

Onderwerp

Wensen en bedenkingen GREX Waalfront mei 2024 en tussenrapportage Waalfront

Opsteller	Marie Louise Verschure	Behandeldatum	20 augustus 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Dossiernummer	

Advies

1. De brief aan de raad over de wensen en bedenkingen GREX Waalfront mei 2024 vast te stellen.
2. De Tussenrapportage aan de raad – Project Gebiedsontwikkeling Waalfront vast te stellen.

Aanleiding

De GREX Waalfront mei 2024 is een jaarlijkse herziening van de GREX waarin met name administratieve wijzigingen zijn opgenomen.

Beoogde impact

De GREX Waalfront is het (financiële) kader waarbinnen Ontwikkelingsbedrijf Waalfront (OBW) de herontwikkeling Waalfront uitvoert. De ontwikkeling Waalfront draagt door de transformatie van industriegebied naar wonen bij aan het doel:

We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen. Daarnaast draagt het realiseren van het inrichtingsplan Waalkwartier bij aan het doel: We verbeteren de water- en groenstructuur zodat die technisch functioneert, beleving en gebruik biedt aan bewoners en klimaatbestendig is uit het programma Openbare Ruimte.

Argumenten

2.1 De raad krijgt op basis van artikel 160 en 169 van de Gemeentewet de kans haar wensen en bedenkingen te uiten bij de GREX Waalfront mei 2024.

In december 2023 is in de AvA de grondexploitatie Waalfront 2024 vastgesteld. Na voorlopige vaststelling in de AvA is er onduidelijkheid ontstaan over het wel of niet toerekenen van rente over de afgesloten deelgebieden (Koningsdaal, Dijkkwartier) in relatie tot de dekking van de totale financieringslasten. Er is daarom extern advies gevraagd waarbij is ingezoomd op zowel de financieringsstromen (leningen, kapitaal en rente) en het interpreteren hiervan, als de fiscale gevolgen (VPB) van deze stromen voor zowel de gemeente Nijmegen, BPD als voor het OBW. Deze adviezen zijn verwerkt in de aangepaste GREX Waalfront mei 2024, die in juni 2024 in de aandeelhoudersvergadering Waalfront is vastgesteld, onder voorbehoud van wensen en bedenkingen door de gemeenteraad.

De grondexploitatie Waalfront mei 2024 is ten opzichte van de door de AvA in oktober 2022 vastgestelde grondexploitatie 2023 verbeterd met ca. € 1.100.000 op eindwaarde. Het exploitatieresultaat bedraagt € 27.477.008,- nadelig op zowel eindwaarde (01-07-2029).

De verbetering van het exploitatieresultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Het verwerken van de financiële afspraken opgenomen in de koopovereenkomst van blok 4, 5, 6 en parkeergarage waardoor de risicovoorzieningen voor dit ontwikkelvlak is komen te vervallen;
 - Het verwerken van de financiële afspraken opgenomen in de koopovereenkomst van blok 1, 2, 3 en Honigtoeren en parkeergarage waardoor de risicovoorziening Honigtoeren is komen te vervallen;
 - Het verwerken van de vaststellingsovereenkomst Waterschap;
 - Aangepaste berekening te ontvangen OZB.
- Hier staat een aantal nadelige financiële ontwikkelingen tegenover, te weten:
- Het actualiseren van de totale civiele ramingen voor de nog uit te voeren werkzaamheden waarbij rekening is gehouden met voldoende marge voor tegenvallers;
 - Als gevolg van een hogere civiele raming zijn de posten onvoorzien toegenomen;
 - De opbrengsten aan grondwaarde voor blok 1,2,3 Waalkwartier liggen vast. Er is geen sprake meer van een mogelijke opbrengstenstijging in het deelgebied Waalkwartier.
 - Stijging van het rentepercentage Euribor 3-maands + 1%.

Risicoprofiel

Uit de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat de financiële vertaling van de (gewogen) bedreigingen binnen de grondexploitatie groter zijn dan de (gewogen) kansen. Per saldo is er sprake van een deficit van ca. € 270.700,-. dat veiligheidshalve moet worden opgevangen binnen de grondexploitatie door de in de grondexploitatie opgenomen voorzieningen. In totaal is er binnen de grondexploitatie voor ca. € 2,1 mln. aan onvoorzien opgenomen. Hiermee kan de opgave vanuit de risicoanalyse ruimschoots worden gedekt. Daarnaast is er nog voor ca. € 4,2 mln. aan risicovoorzieningen opgenomen in de grondexploitatie Waalfront vanwege het feit dat in overeenkomsten betalingstermijnen zijn opgenomen welke nog moeten binnenkomen. Dat kan worden opgevangen binnen de grondexploitatie Waalfront door de getroffen voorzieningen.

Kanttelingen

Op verzoek van de raad wordt de GREX openbaar besproken. Bepaalde marktgevoelige informatie is echter niet openbaar. Vandaar dat de GREX wordt weergegeven zoals in de Voortgangsrapportage Grote Projecten.

Financiën

De geconsolideerde Grondexploitatie Waalfront 2024 is ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie verbeterd met ca. € 1.100.000.

Vervolg

In de zomer start het proces tot het opstellen van de GREX 2025. Deze zal in het najaar ter besluitvorming worden aangeboden. Eerst in het college ter voorbereiding op de aandeelhoudersvergadering Waalfront, daarna in deze aandeelhoudersvergadering en vervolgens voor wensen en bedenkingen naar de raad, waarna de GREX 2025 definitief in de aandeelhoudersvergadering Waalfront wordt vastgesteld.

Bijlagen

1. Brief aan de raad over wensen en bedenkingen bij GREX Waalfront mei 2024
2. GREX Waalfront mei 2024 (VGP format)
3. Tussenrapportage Waalfront juni 2024