

Tussenrapportage Stationsgebied Nijmegen

Project Gebiedsexploitatie Stationsgebied

Tweede tussenrapportage
Mei 2023

Colofon

Datum: 24 mei 2023
Uniek kenmerk:
Status: definitief
Versie: 2.0
Opgesteld door: Paul Matthieu; Gebiedsmanager Stationsomgeving Centrumkwartier
Marieke Frowein
Jorn van Dorst; Planeconoom
Erna Hollander; Gebiedsmanager Stationsomgeving Westerkwartier
Sandra Stoffels; Gebiedsmanager Stationsomgeving Centrumzijde
Anton de Kleijn; Technisch manager Publieke maatregelen /Investerings

Ten behoeve van GMT 30 mei 2023

Besluitvorming

Versie	Datum		Gewijzigd door
	22 mei 2023	PO stationsgebied	
	30 mei 2023	GMT	
	6 juni 2023	College	

Inhoud

Inleiding.....	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Samenvatting tussenrapportage.....	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Stationsgebied overstijgend.....	6
2.1 Ontwikkeldoelen gebiedsbreed.....	6
2.2. Algemeen gebiedsbreed. Inhoudelijke kaders	7
2.2 Financiële kaders gebiedsbreed	8
2.3 Top risico's stationsgebied gebiedsbreed.....	10
2.4 Voortgang/planning gebiedsbreed.....	11
3. Deelgebied I Stationsgebied Westerkwartier	12
3.1 Inhoudelijke kaders Westerkwartier.....	12
3.2 Voortgang/planning Westerkwartier	12
3.3 Financiële afwijkingen Westerkwartier	15
3.4 Risico's Westerkwartier	15
4. Deelgebied II Stationsgebied Centrumzijde.....	16
4.1 Inhoudelijke kaders Centrumzijde.....	16
4.2 Voortgang/ planning Centrumzijde	16
4.3 Financiële afwijkingen Centrumzijde	17
4.4 Risico's Centrumzijde.....	17
5. Deelgebied III Centrumkwartier	18
5.1 Inhoudelijke kaders Centrumkwartier.....	18
5.2 Voortgang/planning Centrumkwartier.....	18
5.3 Financiële afwijkingen Centrumkwartier	20
5.4 Risico's Centrumkwartier	20
Bijlagen 1: scope gebiedsexploitatie	21

Inleiding

Dit betreft de tweede tussenrapportage voor de gebiedsontwikkeling Stationsgebied. Het rapport gaat in op de periode over oktober 2022 t/m 1 april 2023 en geeft de afwijkingen weer t.o.v. het vastgestelde VGP op inhoud, planning en risico's. Met betrekking tot financiën wordt de vergelijking gemaakt met de Stadsrekening 2022.

1.1 Algemeen

In onderstaande tabel zijn de algemene projectgegevens vastgelegd.

Algemeen			Financieel	Stadsrekening 2022
Datum van gegevens:	1-1-2023		Looptijd:	2023 - 2030
Projectnaam:	Stationsgebied		Omzet (kosten):	€ 232,1 mln.
Projectkenmerk:	Gebiedsexploitatie		Planrealisatie:	€ 21,8 mln. (9,4%)
Programma:	Aantrekkelijke stad		Saldo Eindwaarde:	-/- € 78,7 mln. *
			- planexploitaties	€ 14,9 mln.
			- investeringsprojecten	€ 63,7 mln.
			* tekort is gedekt	
Portefeuillehouder:	Noël Vergunst		Risicoprofiel ¹	€ 45,2 mln.
			- planexploitatie	€ 11,2 mln.
			- investeringsprojecten	€ 34,0 mln.

1.2 Samenvatting tussenrapportage.

De voorliggende tussenrapportage wordt per deelgebied op de thema's inhoudelijke kaders, voortgang/planning, financiële afwijkingen en risico's als volgt samengevat:

Samenvatting	01-07-2022	01-04-2023
I Inhoudelijke kaders		
II Financiële afwijkingen		
III Risico's		
IV Voortgang en planning		

Toelichting samenvatting afwijkingen:

- I Inhoudelijke kaders Was oranje en blijft oranje omdat nog niet alle onderdelen zijn vastgesteld door de raad en scope uitbreiding wordt verwacht c.q. voorgesteld.
- II Financiële afwijkingen Was rood en blijft rood maar om een andere reden. We verwachten namelijk een afwijking van de plankosten van meer dan 0,5 mln. ten opzichte van de raming. In de vorige rapportage kleurde de financiële afwijking rood omdat de Hezelpoort nog niet was gegund.
- III Risico's Was oranje en blijft oranje. Dit heeft met name betrekking op de toename van het risicoprofiel van de Westentree.

De definities van de kleuren is als volgt:

- GROEN:** Ontwikkelingen zijn conform de verwachting en binnen budget en planning, de risico's zijn conform eerdere verwachtingen en nemen niet toe. Geen extra aandacht nodig.
- ORANJE:** Ontwikkelingen wijken licht af in financiën en/of tijd (uitloop planning tot 1 jaar) en verdienen aandacht omdat risico op afwijkingen toeneemt. De afwijkingen zijn minder dan € 500.000 en hiervoor is aanvullende dekking nodig. Daarnaast geldt het ook voor afwijkingen groter dan € 500.000 waar al wel dekkingsmiddelen (bijvoorbeeld subsidies) voor beschikbaar zijn.
- ROOD:** Ontwikkelingen wijken sterk af in financiën en/of tijd (uitloop planning meer dan 1 jaar) en verdienen sterke aandacht, maatregelen zijn gewenst. Er is sprake van een maatschappelijk of financieel afbreukrisico. Extra budget van meer dan € 500.000,- is nodig binnen de exploitatie of van (externe) aanvullende middelen die nog niet voorhanden zijn.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende tussenrapportage is de tweede rapportage. De eerste tussenrapportage is 23 november 2022 besproken in de Auditcommissie. Deze tussenrapportage blikt terug naar deze eerste tussenrapportage en naar het VGP met stand datum 01-10-2022. In de stadsrekening zijn in overleg met de accountant nog correcties doorgevoerd ten opzichte van het VGP. Daarom is de stadsrekening het financiële vertrekpunt.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de ontwikkeldoelen, het programma wonen en niet-wonen, de gebiedsexploitatie en de overkoepelende top risico's.

In hoofdstuk 3 t/m 5 wordt een toelichting gegeven over de recente ontwikkelingen per deelgebied.

In bijlage 1 staat een kaart van de gebiedsexploitaties.

2. Stationsgebied overstijgend

Het stationsgebied van Nijmegen wordt de komende jaren ontwikkeld tot een multimodale hub met een hoge verblijfskwaliteit. Het nieuwe stationsgebied verbindt de westflank van Nijmegen met het stadscentrum en is dé plek waar wonen (1.400 nieuwe appartementen²), werken (1.000 banen), ontspannen en reizen samen komen. De bestuurlijke opgave voor de deze en komende coalitieperiodes is om het Stationsgebied Nijmegen als één van de strategische projecten van de Nijmeegse omgevingsvisie en één van de 17 NOVEX gebieden in Nederland met kracht voort te zetten.

Dat het project meer is dan een louter ‘spoorse opgave’ of ‘mobiliteitshub’, blijkt uit de integrale gebiedsgerichte aanpak waarin diverse multidisciplinaire opgaven samenkomen: binnenstedelijke herontwikkeling, woningbouwversnelling, economische ontwikkeling, leefbaarheid, klimaatadaptatie, vergroening, het reduceren van hittestress, duurzame mobiliteit, toegankelijkheid en inclusie. Het nieuwe stationsgebied wordt het visitekaartje van de stad.

De gebiedsexploitatie vormt het meerjarig financieel kader waarbinnen uitvoering wordt gegeven aan de integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied Nijmegen. In het Stationsgebied zal in de periode 2021-2030 door publieke en private partijen circa € 900 miljoen worden geïnvesteerd. De gemeentelijke bijdrage en investeringen zoals verwoord in de gebiedsexploitatie kent een totale omzet van circa € 232 miljoen en sluit met een tekort van circa € 76,7 miljoen op eindwaarde (zowel investeringsprojecten als planexploitaties). Dit tekort is volledig afgedekt in de stadsrekening 2022. De gebiedsexploitatie kent 15 projecten, naar verwachting zal het aantal projecten in de komende periode zich verder uitbreiden. Enerzijds omdat wij als gemeente kansen zien om grotere delen van de openbare ruimte en infrastructuur aan te passen, wanneer zij bijdragen aan de verdere verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het Stationsgebied. Anderzijds omdat grondeigenaren en marktpartijen mogelijkheden zien hun bestaande vastgoed locaties te herontwikkelen. Dit geldt ook voor de locaties waar we als gemeente reeds positie hebben of nog krijgen.

Gebiedsvisie

Op dit moment werken we aan een gebiedsvisie voor het gehele stationsgebied. De huidige ontwikkelingsvisie Nijmegen Centraal van 2012 sluit inmiddels onvoldoende aan bij de huidige scope en plankaart en de daarmee samenhangende opgaven in het stationsgebied. Dit document biedt kaders voor o.a. een stedenbouwkundig plan, ontwerpprincipes en ambitiedocumenten als voorloper op een te wijzigen bestemmingsplan. In 2023 wordt de gebiedsvisie opgesteld in een interactief proces met verschillende participatiemomenten volgens het vastgestelde participatieplan. Voor raadsleden organiseren wij twee informele werkbijeenkomsten. Eén voor en één na de zomer. Begin 2024 zal de gebiedsvisie ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

2.1 Ontwikkeldoelen gebiedsbreed

Om inhoudelijk richting te geven aan de transformatie zijn de volgende ontwikkeldoelen geformuleerd: Deze doelen moeten behaald zijn binnen de looptijd van het project 2030.

- De bereikbare stad en bevorderen mobiliteitstransitie en veiligheid.
 - Versterken van de bereikbaarheid van Nijmegen en de regio voor trein- en busreizigers, fietsers en voetgangers
- De aantrekkelijke stad en realiseren van 2000 woningen, waarvan 2/3 betaalbaar.
 - Toevoegen van maatschappelijke- en werkfuncties (door het vervangen of transformeren van verouderd vastgoed. Versterken van relatie tussen de wijken Waterkwartier en Wolfskuil met de binnenstad en meeprofitieren van de economische impulsen in het stationsgebied

² In de omgevingsvisie Nijmegen staat het aantal van 2000 woningen voor Stationsgebied en Centrum. De 1400 woningen betreft alleen het Stationsgebied, maar is exclusief recente ontwikkelingen zoals rondom het Keizer Karelplein.

- De duurzame stad en reduceren hitte stress.
 - Werken aan klimaatadaptatie, circulair bouwen, vergroening, toevoegen biodiversiteit, reduceren uitstoot stikstof en fijnstof
- De inclusieve stad en waarborgen toegankelijkheid voor iedereen.
 - Verbeteren en veiliger maken van de openbare ruimte als plaats voor ontmoeting en levendigheid verbeteren van de routes tussen het station en de binnenstad.

2.2. Algemeen gebiedsbreed.

Inhoudelijke kaders

ORANJE ----> ORANJE

De kleur blijft oranje omdat er sprake blijft van toekomstige inhoudelijke scope uitbreiding. Voor het merendeel van deze inhoudelijke uitbreidingen zijn extra middelen verworven via een succesvolle subsidieaanvraag bij BZK voor de versnelling woningbouw. Van de aangevraagde € 36 mln. is circa € 18 mln. voor de ontwikkelingen binnen de bestaande scope van de gebiedsexploitatie. Het overige deel is voor investeringsprojecten die nog geen onderdeel zijn van de scope. Denk hierbij aan een voetgangerspassage bij de Hezelpoort en herinrichting van het Keizer Karelplein. Het toevoegen van deze deelgebieden zal resulteren in een extra investeringslast (cofinanciering) voor de gemeente en dit zal aan de raad worden voorgelegd. De nog op te stellen visie zal gebruikt worden als kapstok om deelgebieden toe te voegen.

De scope van de huidige gebiedsexploitatie is te vinden in bijlage 1.

Totale programma vastgoed:

Er volgen nu een aantal tabellen over het programma en planning. Zowel het programma als de planning is ten opzichte van het VGP 2023 **NIET** gewijzigd.

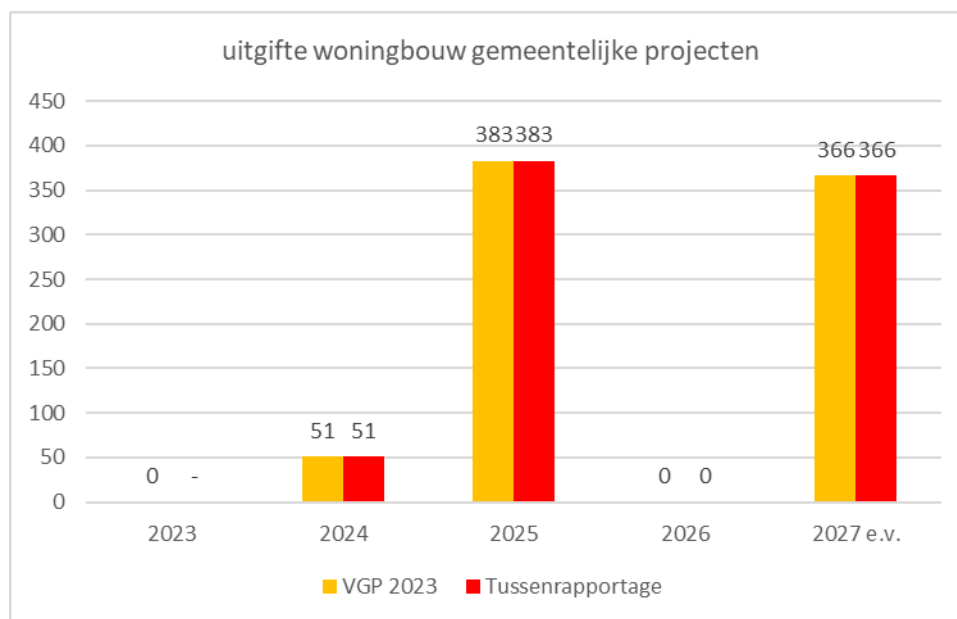
In de onderstaande tabel staat het totale programma van het vastgoed binnen de gebiedsexploitatie stationsgebied van zowel de gemeentelijke locaties (bijvoorbeeld Hezelpoort) als de ontwikkeling van derden (bijvoorbeeld Metterswane):

Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Ontwikkelingen derden	Totaal
woningbouw		800	612	1412
Sociaal/goedkope huur	st	303	147	450
Middelduur huur	st	142	169	311
Betaalbare koop	st	61	0	61
Duur koop/vrije sector	st	294	296	590
niet woningbouw		14.025	16.808	30.833
Kantoren	m ² bvo	2.635	5.173	7.808
Winkels/horeca	m ² bvo	3.390	2.487	5.877
Bijzondere bebouwing/overig	m ² bvo	8.000	9.148	17.148

Onderstaande tabel betreft het programma binnen de **gemeentelijke planexploitatie** verdeeld over de verschillende vastgoedprojecten.

Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Hezelpoort	UWV/Fresia	Westerkwartier Noord (Vissers & P&R)	Belastingkantoor
woningbouw		800	383	51	192	174
Sociaal/goedkope huur	st	303	130	51	64	58
Middelduur huur	st	142	81		32	29
Betaalbare koop	st	61			32	29
Duur koop/vrije sector	st	294	172		64	58
niet woningbouw		14.025	1.190	1.585	9.250	2.000
Kantoren	m ² bvo	2.635	-	835	1.000	800
Winkels/horeca	m ² bvo	3.390	1.190	750	250	1.200
Bijzondere bebouwing/overig	m ² bvo	8.000			8.000	
Jaar van uitgifte			2025	2024	2027-2028	2028

De volgende grafiek betreft het woningbouwprogramma binnen de gemeentelijke planexploitaties verdeeld over de jaren. We zien op dit moment geen vertraging ten opzichte van de planning in het afgelopen VGP.



2.2 Financiële kaders gebiedsbreed

ROOD ---> ROOD

Het onderdeel Financiële afwijkingen staan net als de vorige rapportage op Rood. We verwachten namelijk een afwijking van het plankostenbudget van meer dan € 0,5 mln. ten opzichte van het VGP.

Note: het is niet mogelijk om de gebiedsexploitatie in het kader van deze tussenrapportage integraal te actualiseren. Het eerstvolgende moment waarin dit gebeurt, is de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP). We geven in deze rapportage daarom een toelichting op de deelgebieden waar we een mutatie voorzien. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen die het project als geheel raken. Waar mogelijk geven we een indicatie van de financiële impact.

Geen wijziging financiële kaders eerste kwartaal 2023 **GROEN**

Tussen 1-1-2023 en 1-4-2023 zien we **geen** bijstelling van de financiële kaders.

Toename gemaakte kosten (boekwaarde) **GROEN**

Het resultaat van de planexploitatie bedroeg bij de Stadsrekening 2022 € 14,96 mln. op eindwaarde. Daarnaast is er per saldo sprake van circa € 63,7 mln. aan investeringen die geactiveerd worden. Hiermee komt het totale resultaat van de gebiedsexploitatie op circa € 78,7 mln.

De totale gemaakte kosten nemen toe van € 21,8 mln. per 1-1-2023 naar € 22,8 mln. per 1-4-2023. Ten opzichte van de totale investeringen betekent dit een stijging van de boekwaarde van 9,4% naar 9,8%, hetgeen passend is bij de voortgang van de verschillende projecten. De gemaakte kosten in 2023 zijn externe plankosten. De interne plankosten worden pas aan het eind van het jaar geboekt en zijn daarom nog geen onderdeel van de boekwaarde 2023.

	Stadsrekening 2022	Boekwaarde t/m 2022	Boekwaarde tot 01-04-'23	Totale Boekwaarde	Restant
Totale kosten	234.004.400	21.845.920	941.043	22.786.963	211.217.437
Activering investering	-63.733.068			0	-63.733.068
Totale opbrengsten	-155.308.277	-10.101.642	-960.000	-11.061.642	-144.246.635
	14.963.055	11.744.278	-18.957	11.725.321	3.237.734

Subsidieverwachting en uitbreiding scope: **GROEN**

Er lopen een aantal subsidietrajecten met het Rijk voor het stationsgebied (samen met Waalfront en binnenstad). Voor het Stationsgebied, Binnenstad en Waalfront is in drie ronden circa € 36 miljoen (excl. BTW) toegezegd. Het merendeel van deze middelen is toe te rekenen aan de gebiedsexploitatie stationsgebied. Deze zullen niet resulteren in een verbetering van het huidige resultaat omdat:

- De middelen waarvan we al zekerheid hebben zijn verwerkt in de planexploitatie zoals bijvoorbeeld de € 16 mln. voor de Westentree;
- Een groot deel van de nieuwe subsidiebedragen voor het Stationsgebied hebben betrekking op (nog vast te stellen) scope uitbreidingen;
- In de gebiedsexploitatie wordt rekening gehouden met een subsidieverwachting van € 8 miljoen voor de gehele gebiedsexploitatie, deze zal eerst neerwaarts worden bijgesteld indien de toegezegde subsidies ook daadwerkelijk zijn ontvangen.

Prognose plankosten (Stationsgebied overall) **ROOD**

We zien dat de werkelijke plankosten in 2022 hoger waren dan het budget. In 2022 waren de plankosten circa € 0,9 mln. hoger dan verwacht. Deze trend was in de vorige tussenrapportage ook al aangekondigd. Een combinatie van factoren resulteert in deze hogere plankosten. Het gaat daarbij om:

- Arbeidsintensieve participatie
- Hoge voorbereidingskosten in sterk stedelijk gebied
- Raakvlakken en projectbeheersing managen
- Beleid en visie wordt ontwikkeld tijdens de voorbereidingsfase
- Mogelijke hogere interne tarieven vanaf 2023 i.v.m. systematiek toerekening overhead
- Bestaande parameters om plankosten te bepalen passen niet bij het stationsgebied

Een voorbeeld is participatie. Participatie wordt actief opgepakt gezien de wens van de raad. Nog nadrukkelijker wordt de Nijmeegse bevolking aan de voorkant van de planontwikkeling betrokken, naast de reguliere voorlichting en inspraakbijeenkomsten rondom visie documenten en bestemmingsplannen. Participatie is echter arbeidsintensief en vraagt veel ambtelijke capaciteit en de organisatie van talrijke bijeenkomsten met bewoners en belanghebbenden. Ook al omdat gebleken is dat het Stationsgebied erg in de kijker staat en op

brede aandacht krijgt. Het gevolg is hogere plankosten (o.a. omgevingsmanagers, communicatieadviseurs, projectassistenten en manager projectbeheersing) omdat deze voor rekening komen van het project.

Deze kosten zijn hoger dan voorzien omdat participatie steviger wordt neergezet dan het uitgangspunt was op basis van standaard parameters. Ook zien we dat steeds meer kosten direct op het project terecht komen zoals beleidskosten (opstellen visie).

Er wordt nu geïnventariseerd wat het effect is van deze combinatie van factoren op het totale plankostenbudget. Daarnaast zullen maatregelen genomen worden om de plankosten beter te beheersen. De actualisatie van het plankostenbudget zal plaatvinden bij het komende VGP.

2.3 Top risico's stationsgebied gebiedsbreed

ORANJE ---> ORANJE

De gebiedsexploitatie Stationsgebied kent een substantieel risicoprofiel. Het betreft een complexe gebiedsontwikkeling, met een looptijd van (tenminste) 10 jaar, dat zich nog in de beginfase bevindt. Het risicoprofiel van de planexploitatie Stationsgebied werd bij de Stadsrekening 2022 ingeschat op circa € 45,2 miljoen.

De risicoanalyse wordt voor deze voortgangsrapportage niet cijfermatig geactualiseerd. Dat kan pas plaatsvinden als ook de grondexploitatie geactualiseerd wordt in het kader van de Voortgangsrapportage Grote Projecten.

De grootste risico's in volgorde van financiële omvang zijn conform het VGP:

1. Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT;
2. Parameters; onzekerheid door stijgende rente, hogere bouwkosten en lagere grondopbrengsten
3. Vertraging project; het project wordt niet binnen de looptijd van 10 jaar gerealiseerd;
4. Uitwerking van diverse ontwikkellocaties. Denk aan onzekerheden over de ondergrond (sanering, archeologie) of uitwerking/grondopbrengsten);
5. Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting die in de praktijk kan tegenvallen.

Binnen de volgende risico's zien we een ontwikkeling

Punt 2: parameters (risico gelijk gebleven)

In de jaarrekening is een extra voorziening gevormd om het prijsniveau van de opbrengsten naar beneden bij te stellen. We zien momenteel dan de marktsituatie in lijn is met de gehanteerde parameters en we zien hierin geen extra risico.

Een aandachtspunt is de stijgende rente. Binnen de projecten werken we met een projectfinanciering. Op de kortere termijn is het niet noodzakelijk om nieuwe leningen aan te trekken waardoor het effect van rentestijgingen beperkt is. Wat het effect is op de langere termijn is nog onbekend maar vormt een risico gezien de lange doorlooptijd van de projecten. Voor het volgende VGP wordt onderzocht op welke termijn nieuwe leningen noodzakelijk zijn en er een risico ontstaat.

Punt 3: Uitwerking van diverse ontwikkellocaties (risico groter geworden)

Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 3.4

Punt 4: Subsidieverwachting (risico kleiner geworden)

Zoals eerder toegelicht kan de extra rijkssubsidie resulteren in een lagere subsidieverwachting

2.4 Voortgang/planning gebiedsbreed

GROEN ---> GROEN

Inhoudelijke mijlpalen gebiedsbreed zijn:

Gerealiseerd:

- | | |
|---|-----------|
| • Vaststellen Strategisch Omgevingsmanagement Plan | juli 2022 |
| • Eerste publieksbijeenkomst Dag van het Stationsgebied: | sept 2022 |
| • 1 ^e concept tussenrapportage Stationsgebied (auditcommissie) | nov 2022 |
| • Vastgestelde generiek BLVC-kader Stationsgebied | feb 2023 |

Nog te realiseren:

- | | |
|--|----------|
| 1. Actualiseren gebiedsvisievisie Stationsgebied | feb 2024 |
| 2. Opstellen Beeldkwaliteitsplan Stationsgebied | apr 2024 |

3. Deelgebied I Stationsgebied Westerkwartier

3.1 Inhoudelijke kaders Westerkwartier

GROEN

Samenvatting Westerkwartier	01-04-2023
I Inhoudelijke kaders	
II Financiële afwijkingen	
III Risico's	
IV Voortgang en planning	

Toelichting samenvatting:

II Financiële afwijking: gaat van oranje naar groen i.v.m. vaststelling Hezelpoort

III risico's: blijft oranje vanwege het risicoprofiel van de Westentree.

Programma woning & niet-woningbouw

We verwachten in de loop van 2023 een positieve bijstelling van het programma bij de voormalige UWW-locatie. Dit betreft een wijziging van het programma van circa 310 naar 450 woningen waarvan circa 65% uit betaalbaar programma bestaat.

3.2 Voortgang/planning Westerkwartier

GROEN

Vastgoedontwikkelingen

Locatie Hezelpoort (Duet):

In 2022 is de aanbesteding gestart met een concurrentiegerichte dialoog met de markt. Op basis van de verkregen marktinformatie uit de dialoog werd duidelijk dat de financiële randvoorwaarden vanwege fors hogere bouwkosten moesten worden bijgesteld. Hiervoor heeft de Raad november 2022 ruimere financiële kaders vastgesteld. Als afsluiting van de aanbestedingsprocedure is de ontwikkeling vervolgens gegund aan Van Wonen op basis van de Economische Meest Voordelige Inschrijver op basis van de Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding (EMVI-BPKV). Van Wonen schreef in met een ontwerp van een woontoren van 120m, waar in totaal 383 woningen worden gerealiseerd. Hezelpoort wordt daarmee de hoogste toren van Nijmegen. De uitgifte van grond vindt plaats in het eerste kwartaal van 2025. De eerste woningen worden naar verwachting in Q3 2027 opgeleverd. Inmiddels zijn de werkzaamheden gestart voor het bouwrijp maken (nader onderzoek bodem, archeologie en explosieven).

Westentree

Voor de westelijke stationsentree is een voorkeursvariant uitgewerkt, binnen het door onze raad vastgestelde Kader Ruimtelijke Kwaliteit, dat bestaat uit het verlengen van de perrontunnel, een nieuw stationsgebouw/ontvangstdomein (inclusief trappen en lift naar de openbare weg), een gebouwde fietsenstalling (3000 plaatsen) en de inrichting van een nieuw stationsplein met een Kiss & Ride voorziening. Dit geheel noemen we de Westentree. Voor de definitieve uitvoering van de Westentree is in 2022 een realisatieovereenkomst opgesteld, als contractueel kader waarbinnen ProRail in opdracht van en voor rekening en risico van de gemeente de Westentree realiseert, inclusief de afspraken voor beheer en exploitatie. Het college heeft deze realisatieovereenkomst juli 2022 vastgesteld.

De fietsenstalling wordt gerealiseerd op gemeenteground. Om fiscale redenen en omdat we het beheer van de fietsenstalling graag in eigen hand willen houden zal deze door de gemeente worden geëxploiteerd. Daarbij is het uitgangspunt dat die exploitatie voor de klant zoveel als mogelijk uniform is aan de exploitatie van de fietsenstalling aan de centrumzijde. Dit betekent dat het stallen van fietsen de eerste 24 uur gratis zal zijn. De afspraken in de realisatieovereenkomst vormen (mede) het kader voor de aanbesteding die door ProRail wordt geleid.

Zowel aanbesteding als realisatie volgt een strak schema. Planning inschrijving Q4 2023. De realisatie van de Westentree wordt gebaseerd op een kostenraming waarvoor onze raad de dekking beschikbaar heeft gesteld. Als de inschrijvingen van de aannemers het beschikbare budget overschrijden kan binnen een termijn van 8 weken besloten worden om de Westentree niet te gunnen. In dat geval wordt voor rekening en risico van de gemeente vanuit het extra reisdomein een eenvoudige tijdelijke in-/uitgang gerealiseerd die uitmondt in het talud van de stuwwal. Op basis van de meest recente inzichten, waarbij sprake is van verhoging van de bouwkosten, is het risicoprofiel verhoogd. Zie hiervoor ook het onderdeel “risico's”. We zijn momenteel met ProRail in overleg hierover.

Voor realisatie van de Westentree en PHS is het bestemmingsplan herzien en het Tracébesluit genomen. Zolang het te herziene bestemmingsplan of het Tracébesluit niet onherroepelijk zijn vastgesteld kan niet met realisatie worden gestart. Tegen het bestemmingsplan Westentree zijn 2 beroepen ingediend bij de Raad van State, deze worden op 30 juni 2023 behandeld. De beroepen tegen het Tracébesluit dienen op 15 juni 2023. Na de voorbereiding (o.a. tot in detail uitwerken ontwerp, conditionering en vergunningen) zal de bouwfase beginnen in 2025 die tot 2028 zal duren.

UWV locatie/Fresiastraat

Er is overeenstemming bereikt met de Van Herkgroep over het definitieve programma en de bijdrage die zij betalen aan de gemeente voor plankosten, leges en bovenwijkse voorzieningen. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Van Herkgroep. Het collegebesluit over deze overeenkomst is voorzien in juni 2023.

Binnen het nieuwe ontwerp is het woningbouwprogramma toegenomen van 310 woningen naar circa 450 woningen. Hiervan worden ca. 65% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd, waaronder sociale huurwoningen op de gemeentekavel aan het stationsplein. De zoektocht naar een financieel haalbaar programma, het combineren met de ontwikkeling van de gemeentelijke kavel aan de Fresiastraat en het inhoudelijk afstemmen met de realisatie van de nieuwe Westentree en met name het stationsplein, heeft geleid tot een vertraging van één jaar. Start bouw wordt eind 2024/ begin 2025 verwacht. Inmiddels is het ontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor zienswijzen en is het nader onderzoek voor het bouwrijp maken afgerond (bodem, archeologie en explosieven).

Voor ondertekening van de anterieure overeenkomst dient de betreffende gebiedsexploitatie te worden geactualiseerd. Een inschatting van de komende financiële wijziging staat beschreven bij het onderdeel “risicoanalyse”. Hiervoor komt nog een voorstel naar de raad

P+R/ Vissers

Voor de ontwikkeling van de P&R/ Vissers locatie is de gemeente in gesprek met de eigenaren van Vissers Meubelen en de eigenaren van de P+R en het gebied eromheen. Dat zijn NS en ProRail. Het traject bevindt zich in een vroege fase, de zogenaamde verkenningsfase, die moet resulteren in een eind 2023 vast te stellen ambitiedocument. NS en gemeente trekken gezamenlijk op bij het opstellen van het ambitiedocument. Hiervoor wordt naar verwachting in juni 2023 een intentieovereenkomst ondertekend. Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie komen voort uit de omgevingsvisie van Nijmegen waarin het stationsgebied één van de twee focusgebieden is waarin ruimte wordt gemaakt voor de groei van de stad met voldoende aandacht voor groen en leefbaarheid. De uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locaties zijn daarom het realiseren van “intensieve verstedelijking” en het aanleggen van het deel van de ‘Groene Corridor’ tussen Waal en Graafseweg dat zich op deze locatie langs het spoor bevindt. Op dit moment wordt onderzocht op welke wijze de locatie zich met deze uitgangspunten leent voor nieuwbouw (wonen, werken en voorzieningen) en meer groen.

Bewoners en belanghebbenden zijn betrokken bij deze verkenningsfase en hebben via bijeenkomsten en digitaal aangegeven welke kansen en ideeën zij zien voor de ontwikkeling en welke mogelijke oplossingen zij zien voor dilemma's. Aan hen wordt teruggekoppeld welke inbreng wordt overgenomen in het concept ambitiedocument, welke niet en waarom.

Investeringsprojecten

Reconstructie Vijfknoop en aanleg fietsstraat Krayenhofflaan

Q4 2022 is de opdracht gegund en momenteel wordt er in een bouwteam gewerkt aan het ontwerp en de voorbereiding voor de uitvoering/ fasering. De werkzaamheden zullen naar verwachting starten begin 2024 waarbij de totaal afsluiting van de vijfknoop nu is gepland na 4-daagse 2024 en zal ca 5 weken duren.

Groene Corridor

Voor het project Groene Corridor is de opdracht aangenomen en wordt momenteel een projectplan geschreven en het projectteam samengesteld. In Q3 van dit jaar is het projectplan gereed.

Verplaatsen huidige fietsenstalling westzijde

Q2 van dit jaar wordt een locatiestudie gepresenteerd met een aantal alternatieve locaties voor een tijdelijke fietsenstalling aan de westzijde van het station gedurende de realisatie van de westentree en nieuwe fietsenstalling. De alternatieven zijn voorzien van een financiële onderbouwing. Over het te realiseren alternatief dient besluitvorming plaats te vinden.

Aanleg energievoorziening stationsgebied (backbone warmtenet)

Aan de bouwteamaannemer van de Vijfknoop is een aanvullende opdracht gegeven voor het opstellen van een uitvoeringsplan voor de aanleg van een leiding voor het warmtenet welke gelijktijdig met de reconstructie van de vijfknoop op deze locatie aangelegd kan worden. Parallel hieraan wordt door het projectteam het projectplan opgesteld voor de opdracht voor het realiseren van een backbone voor het warmtenet voor het totale stationsgebied. Oplevering van het projectplan is gepland Q3 2023. Het toevoegen van het warmtenet aan de gebiedsexploitatie stationsgebied betreft ook een scope-uitbreiding op de bestaande kaders.

Overig

Daarnaast bevindt een aantal projecten in de voorbereidingsfase:

- Woonrijp maken Fresiastraat en stationsplein westentree
- Bouwrijp maken en sanering Westentree/fietsenstalling/UWV locatie/ Fresiastraat
- Aanleg nieuwe Snelfietsroute Koninginnelaan

Inhoudelijke mijlpalen Westerkwartier in 2023 zijn:

Gerealiseerd:

- | | |
|--|------------|
| • Vaststellen Ontwerp Tracée Besluit PHS Schiphol Nijmegen (Ministerie I&W): Is door staatssecretaris vastgesteld. | |
| • Realisatie overeenkomst Westentree in college vastgesteld | juli 2022 |
| • Gemeentelijke toets aanbestedingsdossier PHS | nov 2022 |
| • Gunning Vijfknoop aan Van Gelder | nov 2022 |
| • Gunning Tender Hezelpoort aan marktpartij en bijstelling financiële kaders | dec 2022 |
| • Vaststellen bestemmingsplan Westentree: Is in raad vastgesteld | dec 2022 |
| • Vaststellen projectplan Groene Corridor 2023 | feb 2023 |
| • Vrijgave bestemmingsplan ontwikkeling vm. UWV voor zienswijzen | maart 2023 |
| • Start aanbesteding PHS/ Westentree/ voorplein/gebouwde fietsenstalling | april 2023 |

Nog te realiseren:

• Beroepsprocedure Tracé Besluit PHS Schiphol Nijmegen	juni 2023
• Behandeling beroep Raad van Staten bestemmingsplan Westentree	juni 2023
• Collegebesluit intentieovereenkomst samenwerking P&R locatie	juni 2023
• College besluit Anterieure overeenkomst voormalige UWW-locatie	juni 2023
• Plan voorbereiden verplaatsen fietsenstalling	Q2 2023
• Projectplan backbone Warmte net	Q3 2023
• Vaststelling actualisatie planexploitatie ontwikkeling vm. UWW in Raad	Q3 2023
• Vaststelling bestemmingsplan ontwikkeling vm. UWW in Raad	Q3 2023
• Contract en aanbesteding BRM en sanering Westentree	Q4 2023
• Definitief ontwerp en bestek Vijfknoop	Q4 2023
• Ambitiedocument P&R locatie	Q4 2023
• Beoordeling inschrijvingen PHS	Q4 2023
• Gunning aanbesteding PHS/ Westentree/ voorplein/gebouwde fietsenstalling	Q1 2024
• Projectplan snelfietsroute Koninginnelaan	Q1 2024

3.3 Financiële afwijkingen Westerkwartier

GROEN

We zien momenteel geen financiële afwijkingen in het eerste kwartaal. In paragraaf risico's zijn wel twee projecten benoemd die op termijn kunnen resulteren in een extra tekort.

3.4 Risico's Westerkwartier

ORANJE

Voor de Westentree verwachten we een verhoging van het risicoprofiel. In het VGP 2023 is een risicoprofiel opgenomen van circa € 5 mln. Op basis van de meest recente inzichten wordt het risicoprofiel verhoogd met circa € 3 mln. Bij ongewijzigde inzichten zal dit worden verwerkt bij het komende VGP. In de tussentijd gaan we in overleg met ProRail. Voor de risicobeheersing krijgt zowel tijdens de aanbestedingsprocedure als tijdens de realisatiefase vanuit de gemeente een technisch deskundige een gepaste rol om de positie van de gemeente te bewaken. Indien er bij de aanbesteding of realisatie keuzes moeten worden gemaakt die financieel van invloed zijn op de gemeente, dan heeft de gemeente daarbij een doorslaggevende rol.

Voor de UWW-locatie wordt in het derde kwartaal een geactualiseerde planexploitatie naar de raad gebracht. Dit resulteert naar verwachting in een extra investeringskrediet van circa € 1 mln. Hierop is in het VGP 2023 al geanticipeerd door een risico op te nemen in het risicoprofiel.

4. Deelgebied II Stationsgebied Centrumzijde

4.1 Inhoudelijke kaders Centrumzijde

GROEN

Samenvatting	01-04-2023
I Inhoudelijke kaders	
II Financiële afwijkingen	
III Risico's	
IV Voortgang en planning	

Programma woning & niet-woningbouw

Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van het eerdere programma.

4.2 Voortgang/ planning Centrumzijde

GROEN

Naar aanleiding van de Value engineeringssessies (VE-sessies) worden mogelijk de planning en de relaties van de werksporen aangepast. Na besluitvorming hierover zullen we komen met een update van het processchema voor de verkenningsfase en een doorkijk van de totaalplanning t/m realisatie.

Enkele bijzonderheden zijn:

- Er zijn 2 VE sessies geweest. In de laatste VE-sessie heeft de stuurgroep gekozen om varianten verder uit te werken.
- De werkgroep Marktverkenning is na de VE-sessie weer bijeengewees om te bespreken of de werkgroep weer een doorstart kan maken. Waarschijnlijk zullen de drie werksporen meer integraal gaan werken het komende jaar.
- Ter voorbereiding op de Bestuursovereenkomst bespreken we in de werkgroep Bestuursovereenkomst een aantal onderwerpen die van belang zijn voor de op te stellen bestuursovereenkomst: BTW, investeringen en dekking, indexeringen en risico's.

Inhoudelijke mijlpalen Centrumzijde zijn:

Gerealiseerd:

- Participatiebijekomsten met omgeving jan 2023
- Twee VE-sessies met als resultaat varianten die voorgelegd worden aan de stuurgroep om verder uit te werken (Notitie kansrijke initiatieven) maart 2023

Nog te realiseren:

- Notitie voorkeursalternatief dec 2023
- Voorkeursbeslissing medio 2024
- Vaststellen inkoop- en contracteringsstrategie medio 2024
- Voorstel projectaanpak vanaf verkenningsfase t/m realisatie medio 2024
- Ondertekenen Bestuursovereenkomst Centrumzijde BO MIRT dec 2024

4.3 Financiële afwijkingen Centrumzijde

GROEN

Voor het deelgebied Centrumzijde zijn er geen financiële afwijkingen t.o.v. de stadsrekening 2022.

4.4 Risico's Centrumzijde

GROEN

De projectorganisatie Centrumzijde is druk doende met de uitwerking van de vraagspecificatie, de markverkenning en het opstellen van de bijbehorende bestuursovereenkomst. Op basis van de huidige informatie is nog geen uitspraak te doen of een hogere kostenraming niet met beheersmaatregelen kan worden opgevangen. Voor dit onderdeel blijft het eerder opgenomen aandeel in het risicoprofiel ongewijzigd.

5. Deelgebied III Centrumkwartier

5.1 Inhoudelijke kaders Centrumkwartier

ORANJE

Samenvatting Centrumkwartier	01-04-2023
I Inhoudelijke kaders	
II Financiële afwijkingen	
III Risico's	
IV Voortgang en planning	

Toelichting samenvatting:

De inhoudelijke kaders kleuren oranje omdat veel projecten nog de Pio status hebben en nog besluitvorming nodig is of zij toegevoegd worden aan de scope van de gebiedsexploitatie.

Programma woning & niet-woningbouw

De vigerende inhoudelijke kaders rondom het programma woningbouw en niet-woningbouw zijn voor zover het vastgestelde gebiedsexploitatie betreft ongewijzigd ten opzichte van het VGP.

5.2 Voortgang/planning Centrumkwartier

GROEN

Vastgoedontwikkelingen

Locatie Metterswane:

De locatie Metterswane wordt ontwikkeld door KWP. Stijgende bouwkosten en mogelijk veranderende landelijke huurtarieven in het segment middeldure huur hebben ertoe geleid dat het programma zoals eerder voorgenomen is aangepast. Zo is de hotelfunctie komen te vervallen en is daarvoor in de plaats kantoren en leisure toegevoegd, passend binnen het bestemmingsplan.

De ontwikkelaar heeft in december 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd en neemt in Q2 2023 het definitieve besluit of zij de bouw zullen starten. Als gemeente hebben we KWP gemeld, dat gelet op de strategische positie van de locatie en de noodzaak voor het maken van een nieuwe verbindingsweg tussen de VSM-singel en de Hustinxstraat, verdere stagnatie in voortgang ongewenst is.

Belastingkantoor

We zijn in onderhandeling met het RVOB (voorheen Rijksvastgoedbedrijf) over de aankoop van het voormalige Belastingkantoor aan de Stieltjesstraat. De onderhandelingen verlopen stroef, vanwege fors verschil van inzicht over de waarde taxatie. Inzet is de besprekingen die al enige tijd duren in 2023 af te ronden.

Tot 1 januari 2027 zijn er afspraken gemaakt met Talis om het concept Binder (huisvesting van bijzondere doelgroepen) hier te continueren. Bovendien zal een deel van het gebouw, te weten het lage gedeelte, worden benut voor de huisvesting van asielzoekers via het COA.

Vooralsnog zien wij geen aanleiding de raming van de verwervingskosten aan te passen.

Wel is inmiddels € 1 mln. subsidie van het ministerie van BZK verworven in het kader van de versnelling woningbouw en de zogeheten BOL-gelden.

Woo-locatie (voormalig Chinees restaurant aan de VSM singel)

Alweer enig tijd zijn we in gesprek met de familie Woo over de herontwikkeling van deze locatie. Daartoe wordt een ambitedocument voorbereid, als voorloper op het nieuw op te stellen bestemmingsplan en programma. Omdat hier sprake is van faciliterend grondbeleid is dit project als PIO budgettair neutraal opgenomen in de gebiedsexploitatie. Inzet is om in 2023 het ambitedocument af te ronden en een anterieure overeenkomst af te sluiten.



Hieronder volgt een inhoudelijke toelichting van deelgebieden die momenteel nog GEEN onderdeel uitmaken van de gebiedsexploitatie

Scope wijziging: ontwikkelingen Keizer Karelplein

- Vastgoedontwikkeling Randstad locatie Keizer Karelplein: faciliterend grondbeleid
- Vastgoedontwikkeling Talislocatie Van Schaek Mathonsingel: faciliterend grondbeleid

In 2022 hebben de eigenaren van de Randstadlocatie en de Talislocatie zich gemeld met plannen voor transformatie. Ze hebben het voornemen de beide locaties die aan elkaar grenzen, in samenhang te ontwikkelen. Als ontwikkelende partij is hiervoor Hendriks Bouw uit Oss aangetrokken. Ontwikkelaar en eigenaren zien kansen om op de beide locaties een fors programma woningbouw in de sociale huur en vrije sector toe te voegen.

Ook de eigenaar van de voormalige ABN/Amro locatie aan het Keizer Karelplein heeft plannen voor herontwikkeling met woningbouw. Deze locatie valt onder de gebiedsopgave Binnenstad.

De 3 locaties tezamen liggen aan het Keizer Karelplein, dat een beschermd stadsgezicht is. Reden om een extern bureau te vragen een cultuurhistorische analyse uit te voeren van het Keizer Karelplein. En op basis van die analyse aanbevelingen te doen over de potentie van de 3 genoemde locaties vertaald in een ontwikkelingsperspectief. Tevens de vraag daarbij aandacht te schenken aan de huidige verkeers- en verblijfsfunctie van het plein.

In combinatie met de verbouwingsplannen van de Schouwburg kunnen de plannen betekenen dat ook dit deel van het Stationsgebied de komende jaren fors zal veranderen.

Nadat het ontwikkelingsperspectief is bepaald, inclusief een uitspraak over de mate van verdichting en hoogtes, zullen voor de diverse locaties ambitedocumenten worden opgesteld.

Scopewijziging: Renovatie Schouwburg

De renovatie van de Schouwburg wordt uitgevoerd in opdracht van de afdeling Cultuur en is onderdeel van het gemeentelijk vastgoed. De Schouwburg grenst aan de Nassausingel, Keizer Karelplein en Van Schaeck Mathonsingel. Vanwege de geambieerde andere toekomstige positionering van de schouwburg met public space is de aansluiting met de openbare ruimte essentieel geworden. Gelet op de verwachte veranderingen in de directe omgeving van de Schouwburg, maakt de renovatie onderdeel uit van de gebiedsvisie Stationsgebied. En is de projectleiding van de renovatie in handen van een gemeentelijke projectontwikkelaar.

Scopewijziging: Nieuwe Marktstraat

In de raad is de motie aangenomen om het zuidelijk deel van de parkeerplaatsen in de Nieuwe Marktstraat te vergroenen en weg te halen.

Aan de raad zal een voorstel worden gedaan hoe deze motie uit te voeren en de dekking van de kosten.

Scopewijziging: Politiebureau

Het politiebureau zal in 2027 door de politieorganisatie worden verlaten. Op dit moment voeren we als gemeente geen actieve gesprekken om te verwerven.

Investeringsprojecten**Uitbreiding scope: Fietsopgang en voetgangerspassage Hezelpoort**

De intentie is om de projecten Fietsopgang Hezelpoort en voetgangerspassage Hezelpoort aan de scope van de gebiedsexploitatie Stationsgebied toe te voegen. Voor deze nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken of ze mee gaan lopen in de besluitvorming van de gebiedsvisie of dat hier separaat besluitvorming over plaatsvindt. Na besluitvorming door de raad worden ook de verworven subsidies verwerkt.

Inhoudelijke mijlpalen zijn:Nog te realiseren:

- | | |
|---|--------------|
| • Vaststellen Ontwikkelingskader Keizer Karelplein | juni 2023 |
| • Aankoop voormalig belastingkantoor | juni 2023 |
| • Verlenen omgevingsvergunning locatie Metterswane | juli 2023 |
| • Vaststellen ambitiedocument Woo locatie aan de Van Schaeck Mathonsingel | oktober 2023 |
| • Vaststellen ambitiedocument Talis locatie Van Schaeck Mathonsingel | oktober 2023 |
| • Vaststellen ambitiedocument Randstadlocatie Keizer Karelplein | oktober 2023 |

5.3 Financiële afwijkingen Centrumkwartier

GROEN

Geen nieuwe financiële afwijkingen. De uitbreidingen van de scope wordt budgettair neutraal opgenomen in de gebiedsexploitatie.

5.4 Risico's Centrumkwartier

GROEN

Politiebureau: bekende aankoopbedrag te hoog, niet goed te maken met huidig programma van 30% sociaal en 2/3 betaalbaar. Daarom nu geen actieve verwerving. Wordt daarom op korte termijn niet geïntegreerd in de gebiedsexploitatie

Bijlagen 1: scope gebiedsexploitatie

