

Onderwerp

Herziening deelontwikkeling voormalig UWV-locatie binnen de gebiedsexploitatie Stationsgebied (met oplegging geheimhouding op bijlage)

Opsteller	Jorn van Dorst	Behandeldatum	11 juli 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Met toepassing van artikel 87 van de Gemeentewet, in verband met artikel 5.1 tweede lid onder b en f van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen, op de als geheim aangeduide onderdelen van bijlage 1 'Financiële onderbouwing herziening ontwikkeling voormalig UWV-locatie' in dit raadsvoorstel.
2. De brief aan de raad vast te stellen waarin de raad in kennis wordt gesteld van de opgelegde geheimhouding op bijlage 1.

Aan de raad voor te stellen

1. Herzien van de deelontwikkeling voormalige UWV-locatie, binnen de totale gebiedsontwikkeling Stationsgebied, door aanpassing van de volgende deelexploitaties:
 - a. Fresiastraat/Koninginnelaan voormalige UWV (G235)
 - b. Fresiastraat gemeentekavel (G236)
 - c. Stationsgebied Algemeen (G246)
2. Op basis van deze herziening het investeringskrediet 1KRD-K000331 op te hogen met €1,1 mln.
3. De begrotingswijziging BW-01895 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 2.
4. De geheimhouding op de als geheim aangeduide onderdelen van bijlage 1 van het raadsvoorstel 'Herziening deelontwikkeling voormalig UWV-locatie binnen de gebiedsexploitatie Stationsgebied, opgelegd bij collegebesluit d.d. 11 juli 2023, te beëindigen op 29 september 2026.

Aanleiding

In de omgeving van het NS-station Nijmegen worden veel locaties (her-)ontwikkeld, waaronder het voormalige UWV-kantoor aan de Koninginnelaan-Tunnelweg. Het college is op 13 juni 2023 de anterieure overeenkomst, tevens koopovereenkomst, aangegaan met de eigenaar. Met Nationaal Grondbezit Imola BV (hierna: Imola) is overeenstemming bereikt over de randvoorwaarden voor de medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan voor haar bouwplan. Omdat het programma en de financiële kaders wijzigen is het noodzakelijk om de exploitatie te herzien.

Beoogde impact

Het doel van het aangaan van de overeenkomst is de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan conform de met Imola gemaakte afspraken over het bouwprogramma, de fasering, uitvoering in relatie tot de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte bij de westentree NS-station Nijmegen.

De ontwikkeling van de UWV-locatie draagt bij aan de volgende ambities:

- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen;
- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners;

Het realiseren van dit project draagt onder meer bij aan de volgende doelstellingen:

- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen;
- We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.
- We hebben voldoende goede woningen voor studenten en starters, waarbij overlast wordt tegengegaan.

Argumenten

In lijn met de nota grondbeleid, en de wens van de raad op meer regie, wordt de herziening van de gebiedsexploitatie voorgelegd aan de raad.

De ontwikkeling van de voormalige UWV-locatie is onderdeel van de gebiedsexploitatie Stationsgebied. Omdat er sprake is van een wijziging van het programma én de financiële kaders wordt, in lijn met de nota grondbeleid, de herziene deelexploitatie voorgelegd aan de raad. Het programma neemt namelijk toe van 307 naar 452 woningen (meer dan 30%) en het financiële effect is meer dan € 500.000 (zie onderdeel financiën).

Het college is op 13 juni 2023 de anterieure overeenkomst, tevens koopovereenkomst, aangegaan met Imola. Voorwaarde voor de inwerkingtreding van deze overeenkomst is vaststelling van de herziene deelexploitatie.

Herziening van de gebiedsexploitatie is een voorwaarde voor het vaststellen van het bestemmingsplan

Deze herontwikkeling heeft betrekking op gronden die deels in particulier bezit zijn en deels op gemeentegrond liggen. De ontwikkeling wordt als een integraal plan opgepakt waarvoor de gemeente zich in het vervolgtraject faciliterend opstelt richting de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is voor de gemeente verzekerd door het aangaan van de overeenkomst. De kosten voor de gemeentelijke gronden worden gedekt vanuit de grondverkoop en de gebiedsexploitatie. Met het vaststellen van de herziene deelexploitatie is de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar en is het kostenverhaal anterieur geregeld. Dit is een voorwaarde voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

De ontwikkeling past binnen de gemeente gestelde kaders en wensen

Op 23 november 2021 heeft het college het Ambitiedocument “van UWV-locatie naar Westerkwartier” vastgesteld met daarin de uitgangspunten voor de herontwikkeling van een leegstaand kantoorgebouw tot een multifunctioneel gebouw dat past bij een stationsomgeving met reuring, waar het tevens prettig wonen, werken en verblijven is. Het bouwplan is op basis hiervan verder ontwikkeld. Afspraken over de verdere ontwikkeling zijn vastgelegd in de overeenkomst. Een verdere onderbouwing van het programma is te vinden in bijlage 1

Het na de sloop van het kantoorgebouw te realiseren gebouw heeft de belangrijkste bouwmasa aan de zijde van het spoor/NS-station. Er wordt natuurinclusief gebouwd en er is aandacht voor een voldoende groene uitstraling. De te realiseren woningen dragen bij aan de noodzakelijke uitbreiding van het woningaantal in het betaalbare segment.



Fig. 1: Beeld van nieuwbouw op plaats vm. UWV aansluitend bij naastgelegen buurt

Programma met groot aandeel woningen in betaalbare segment

In het ambitiesdocument, waaraan sinds 2020 werd gewerkt, is de afspraak opgenomen om minimaal 50% betaalbare huurwoningen in het programma op te nemen.

Zoals bij de vaststelling van het ambitiesdocument in november 2021 aangegeven waren door de Coronacrisis wijzigingen in het programma noodzakelijk, waarbij in plaats van het congres onder andere sociale woningen in het programma zijn opgenomen. Door de stijging van de bouwkosten is het afgelopen jaar in samenwerking en onderhandeling met de ontwikkelaar onderzocht hoe het bouwplan kon worden gerealiseerd zonder aantasting van het aantal te bouwen woningen in het betaalbare segment. Hiervoor is het programma nogmaals gewijzigd door met name het totaal aantal te bouwen woningen te verhogen en het percentage betaalbaar zo hoog mogelijk te houden, met aandacht voor de kwaliteit (o.a. woninggrootte). Het aantal betaalbare woningen is daardoor toegenomen van 209 naar 287 (63,5% van het totale programma).

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking of voor het klimaat

Dit voorstel heeft geen gevolgen op het gebied van inclusiviteit of toegankelijkheid

Grondruil

Het bouwplan voorziet in een gebouw dat ook op bij de gemeente in eigendom zijnde gronden wordt gerealiseerd. Onderdeel van de afspraken met Imola is dat er grond aan de ontwikkelaar zal worden verkocht om het bouwplan mogelijk te maken. Verder dient de Gemeente te beschikken over een gedeelte van het perceel van Imola om de westentree van het NS-station mogelijk te maken, zodat in de te sluiten overeenkomst ook is voorzien

in de levering aan de Gemeente van deze grond, én de gronden die na de oplevering van het bouwplan als openbare ruimte zijn ingericht.

Geheimhouding

In de bijlage staan financiële gegevens op deelgebied niveau. Bedragen zijn hierdoor rechtstreeks te herleiden. Omdat bedragen betrekking hebben op nog aan te besteden werken betreft het marktgevoelige informatie. Dit kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden (artikel 5.1 tweede lid b van de Woo). Er wordt een geheimhouding opgelegd voor drie jaar omdat dan de werken zijn aanbesteed en de meeste financiële transacties uit het contract zijn uitgevoerd.

Kantttekeningen

Relatie met Westentree, afspraken afstemming uitvoering werkzaamheden

Tijdens de onderhandelingen met de ontwikkelaar is veel gesproken over de gelijktijdige uitvoering van het project Westentree door ProRail, direct grenzend aan de te ontwikkelen locatie en de inrichting van de openbare ruimte rondom Westentree en vm. UWV ontwikkeling. Gezien de grote samenhang in ontwerp, de uitvoeringswijze en de fasering van de uitvoering van deze projecten zijn hier afspraken over opgenomen in de overeenkomst met Imola. Voor de realisatie van de Westentree heeft de gemeente Nijmegen een overeenkomst gesloten met ProRail (collegebesluit 12 juli 2022). In het belang van het nakomen van de afspraken uit de realisatieovereenkomst met ProRail, dient deze overeenkomst met Imola zo spoedig mogelijk in werking te treden. Een deel van de gronden, nu nog in bezit van Imola, zijn nodig voor realisatie van de Westentree.

Afspraken sanering ruilgronden

De over en weer te leveren gronden dienen te worden gesaneerd alvorens deze verder kunnen worden ontwikkeld. Met de ontwikkelaar worden separate afspraken gemaakt over de zo mogelijk integrale uitvoering daarvan en de kostenverdeling. In verband met de voorbereiding en aanbesteding van deze werken is het noodzakelijk dat de overeenkomst zo spoedig mogelijk in werking treedt.

Financiën

Het gewijzigde plan op de voormalige UWV-locatie heeft effect op drie deelexploitaties binnen de grotere gebiedsexploitatie stationsgebied. Omdat de gemeente een grondpositie heeft, zijn afspraken gemaakt over de grondruil en de status waarin deze gronden worden geleverd. Omdat de gemeente zowel een faciliterende rol heeft als een grondpositie moeten de volgende twee deelexploitaties geactualiseerd worden:

- G235 Fresiastraat/Koninginnelaan vml UWV (gronden ontwikkelaar)
- G236 Fresiastraat Gemeentekavel (gemeentelijke eigendom)

De uitwerking van deze overeenkomst heeft geen nadelige gevolgen voor deelexploitaties G235 en G236, mede door in het verleden toegezegde WoningBouwImpuls middelen. Wel ontstaat er een afname in de dekking van de investeringskosten voor de herinrichting van de infrastructuur en openbare ruimte van circa € 1,1 mln (deelexploitatie G246). Omdat dit al voorzien was, is voor het ophogen van het investeringskrediet in de Stadsbegroting 2024 een claim ingediend.

Het financiële onderhandelingsresultaat dat vastgelegd is in de overeenkomst is getoetst met een taxatie en een second opinion door een externe bouwkostendeskundige, die in opdracht van de gemeente zijn uitgevoerd.

Risicoanalyse

Integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stationsgebied is het risicoprofiel. De herontwikkeling van de voormalige UWV is een onderdeel van de bredere gebiedsexploitatie. De verwachting is dat het risicoprofiel van deze deelontwikkeling met circa € 1 mln. afneemt door vaststelling van de herziene deelexploitatie. In de risicoanalyse was namelijk al voorgesorteerd op een extra investeringskrediet op basis van deze actualisatie. Bij de komende Voortgangsrapportage Grote Projecten wordt de risicoanalyse voor het gehele stationsgebied opnieuw bepaald waarbij rekening gehouden wordt met de nieuwe plannen voor de voormalige UWV-locatie. Dan zal blijken hoe het risicoprofiel van deze deelexploitatie zich manifesteert ten opzichte van het integrale project.

Vervolg

Na vaststelling van de herziene deelexploitaties treedt de overeenkomst in werking. Dit is de basis waarop we verder kunnen gaan met de grondoverdracht en de voorbereidende werkzaamheden voor de sanering die in q4 2024 gereed moet zijn voor de realisatie van de Westentree.

Ook wordt met vaststelling van de herziene exploitatie voldaan aan een voorwaarden voor het vaststellen van de bestemmingsplan Nijmegen Centrum – Stationsomgeving – 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan). Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen (30 maart – 10 mei 2023) en wordt naar verwachting in november 2023 ter vaststelling voorgelegd aan de raad

De herziene deelexploitaties worden financieel verwerkt in de integrale actualisatie van de Voortgangsrapportage Grote Projecten 2024.

Bijlage:

Brief aan de raad