

Onderwerp

Voortgangsrapportage Grote Projecten 2021

Opsteller	Bertine Schouten - Willemsen	Datum voorstel	
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Samenvatting

Net zoals in 2019 werd de ontwikkeling in 2020 gekenmerkt door een grotere vraag dan aanbod. Er is echter krapte op de woningmarkt. In het afgelopen jaar zijn 1250 kavels verkocht. Daarnaast is 5 hectare bedrijventerrein verkocht. De herziening van de grondexploitaties laat een gunstig beeld zien en levert een positief saldo op van € 0,5 miljoen.

Het risicoprofiel is opnieuw bepaald voor alle planexploitaties en deelnemingen en bedraagt € 38,1 miljoen en is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de Stadsbegroting 2021-2024. Het effect van de herzieningen op de saldireserve is een toevoeging van € 0,5 miljoen.

De onderliggende VGP is nu via de planning & control portal, net als de Stadsrekening en Stadsbegroting, digitaal te raadplegen. Met daarbij een kaart van Nijmegen, waarop de projecten in één oogopslag benaderbaar zijn.

Voorstel

1. De Voortgangsrapportage Grote Projecten 2021 vast te stellen, inclusief de risicobijlage, de opgenomen wijzigingen in de planexploitaties en de daarbij behorende wijzigingen in de voorzieningen en de toevoegingen/onttrekkingen aan de saldireserve en toegepaste parameters.
2. De bijbehorende begrotingswijziging BW-01761 vast te stellen.
3. De volgende planexploitaties toe te voegen:
 - a. St. Agnetenweg;
 - b. Van Slichtenhorststraat 91-93 Piushove;
 - c. Nwe Marktstraat 50-52 Merleyn;
 - d. Dr. Jan Berendsstraat 47-67;
 - e. Kop Burchtstraat herinrichting;
 - f. Nijmegen Aardgasvrij;
 - g. Prof. Bellefroidstraat, GGD.
4. De volgende planexploitaties af te sluiten:
 - a. Malderburchtstraat Nieuw Malderborgh;
 - b. De Bastei/brug 't Meertje;
 - c. Oostelijke Waalkade 2e fase;
 - d. Kolpingbuurt, herstructurering;
 - e. Lindenholt Noord;
 - f. Dennenstraat, Sportpark De Dennen.
5. Winstname uit programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling te onttrekken aan de saldireserve: binnen planexploitatie Microweg Synton wordt een tussentijdse winst name teruggeboekt van in totaal € 151.400,-.
6. Vaststellen van de planexploitatie Kop Burchtstraat G257.

7. Voor de Valkhofmuren € 150.000,- te onttrekken aan de isv-reserve en als opbrengst binnen de planexploitatie Valkhofpark (G 206) te verantwoorden.
8. Aan de bestaande planexploitatie onderwijshuisvesting Planexploitatie Onderwijshuisvesting de deelgebieden G786 Akkerlaan 19 (Pontem College/Scholengroep Rijk van Nijmegen) en G787 De Gildekamp 6016 (Basisschool Kampus/Conexus) toe te voegen.
9. Het risicoprofiel voor alle planexploitaties en deelnemingen op € 38,1 miljoen vast te stellen. Het effect van dit risicoprofiel op de saldireserve vast te stellen op voor 2021 € 9,7 miljoen, voor 2022 € 11,7 miljoen voor 2023 € 5,3 miljoen en voor 2024 € 5,2 miljoen.

Aanleiding

De Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) geeft inzicht in de ontwikkelingen van de planexploitaties van de gemeente Nijmegen. Voorbeelden van deze projecten zijn Waalsprong, Onderwijshuisvesting, Stationsgebied, etc. De VGP biedt inzicht in de voortgang, planning, programmabijstellingen, financiële aanpassingen en/of risico's bij projecten. Als hierover besluiten moeten worden genomen, worden deze als besispunt opgenomen.

In deze VGP staat informatie over alle planexploitaties, over de deelnemingen (zoals Waalfront) en samenwerkingen (bijvoorbeeld Bijsterhuizen). Ook is hierin opgenomen de informatie over de risico's die verbonden zijn aan de planexploitaties, het hiervoor benodigd weerstandsvermogen, de zogenaamde Planexploitaties In Ontwikkeling (PIO = haalbaarheidsstudies, research & development) en de strategische gronden.

Daarnaast is deze rapportage een verantwoordingsinstrument over de gedane zaken in het afgelopen jaar en biedt het control- en sturingsmogelijkheden voor de ontwikkelingsportefeuille van het taakveld grondexploitaties van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling. Deze rapportage wordt besluitvormend aan de gemeenteraad voorgelegd en is vervolgens de basis voor de verdere uitvoering van de projecten. De effecten uit deze VGP worden verwerkt in de Stadsrekening 2020, voorjaar 2021.

Op basis van signalen vanuit de griffie en de auditcommissie is er een vernieuwingstraject gestart om de VGP voor de gemeenteraad toegankelijker en begrijpelijker te maken. Uit dit traject is onder meer gebleken dat door de VGP online vorm te geven de VGP toegankelijker en begrijpelijker zal worden. De onderliggende VGP is nu via de planning & control portal, net als de Stadsrekening en Stadsbegroting, digitaal te raadplegen. Met daarbij een kaart van Nijmegen, waarop de projecten in één oogopslag benaderbaar zijn.

Beoogde impact

Afleggen van verantwoording over de ontwikkeling van projecten in het taakveld grondexploitaties van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling over 2020 en het vaststellen van het kader voor projecten voor 2021 en verder.

Argumenten

Woningbouw

De volgende mijlpalen zijn onder andere in 2020 gehaald: het ondertekenen van de Woondeal Arnhem-Nijmegen, vaststelling van de Omgevingsvisie met het bijbehorende Uitvoeringsprogramma Wonen en de Samenwerkingsagenda Wonen met de Nijmeegse corporaties. Deze besluiten geven de komende jaren richting aan de ontwikkeling van onze

stad. Waar kunnen bijvoorbeeld de benodigde 10.000 extra woningen komen? En hoe bieden we ruimte aan de groei van de werkgelegenheid met 10.000 banen tot aan 2030? In deze VGP wordt ingegaan op deze nieuwe ontwikkelingen.

Uitgifte woningbouw 2020

De realisatie van grondverkoop voor woningbouw (circa 1250 kavels) in 2020 is achter gebleven bij de prognose voor 2020 (1600 kavels), maar flink hoger dan afgelopen jaren is gerealiseerd.

Vooruitblik woningbouw 2021 en verder

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd (conform de vastgestelde exploitaties). Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de gewenste versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de Kanaalzone zuid en rondom OV-knooppunten. Plannen hiervoor zijn volop in ontwikkeling. In 2021 verwachten wij onder andere dat de eerste woningen van het tijdelijk dorp Winkelsteeg opgeleverd kunnen worden.

De binnenstad/stationsomgeving en de Kanaalzone zuid zijn ook opgenomen in de Woondeal en in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) waarbij voor de stationsomgeving al een subsidieaanvraag Woningbouwimpuls is gehonoreerd en voor de eerste fase in de Winkelsteeg (onderdeel Kanaalzone zuid) een aanvraag in behandeling is. In de loop van 2021 zal voor deze gebiedsontwikkelingen nieuwe grondexploitaties ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Uitgifte 2020 & doorkijk bedrijventerreinen

In 2019 is 5 hectare bedrijventerrein verkocht op Bijsterhuizen. In 2020 is dus meer verkocht dan het verwachte jaar gemiddelde van 4,3 hectare, die wij als uitgiftenorm hanteren. De verwachting is, gegeven het huidige economisch klimaat, dat de gehanteerde uitgiftenorm van 4,3 hectare per jaar ook in de komende jaren gerealiseerd kan worden. Dit alles onder de voorwaarde dat over circa 3 jaar ook bedrijventerreinen op De Grift uitgegeven kunnen worden.

We verwachten dat begin 2021 besluitvorming over het Regionaal Programma Werklocaties zal plaatsvinden, die van belang is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Grift.

Detailhandel

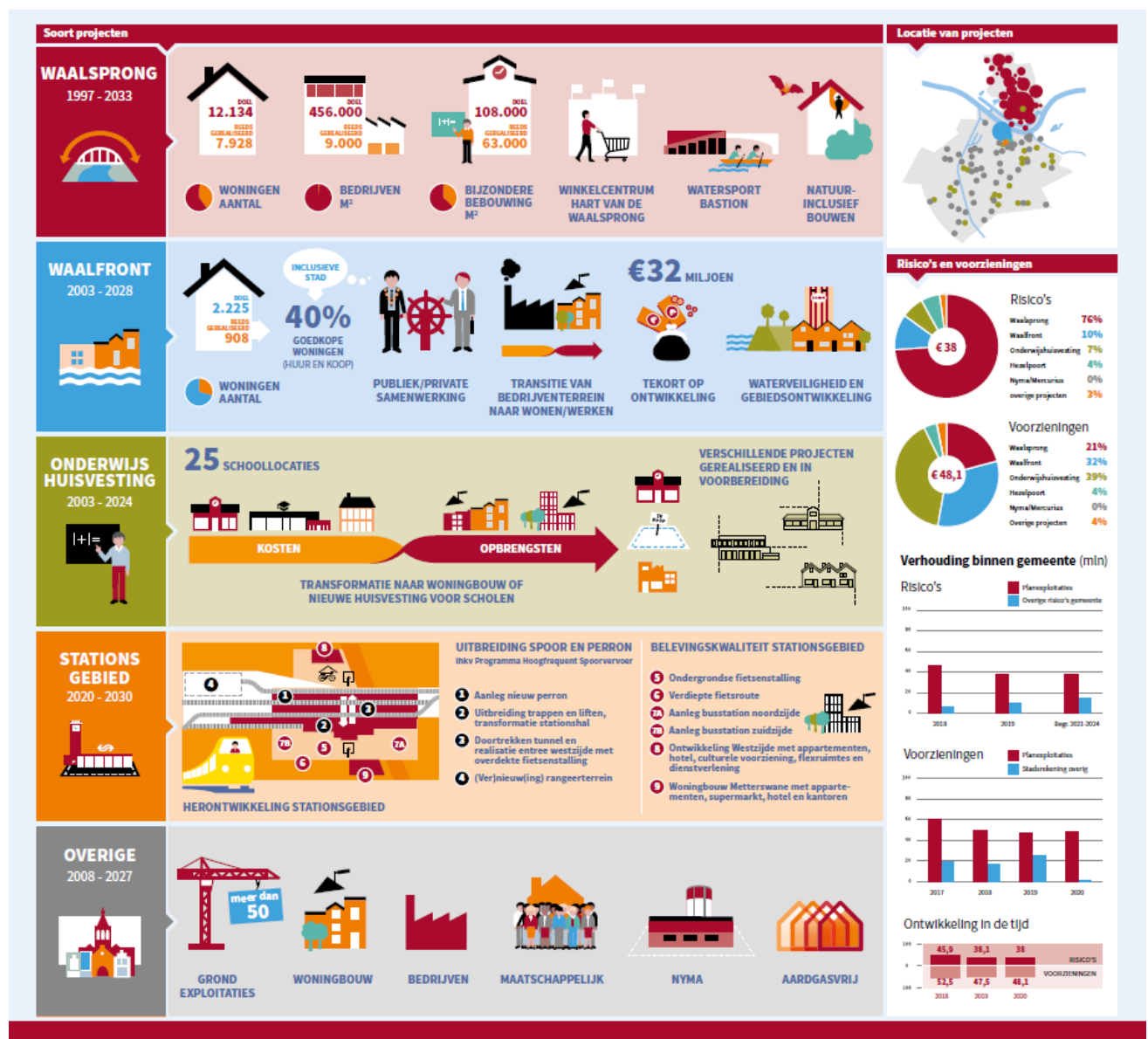
Wat de impact van de coronacrisis op de detailhandel in de binnenstad en in de rest van de stad exact zal zijn, is nog moeilijk te voorspellen en zal pas in 2021 duidelijk worden. De toekomst van de voorzieningenstructuur hangt voor een belangrijk deel af van macro-economische ontwikkelingen. Het huidige leegstandspercentage in de binnenstad bleef, ondanks de economische beperkingen, in 2020 laag.

Financieel

De BBV-regels zijn verwerkt in de herziening van de planexploitaties in deze VGP.

Voortgangsrapportage Grote Projecten 2021

Enkele belangrijke projecten uitgelicht



Figuur: Infographic over de belangrijkste thema's uit de Voortgangsrapportage Grote Projecten 2021

Toevoegen planexploitaties

Onze ambities zijn onder andere om een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen. En dat we een stad zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners, zoals is beschreven in de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De instrumenten van het grondbeleid initiëren en ondersteunen deze gewenste ontwikkelingen.

Om invulling te kunnen geven aan de geformuleerde ambities en doelen leggen wij een aantal nieuwe planexploitaties ter besluitvorming voor aan uw gemeenteraad. Zoals in de geldende nota Grondbeleid is opgenomen passen wij het grondbeleid situationeel toe. Dit betekent onder andere dat wanneer de situatie daarom vraagt we actief grondbeleid gaan

toepassen, voorbeeld hiervan zijn de toegevoegde planexploitaties voor de nieuwe locatie van Merleyn en de GGD-locatie.

Kanttekeningen

Ontwikkelingen afgelopen jaar

Net zoals in 2019 werd de ontwikkeling in 2020 gekenmerkt door een grotere vraag naar woningen dan werd er aangeboden. Het aantal transacties voor woningbouw blijft, scherper nog dan vorig jaar dalen in alle categorieën koopwoningen en de gemiddelde koopsom blijft verder doorstijgen.

De realisatie van grondverkoop voor woningbouw (circa 1250 kavels) in 2020 is achter gebleven bij de prognose voor 2020 (1600 kavels), oorzaak hiervoor is onder meer dat verkopen net over de jaargrens vallen. Verder speelt dat planontwikkeling in de bestaande stad meer tijd kost, dit komt onder andere door meer afstemming met de omgeving. Niettemin is de uitgifte van kavels voor woningbouw wel flink hoger dan afgelopen jaren is gerealiseerd.

Effect corona

De coronacrisis heeft de wereld op zijn kop gezet en ook in Nijmegen uiteraard het nodige teweeg gebracht. Dat de crisis in 2021 en waarschijnlijk volgende jaren nog effecten zal hebben, kunnen we wel aannemen. Welke financiële gevolgen dat met zich mee zal brengen, is hoogst onzeker.

Ook bij de planexploitaties zorgt de coronacrisis voor veel onzekerheid. Tot op heden zijn de effecten van corona op de uitgifte van gronden niet of nauwelijks aanwezig. Hoe de economie en vastgoedmarkt zich de komende periode gaan ontwikkelen is onduidelijk en is lastig te voorspellen. Door het vaccinatieprogramma verwachten we economisch herstel.

Bij de vaststelling van de nieuwe parameters voor de planexploitaties is rekening gehouden met deze crisis, deze parameters zijn reeds bij de laatste Stadsbegroting aangepast. Er is nu geen aanleiding voor verdere maatregelen dan de aangepaste parameters voor de planexploitaties, die reeds bij de laatste Stadsbegroting zijn aangepast. Wij blijven deze ontwikkeling actief monitoren.

Geheimhouding planexploitatie Hezelpoort

Bij besluit van het college van 19 januari 2021 is er aan uw raad geheimhouding opgelegd op de bijlage Hezelpoort. De bekrachtiging hiervan door uw raad is via een separaat voorstel voorgelegd. De financiële gegevens van de grondexploitaties geven de markt informatie over de hoogte van de inschrijving voor de realisatie van het bouwplan die wordt verwacht. Dit kan de opbrengst van de tender Hezelpoort beïnvloeden. Het is dus in het belang van de financiële huishouding van de gemeente Nijmegen, alsmede vanwege het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken partijen, dat de financiële gegevens niet bekend worden.

Financiën

Het positieve saldo van de herzieningen bedraagt € 0,5 miljoen. Volgens het overzicht op de volgende bladzijde wordt in totaal een bedrag van € 0,5 miljoen aan de saldireserve toegevoegd, hiervan is € 0,6 ontstaan door de herzieningen. In de vorige VGP 2020 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een onttrekking aan de saldireserve van € 0,1 miljoen. De afwijking van € 0,6 miljoen wordt met name veroorzaakt door het

verlengen van de looptijd en daarmee het moment van winstname van de planexploitatie Molenweg en de vervroegde winstuitkering uit Bijsterhuizen.

Bij			
A	Afgesloten planexploitaties	58.700	
B	Tussentijdse winstnames	-151.400	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	569.500	
D	Deelnemingen	1.500.000	
Totaal			1.976.800
Af			
A	Afgesloten planexploitaties	1.000	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	373.000	
C1	Aanpassing voorzieningen contante waarde	1.058.300	
D	Deelnemingen	0	
Totaal			1.423.300
Saldo mutaties 2020			544.500

Tabel: overzicht toevoeging saldireserve 2021

Het risicoprofiel is opnieuw bepaald voor alle planexploitaties en deelnemingen en bedraagt € 38,1 miljoen. Het effect van dit risicoprofiel op de saldireserve is voor 2021 € 9,7 miljoen, voor 2022 € 11,7 miljoen voor 2023 € 5,3 miljoen en voor 2024 € 5,2 miljoen. Zie ook onderstaand overzicht.

Project	totaal risico	2020	2021	2022	2023	2024	latere jaren
Waalsprong	28.900	0	7.600	7.800	4.300	4.100	5.100
Waalfront	3.582	0	926	556	722	718	660
Hezelpoort	1.495	177	120	1.194	2	2	0
Onderwijs	2.786	100	594	1.717	149	227	0
Mercuriuspark/NYA	0	0	0	0	0	0	0
Overige projecten	1.275	0	446	446	191	128	64
Totaal	38.039	277	9.686	11.713	5.364	5.175	5.824

Tabel: overzicht over de risico's grondexploitaties over de jaren verdeeld

In de stadsbegroting 2021-2024 is het financieel effect van de coronacrisis ingeschat tussen de € 0 en € 7,5 miljoen, waarbij wij een risico van € 7,5 miljoen hebben opgenomen voor de herziening van de grondexploitaties 2020. Met de uitkomst van deze herziening blijkt dat het risico nu naar € 0 kan, omdat de herzieningen van de planexploitaties ervoor hebben gezorgd dat het negatieve financiële effect van de aanpassing van de parameters wordt gecompenseerd. Zoals hiervoor al is aangegeven blijven wij de ontwikkeling van het coronavirus en de mogelijke effecten op de vastgoedmarkt actief monitoren.

Vervolg

Na besluitvorming door de gemeenteraad over dit voorstel worden de uitkomsten verwerkt in de Stadsrekening 2020. Over diverse grote projecten wordt de gemeenteraad structureel geïnformeerd. Nieuwe planexploitaties zullen in 2021 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd, waarna deze in de volgende VGP worden opgenomen.

Bijlagen

Raadsvoorstel

1. Voortgangsrapportage Grote Projecten 2021
2. Geheime bijlage G208 Hezelpoort