



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 329 96 10
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum
22 april 2014

Ons kenmerk
OB10/D14.496177

Contactpersoon
Luciën Koridon

Onderwerp
Kwartaalbericht Waalsprong nr. 2

Datum uw brief
-

Doorkiesnummer
(024) 3292768

Geachte leden van de raad,

In december 2013 heeft u een brief ontvangen over de wijze waarop ons college u periodiek wil gaan informeren over de relevante ontwikkelingen in de Waalsprong. Wij hebben voorgesteld om u elk kwartaal een bericht te sturen met gegevens die aanvullend zijn op de Risiconota of de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP). In maart 2014 heeft u het Kwartaalbericht Waalsprong nr. 1 ontvangen. Bij deze brief ontvangt u het Kwartaalbericht Waalsprong nr. 2. In dit bericht zijn de financiële gegevens geactualiseerd en is het onderdeel "voortgang lopende deelgebieden" aangevuld of aangepast ten opzichte van de tekst van het vorige kwartaalbericht. Gezien de korte periode (ruim 1 maand) tussen dit kwartaalbericht en het vorige zijn de wijzigingen beperkt.

Wij hopen dat het gepresenteerde kwartaalbericht nr. 2. bijdraagt aan het overzicht in de stand van zaken in de Waalsprong.

Hoogachtend,
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

Bijlage: Kwartaalbericht Waalsprong nr. 2

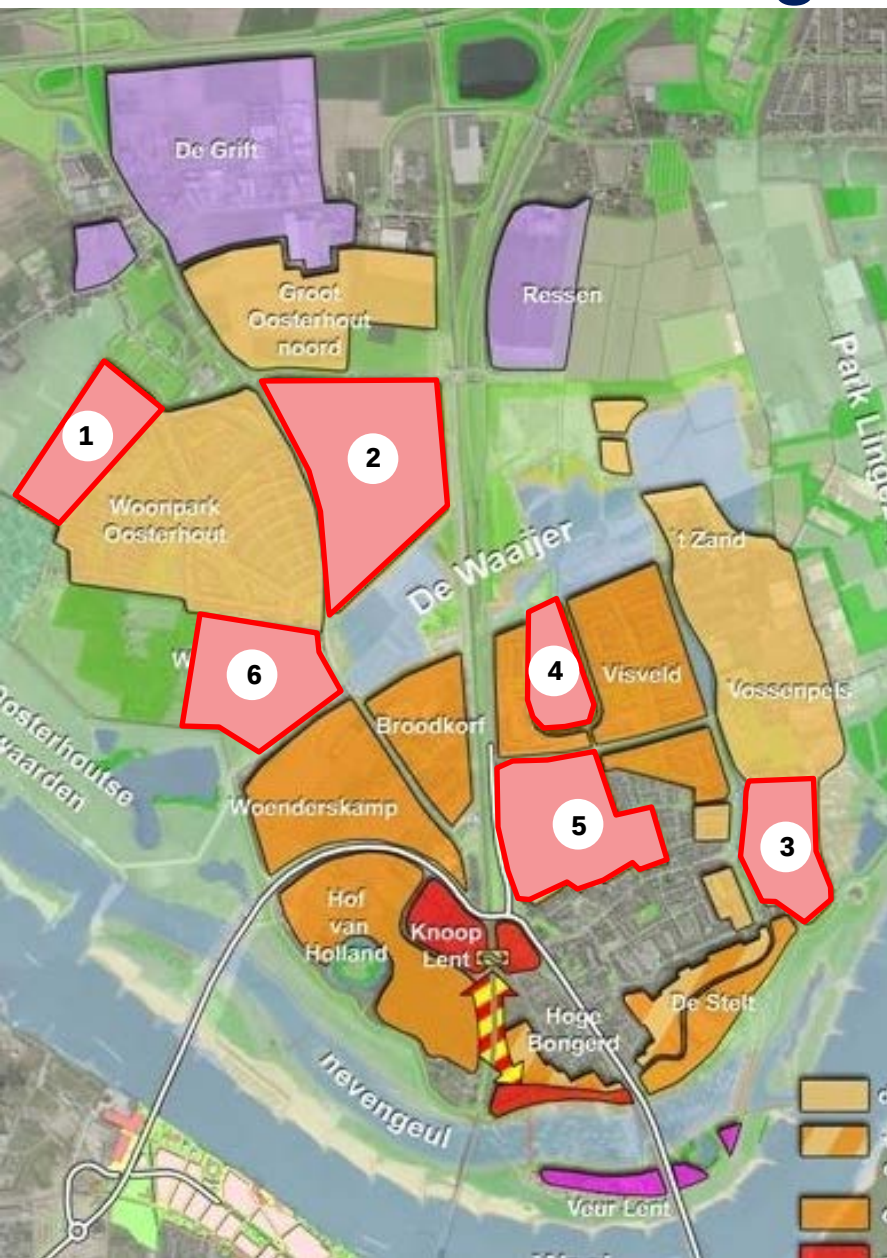
Kwartaalbericht Waalsprong

nummer 2 – april 2014

Kwartaalbericht

- Aanvullend op:
 - VGP
 - Risiconota
- Basis:
 - Grondexploitatie VGP december 2013
 - Recente ontwikkelingen
- Op basis van GREX VGP december 2013 en recente ontwikkelingen, inzicht in:
 - Beschikbare voorraad
 - Realisatie verkoop kavels t.b.v. Woningprogramma
 - Realisatie verkoop kavels t.b.v. overig programma
 - Verwachting verkoop lopende jaar (na 3^e kwartaal ook doorkijk naar volgend jaar)
 - Diversiteit woningtypen (1x per jaar)
 - Planning deelgebieden
 - Voortgang deelgebieden
 - Marktontwikkelingen

Beschikbare voorraad kavels t.b.v. woningbouw *per 01-04-2014*

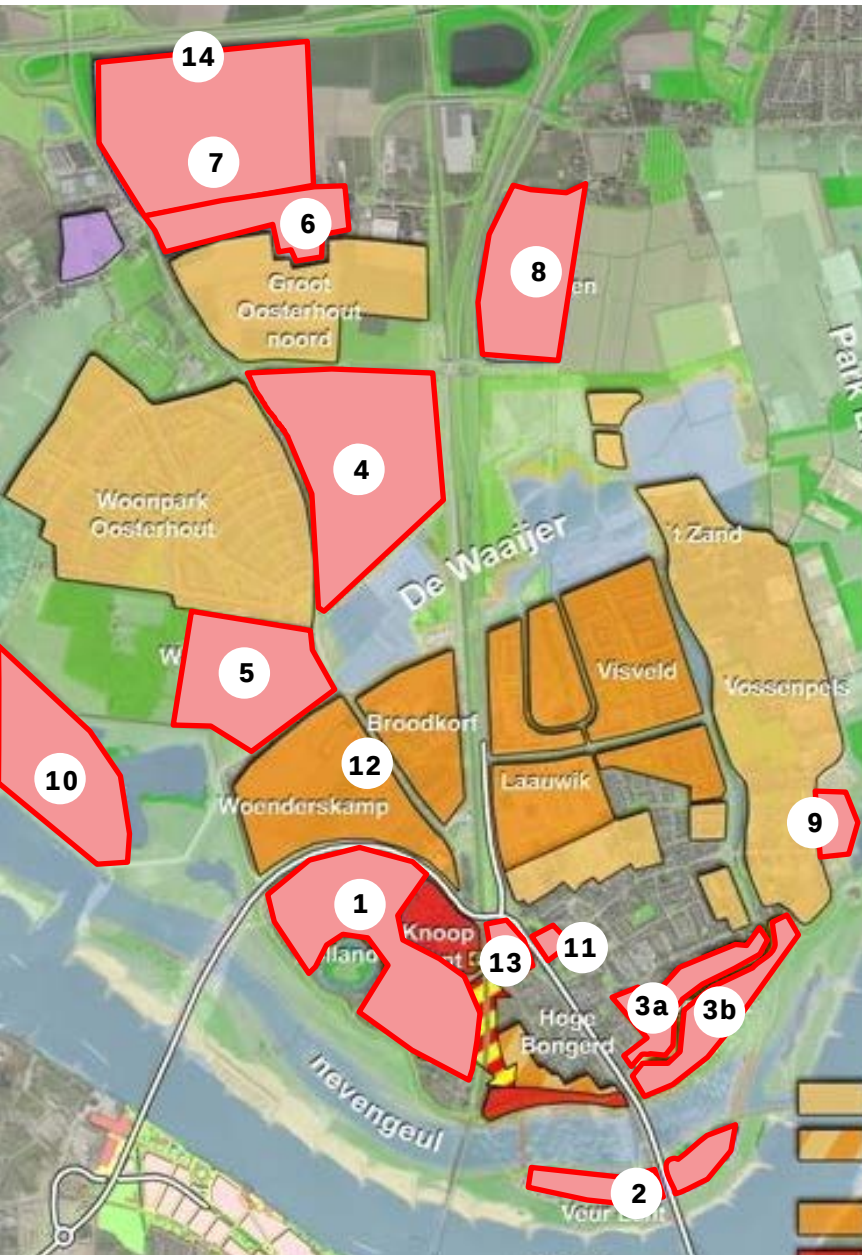


Deelgebied	Beschikbaar in plangebied*	Waarvan reeds bouwrijp
1 Nijland	110	110
2. Grote Boel	850	0
3. Vossenspels (zuid)	130	130
4. Laauwik (eiland)	220	0
5. Lentseveld	180	180
6. De Waaijer (Waaijenstein)	100	0
Totaal**	<u>1.590</u>	420

*Kavels die planologisch voor wonen bestemd zijn en die in 2014 bouwrijp kunnen worden opgeleverd

**De genoemde aantallen zijn indicatief, omdat vraaggericht ontwikkeld wordt.

Stand van zaken planvorming

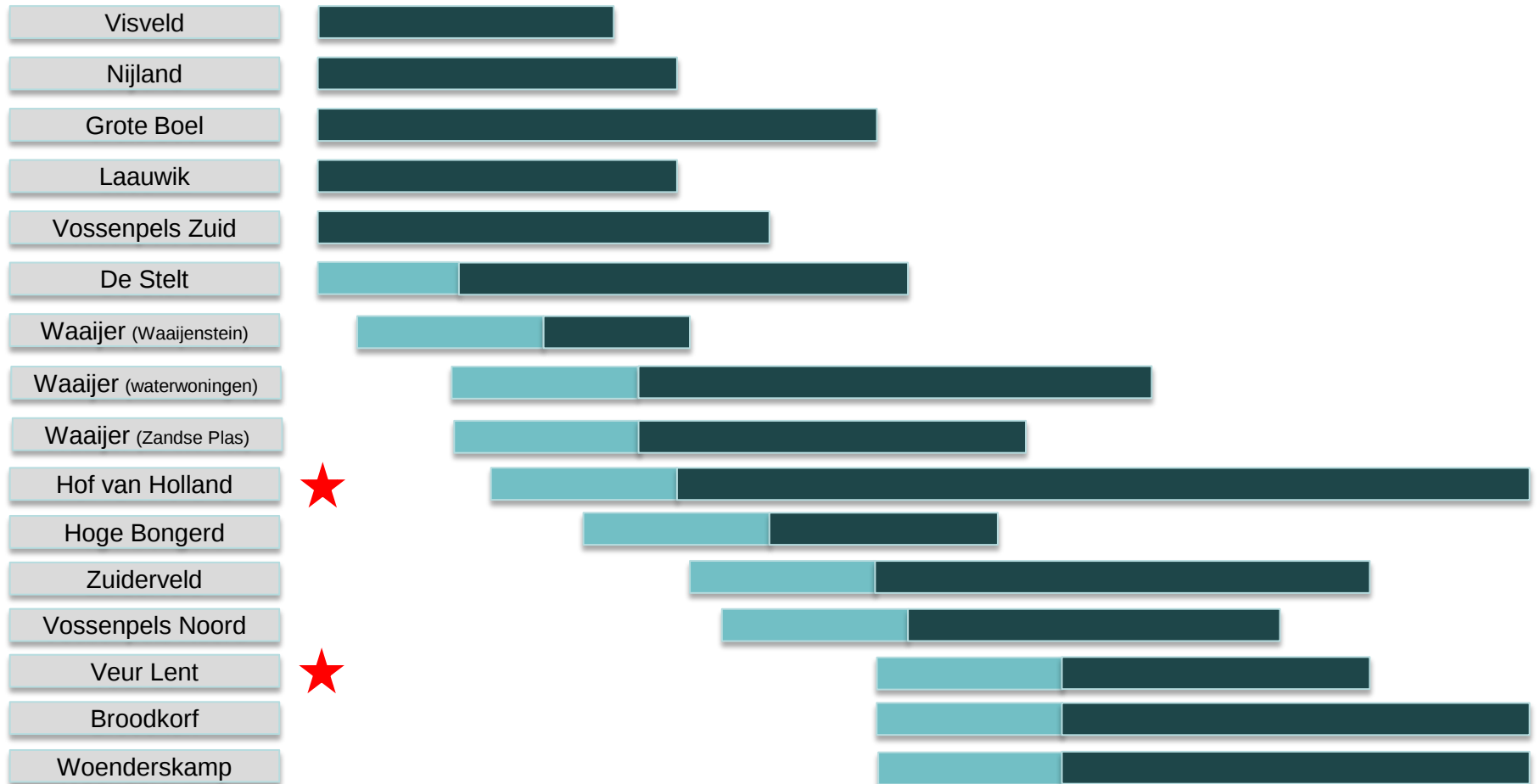


<u>Deelgebied</u>	<u>Status</u>
1. Hof van Holland	Visievorming
2. Veur Lent	Visievorming
3a. De Stelt Noord & Zuid	Ambitiedocument vastgesteld b.p. procedure opgestart
3b. De Stelt Noord	BKP-procedure is gestart in maart
4. Grote Boel	b.p. onherroepelijk BKP procedure is gestart in maart
5. De Waaijer (Waaijenstein)	ambitiedocument Q3
6. De Grift (zuid)	b.p. procedure Q3
7. De Grift (noord)	b.p. procedure Q3
8. Ressen (fase 1)	b.p. procedure Q4
9. Vitens e.o.	b.p. procedure Q3
10. Oosterhoutse Waarden	voorbereiding aanbesteding
11. Fietstunnel Laauwikstraat	b.p. in procedure
12. HOV Woenderskamp	b.p. in procedure
13. Gebiedsontw. v.d. Valk	b.p. procedure (RvS)
14. Windturbines De Grift	b.p. procedure Q3
b.p.	bestemmingsplan
BKP	beeldkwaliteitsplan
RvS	Raad van State

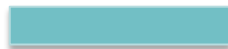
Planning deelgebieden woningbouw

conform grondexploitatie

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028



Visievorming/oriëntatie



Planontwikkeling / RO procedures

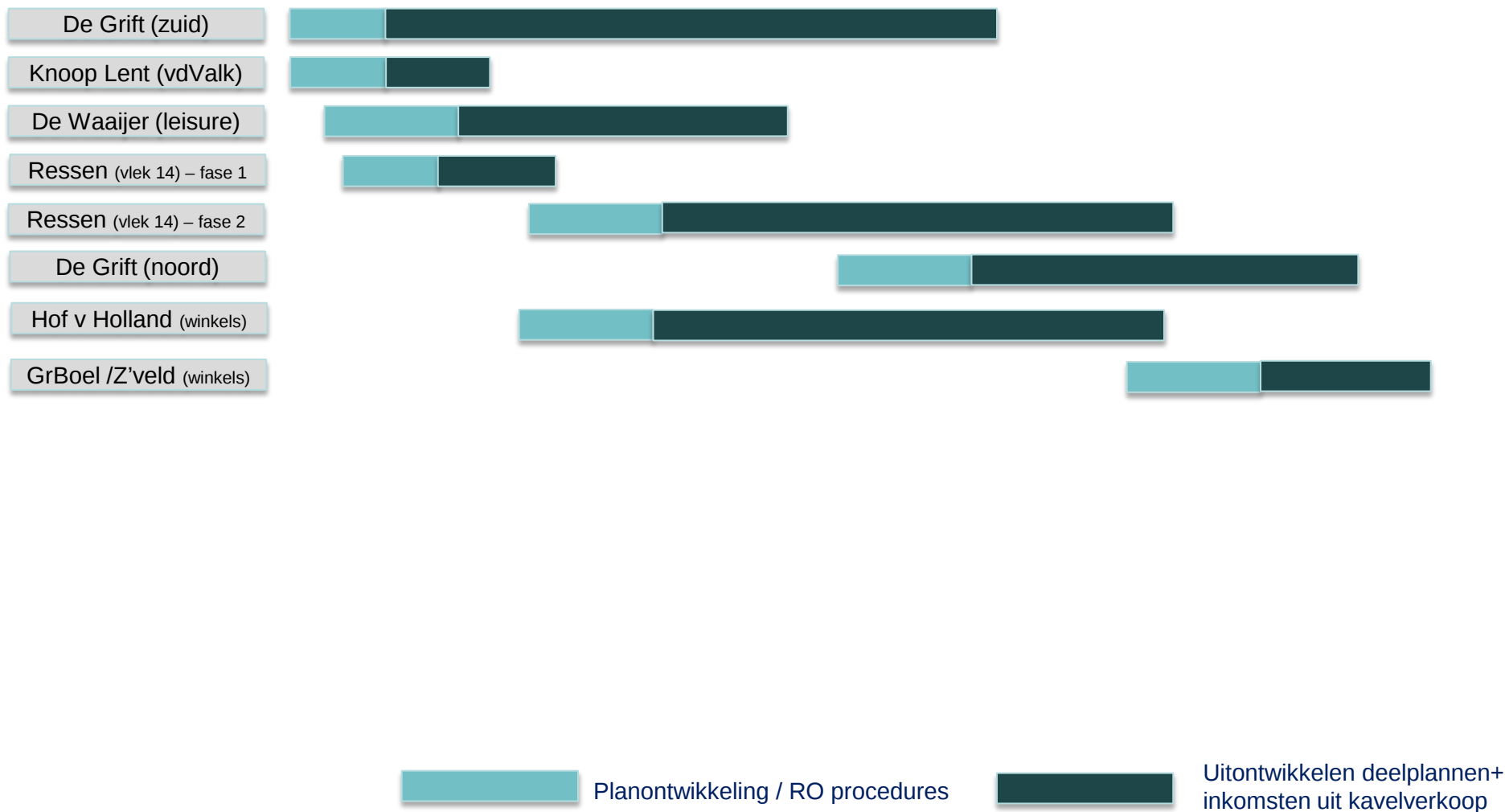


Uitontwikkelen deelplannen+
inkomsten uit kavelverkoop

Planning niet-woningbouw

conform grondexploitatie

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028



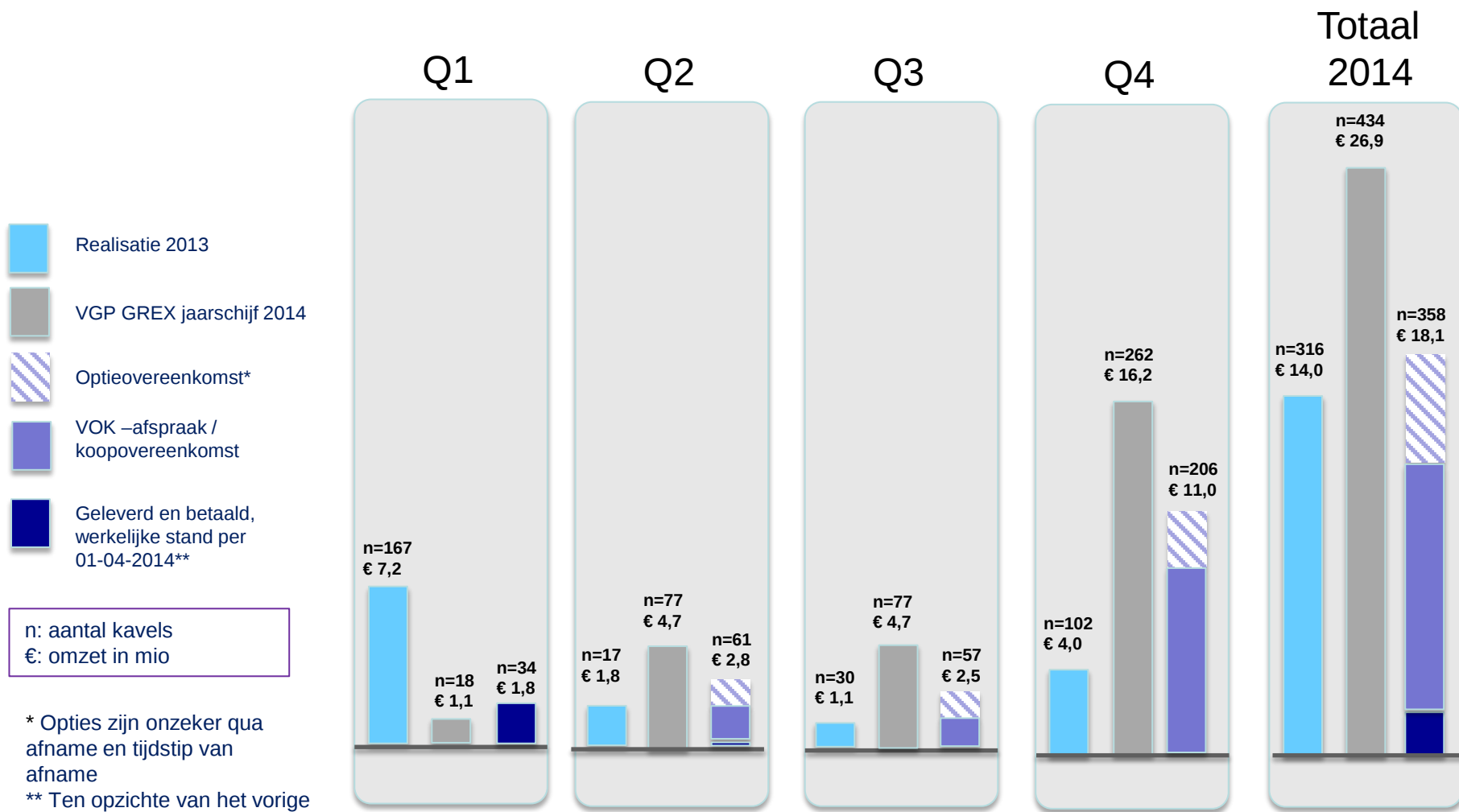
Stand van zaken verkoop woningkavels

conform grondexploitatie GEM

- Het schema op de volgende pagina (tevens genoemd: *Stand van zaken verkoop woningkavels*) geeft de stand van zaken weer.
- De eerste balk geeft de feitelijk gerealiseerde aantallen/omzet per kwartaal weer in 2013.
- De tweede balk geeft aan wat is opgenomen in de jaarschijf 2014 van de grondexploitatie.
- De derde balk geeft de stand van zaken aan van de verkoop in 2014 en is als volgt opgedeeld:
 - Het donkerblauwe vlak geeft de stand van de feitelijke verkopen.
 - In paars is weergegeven welk deel wordt afdekt door VOK-afspraken (verplichte afname marktpartijen/corporaties).
 - In paars/wit is de som van uitstaande opties weergegeven. Deze zijn ook in het kwartaal geplaatst waarin ze kunnen vallen. Dit geeft aan voor hoeveel kavels interesse bestaat vanuit marktpartijen/consumenten.
- Bij interpretatie van dit schema moet er rekening mee worden gehouden met twee effecten:
 - De opties zijn slechts een indicator zijn van de marktinteresse. Een deel van deze opties zal afvallen of verschuiven in de tijd. Daarnaast komen er in de loop van de tijd opties bij.
 - In de loop van de tijd zal blijken wat de voorspellende waarde is van de opties voor de feitelijke afzet.

Stand van zaken verkoop woningkavels

conform grondexploitatie GEM – per 1 april 2014



* Opties zijn onzeker qua afname en tijdstip van afname

** Ten opzichte van het vorige kwartaalbericht zijn slechts 6 weken verstreken. De verandering is daarom niet groot ten opzichte van het vorige Kwartaalbericht.

Marktonontwikkelingen

- **Er lijkt sprake te zijn van een lichte kentering in de markt**
 - Positief sentiment bij marktpartijen
 - Meer interesse voor woningen bij makelaars / Wooninformatiecentrum
 - Meer belangstelling voor duurdere woningen (grote tussenwoningen en tweekappers)
 - Gevoel dat de bodem bereikt is stimuleert ondernemerschap, met name bij ontwikkelende aannemers
- **Veel partijen dienen zich aan met ideeën, maar financiering blijft een probleem**
- **Partijen zijn beperkt bereid risico's te nemen**
 - Plannen worden in kleinere tranches ontwikkeld
 - Ontwikkelaars hebben vaak belegger als achtervang
 - Gecombineerde risicoprofielen (stapeling van functies) worden vermeden
- **Er liggen nog kansen in niches, bijvoorbeeld in concepten voor zorgwoningen en zelfbouw-concepten.**

Voortgang lopende deelgebieden ^{1/9}

▪ Vossenpels Zuid

- Plantjevlag wordt steeds bekender, is een merk geworden.
- Eerste woningen opgeleverd in 2013.
- IkbouwbetaalbaarNijmegen is in 2013 in verkoop gegaan in de Vossenpels. Veel belangstelling, resterende IbbN-leningen krijgen plek in Laauwik, hiermee is ook doelgroep bereikt die voorheen niet in aanmerking kwam voor zelfbouw.
- Bijvangst door IbbN, het idee om zelf een vrijstaande betaalbare woning, zgn. datcha-kavel te kunnen bouwen heeft nieuwe kavelkopers opgeleverd.
- Woongroepen in samenwerking met Talis. De ecologische woongroep IEWAN is in maart gestart met de bouw. Project Meergeneratiewonen is in vergevorderd stadium
- Visievorming voor Vossenpels midden is gestart ter uitbreiding van Plantjevlag.

Voortgang lopende deelgebieden ^{2/9}

■ Laauwik (eiland) en Lentseveld

- Lentseveld en eiland Laauwik volledig in optie, met uitzondering van kavels voor particuliere bouw
- Bouwrijp maken van het eiland is in uitvoering. Gereed najaar 2014.
- Plangebied naar verwachting grotendeels verkocht in 2015.
- Oplevering en ingebruikname school De Verwondering 3^e kwartaal 2014.
- Woonrijp maken en inrichting groen en spelen in deel Lentseveld in uitvoering.

■ Grote Boel

- Eerste plan met flexibele vraaggerichte ontwikkelstrategie middels crowdsourcing en klantenpanels.
- Hoge vrijheidsgraad bij het uitontwikkelen van deelplannen, maar wel binnen duidelijke stedenbouwkundige hoofdstructuur en kwaliteitskaders.
- Levering kavels vaststellingsovereenkomst per Q3 2014, 125 marktkavels, 50 kavels corporatie.
- Beoogde start bouwrijp maken (incl. aanleg warmtenet) per juni 2014.

Voortgang lopende deelgebieden ^{3/9}

▪ **Het Nijland**

- Grootste deel van het beoogde programma is gerealiseerd, in aanbouw of in optieovereenkomsten vastgelegd.
- Afzet kavels voor vrijstaande woningen loopt langzaam, maar er blijft interesse
- Beoogde afronding van de wijk in 2015. Er zullen dan enkele kavels voor vrijstaande woningen beschikbaar zijn.

▪ **Visveld**

- Realisatie Groene Oever gestart, bouwplan omvat 78 eengezinswoningen en 39 appartementen.

Voortgang lopende deelgebieden ^{4/9}

▪ De Waaijer:

- Op 9 maart 2012 heeft de officiële start plaatsgevonden van de zandwinning. MNO Vervat is verantwoordelijk voor de realisatie van het plassengebied incl. de exploitatie van grond en zand. De zandwinning verloopt volgens planning.
- We onderzoeken de mogelijkheden om de plassen van De Waaijer te verondiepen. In de planexploitatie is rekening gehouden met een opbrengst als gevolg van het gecontroleerd terugbrengen van grond in de drie plassen.
- De toezegging van de provincie voor een bijdrage van € 3 mln. voor De Waaijer is geëffectueerd.
- Op het gebied van Leisure spelen er initiatieven voor een megabioscoop en een sauna/welness voorziening. We zijn met partijen in gesprek over een marsroute naar een koopovereenkomst.

Voortgang lopende deelgebieden ^{5/9}

▪ De Waaijer (vervolg):

- Voor plandeel Waaijenstein wordt in 2014 een ambitedocument opgesteld incl. een voorstel voor marktbenadering. Het b.p. Landschapszone maakt de realisatie mogelijk van 85 appartementen en 17 vrije kavels. We willen de markt uitnodigen om met voorstellen te komen die aansluiten bij de gebiedskenmerken en passend binnen de kaders van de GREX.
- Alle overige woningbouw in De Waaijer is gepland volgens de ontwikkeling van de plassen.
- In Q2-Q3 onderzoeken we de haalbaarheid van geprognoseerde waterwoningen (2 x 45 st) in de Lentse en Oosterhoutse Plas.

Voortgang lopende deelgebieden ^{6/9}

■ De Oosterhoutse Waarden

- Nijmegen heeft met DLG een overeenkomst gesloten voor realisatie van het natuurproject Oosterhoutse Waarden. Dit project wordt nu aanbesteed. Vanuit Waalweelde is een bijdrage aan de Oosterhoutse Waarden toegezegd van € 1,2 miljoen.
- MNO maakt voor haar afzet van zand gebruik van de afvoermogelijkheid per schip. In het kader van de regeling Quick Wins is een subsidie door het Rijk verstrekt voor de realisatie van een werkhaven met als doel 'het stimuleren van transport over water'. Op dit moment is er al een havenfaciliteit aanwezig. Deze wordt in 2014 nog uitgebreid met een loswal.

■ Vitens en omgeving

- Het College heeft in de zomer van 2013 de gebiedsvisie Vitens e.o. vastgesteld.
- Voor het voormalig pompstation is een horecafunctie al mogelijk gemaakt. Voor de omgeving van het pompstation moet nog een b.p. procedure worden doorlopen (2014).
- Het voormalige pompstation van Vitens wordt verkocht tbv een horecafunctie; de onderhandelingen zijn gevorderd.
- Vooruitlopend op vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de planexploitatie Vitens e.o. vastgesteld.

Voortgang lopende deelgebieden ^{7/9}

▪ Tijdelijk anders bestemmen

Er zijn diverse initiatieven momenteel in uitvoering:

- Kas in de Vossenpels
- Stadslandbouw in Woenderskamp
- Moestuinen in Vossenpels
- Hondenspeeltuin in Broodkorf (vanaf mei 2014)

Andere projecten zijn nog in voorbereiding:

- Muziekstudio's in Broodkorf. Onderzoek naar haalbaarheid wordt uitgevoerd door ACN At Work in het kader van werkervaringsplaatsen. Resultaten in mei te verwachten.
- Sportveld voor Citadelcollege in Broodkorf
- Speelbos Lent

Voortgang lopende deelgebieden ^{8/9}

▪ **Bedrijven:**

- Vlek 14 / Ressen: in het voorjaar 2013 is door de Raad een amendement vastgesteld mbt de ontwikkeling van grootschalige detailhandel in vlek 14. De Raad verzoekt het college een pauze periode in acht te nemen van 3 jaar en in die tijd afstemming te zoeken met de regiogemeenten. De Raad gaat wel akkoord met de realisatie van een grote bouwmarkt. Dit amendement is in de planexploitatie verwerkt door twee ontwikkelfasen te onderscheiden. Zowel ambtelijk als bestuurlijk lopen er gesprekken met de provincie over de toekomst van Ressen.
- De Grift (noord): Voor deze locatie richten we ons op een gemengd bedrijventerrein met een accent op logistiek.
- Op de locatie De Grift (noord) zullen tevens naar verwachting tenminste vier windturbines gerealiseerd worden. De planvoorbereiding voor de bestemmingsplannen (voor bedrijventerreinen en windturbines) zijn gestart.
- De Grift (zuid): Dit is een enigszins gefragmenteerd gebied met o.a. terreinen ten zuiden van de Stationsstraat. Binnen het plangebied De Grift (zuid) onderzoeken we de haalbaarheid van een crematorium. De planvoorbereiding voor het bestemmingsplan is gestart.

Voortgang lopende deelgebieden ^{9/9}

▪ **Groot Infra:**

- In de tweede helft van 2013 is het station Lent, de Westelijke Parallelroute en Splitsingspunt, de fietsbrug over de Graaf Alardsingel in gebruik genomen
- In 2014 wordt de fietstunnel Laauwikstraat aanbesteed en deze is medio 2015 gereed.
- In 2014 wordt de HOV-baan door Woenderskamp en de HOV-baan stad-inwaarts langs de Prins Mauritssingel (Ovatonde-Knoop Lent) gerealiseerd.



Grondexploitatie Maatschappij
Waalsprong