

## Onderwerp

Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls zesde tranche Gebiedstransformatie winkelcentrum  
Dukenburg en omgeving

|                           |                                  |                      |                 |
|---------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Opsteller</b>          | Marian van Gerwen                | <b>Behandeldatum</b> | 6 februari 2024 |
| <b>Programma</b>          | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | <b>Status</b>        | Openbaar        |
| <b>Portefeuillehouder</b> | N.P. Vergunst                    |                      |                 |

## Advies

1. De brief aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de subsidieaanvraag voor de 6<sup>e</sup> tranche van de regeling Woningbouwimpuls vast te stellen.
2. De aanvraag voor een bijdrage van € 2.669.394 in het kader van de Woningbouwimpuls zesde tranche vast te stellen.
3. Onder voorbehoud goedkeuring raad de aanvraag WBI van 50% zijnde € 2.669.394 en een bijdrage voor niet-toerekenbare kosten van € 2.395.422 te co-financieren.
4. De brief aan de raad waarin we informeren over de stand van zaken en de aanvraag voor WBI-subsidie voor de gebiedstransformatie Dukenburg en omgeving vast te stellen.

## Aanleiding

Op 4 maart 2020 werd de Woondeal 1.0 ondertekend door de gemeenten Arnhem en Nijmegen, de deelnemers aan de Regeling Gemeenschappelijk orgaan regio Arnhem Nijmegen City Region, de provincie Gelderland en de minister van Binnenlandse Zaken Koninkrijksrelaties (BZK). De Woondeal is de samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem –Nijmegen. In 2023 is de Woondeal 2.0 Regio Arnhem Nijmegen vastgesteld. Kanaalzone Zuid is in de Woondeal als één van de twee strategische gebiedsontwikkelingslocaties in Nijmegen aangemerkt. Het winkelcentrum Dukenburg en omgeving is daar onderdeel van.

Het ministerie van BZK stelt met de Woningbouwimpuls per 2020 middelen ter beschikking om de woningbouw te stimuleren en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het versnellen van de woningbouw en de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Om deze twee doelen te realiseren draagt de Woningbouwimpuls bij aan maatregelen die voor woningbouw randvoorwaardelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn maatregelen die zorgen voor de noodzakelijke infrastructurele ontsluiting van een gebied voor woningbouw, die bijdragen aan het verlagen van de stikstofdepositie, die gericht zijn op bodemsanering, die gericht zijn op uitplaatsing van (hinder)activiteiten en tot slot maatregelen die zorgdragen voor een kwalitatief goede duurzame leefomgeving.

Op 18 december 2023 is de zesde tranche van deze regeling opengesteld. De aanvraag moet ingediend zijn vóór 12 februari 2024.

## Beoogde impact

De transformatie van winkelcentrum Dukenburg en omgeving draagt bij aan het zijn van een veerkrachtige, duurzame, sociale, gezonde en aantrekkelijke stad. Met de transformatie wordt ook ingezet op een inclusieve stad waar mensen passende woonruimte kunnen vinden. Conform de 'Uitvoeringsagenda Wonen' zetten we bij gebiedsontwikkelingen in op gedifferentieerde woonmilieus die voor een verbetering van de voorraad zorgen. In de gebiedstransformatie van Dukenburg winkelcentrum en

omgeving wordt ingezet op het toevoegen van circa 500 vooral betaalbare woningen voor starters en ouderen/doorstromers uit Dukenburg.

### *Doelenboom*

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling en specifiek op de ambitie: “we zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen”.

We dragen bij aan het doel om de ruimtelijke kwaliteit van onze stad te verbeteren door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en uit te (laten) voeren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

## **Argumenten**

### *1.1 Extra woningen in Nijmegen*

De regio Arnhem - Nijmegen behoort tot de woningmarktgebieden met de hoogste actuele woningtekorten van Nederland. De druk wordt vooral veroorzaakt door de autonome groei van de steden Arnhem en Nijmegen. In Nijmegen ligt dit met name aan de aantrekkende kracht van de universiteit, het aantrekkelijke woonmilieu en het groeiend aantal kleine huishoudens. De vraag van kleine huishoudens richt zich in belangrijke mate op appartementen.

In 2023 is het woonbehoefteonderzoek afgerond en is de Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen vastgesteld. Hierin is afgesproken om in Nijmegen vanaf 2022 tot en met 2030 13.000 woningen toe te voegen, waarvan twee derde deel betaalbaar (sociale huur, middel dure huur of koop tot € 355.000).

Voor Nijmegen is de Woondeal van groot belang om op korte en lange termijn invulling te geven aan de ontwikkeling van de stad. Conform ons coalitieakkoord willen wij extra woningen bouwen en woningbouwversnelling realiseren. Ook na 2030 zorgen we voor een continue bouwstroom met een goede mix van woningen.

### *1.2 Winkelcentrum Dukenburg en omgeving geschikte woningbouwlocatie*

Kanaalzone Zuid is in onze Omgevingsvisie en in de genoemde Woondeal aangeduid als prioritair gebied. Winkelcentrum Dukenburg en omgeving maakt onderdeel uit van Kanaalzone Zuid. Het centrumgebied Dukenburg en omgeving is met haar ligging aan één van de Nijmeegse OV-knopen en direct bij voorzieningen een goede locatie voor het intensiveren en versnellen van onze woningbouw. Het toevoegen van woningen op deze locatie biedt goede kansen om een nieuw hoogstedelijk woonmilieu te realiseren en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren

### *1.3 De ambitie is realisatie van een toekomst vast, gedifferentieerd woon- en voorzieningengebied*

Het winkelcentrum Dukenburg en omgeving is zeer gedateerd en wordt door bewoners, bezoekers van het winkelcentrum en gebruikers van de OV-voorzieningen nu als sociaal onveilig en onprettig ervaren.

Om verder te kunnen intensiveren en de gewenste woningen toe te kunnen voegen, een nieuwe woonkwaliteit te kunnen realiseren en doorstroming te bevorderen, is naast aanpak van het winkelcentrum door de eigenaren van het winkelcentrum een bredere aanpak nodig van de openbare ruimte. Het beoogde gedifferentieerd levendig woonmilieu bevat meer dan tweederde deel betaalbare woningen, waarmee ruimte wordt geboden aan onder andere starters en ouderen/doorstromers.

Samen met onze stakeholders Provincie Gelderland, de eigenaren in de Coöperatieve vereniging van eigenaren (CVvE), de ontwikkel- en bouwcombinatie BPD/Giesbers (BPD/Giesbers), handelend in opdracht van de CVvE, en vervoerspartijen (ProRail en NS) zijn daarom plannen gemaakt voor transformatie van dit gebied.

### 2.1 Aanvraag 6e tranche Woningbouwimpuls

De integrale gebiedsontwikkeling valt uiteen in een private businesscase (opstallen) en een publieke businesscase (openbare ruimte).

In de private businesscase zijn alle kosten en opbrengsten opgenomen voor ingrepen aan het winkelcentrum en de toevoeging van woningen. Hierbij is ook rekening gehouden met een bijdrage van de eigenaren van het winkelcentrum voor ingrepen aan het winkelcentrum en is dekking voorzien voor de gemeentelijke plankosten ten behoeve van de transformatie van het winkelcentrum. De private businesscase biedt geen financiële ruimte om bij te dragen aan het tekort in de publieke businesscase.

De publieke businesscase bevat alle maatregelen die nodig zijn in de openbare ruimte. Voor de publieke maatregelen die *niet* zijn opgenomen in de op 13 december 2023 afgegeven beschikking van het Mobiliteitsfonds, maar die *wél* noodzakelijk zijn voor uitvoering van het plan willen we nu een WBI-aanvraag doen. Het gaat daarbij om een bedrag van 2,7 miljoen euro. Waar het bij de aanvraag (en toekenning) voor het Mobiliteitsfonds vooral ging om maatregelen die samenhangen met de infrastructuur, gaat het in de aanvraag voor de WBI om verwervingen en inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte die nodig zijn voor het creëren van een hoogstedelijk woonmilieu. Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van een multifunctioneel en toekomstbestendig gebied is gericht op ontmoeten en een aangenaam leefklimaat. Hierbij spelen milieu en duurzaamheid een rol. Tegelijkertijd wordt de bereikbaarheid, toegankelijkheid en sociale veiligheid verbeterd. We kiezen daarbij voor een uitvoering die recht doet aan het groene karakter van de Woondeal en **onze** ambities als groene metropoolregio. De opgave gaat daarmee verder dan ‘stenen te stapelen’: we gaan voor een kwalitatief goede woon- en verblijfsomgeving voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van dit hoogstedelijk gebied.

### 3.1 Hoogte bijdrage gemeente

De kosten voor de publieke maatregelen voor deze WBI-aanvraag zijn geraamd op 7,7 miljoen euro.

Van deze kosten is beoordeeld of deze toerekenbaar zijn aan de private ontwikkeling en of kostenverhaal mogelijk is. Voor het restant wordt nu een WBI-subsidie aangevraagd. Voorwaarde is dat de gemeente of andere overheden 50% co-financieren. Naast deze kosten komen óók de kosten die niet toerekenbaar zijn voor rekening van de gemeente.

Voor deze aanvraag is berekend dat 5,4 van de 7,7 miljoen euro toerekenbaar is aan de ontwikkeling. Dat betekent een aanvraag WBI voor 2,7 miljoen euro en een gemeentelijke cofinanciering van 2,7 miljoen euro. 2,3 miljoen is niet toerekenbaar. En deze kosten komen in principe ook voor rekening van de gemeente.

### 4.1 Informeren gemeenteraad

Raadsbreed is, bij vaststelling van de begroting d.d. 2 november 2023, een motie aangenomen waarin onder andere is gevraagd de raad in de eerste helft van 2024 te informeren over het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek. Met deze brief willen wij de raad daarom nu informeren over de stand van zaken op dit moment en de aanvraag voor een WBI-subsidie 6e tranche die wij nu voor deze transformatie aanvragen.

## Kanttekeningen

### *Samenhang met subsidie Mobiliteitsfonds*

Eerder is subsidie door het Rijk toegekend in het kader van het Mobiliteitsfonds. De voorgestelde WBI-aanvraag heeft betrekking op publieke maatregelen die *niet* in de aanvraag voor het Mobiliteitsfonds zijn meegenomen.

### *Begroting en totaalplan*

In de huidige begroting is 2 miljoen euro voor Dukenburg opgenomen, terwijl in het coalitieakkoord en de eerdere begroting een bedrag van 7,2 miljoen was opgenomen (waarvan 6,5 miljoen voor winkelcentrum Dukenburg en omgeving). Raadsbreed is, bij vaststelling van de begroting d.d. 2 november 2023, een motie aangenomen, waarin is aangegeven dat dit niet gezien moet worden als een verminderde bereidheid in Dukenburg te investeren, dat de raad in de eerste helft van 2024 geïnformeerd wil worden over het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek en dat ze die informatie meeneemt in de afwegingen bij de nieuwe begroting.

Als de aanvraag van de WBI-subsidie wordt gehonoreerd, wordt de gemeentelijke bijdrage meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek, verwerkt in een exploitatie en ingebracht voor de komende begroting.

### *Geen bijdrage mogelijk vanuit private businesscase*

Op basis van de private businesscase (met onderliggende taxaties en uitgevoerde optimalisaties aan kosten- en opbrengstzijde) is de conclusie dat de kosten voor de publieke maatregelen niet gedragen kunnen worden. Dit heeft vooral te maken met de complexe situatie en de beperkte mogelijkheden om in Dukenburg een duur(der) woningprogramma te realiseren. We verkennen de mogelijkheden van een mogelijke bijdrage van BPD/Giesbers aan de openbare ruimte, mocht in de toekomst de private business wel die ruimte bieden (als gevolg van meevallende kosten of hogere opbrengsten).

### *Bijdrage eigenaren*

De eigenaren van het winkelcentrum hebben afgelopen jaren al flink geïnvesteerd in maatregelen in het Winkelcentrum. Ook alle investeringen aan het winkelvastgoed zijn voor hun rekening. Hiervoor willen zij drie miljoen euro reserveren. Zij hebben dit bevestigd in de algemene ledenvergadering van 25 januari 2024.

## **Financiën**

Zoals hiervoor aangegeven, betreft deze aanvraag voor de WBI bij BZK een bedrag van 2,7 miljoen euro. De gemeente zet zich in voor 50% cofinanciering van deze aanvraag (2,7 miljoen euro) én de kosten die niet aan de woningbouwontwikkeling toegerekend kunnen worden (2,3 miljoen euro).

Voor de zomer wordt het haalbaarheidsonderzoek naar de totale ontwikkeling afgerond en wordt een exploitatie opgesteld voor het totaal waarin de gemeentelijke bijdragen voor de WBI en het Mobiliteitsfonds worden ingebracht. Dan wordt ook preciezer duidelijk wat aan extra middelen nodig is boven op de 2 miljoen euro die al opgenomen is in de begroting. Volgens de huidige inzichten gaat het om 3 tot 4 miljoen bovenop de eerder in het coalitieakkoord opgenomen middelen.

Het indienen van de aanvraag is daarom onder voorbehoud goedkeuring raad. Dit is geen beletsel voor het behandelen van de aanvraag door BZK.

Op basis van de huidige inzichten zien we nog kansen voor verbeteringen. Het gaat dan onder meer om:

- Cofinanciering door de Provincie.
- Meevallende kosten bij verdere detaillering van de publieke maatregelen.
- Samenloop (en daarmee dekking) met maatregelen uit andere gemeentelijke programma's.
- Potentieel aanvullende subsidiemogelijkheden onder andere op het gebied van wonen, openbare ruimte en transformatievraagstukken.

- Een bijdrage vanuit de ontwikkelcombinatie BPD/Giesbers in de kwaliteit van de openbare ruimte in geval de private businesscase verder geoptimaliseerd kan worden.

#### **Vervolg**

- Indienen conceptaanvraag WBI uiterlijk 4 februari in het kader van de BZK-volledigheidstoets.
- Indienen definitieve aanvraag WBI uiterlijk 12 februari.
- Opstellen exploitatie en voorstel voor de begroting voorbereiden.
- Afronden haalbaarheidsonderzoek naar de transformatieopgave. De gemeenteraad wordt hierover in het tweede kwartaal van 2024 geïnformeerd.
- Toewerken naar een samenwerkingsovereenkomst tussen CVvE, BPD/Giesbers en de gemeente rond de zomer van 2024.
- Vaststellen van een anterieure overeenkomst met BPD/Giesbers begin 2025
- Treffen van voorbereidingen voor aanpassing van het omgevingsplan.

#### **Bijlage(n)**

1. Brief aan minister betreffende Aanvraag Woningbouwimpuls Gebiedstransformatie winkelcentrum Dukenburg
2. Brief aan de gemeente raad over de voortgang van de transformatie winkelcentrum Dukenburg en omgeving