

G810 Waalfront

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de kosten van het nieuw te ontwikkelen woon-werkgebied van het Waalfront: het gebied van het NUON-gebouw aan de Winselingseweg tot aan de Hezelpoort en is gelegen ten noorden van de Weurtseweg. Voor de grondexploitatie is besloten een PPS op te richten Ontwikkelingsbedrijf Waalfront (OBW). OBW is een commanditaire vennootschap met een beheerend vennoot waarin de gemeente samen met BPD (voorheen Bouwfonds) op 50-50 basis, participeert. OBW heeft tot taak het stadsdeel Waalfront risicodragend te ontwikkelen en te realiseren door middel van verwerving van gronden en panden, bouw- en woonrijp maken, het (doen) realiseren van voorzieningen en de uitgifte van gronden ten behoeve van woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Deze samenwerking met een verhouding 50/50 houdt in dat besluitvorming in gezamenlijkheid plaatsvindt, als ook dat financiering en risico in gezamenlijkheid worden gedeeld. De gemeente heeft daarmee niet de mogelijkheid zelfstandig c.q. eenzijdig besluiten te nemen in de gebiedsontwikkeling.

Verwachte oplevering project: 2029

Afsluiting planexploitatie: 1 juli 2029

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 2.200
Parkeren	Ondergronds, danwel inpandig gebouwd
Bedrijvigheid	Ca. 30.000 m2 voorzieningen (werk, cultuur, horeca, detailhandel)
Openbare ruimte	Aanpak diverse wegen, kwaliteitsniveau: hoog
Opp. plangebied	29,5 ha.
Ontwikkelaar intern	M.L. Verschure/ M. Boom
extern	Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het totale woningprogramma bestaat in de GREX mei 2024 uit ca. 2.200 stuks, waarvan 534 gestapelde woningen op de Handelskade liggen, Batavia (Koningsdaal) in totaal naar verwachting 270 grondgebonden en 185 gestapelde woningen krijgt (455 woningen totaal) en het Dijk- en Waalkwartier (incl. terrein Honig) bij voltooiing uit circa 1.200 woningen bestaat (circa 1100 gestapeld, 120 grondgebonden). Van dit totaal zal 40% goedkope woningen worden gerealiseerd.

De planexploitatie bestaat uit een aantal deelgebieden. Op afgeronde/afgesloten onderdelen wordt geen terugkoppeling meer gegeven, in dit geval gaat het om Handelskade en Dijkkwartier West. In 2023 actieve deelgebieden worden hieronder nader toegelicht.

Koningsdaal

De verwachting was, dat voorjaar 2023 het park Fort Kraaijenhoff volledig is ingericht en opgeleverd. De oostzijde van het Park (kant toekomstig blok 1 Waalkwartier) is dan met tijdelijke maatregelen ingericht (hek voorzien van Hedera, tijdelijke trappen alvorens de bruggen over de wadi worden geplaatst, etc.). Deze verwachting is gerealiseerd. Tijdens het woonrijp maken van blok 1 Waalkwartier, wordt de oostrand van het Park definitief ingericht.

Dijkkwartier Oost

De bouw van de torens aan de dijk is voorspoedig verlopen. Doorlooptijd voor het bouwen is ruim 2 jaar (tot half 2023). De eerste opleveringen hebben eind 2022/begin 2023 plaatsgevonden. Aansluitend op dit bouwblok is het aangrenzend openbaar gebied heringericht. Tussen de 2 woontorens ontstaat een vrije ruimte/verblijfsgebied met een dek welke doorloopt richting de haven.

Waalkwartier i.c.m. Honigcomplex

Het Waalkwartier bestaat in totaal uit 6 woningbouwblokken en het zgn. Honigcomplex.

Het grootste deel van de uitvoering van de waterveiligheid/waterkering wordt geïntegreerd in de parkeerkelders onder de bouwblokken 1 tot en met 6 van het Waalkwartier. Deze twee parkeerkelders dragen bij aan een toekomstgerichte mobiliteit en geeft een impuls aan de aantrekkelijkheid van het woon- en leefmilieu doordat het belangrijkste uitgangspunt is dat alle mobiliteitsoplossingen openbaar zijn. Begin 2024 zijn de gronden van Waalkwartier blok 5 en 6 gepasseerd. Op hetzelfde moment is er gestart met de voorverkoop (Iris fase 1a) van de woningen van gebouw F in blok 5. Zodra 50% van dit gebouw, bestaande uit totaal 64 woningen, verkocht is, wordt er gestart met de bouw van de parkeergarage onder blok 5 en 6. In de volgende fase wordt er pas gestart met de bouw van de parkeergarage onder blok 4. Na verwachting wordt hier in 2025 mee gestart. Na het sluiten van de intentieovereenkomst met de partijen BPD en Lingotto is een haalbaarheidsstudie gedaan naar de blokken 1,2,3 in combinatie met de Honigtoren. Dit proces heeft er toe geleid dat er eind 2023 een programma (woningen en voorzieningen) met planning en opstalexploitatie op tafel is gelegd, waar partijen zich aan willen binden. Begin juli 2024 is de de koop-realisatieovereenkomst afgesloten met entiteit BPD-Lingotto.

Inrichtingsplan Waalkwartier

Er ligt een vastgesteld inrichtingsplan openbare ruimte Waalkwartier (VOIP). Dit is de basis voor de uitvoering, de vormgeving en het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte (straten, pleinen, park, openbaar groen, etc.). Daarnaast worden de dijktafsluitingen waar nodig up to date afgewerkt.

Dit plan is vastgesteld in de aandeelhoudersvergadering van 24 februari 2021, inclusief financiële paragraaf. De gemeenteraad heeft in het kader van de wensen en bedenkingen aangegeven extra financiële middelen beschikbaar te willen stellen voor het zichtbaar maken van het Romeins en industrieel verleden in het openbaar gebied (totaal 795.000 euro). Bij de begrotingsbehandeling oktober 2021 is deze claim gestand gedaan. Deze financiële vergoeding is opgenomen in de Grex Waalfront. De uitvoering van het inrichtingsplan zal volgen op de bouwplanontwikkeling in het Waalkwartier.

Brug Handelskade/havenmond Waalhaven

Er ligt het voornemen om een verbinding te maken –over de mond van de waalhaven- van de Handelskade naar de Groene Landtong middels een brug. Het eerste ontwerp voor deze brug is gepresenteerd maar voldeed niet aan de wensen van de gemeenteraad, omdat de brug niet voor minder validen toegankelijk was ontworpen. Begin 2023 is een ontwerp van deze brug gepresenteerd met aanpassingen voor de toegankelijkheid voor minder validen. De brug zou hiermee € 1,1 miljoen duurder uitvallen. Op 31 januari 2024 heeft de gemeenteraad van Nijmegen besloten om deze extra middelen beschikbaar te stellen om de zgn. inclusieve brug te kunnen realiseren. Na aanbesteding, wordt zo snel mogelijk, wellicht nog 2025 gestart met de eerste werkzaamheden voor de aanleg van deze brug.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2022	Per 01-05-2024		Per 01-10-2022	Per 01-05-2024
Verwervingen	183.052.000	183.760.000	Verkopen	91.114.000	99.652.000
Bouw- & woonrijpmaken	42.469.000	47.801.000	Overige opbrengsten	166.027.000	168.763.000
Plankosten incl. VTU	25.609.000	25.175.000			
Overige	4.594.000	4.942.000			
Rente en kostenstijging	31.037.000	33.562.000			
Totale kosten	285.761.000	295.241.000	Totale opbrengsten	257.141.000	267.763.000
Gerealiseerd tot datum	236.163.000	258.475.000	Gerealiseerd tot datum	180.891.000	227.855.000
Gerealiseerd in periode			Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren	49.598.000	36.766.000	Nog te realiseren	71.517.000	39.908.000

Prognose eindresultaat per 01-10-2022 € 28.620.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-05-2024 € 27.477.000,- nadelig

Toelichting verschillen

Het planresultaat is met circa € 1,1 mln. verbeterd. Naast diverse kostenstijgingen, waaronder de stijgende rente zijn de optimalisaties voor Waalkwartier doorgevoerd. Al met al heeft dit een positief effect op het eindresultaat van deze GREX.

5. Risico(beheersing)

Voor de Stadsrekening 2023 is een zgn. Monte Carlo simulatie gemaakt o.b.v. de concept vastgestelde AVA GREX 2024. De uitkomst van deze simulatie geeft aan hoeveel de gemeente als aandeelhouder, moet reserveren als buffer voor financiële tegenvallers. De hoogte van het benodigde risicoprofiel voor de risico's in de GREX 2024 was ca. € 5,9 miljoen. In de GREX Waalfront 2024 waren reeds enkele voorzieningen opgenomen voor een totaal bedrag van circa € 7 ton. Er resteert zo een risicoprofiel van circa € 5,2 miljoen ($5,9 - 0,7 = 5,2$). De gemeente heeft echter een aandeel in de grex van 50%. De gemeente moet daarom circa € 2,6 miljoen (=50%) reserveren ter afdekking van deze risico's in de GREX.

Buiten het GREX risico zijn er nog risico's die geheel drukken op de gemeente. Dit risico komt op circa € 2,0 mln. Het totale gemeentelijke risicobedrag (GREX risico + gemeentelijke risico's) bedraagt € 4,6 miljoen (€ 2,6 + € 2,0 miljoen).

Voor de GREX mei 2024 is geen nieuwe Monte Carlo simulatie gemaakt, voor de GREX 2025 zal dit wel gedaan worden. De verwachting is dat het risicoprofiel richting het einde van de looptijd van de GREX blijft afnemen.



6. Plangebied

