



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
21 februari 2017

Ons kenmerk
OB10/ D170095681

Contactpersoon
Ewald van Petersen

Onderwerp
Voortgangsrapportage Waalfront

Datum uw brief

Doorkiesnummer
(024) 3292602

Geachte leden van de raad,

Uw raad heeft aangegeven halfjaarlijks geïnformeerd te willen worden over de ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling Waalfront. Dit geldt zowel in de planvorming, de uitvoering buiten, als ten aanzien van de financiële stand van zaken.

Bijgaand treft u de voortgangsrapportage Waalfront aan zoals deze op 20 februari jongstleden in de aandeelhoudersvergadering is vastgesteld.

Wij veronderstellen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

mr. drs. A.H. van Hout

Bijlagen:

- Voortgangsrapportage Waalfront

Voortgangsrapportage Waalfront



**Januari 2017,
Ontwikkelingsbedrijf Waalfront**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding, kadering en status rapportage	3
2. Voortgang lopende en nieuwe deelprojecten	5
3. Nieuwe deelprojecten	10
4. Honig	13
5. Planning en programma	14
6. Marktontwikkelingen	16
7. Financieel	15

1. Inleiding

Voor u ligt de halfjaarlijkse voortgangsrapportage Waalfront van januari 2017. Met deze rapportage wordt de Raad geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling Waalfront. Dit geldt zowel in de planvorming, de uitvoering buiten, als ten aanzien van de financiële stand van zaken.

Op 30 september 2015 is tijdens een bijeenkomst met raadsleden uitvoerig ingegaan op de samenwerking voor de gebiedsontwikkeling Waalfront (Joint Venture/PPS met BPD). Hierbij is een toelichting gegeven op de werking van deze samenwerking, de in en outs van de samenwerkingsovereenkomst, alsmede de rol en positie van de gemeenteraad bij een dergelijke samenwerking. Vervolgens is er afgesproken om halfjaarlijks een voortgangsrapportage ter informatie voor te leggen.

Op 5 november 2015 is de eerste voortgangsrapportage Waalfront opgesteld. Juni 2016 was de tweede en de rapportage die nu voorligt is gedateerd: januari 2017.

1.1. Kaders

- ◆ **Go-besluit gemeenteraad Koers West d.d. 7 februari 2007;**
- ◆ **Samenwerkingsovereenkomst d.d. 27-11-2007;**
- ◆ **Bestemmingsplan Waalfront;**
- ◆ **Ontwikkelingsvisie Waalfront 1.2** (vervangt Masterplan Waalfront)
- ◆ **GREX 2015**, zoals op 22 december 2016 door de Aandeelhoudersvergadering Ontwikkelingsbedrijf Waalfront is vastgesteld (na wensen en bedenkingen gemeenteraad);
- ◆ **Programma:** ca. 2000 nieuwbouwwoningen, waarvan 40% goedkoop;
- ◆ **Bestemmingsplan Brugkwartier (Batavia/Koningsdaal);**
- ◆ **Beeldkwaliteitsplan Brugkwartier.**

Deze kaders geven het formele speelveld aan waarbinnen het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront beheer b.v. op dit moment de uitvoering van dit gebied uit mag werken.

Naast deze formele kaders wil de gemeenteraad natuurlijk betrokken blijven bij de verdere uitwerking van het Waalfront. Dit wordt mede ingevuld met deze halfjaarlijkse rapportage Waalfront.

De volgende zaken worden in een aantal paragrafen besproken:

- Voortgang lopende deelprojecten Handelskade en Koningsdaal-Zuid;
- Nieuwe deelprojecten, tracé Laan van Oost-Indië, Dijkkwartier-Oost, Koningsdaal-Noord en Waalkwartier;
- Honig;
- Fasering, programma en planning totaal Waalfront;
- Marktontwikkelingen en financiën;
- Financiën.

Dit is de derde uitgave van deze rapportage.

1.2. Status rapportage

De rapportage heeft een informatieve functie en wordt vanuit de directie OBW halfjaarlijks – via het college van burgemeester en wethouders- aan de gemeenteraad van Nijmegen, alsmede de AvA Waalfront aangeboden ter informatie.

Kaart Waalfront met benaming deelgebieden Handelskade, Koningsdaal, Waalkwartier en Dijkkwartier)



2. Voortgang lopende deelprojecten/gebieden

Handelskade

Woningbouw

Maart 2014 is getart met de bouw van 534 woningen aan de Handelskade. BPD is ontwikkelaar voor dit deelgebied (na uittreden Standvast). Verder wordt de bouw gefaseerd uitgevoerd richting de Voorstadslaan in de periode 1^e kwartaal 2018.

Aantal woningen en programma

In totaal gaat het om 534 woningen. Van deze 534 woningen worden 165 woningen in de sociale huursector afgenomen door Standvast Wonen. In de vrije sector huur neemt Achmea 188 woningen af, en het restant wordt verkocht aan particulieren door BPD.

De woningen worden door BPD fasegewijs, gelijk opgaand met de bouwvolgorde verkocht. In de woontoren, De Lunet zijn alle woningen verkocht. Voor de andere woonblokken loopt de verkoop voorspoedig. Van het totaal aan appartementen die in de verkoop komen is inmiddels ruim 80% verkocht. Achmea en Standvast zijn inmiddels gestart om de sociale en vrije sector huurwoningen te verhuren.

Oplevering woningen

Inmiddels zijn de blokken De Lunet en Dock 1 en 2 opgeleverd.

Verhuur commerciële ruimten Handelskade (totaal ca. 2500 m²)

Per april 2017 zal de redactie van De Gelderlander zijn intrek nemen in kantoorruimte op de begane grond van De Lunet op de Handelskade. De Gelderlander keert hiermee terug op historische grond waar zij eerder waren gevestigd.

Verder komt er op de kop van De Lunet (begane grond) nog een restaurant dat in naar verwachting eind 2017 wordt geopend.

Bouwplan Handelskade



Inrichtingsplan woonomgeving Handelskade

De aanbestedingsprocedure voor de inrichting van de woonomgeving Handelskade is begin 2016 afgerond. Het gaat hier om een hoogwaardige inrichting met duurzame materialen gerelateerd aan de plek en de functionaliteiten in het gebied. Onderdelen hiervan worden inmiddels uitgevoerd in de directe omgeving van het woongebouw De Lunet (woontoren op de kop aan de waal).

De inrichting van de woonomgeving zal verder gefaseerd meelopen met de bouw en oplevering van de woningen.

Dit vraagt veel flexibiliteit van aannemers en optimale samenwerking, afstemming en coördinatie. Deze flexibiliteit wordt ook gevraagd van de nieuwe bewoners in het gebied in verband met de voorlopig nog voortdurende bouwactiviteiten op dit terrein met deze hoge intensiteit van woningen. Naar verwachting zullen alle werkzaamheden gereed komen in het eerste kwartaal van 2018.

Koningsdaal

Het betreft hier globaal het gebied Winselingseweg tot aan de rivier de Waal, Weurtseweg tot aan de monumentale huurwoningen van Portaal aan de Weurtseweg, inclusief het park/fort Kraijenhoff (inmiddels Bataviapark als straatnaam). De Laan van Oost-Indië loopt dwars door dit gebied als ontsluitingsroute van de aangrenzende woningbouwblokken die hier worden gerealiseerd.

Voor het totaalgebied is het bestemmingsplan Brugkwartier door de gemeenteraad vastgesteld en onherroepelijk goedgekeurd medio 2014. De raad heeft eveneens een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In dit gebied zullen ongeveer 470 woningen worden gerealiseerd, overwegend in het koopsegment.

Dit deelgebied Koningsdaal is verdeeld in een 9 tal bouw/ontwikkelvlakken. Zie onderstaand kaartje. Het gebied wordt ook bloksgewijs ontwikkeld. Het Park/fort Kraijenhoff heeft zijn eigen ontwikkeltraject. Koningsdaal-Zuid betreft de blokken 5 tot en met 9.

Koningsdaal-Noord betreft de blokken 1 tot en met 4 en het Park/Fort Kraijenhoff (Bataviapark). De verwachting is dat hier tot en met 2020 zal worden gebouwd.



Koningsdaal-Zuid (gebied ten zuiden van de Laan van Oost-Indië; blok 5 tot en met 9)

Voor blok 5 (voormalig terrein palingkwekerij Nijvis) op de hoek Winselingseweg/Weurtseweg/Laan van Oost-Indië zijn de 48 stadswoningen verkocht en dit geldt eveneens voor de 19 koopappartementen in het goedkope segment. Start bouw was juni 2016. Inmiddels zijn de eerste woningen in dit blok ook alweer opgeleverd. Medio 2017 zullen alle woningen gereed zijn.

Blok 6 aan de Weurtseweg (totaal 50 woningen) is opgeleverd.
Blok 7 aan de Weurtseweg (totaal 45 woningen) is opgeleverd.

Voor de blokken 8 en 9 aan de Weurtseweg is een zgn. tender/prijsvraag uitgezet. Hierbij is een aantal ontwikkelaars –op uitnodiging- gevraagd om in te schrijven tegen een zo hoog mogelijke grondprijs op basis van een conceptverkevelingsplan met criteria omtrent kwaliteit etc. Uiteindelijk heeft Trebbe Bouw en Ontwikkeling deze tender gewonnen. Start bouw is gepland maart 2017. De start bouw is iets vertraagd vanwege een bezwarenprocedure tegen de afgegeven omgevingsvergunning.

Het gaat hier om de 1^e fase van de blokken 8 en 9 (totaal ca. 30 woningen). De tweede fase zal in de markt worden gezet zodra de verwerving van een nog functionerend garagebedrijf heeft plaatsgevonden. Helaas heeft minnelijke verwerving niet plaats kunnen vinden. Daarom is de onteigeningsprocedure ingezet, waartoe de gemeenteraad ook heeft besloten zomer 2015. De verwachting is dat de onteigeningsprocedure medio 2017 zal zijn afgerond.

Foto Koningsdaal-Zuid



Koningsdaal-Noord (gebied aan de rivier de Waal; blok 1 tot en met 4 en Park/fort Kraijenhoff)

Vanaf half 2016 zijn we gestart met het in ontwikkeling nemen van het gebied Koningsdaal-Noord en dit gebied verder uit te gaan werken in concrete plannen.

Dit is een uitwerking van het bestemmingsplan en het SPvE Brugkwartier en betreft het gebied ten noorden van de Laan van Oost-Indië vanaf de Winselingseweg tot en met het geplande park/fort Kraijenhoff (straatnaam Bataviapark).

Voor de blokken 1 en 2 Koningsdaal Noord geldt, dat ze als 1 ontwikkelopgave in de markt worden gezet middels een tender/prijsvraag. Hierbij gaat het om een opgave van appartementen aan de Waal met grondgebonden stadswoningen met deels of helemaal ondergronds parkeren. Dit wordt een flexibele marktvraag waarbij er ook nog veel ruimte zal zijn om de plannen (binnen de grenzen van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) net iets anders te ontwikkelen als nu voorzien. De verwachting is dat we het tweede kwartaal van 2017 deze tender/prijsvraag in de markt gaan zetten. (ca 80 appartementen/woningen)

De verwachting is dat we voor de blokken 3 en 4 nog voor de zomervakantie van 2017 de concrete bouwplannen beschikbaar hebben en de verkoop kan starten.

In blok 3 worden naast koopwoningen ook ca. 70 goedkope huurwoningen gerealiseerd door woningcorporatie De Gemeenschap. Totaal gaat het in blok 3 en 4 om ca. 120 woningen.

De koopwoningen in blok 3 worden ontwikkeld en gerealiseerd door Klokbouw. De woningen in blok 4 worden ontwikkeld door BPD.

Park/Fort Kraijenhoff

Inmiddels is het zgn. stedenbouwkundig plan Koningsdaal Noord fase 2 (expliciet voor het deel bebouwing in het Park) in de AvA besproken en dit plan wordt begin 2017 via het college –zoals eerder afgesproken- aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen aangeboden.

Hierbij wordt ingezoomd op de keuzes die worden gemaakt in relatie tot het te realiseren groen, hoe om te gaan met programma voor bebouwing, het culturele erfgoed van het park, de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan en de planning/fasering die we hierbij voorstaan. Ook het proces voor de inrichting van het park met CPRN, buurtbewoners, Ons Waterkwartier en anderen komt hierbij aan de orde.

Met de huidige planning is het mogelijk dat we van 2018 tot en met 2019 deze woningvlekken in Koningsdaal Noord kunnen invullen. Dan zou in 2020 Koningsdaal volledig woonrijp zijn opgeleverd.

3. Nieuwe deelprojecten

1) Dijkkwartier Oost

Wanneer er finaal duidelijkheid is omtrent het tracé, oftewel de aansluiting van de Laan van Oost-Indië richting de Weurtseweg dan kan de 1^e fase (reeds verworven) van het deelgebied Dijkkwartier (zie kaartmateriaal) in ontwikkeling worden genomen. Vooralsnog zou in 2018 de uitvoering van de woningbouw moeten kunnen starten. Dit zou dan doorlopen tot 2019-2020, afhankelijk van het afzettempo. Een programma tot 250 woningen (gemiddeld ca 5 lagen met eventueel 1 of 2 hoogteaccenten) kan hier worden gerealiseerd, mits het parkeren kan worden opgelost.

Het is de bedoeling om hier qua massa van bebouwing (met een eigen architectonisch beeld) aan te sluiten op de bestaande bebouwing Kop Weurtseweg alsmede de aansluiting te zoeken met het havengebied alsmede de belangrijke verkeersstructuur van Laan van Oost-Indië en Weurtseweg.

Qua programma zal –met de inzichten van nu- het grootste deel van de te bouwen woningen hier in het goedkope segment worden gebouwd.

Gelijktijdig met bestemmingsplanherziening voor Laan van Oost-Indië, zal dit deelgebied worden meegenomen in dat bestemmingsplan als herziening. Voor meer info over keuze trace Laan van Oostindie, uitwerking bestemmingsplan etc. zie pagina 13.

2) Waalkwartier (gebied Honig/slachthuis)

Eendeel van het gebied (gebied Waalhalla tot aan gebouw Oscar Leeuw) is op dit moment beschikbaar, maar wordt gebruikt als parkeerterrein voor het Honigcomplex. Alsdan zou dit ook ontwikkeld kunnen worden. Echter voor dit deel moet het bestemmingsplan nog aangepast worden en dient de aanpassing van de waterkering in overleg met het waterschap plaats te vinden. De grote loods van Honig (Laygho en Bounz) wat grenst aan het kantoorgebouw van Talis, komt per april 2019 beschikbaar. Dit deel kan in de planning aansluitend op Koningsdaal gerealiseerd worden.

Het grootste gebied in Waalkwartier betreft het terrein van het slachthuis (is aangekocht en komt waarschijnlijk in 2018 beschikbaar) en het grootste deel van het Honigcomplex (komt per 2022 beschikbaar). Ook hiervoor zal een nieuwe bestemmingsplan moeten worden vastgesteld, aangezien het huidige bestemmingsplan op een aantal onderdelen niet voldoet aan de gewenste ontwikkeling en te weinig flexibel is.

Met de aankoop van het slachthuis en de inbreng van deze verwerving in de grondexploitatie Waalfront is er een nieuwe uitdaging bijgekomen voor het Waalfront. De integrale ontwikkeling van dit gebied moet nu zo snel mogelijk ter hand worden genomen. Enerzijds vanwege het financiële aspect maar ook vanwege de urgentie die er is om woningbouw te realiseren.

Verder ligt er een ambitieuze planning in de grondexploitatie met financiële uitgangspunten waaraan hard getrokken moet worden. De woningmarktsituatie is erg positief.

Alle reden om het proces voor een integrale planuitwerking nu in te gaan zetten. Het jaar 2017 willen we gebruiken om dit proces uit te rollen met als eindpunt een bestemmingsplan dat eind 2017 door de Raad kan worden vastgesteld.

Proces

Dit willen we met een plan van aanpak invullen. Dan gaat het om de stedelijke invulling en de waarden die in dit gebied spelen bijv. met betrekking tot archeologie, cultureel industrieel erfgoed, waterkering, en bestaande huurders Honigcomplex etc. met bijbehorend proces.

Daarnaast ligt er een vastgestelde Ontwikkelingsvisie 1.2. uit 2012 die een aantal uitgangspunten voor de uitwerking van dit plangebied geeft en is er een grondexploitatie welke randvoorwaarden stelt aan de invulling van dit plangebied in relatie tot kosten en opbrengsten.

Globaal is het de bedoeling om op basis van de eerste verkenning/informatieronde met belanghebbenden, belangstellenden, de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld worden

Idee is om tot 1 april 2017 te nemen om randvoorwaarden, technische eisen, etc vanuit het plangebied en betrokken op tafel te krijgen.

Vervolgens kan vanaf april 2017 een zgn. schetsplan/stedenbouwkundige uitwerking op tafel te hebben welke als basis kan dienen voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan om dat in procedure te kunnen brengen.

1 juli 2017 moet dit schetsplan/stedenbouwkundig voorlopig ontwerpplan op tafel liggen. Dit zal ook besproken worden met belanghebbenden

Aangezien de locatie in 3 delen uit een valt door de verhuur tot 2022 van de Honigfabriek en de afgelopen tijd ons geleerd heeft dat gedetailleerde plannen voor de toekomst maken niet zinvol is, zal de uitwerking in de tijd per deelplan plaats vinden. Het schetsplan voor het totaal zal iets zeggen over de samenhang van het geheel.

De verdere uitwerking kan dan regulier plaatsvinden middels bouwplanontwikkeling etc.

Het huidige bestemmingsplan is nog gebaseerd op het masterplan Waalfront en niet op het inmiddels fingerende Ontwikkelingsvisie 1.2. Het bestemmingsplan is niet globaal van karakter en heeft daardoor geen flexibiliteit. Aangezien het bestemmingsplan bijna 10 jaar oud is, dit deze volledige herzien te worden. Er wordt daarbij gekozen voor een globaal bestemmingsplan cfm het bestemmingsplan "Brugkwartier".

Het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan kan dan na de zomervakantie van 2017 in procedure worden gebracht. Dan gaat de formele proceduretermijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure lopen.

Vaststelling in de raad kan dan nog eind 2017 plaats vinden

3) Groene eiland/landtong aan de Waal en de Haven

Gebied dat overwegend zijn groene karakter zal behouden bij de verdere uitwerking van de plannen. Herinrichting is aan de orde. Naast verbinding met de Handelskade door middel van een loopbrug en een wandelroute richting de Oversteek, ligt er de doelstelling om op het eiland te streven naar een publiek aantrekkende functie met aanvullend overwegend een groene invulling (museum en/of horecapunt). Dit kan wellicht door hergebruik van bestaande gebouwen. De Bunkerboot van fa Wigman blijft op deze locatie gehandhaafd.

4) Tracé Laan van Oost-Indië 2^e fase

In eerdere studies bij de Ontwikkelingsvisie 1.2 Waalfront en in het Programma van Eisen Brugkwartier is aangegeven dat de ontsluitingsroute van en naar de binnenstad nadere studie behoeft en dat hier aanvullende besluiten noodzakelijk zijn. In het stedenbouwkundig programma van eisen Brugkwartier zijn al suggesties opgenomen hoe hier mee om te gaan.

Concreet moet er nog worden besloten hoe de aansluiting op de Weurtseweg eruit gaat zien, nu een directe aansluiting op de Voorstadslaan (zoals in het oude Masterplan Waalfront) niet mogelijk is.

Op basis van een tweetal varianten heeft er op 16 november 2016 een informatieavond plaatsgevonden waarbij de 50tal aanwezigen belangstellenden/belanghebbenden/omwonenden de voor- en nadelen van de 2 tracés in beeld hebben gebracht. Met deze informatie en reacties moet – in samenhang met verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële overwegingen- nu een keuze worden gemaakt voor de meest wenselijke aansluitingsroute richting de Weurtseweg. De verwachting is dat er in februari 2017 een keuze wordt gemaakt door college en AvA Waalfront.

De gemeenteraad zal hiervoor in 2017 het vigerende bestemmingsplan moeten herzien.

Om te komen tot een voor partijen acceptabel scenario en wenselijk tracé heeft dit proces wat meer tijd nodig dan voorzien.

Dit proces ziet er vanaf nu ongeveer als volgt uit:

- (niet nodig want al infoavond over trace)Vaststelling ontwerp bestemmingsplan door college van burgemeester en wethouders (juli 2017)
- Ter visie legging (september 2017)
- behandeling zienswijzen (oktober/november 2017)
- vaststelling in Raad (december 2017)
- Inwerkingtreding bestemmingsplan (maart 2018)

4. Honigcomplex

Het Honigcomplex (tijdelijk anders bestemmen) is een doorlopende succesformule.

De strategie is om vanuit tijdelijk ondernemerschap in het Honigcomplex met een publiekgerichte uitstraling en levendigheid, activiteiten te ontwikkelen die bijdragen aan waardeontwikkeling van het Waalfront. Kern van de strategie is om met een slimme mix van functies in de leegstaande gebouwen en buitenruimte, te werken aan waardecreatie (creatieve maakindustrie, urbane sports, horeca, pop-upstore, culturele activiteiten, educatie en events e.a.). Met de nadruk op functies die elkaar aanvullen en iets toevoegen aan de stad. Van de in totaal beschikbare ruimte van ca. 30.000 m² bvo is ruim 85% verhuurd.

Deze tijdelijke vorm van exploiteren en gebruiken loopt tot en met 2021. Voor de hal waarin Laygho en Bounz huren is april 2019 het eindpunt. Aansluitend zal de weer beschikbaar komende ruimte worden ingezet voor woningbouw, conform ontwikkelingsvisie en grondexploitatie Waalfront.

Parkeren en bereikbaarheid Honig

Het toestaan van deze tijdelijke activiteiten geeft levendigheid, dynamiek in dit gebied en voor zijn omgeving, maar dit brengt ook een bepaalde druk met zich mee. Bijvoorbeeld het parkeren en de bereikbaarheid zijn thema's die in een omgeving van gebiedsontwikkeling steeds zullen veranderen (andere locaties voor parkeren, andere aanrijroutes, etc.). Dit is een gegeven in een zich transformerende omgeving en daar moet Ontwikkelingsbedrijf Waalfront maar ook de ondernemers, gemeente en omwonenden hier rekening mee houden.

Vanaf januari 2016 tot circa 2019 is het dagelijks parkeren voor 3 jaren geregeld op de locatie aansluitend op het Oscar Leeuwgebouw (voormalig Waalhalla).

Voor de grote evenementen geldt, dat parkeerruimte moet worden ingezet buiten het gebied Waalfront, hetgeen de vergunningaanvrager zelf moet regelen (bijv. rond Vasim of Electabelcentrale).

Bereikbaarheid Honig

De bereikbaarheid van het Honigcomplex is in een wat rustiger vaarwater gekomen met de oplevering van het eerste deel van de nieuwe Laan van Oost-Indië tot aan de toegang van het Honigcomplex (bij gebouw Talis). Het verkeer kan via de Laan van Oost-Indië het Honigcomplex weer regulier bereiken. Het autoverkeer wordt middels bebording geleid naar de parkeervoorzieningen.



5. Planning en programma Waalfront

Onderstaand een fasering van activiteiten met een planning op hoofdlijnen voor Waalfront. Waar mogelijk zijn de activiteiten die voor het gemeentebestuur van belang zijn gedetailleerd opgenomen in deze planning. Daarnaast ziet u op hoofdlijnen een prognose van het te bouwen programma in Waalfront totaal over de verschillende deelgebieden.

PLANNING

De grondexploitatie Waalfront gaat op dit moment uit van een doorlooptijd tot het jaar 2025. Dan zou Waalfront volledig zijn opgeleverd.

- | | |
|---|--|
| 1. Tracé Laan van Oost-Indië | Informatief uitwerking tracé 2017
Vaststellen bestemmingsplan tracé december 2017 |
| 2. Stedenbouwkundig plan park | Wensen en bedenkingen februari 2017 |
| 3. Uitwerkingsplan Park RO procedure | Wensen en bedenkingen september/oktober 2017 |
| 4. Wensen en bedenkingen GREX 2017 | Wensen en bedenkingen februari 2017 |
| 5. Uitwerking deelplan Dijkkwartier 1 ^e fase | Informatief medio 2017
Vaststellen bestemmingsplan december 2017 |
| 6. Uitwerking integraal Waalkwartier | Informatief medio 2017
Vaststellen bestemmingsplan december 2017 |

PROGRAMMA (woningbouwprognose per januari 2017)

Handelskade

Totaal 534 woningen en ruim 2500 m2 voorzieningen (horeca/kantoor).

1/3 deel koopwoningen (circa 80 procent verkocht)

1/3 deel vrije sector huurwoningen

1/3 deel sociale huurwoningen

Bouwperiode: 2014 tot en met 2018

Koningsdaal

Totaal programma ca. 470 woningen, inclusief park.

Koningsdaal-Zuid.

Hier worden ca. 220 woningen gerealiseerd in de koopsector. Hiervan zijn er ca. 20 goedkoop.

Bouwperiode: 2015 tot en met 2018 (193 woningen verkocht).

Koningdaal-Noord

Hier worden ca 70 goedkope woningen in de huursector gerealiseerd (De Gemeenschap)

Daarnaast nog ruim 130 woningen waarvan een belangrijk deel in de koopsector.

En ca. 50 woningen in het Park/Fort Kraijenhoff.

Bouwperiode: 2018 tot en met 2020.

Dijkkwartier

Totaal programma ca. 400 te bouwen woningen.

1^e fase (Oost) van ca. 250-300 woningen.

Bouwperiode: 2018-2019

2^e fase (West) van ca. 100-150 woningen.

Invulling programma moet nog plaatsvinden.
Bouwperiode: 2023-2025

Waalkwartier (slachthuis/Honig)

1^e fase terrein hal Honig en Waalhalla, ca. 150 woningen. Invulling programma moet nog plaatsvinden.
Bouwperiode 2019-2020

Restant terrein Honig en slachthuis nog ca. 500 woningen. Invulling programma moet nog plaatsvinden.
Bouwperiode: 2020-2025

Totaal te realiseren woningen in Waalfront ca. 2000 woningen.

6. Marktentwikkelingen

Aantrekken van de koopwoningenmarkt in 2016 zet zich voort in 2017 (economische groei neemt eveneens toe). Hypotheekrente is extreem laag.

Consumenten:

Veel interesse voor stedelijk wonen, compact en dicht bij de binnenstad/voorzieningen.

Eveneens interesse voor duurdere woningtypes.

Interesse voor etagewoningen neemt toe.

Ook behoefte aan huurwoningen in segment vanaf 750 euro tot 1000 euro.

Marktpartijen

Interesse voor het ontwikkelen van locaties is weer merkbaar.. Met name de afzet/realisatie van grote appartementengebouwen is en blijft lastig in relatie tot financieringsmogelijkheden van de bedrijven. Er is veel vraag naar vrije sector huurwoningen door pensioenfondsen en institutionele beleggers. De corporaties hebben weer investeringsbudgetten beschikbaar, maar kiezen vanwege doelgroep(lage huren) voor kleine appartementen wat ruimtelijke problemen oplevert ivm de parkeer normen in Nijmegen

Tender/ontwikkelcompetities zijn weer interessant, hoewel onvoorwaardelijk afnemen van grond nog te risicovol is voor de meeste partijen. De huidige toename van de woningbouwproductie lijdt door de gekrompen productiecapaciteit (krimp en faillissement van bedrijven in de periode 2009-2014) tot stijging van de bouwprizen en dat drukt de grondprizen. De aangescherpte energieprestatie eisen leiden tot verdere stijging van de bouwkosten en dito lagere grondprizen vanaf 2022.

7. Financieel

Op het moment van verslaglegging rond deze rapportage is de GREX 2015 uitgangspunt.

Qua fasering, planning en programmering lopen we op dit moment gelijk met de grondexploitatie 2015. Door iets hogere gerealiseerde uitgifteprijsen en hoger tempo verbeterd het financiële resultaat van de grondexploitatie. Meer detailinformatie is en wordt uitgewisseld bij de wensen en bedenkingenprocedure bij de Raad, rond het vaststellen van de grondexploitatie Waalfront 2017.

Binnenkort (februari 2017) wordt de GREX 2017 aan Uw Raad voor wensen en bedenkingen aangeboden. Na de mogelijke reacties van Uw Raad op deze GREX 2017 met bijlagen, zal de GREX eventueel met aanpassingen aan de Aandeelhoudersvergadering van het Waalfront worden voorgelegd ter definitieve vaststelling.

Dit zijn dan vervolgens de geldende financiële kaders van waaruit het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront beheer b.v. dit stedelijk gebied verder kan ontwikkelen voor de stad Nijmegen.