

G660 NDW 21 tijdelijke huisvesting

1. Kerninformatie

Door een terugkooprecht is het terrein van Compaq met het gebouwencomplex aan de Nieuwe Dukenburgseweg in bezit gekomen van de gemeente. Het gaat om totaal 10,3 ha. Delen ervan zijn in gebruik bij het regionaal werkbedrijf (gebouw ca. 4 ha.) en de Brandweer (nieuwbouw 0,42 ha.).

Om de woningmarkt vlot te trekken hebben Regio Arnhem-Nijmegen, Provincie Gelderland en Rijk een Woondeal gesloten met een verstedelijkingstrategie. Over onder andere versnelling, betaalbaarheid, leefbaarheid en flexibele woningen zijn in deze Woondeal afspraken gemaakt. De locatie Nieuwe Dukenburgseweg 21(NDW21) en het realiseren van flexwoningen op deze locatie maakt onderdeel uit van de Woondeal.

Vaststelling planexploitatie: Planning 14 juli 2021

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2038

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 500 flexibele tijdelijke woningen en 10 - 15 tijdelijke particulier opdrachtgeverschap woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	1 - 2 tijdelijke voorzieningengebouwen (koffie, thee, broodjes, ontmoeting etc)
Opp. plangebied	Circa 5,8 hectare
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen/L. Koridon
extern	n.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Omgevingsvisie, Woondeal en Winkelsteeg

In de Omgevingsvisie is de ambitie neergelegd om tot 2040 15.000 woningen en tot 2030 10.000 werkplekken toe te voegen. Deze ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen de bestaande stedelijk gebied. Eén van die gebieden is Kanaalzone -Zuid en meer specifiek Winkelsteeg. Winkelsteeg is bovendien onderdeel van de Woondeal waarvoor in november 2020 een subsidieaanvraag bij het Rijk is ingediend. Tevens is het planvormingsproces voor de transformatie van Winkelsteeg gestart.

Overige ontwikkelingen

In de woondeal is de realisatie van tijdelijke woningbouw (maximaal 20 jaar) om de woningnood in Nijmegen aan te pakken benoemd. De locatie NDW21 (vmlg Compaq) is een van de gebieden die hiervoor op het oog is en die in het kader van de Woningbouwimpulsgelden bij het Rijk is ingediend voor subsidie.

Planexploitatie

Deze planexploitatie valt volledig in het beoogde transformatiegebied Winkelsteeg en zal in de loop van 2021 onderdeel gaan vormen van een nieuwe planexploitatie voor de gehele Winkelsteeg. 'G601 Nwe Dukenburgseweg Compaq' (vastgesteld vgp 1999) komt te vervallen en wordt in de nieuwe planexploitatie 'G660 NDW 21 tijdelijke huisvesting' opgenomen om tijdelijke woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Planoptimalisaties binnen G660 zullen in de loop van 2021 nog plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten		Projectopbrengsten	
	Per 01-01-2021		Per 01-01-2021
Verwervingen (boekwaarde Compaq)	6.260.000	Verkopen	Nvt
Bouw- en woonrijpmaken	2.937.000	Uitkering kwetsbare doelgroepen	2.275.000
Plankosten incl. VTU	679.000	Investeringsbudget Winkelsteeg/WBI *	1.584.000
Overige kosten	1.111.000	Overige opbrengsten	810.000
Rente en kostenstijging	223.000	Saldo toekomstige ontwikkeling	5.300.000
Totale kosten	11.210.000	Totale opbrengsten	9.969.000
Gerealiseerd tot datum	6.260.000	Gerealiseerd tot datum	0
Gerealiseerd in periode	0	Gerealiseerd in periode	0
Nog te realiseren	4.950.000	Nog te realiseren	9.969.000

* De WBI aanvraag bedraagt € 768.000,- waarmee een Investeringsbudget resteert van € 816.000,- (€ 1.584.000 - € 768.000). Door hogere werkelijke kosten wordt WBI wellicht hoger en Investeringsbudget lager. Het exacte verdeling is nu nog niet bekend.

Prognose eindresultaat per 01-01-2038: € 1.241.000,- Negatief

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2038

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 870.00,- ingesteld (conform G601 Compaq). Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

De planexploitatie G601 Compaq wordt opgenomen in deze planexploitatie met het uitgangspunt dat de ontwikkelstatus als ware wordt bevroren en na de periode van de tijdelijke woningbouw (2038) weer in ontwikkeling wordt genomen voor een definitieve bestemming.

Daarom is de boekwaarde Compaq (€ 6.260.000) opgenomen. Deze betreft het saldo van gemaakte kosten en opbrengsten tot en met 31 december 2020 in de planexploitatie G601 Compaq. Het saldo toekomstige ontwikkeling van € 5.300.000 betreft het verwachte saldo in 2038 van te realiseren opbrengsten (grondverkoop bedrijven conform huidige bestemming) en nog te maken inrichtingskosten na de periode van de tijdelijke woningbouw.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing

5. Risico(beheersing)

Specifieke projectrisico's:

1. Ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen.
2. Het investeringsniveau voor de inrichting van de openbare ruimten ten behoeve van tijdelijke woningbouw

3. Mogelijk OZB over tijdelijke woningen omdat de exploitatie langer is dan 5 jaar. De grond wordt in gebruik gegeven waardoor de gemeente als grondeigenaar door natrekking juridisch eigenaar van de woningen die er gebouwd worden en gaat de aanslag voor zowel de grond als de woningen naar de gemeente.

6. Beslispunten

- G601 Nw. Dukenburgseweg Compaq opnemen in de planexploitatie G660 NDW 21 tijdelijke huisvesting
- G660 NDW 21 tijdelijke huisvesting vaststellen

7. Plangebied

