



Nijmegen



2025

Meerjarenperspectief Grondexploitaties

Stadsontwikkeling
Gemeente Nijmegen

MPG 2025

Inhoudsopgave

MPG 2025.....	1
MPG samengevat	2
Inleiding.....	5
Voorstel om te besluiten	7
Beleid & markt.....	8
Ambities & doelen grondbeleid	9
Instrumenten grondbeleid.....	10
Grondexploitaties	29
Totaaloverzicht grondexploitaties	30
Woningbouwprojecten	33
Stadscentrum	35
Stationsdistrict.....	37
Waalsprong.....	40
Stedelijke ontwikkelingsprojecten.....	44
Bedrijvigheidsprojecten.....	46
Winkelsteeg Kanaalzone	47
Herstructureringsprojecten	51
Maatschappelijk vastgoedprojecten	52
Koers west	55
Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's).....	56
Strategische gronden.....	57
Deelnemingen	59
Totaal overzicht verbonden partijen.....	60
Reserve & risico	63
Saldireserve mutaties	64
Risico's.....	68
Bijlagen.....	76
Hoe werkt de grondexploitatie financieel?	77
Trefwoordenregister	79
Actuele stukken en links	80

MPG samengevat

Samenvatting

De Omgevingsvisie geeft richting aan de ontwikkeling van Nijmegen

Onze ambities zijn onder andere om een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen. En dat we een stad zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de [Omgevingsvisie](#).

In de Omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen. Het geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van onze stad. Waar kunnen bijvoorbeeld de benodigde 10.000 extra woningen komen? En hoe bieden we ruimte aan de groei van de werkgelegenheid met 10.000 banen tot aan 2030.

We focussen ons de komende jaren op groei binnen de bestaande stad

De afgelopen jaren werden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd (conform de vastgestelde grondexploitaties). Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de gewenste versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsdistrict, de Kanaalzone zuid (o.a. Winkelsteeg) en rondom OV-knooppunten.

Om ook te zorgen dat we onze ambities en de bijbehorende doelen kunnen realiseren is de inzet van het instrumentarium van het grondbeleid noodzakelijk. Op deze manier verbeteren we de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren. Inzet van het grondbeleid kan inhouden dat we de voor de gewenste ontwikkelingen nieuwe bestemmingsplannen gaan opstellen, dan wel dat we besluiten dat we voor de gewenste ontwikkelingen ook gronden moeten gaan aankopen en gaan uitgeven. En in enkele gevallen dat we een samenwerking aangaan met andere partijen, zoals we gedaan hebben bij de gebiedsontwikkeling Waalfront.

Terug- en vooruitblik

Woningbouw

In 2024 zijn in Nijmegen in totaal 1.179 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is minder dan in 2023, maar duidelijk méér dan de jaren daarvoor. Inclusief de toevoegingen in de bestaande bouw gaat het om 1.499 woningen in 2024. Dat zijn ruim 200 woningen meer dan in de planning van de Woondeal 2.0 is afgesproken.

In 2023 is het woonbehoefteonderzoek afgerond en is de Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen vastgesteld. In 2024 is, mede op basis hiervan, de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 vastgesteld met het doel om 10.000 tot 12.000 woningen toe te voegen van 2024 tot en met 2030.

We blijven ons inzetten om de plancapaciteit op minimaal 130% van de woonbehoefte te houden (niet alle plannen vinden doorgang, daarom wordt de plancapaciteit hoger gehouden dan de woonbehoefte). Op dit moment is er een plancapaciteit van ruim 19.000 woningen voor de periode 2025-2040. Tot en met 2030 is er voldoende plancapaciteit.

De verwachting voor 2024 was dat de gronduitgifte in de gemeentelijke grondexploitaties op 787 zou uitkomen. Uiteindelijk is de uitgifte iets lager uitgekomen, op 718. Voor de komende jaren wordt een aanzienlijke stijging in het aantal uitgiftes verwacht. Naast Waalsprong, zullen ook in Winkelsteeg en Stationsdistrict uitgiftes plaats gaan vinden.

Wel is het zo dat de marktontwikkelingen onzeker blijven, regelgeving nog in beweging is (bijvoorbeeld stikstof), forse vertraging ontstaat als plannen naar de Raad van State gaan, beschikbaarheid van (ambtelijke) capaciteit en het leveren van stroom (netcongestie) een probleem is, waardoor er risico's op vertraging blijven de komende jaren.

Bedrijventerreinen

De uitgifte van bedrijfsterreinen is in 2024 met slechts 3700 m2 beneden de prognose verlopen. Voor 2025 verwachten we dat alleen de kavels op locatie Mercuriuspark verkocht worden. Dit betreft ruim 2 ha. Met de onzekerheid van de Raad van State procedure voor de Grift gaan we in de grondexploitatie de Grift uit van de verkoop van de eerste kavels medio 2026. Vanaf dat jaar verwachten we dat de uitgifte bedrijventerrein rond het gemiddelde van 4,3 ha per jaar uit zal komen. Om dit te kunnen realiseren wordt op dit moment gewerkt aan een zogenaamde 'off-grid' oplossing, om de problematiek ten aanzien van netcongestie te beperken.

Als gevolg van netcongestie wordt voor de uitgifte van bedrijfsmeters in Winkelsteeg er rekening mee gehouden dat voor solitaire bedrijfsunits / uitgiftes er tot 2030 geen uitgifte kan plaatsvinden. Dit zet daarmee deels een rem op de invulling van de economische opgave in dit gebied. Voor kleinschalige bedrijfsruimtes in bijvoorbeeld plinten is de inzet om tot (tijdelijke) oplossingen te komen, waarmee deze functies de komende jaren wel gerealiseerd kunnen worden.

Netcongestie

Netcongestie belemmert de geplande gebiedsontwikkelingen in Nijmegen. Onzeker is echter hoe groot het effect de komende jaren is. Maatregelen om netcongestie tegen te gaan zijn mogelijk, maar dienen voor een groot deel nog uitgewerkt te worden. De gemeente is daarbij ook afhankelijk van de samenwerking met derden.

Voor kleinverbruikers (waaronder woningen) lijken er vooralsnog geen belemmeringen. Voor grootverbruikers is er in principe tot 2030 geen mogelijkheid om een aansluiting op het stroomnet te krijgen. Hier zijn tot die tijd andere oplossingen nodig om eventueel toch functies te realiseren.

In dit MPG is rekening gehouden met deze belemmeringen voor met name grootverbruikers. In de risicoanalyses is echter ook rekening gehouden met het feit dat mogelijk ook voor woningbouw er op enig moment een netcongestieprobleem ontstaat.

Financieel beeld

Als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties vindt er een onttrekking aan de saldireserve plaats van circa € 8,1 mln. Daarnaast neemt het risicoprofiel van de grondexploitaties af tot € 98,4 mln.

Onderstaand een toelichting op de verschillende posten:

Waalsprong, aanpassen voorziening Waalsprong totaal	€	-4,5 mln.
Stationsdistrict, aanpassen voorziening Stationsdistrict totaal	€	-1,4 mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal	€	11,5 mln.
Waalfront, aanpassen voorziening Waalfront	€	0,7 mln.
Dukenburg, aanpassen voorziening Dukenburg	€	0,6 mln.
Instellen/aanpassen voorziening overige projecten totaal	€	-1,1 mln.
Positief resultaat planexploitaties	€	0,2 mln.
Afboeken PIO Goffertstadion NEC	€	-0,2 mln.
Aanpassing voorziening t+1	€	-1,9 mln.
Inzet reserve afschrijving parkeergarage Winkelsteeg	€	-12,0 mln.
Totaal	€	-8,1 mln.

Dit negatieve resultaat wordt voor een groot deel veroorzaakt door het project Waalsprong en in mindere mate Stationsdistrict en Winkelsteeg. Ondanks betere verwachtingen t.a.v. te realiseren grondopbrengsten voor woningbouw, is het resultaat in deze projecten verslechterd. De oorzaken hiervan zijn meerledig. Enerzijds komt dit door een toename van de verwachte plankosten in de projecten, maar tevens zijn er project specifieke oorzaken, zoals herontwikkeling van plannen in Waalsprong.

Vermogen en risico's

Vermogen

De saldireserve is een financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's van de gemeente, waaronder de grondexploitaties. Het betreffen risico's waarvoor geen specifieke voorziening is getroffen. Te denken valt aan niet ingecalculerde milieurisico's, het plotseling achterblijven van de vraag op de vastgoedmarkt en het stagneren van de woningmarkt, etc.

Als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties vindt er ten opzichte van de verwachting over 2024 een toevoeging plaats van € 3,9 mln. aan de saldireserve. Echter, doordat bij het raadsbesluit Investerings- en exploitatiebesluit parkeergarages Winkelsteeg is besloten om € 12 mln. van het positieve effect voor de grondexploitatie Winkelsteeg aan de reserve afschrijvingen van de parkeergarages toe te voegen, is er per saldo sprake van een onttrekking van € 8,1 mln.

Risico's

Actief grondbeleid door de gemeente brengt risico's met zich mee. Deze risico's worden geïnventariseerd en financieel gewaardeerd. Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is gedaald ten opzichte van de Stadsbegroting 2025-2028, van € 117,8 miljoen naar € 98,4 miljoen.

Deze daling wordt vooral veroorzaakt door een betere verwachting van de ontwikkeling van de grondopbrengsten en doordat plannen verder zijn uitgewerkt en er daarmee meer grip en zekerheid is over de civieltechnische kosten. Tegelijk is er ook rekening gehouden met mogelijke verdragingskosten als gevolg van (toenemende) netcongestie.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het onderdeel '[reserve & risico](#)' over de risico's.

Inleiding

In juli 2024 is de Nota grondbeleid 2024 door de raad vastgesteld. Op een aantal onderdelen zorgt deze nieuwe nota voor wijzigingen in het voorliggende product:

- Er wordt niet langer gesproken over de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) maar over het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). Dit sluit daarmee meer aan bij de gangbare (BBV)term voor dit product. Inhoudelijk heeft deze naamswijziging geen effect;
- De P&C-cyclus t.a.v. het grondbeleid is geüpdatet;
- De peildatum van het MPG is gelijkgesteld aan de peildatum van de Stadsrekening (31-12). Omdat het vorige VGP een boekwaardestand kende van 1-10-2023, beslaat de financiële periode waar dit MPG verslag van doet eenmalig 1 jaar en 3 maanden.;
- Op basis van een motie van de raad wordt er in de projectbijlages van het MPG nadrukkelijker stil gestaan bij een aantal inhoudelijke thema's zoals bereikbaarheid en participatie.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de raad jaarlijks de gemeentelijke grondexploitaties dient te actualiseren en vast te stellen. Dit gebeurt met het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG), wat tevens gebruikt wordt als onderbouwing voor de waardering van de gemeentelijke grondexploitaties in de Stadsrekening. Gelet op de (potentiële) financiële impact van de grondexploitaties op de gemeentefinanciën ligt de nadruk van het MPG vanuit de BBV op de financiële verantwoording van deze grondexploitaties. In de bijlage onder het kopje 'Hoe werkt de grondexploitatie (financieel)?' is nadere informatie hierover opgenomen.

Naast het vaststellen van de geactualiseerde gemeentelijke grondexploitaties, wordt het MPG in Nijmegen ook benut als een bredere verantwoordingsrapportage door het college aan de raad. De inhoud van het MPG bestaat uit:

- Toelichting op de stand van zaken van de afzonderlijke gemeentelijke grondexploitaties, inclusief terugblik op het afgelopen jaar en toelichting op verschillen t.o.v. het vorige MPG (voormalig VGP);
- Toelichtingen op deelnemingen / samenwerkingen in gebiedsontwikkelingen;
- Toelichting op de financiële omvang van de risico's die behoren bij de gemeentelijke grondexploitaties;
- Toelichting op de inhoudelijke voortgang en financiële stand van zaken van de Plannen in Ontwikkeling (PIO);
- Toelichting op de inhoudelijke voortgang en financiële stand van zaken van het faciliterend grondbeleid / kostenverhaal;
- Overzicht van de financiële stand van zaken van de strategische grondportefeuille (NIEGG).

Tevens biedt het MPG, mede op verzoek van de raad, per project uitgebreide informatie over de inhoudelijke voortgang van de projecten. Daarmee kan het MPG ook beschouwd worden als een algehele voortgangsrapportage en verantwoordingsinstrument over de gedane zaken in het afgelopen jaar.

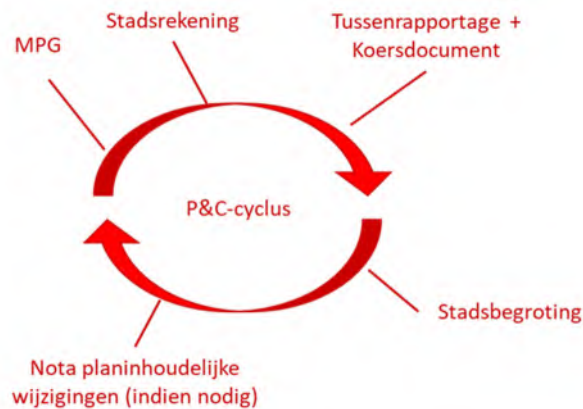
MPG en P&C-cyclus

Bij de sturing op het grondbeleid gaat het om de programmering (inhoud van de grondexploitatie locaties), planning (looptijd en voortgang), prijzen (verkoopprijs van kavels), plankosten (interne en externe uren om een locatie te ontwikkelen incl. overhead), parameters (rentepercentages, kosten- en opbrengstenstijgingen) en prognose (van het verwachte financiële resultaat en het bijhorende risicoprofiel).

Gedurende het jaar wordt de gemeenteraad hierover op verschillende manieren geïnformeerd. In de Nota Grondbeleid 2024 is vastgelegd hoe deze cyclus er uit ziet. Zie ook onderstaande figuur.

Het MPG is primair bedoeld om de financiële waardering van de grondexploitaties te actualiseren, zoals deze was per 31-12 van het voorgaande jaar. Dit betekent dat planinhoudelijke besluiten na deze datum niet financieel zijn verwerkt in dit MPG en de Stadsrekening. Op basis van het MPG kunnen richting het Koersdocument en de

tussenrapportage die daar bij hoort, logischerwijs wel voorstellen worden gedaan voor (planinhoudelijke) wijzigingen in de projecten.



Leeswijzer

In de komende hoofdstukken wordt eerst stil gestaan bij de belangrijkste marktontwikkelingen per marktsegment, zoals woningbouw en de bedrijventerreinmarkt. Ook worden een aantal algemene ontwikkelingen toegelicht die van invloed zijn op de projecten, te weten stikstof, netcongestie en een toename van de plankosten.

Vervolgens worden de financiële resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties per categorie toegelicht, waarna stil wordt gestaan bij de risico's van de ontwikkelportefeuille en het potentieel beslag dat dit legt op de saldireserve.

Voorstel om te besluiten

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2025 vast te stellen, inclusief de risicobijlage, de opgenomen wijzigingen in de grondexploitaties en de daarbij behorende wijzigingen in de voorzieningen en de toevoegingen/onttrekkingen aan de saldireserve en toegepaste parameters.
2. De bijbehorende begrotingswijziging nummer 10048 vast te stellen.
3. De volgende faciliterende planexploitaties toe te voegen:
 - a. Zijpendaalstraat 3 3a;
 - b. Zwanenveld 4301ROCllocatie;
 - c. Enkstraat St.Jacobsaan.
4. De volgende planexploitaties af te sluiten en het positieve resultaat van € 224.000 toe te voegen aan de saldireserve:
 - a. Doddendaal 1;
 - b. Microweg Synthon;
 - c. Dukenburg herstructurering.
5. Voorzieningen in te stellen voor de volgende projecten ter hoogte van in totaal € 936.800:
 - a. Van Rosenburgweg Hippe Kip (grondexploitatie);
 - b. Steltsestraat;
 - c. Zijpendaalstraat 3 3a;
 - d. WC Weezenhof.
6. Vanaf het volgende MPG (MPG 2026) de grondexploitatie Merleyn (G218 Nieuwe Marktstr 50-52 Vitens Merleyn) op te nemen binnen de gebiedsexploitatie Stationsdistrict (G208 t/m G250);
7. Locatie 8 (Zwanenveld 14e straat) van de afgesloten planexploitatie Dukenburg herstructurering overhevelen naar strategische gronden.
8. De PIO Goffertstadion NEC ter hoogte van € 209.000,-- af te boeken en de boekwaarde ten laste van de saldireserve te brengen;
9. Voor de gebiedsexploitatie Winkelsteeg Kanaalzone) een looptijd van de planexploitatie van meer dan 10 jaar te hanteren en als risicobeheersmaatregel vast te stellen het voortschrijdend niet indexeren van de opbrengsten in deze grondexploitatie over de periode van meer dan 10 jaar.

Beleid & markt

Ambities & doelen grondbeleid

Onze ambities en doelen staan in de Omgevingsvisie

Onze ambities zijn, onder andere, een aantrekkelijke stad te zijn en te blijven om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen. Ook dat we een stad zijn met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners. Deze ambities en de bijbehorende doelen zijn verwerkt in de op 28 oktober 2020 vastgestelde [Omgevingsvisie](#). Begin 2025 wordt de geactualiseerde omgevingsvisie (met de gebiedsuitwerkingen per stadsdeel) ter inzage gelegd. Iedereen kan de plannen dan bekijken en erop reageren. De gemeenteraad besluit hier naar verwachting nog voor de zomer van 2025 over.

In de Omgevingsvisie staan onze bestuurlijke opgaven centraal

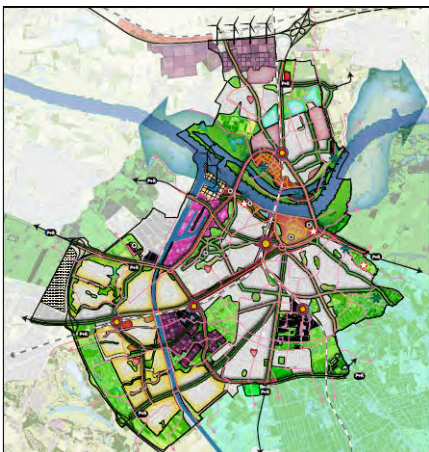
In deze visie zijn de bestuurlijke opgaven als vertrekpunt gehanteerd. Het gaat om de volgende opgaven: de economische veerkrachtige stad, de sociale en gezonde stad, de aantrekkelijke stad en de duurzame stad. De Omgevingsvisie is de ruimtelijke weerslag van de ambities die we hebben voor Nijmegen. Ruimte is echter een schaars goed. We moeten kiezen welke combinatie van ambities we waar willen maken en op welke plekken.

Nijmegen blijft een compacte en leefbare stad

In de Omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen. Deze visie geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van onze stad. Waar kunnen bijvoorbeeld de benodigde 13.000 extra woningen komen? Hoe bieden we ruimte aan de groei van de werkgelegenheid met 10.000 banen tot aan 2030. De Omgevingsvisie stelt dat Nijmegen een compacte en leefbare stad moet blijven, zodat mensen zich gemakkelijk lopend, fietsend of met het openbaar vervoer kunnen verplaatsen. Het groene omliggende landschap blijft intact en ondanks de verwachte groei willen we dat Nijmegen een aangename stad blijft.

De extra woningen en werkplekken komen vooral in de focusgebieden

De extra woningen en werkplekken komen vooral in de zogeheten focusgebieden: Waalsprong, Waalfront, Centrum/Stationsdistrict en Kanaalzone/Winkelsteeg en in de sectoren Health & High Tech. Door de ruimte in de bestaande stad te benutten voor de verwachte groei van het aantal inwoners, werknemers en bedrijven kan Nijmegen die compacte stad blijven. Door slimme combinaties van woningen, werkplekken en andere functies blijft de stad aantrekkelijk om in te wonen, te werken en te verblijven. De ambities, de gehele gebiedsuitwerking en de uitwerking per stadsdeel



Instrumenten grondbeleid

Uitvoering grondbeleid

Grondbeleid is bedoeld om ruimtelijke opgaven mogelijk te maken en is ondersteunend aan deze ruimtelijke opgaven, maar, veel belangrijker nog, om bepaalde (maatschappelijke) doelen in een gebied te verwezenlijken of te versterken. De (maatschappelijke) opgaven binnen de gemeente zijn talrijk en concurreren 'buiten' met elkaar om de schaarse ruimte. De aard en diversiteit van deze opgaven en de samenhang tussen de opgaven leidt ertoe dat we steeds meer tot een integrale afweging moeten komen op welke wijze we de ruimte verdelen en inrichten. Met de komst van de Omgevingswet wordt ruimte geboden om vanuit het kader van de Omgevingsvisie, op locatie- en gebiedsniveau tot integrale keuzes en oplossingen te komen, samen met de samenleving. Hiervoor worden in een vroeg stadium de vele ruimtelijke belangen afgewogen en keuzes op hoofdlijnen gemaakt en vastgelegd in de Omgevingsvisie. Door de opgaven centraal te stellen en de belangen af te wegen kan tot een integrale ruimtelijke ontwikkeling worden gekomen met de meeste toegevoegde maatschappelijke waarde. Grondbeleid is vervolgens een belangrijk middel om een voorgestane ruimtelijke ontwikkeling te verwezenlijken.

Dit betekent dat de gemeente elke locatie- en gebiedsontwikkeling afzonderlijk weegt voor het te voeren grondbeleid. De maatschappelijke opgaven en de belangenafweging op locatie- en gebiedsniveau geven richting aan het te voeren grondbeleid. Door te werken met een afwegingskader wordt op een uniforme wijze op basis van de opgaven en de locatie specifieke omstandigheden het grondbeleid bepaald. De gemeente kiest voor "opgavegericht grondbeleid". De gemeente zal per situatie afwegen welke grondbeleidsvorm wenselijk is. Dit betekent dat de rol van de gemeente per opgave of samenstel van opgaven en per locatie kan verschillen: actief, faciliteren of samenwerken. De uiteindelijke grondbeleidskeuze voor een specifieke locatie is het resultaat van een afwegingsproces waarbij de bouwstenen impact, regie en effectiviteit leidend zijn. Welke grondbeleidsvorm en daaruit voortvloeiende ontwikkelstrategie voor een specifieke locatie voor de gemeente van toepassing is, moet de uitkomst zijn van een zorgvuldig afwegingsproces. De gemeente hanteert hierbij een afwegingskader dat is opgebouwd uit drie bouwstenen: **impact, regie en effectiviteit**. Dit afwegingskader wordt de komende periode verder uitgewerkt.

De manier waarop we ons grondbeleid uitvoeren, is uitgebreid omschreven in de Nota Grondbeleid 2024 die in juni 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota gaan we niet alleen uit van faciliterend grondbeleid, waarbij we gebruik maken van 'publieke' instrumenten, maar kiezen we nadrukkelijk ook voor een actieve, ontwikkelende en daarmee risicodragende rol van de gemeente. Dit kan zelfstandig of via samenwerking met marktpartijen en deelnemingen in publiek-private samenwerkingen (PPS) zoals Waalfront, of via een gemeenschappelijke regeling met andere overheden. In de actieve rol verwerven we gronden, ontwikkelen we plannen, maken we terreinen bouwrijp en verkopen deze. Door het Didamarrest van de Hoge Raad zijn de regels over de verkoopmethoden van gemeentelijk vastgoed en gronden iets aangepast. Ook zijn de teksten aangepast aan de nieuwe Omgevingswet.

Projecten worden door de afdeling Stadsontwikkeling voorbereid, uitgevoerd en financieel afgewikkeld. De planexploitaties van deze projecten, die altijd een doorlooptijd van meerdere jaren kennen, leggen we als document ter vaststelling aan uw raad voor. Bij veel van deze projecten speelt grondbeleid een belangrijke rol. Tussentijdse grotere afwijkingen in de planexploitaties worden gemeld bij de stadsbegroting. Dan rapporteren we ook over de ontwikkeling van de risico's bij de planexploitaties en het benodigde weerstandsvermogen. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties(MPG) bieden we aan het begin van het kalenderjaar ter vaststelling aan de raad aan. Volgens planning wordt het MPG door de raad vastgesteld vóór de stadsrekening. Voor een aantal complexe gebiedsontwikkelingen: Waalsprong, Waalfront, Winkelsteeg Kanaalzone en Stationsdistrict, wordt ter informatie een tussenrapportage aan de gemeenteraad aangeboden. Dit gebeurt één keer per jaar, gelijktijdig met de 1e voortgangsmonitor/koersdocument. De afweging van mogelijk verwachte, grotere afwijkingen in het kader van de begroting vindt dan plaats. Daarbij rapporteren we ook over de ontwikkeling van de risico's in het taakveld planexploitaties binnen het programma Stedelijke ontwikkeling en Wonen en het voor dit taakveld benodigde

weerstandsvermogen. Bovenliggend doel is om uw raad beter in staat te stellen om actief te kunnen sturen op de grote gebiedsontwikkelingen.

Instrumenten grondbeleid

Om ervoor te zorgen dat we onze ambities en de bijbehorende doelen kunnen realiseren, is de inzet van het instrumentarium van het grondbeleid noodzakelijk. Op deze manier verbeteren we de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren. Inzet van het grondbeleid kan inhouden dat we de, voor de gewenste ontwikkelingen, nieuwe bestemmingsplannen gaan opstellen, dan wel dat we besluiten dat we, voor de gewenste ontwikkelingen, gronden moeten gaan aankopen en gaan uitgeven. In enkele gevallen houdt het ook in dat we een samenwerking aangaan met andere partijen zoals we gedaan hebben bij de gebiedsontwikkeling Waalfront. De uiteindelijke grondbeleidskeuze voor een specifieke locatie is de uitkomst van een afwegingsproces waarbij de bouwstenen impact, regie en effectiviteit leidend zijn.

Grondbeleid initieert en ondersteunt (ruimtelijke) ontwikkelingen die maatschappelijk en bestuurlijk gewenst zijn. Aan- en verkoop van grond en/of grond met opstallen is geen doel op zich maar een instrument om doelstellingen in andere beleidsvelden (ruimtelijk, economisch, volkshuisvestelijk, duurzaamheid en/of sociaal) tijdig te realiseren.

Binnen het grondbeleid onderscheiden we de volgende instrumenten:

- Planexploitaties. Centraal binnen het grondbeleid staan de planexploitaties, de door de gemeenteraad vastgestelde inhoudelijke en financiële kaders. Voor meer inhoudelijke informatie per planexploitatie wordt verwezen naar onderdeel 'grondexploitaties' van deze rapportage.
- PIO's. Daarnaast bestaan de zogenaamde PIO's, dat zijn planexploitaties in ontwikkeling. Dit zijn haalbaarheidsonderzoeken of quick scans naar ruimtelijke ontwikkelingen in de stad, waarbij we zowel politiek-bestuurlijke, technische, ruimtelijke en planeconomische aspecten onderzoeken. Voor meer inhoudelijke informatie per PIO wordt verwezen naar onderdeel 'grondexploitaties' van deze rapportage.
- Strategische gronden. Voor strategische gronden geldt een 'nee, tenzij-beleid'. Alleen bij grote uitzondering mogen strategische gronden worden gebruikt als instrument. Vanaf 1 januari 2016 zijn de nieuwe regels van het BBV van toepassing. Binnen deze nieuwe regels zijn er geen strategische gronden (NIEGG's) meer. Alle gronden waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van de planexploitatie, worden gezien als grond met een vaste bestemming en worden verantwoord onder de materiële vaste activa. Voor meer inhoudelijke informatie hierover wordt verwezen naar onderdeel 'grondexploitaties' van deze rapportage.
- Deelnemingen. De gemeente Nijmegen neemt deel, samen met andere overheden en/of private bedrijven, in risicodragende ondernemingen die zijn opgericht ter realisatie van maatschappelijk gewenste ontwikkelingen op het gebied van vastgoed en grondbeleid. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gemeenschappelijke regelingen (openbare lichamen) op basis van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen en juridische en fiscale entiteiten zoals een BV, CV of VOF. Voor meer inhoudelijke informatie per deelneming wordt verwezen naar onderdeel 'deelnemingen' van deze rapportage.

Marktconforme prijzen & openbare procedure

In principe verkopen we tegen marktconforme prijzen en via een openbare procedure; dat is het uitgangspunt bij verkoopprocedures. Afwijken van het uitgangspunt dat verkopen openbaar plaatsvinden, is volgens de Nota Grondbeleid 2024 in bepaalde omstandigheden mogelijk, maar vereist wel een gemotiveerd besluit van de betrokken portefeuillehouder. Bij grote belangen wordt het voorstel ter besluitvorming aan het college van B&W voorgelegd. In de Nota Grondbeleid 2024 is de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 over de verkoop van een onroerende zaak door een overheidslichaam verwerkt.

Op enkele uitzonderingen na hebben alle verkopen in 2024 via een transparante openbare procedure plaatsgevonden. De uitzonderingen zijn verkopen aan nutsbedrijven (ten behoeve van traforuimten e.d.), verkopen aan woningcorporatie voor sociale huurwoningen, verkoop van grond t.b.v. maatschappelijk vastgoed, verkopen aan VOK-partijen (vaststellingsovereenkomst Waalsprong en uitwerking van een eerdere overeenkomst), bouwclaims (ook hier uitwerking van bestaande afspraken) en in één geval verkoop aan OBW (contractuele nakoming afspraken uit samenwerking in het kader van ontwikkeling Waalfront). Alle overige verkopen hebben plaatsgevonden via tenders of zijn anderszins openbaar bekendgemaakt, bijvoorbeeld via de website en/of bebording op locatie.

Woningmarkt

Beleid

Het belangrijkste onderdeel in de programma's van de gemeentelijke planexploitaties is woningbouw. Doelstelling is om tijdig de juiste woningen op de juiste plaats en in de gewenste categorie ter beschikking te hebben om aan de vraag te voldoen. Om hierin te voorzien zetten we in lijn met de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 'Beter benutten en betaalbaar bouwen' in op 10.000 tot 12.000 woningen van 2024 tot en met 2030. Hiervan zijn circa 2.500 woonruimtes voor studenten. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven gelden de volgende uitgangspunten voor de verdeling van prijssegmenten: minimaal 30% sociale huur, minimaal 10% goedkope koop, maximaal 27% middeldure huur en betaalbare koop en maximaal 33% vrije sector huur en/of koop. Hiermee wordt conform woondeal minimaal twee derde (67%) gerealiseerd in het betaalbare segment en minimaal 30% in de sociale huur gerealiseerd.

Afwijking van deze uitgangspunten kan vanuit volkshuisvestelijk perspectief alleen als een initiatief zorgt voor:

1. een betere mix en menging in de wijk of buurt mits het stedelijke woningbouwprogramma voorziet in minimaal twee derde betaalbare woningen; of
2. vergroting van betaalbaarheidscategorieën of de huisvestingsmogelijkheden van aandachtsgroepen waarvoor nog onvoldoende plannen zijn; of
3. verbetering van (verouderde) bestaande bebouwing en invulling van andere maatschappelijke opgaves; of
4. invulling van de woningbouwopgave ná 2030, passend binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Bij de actualisatie van de omgevingsvisie gaan we uit van toevoeging van 5.000 tot 10.000 woningen van 2031 tot 2040.

In deze paragraaf een korte toelichting op de trends en de ontwikkelingen van de woningbouw in Nijmegen in zijn algemeenheid. Specifieke informatie per project is terug te vinden verderop in de VGP bij het onderdeel 'grondexploitatie'.

Trends en ontwikkelingen in 2024

Afgelopen jaar zijn de woningprijzen na een daling in 2023 weer gestegen. In het vierde kwartaal van 2024 was de gemiddelde verkoopprijs 475.000. De prijs per m² lag 17% hoger dan in het laatste kwartaal van 2023. Ook het aantal woningverkoop lag in elk kwartaal hoger dan in het jaar ervoor. In het vierde kwartaal waren er 603 verkopen, 23% meer dan het laatste kwartaal van 2023. (bron: Dynamis/St Makelaars). ING Research verwacht in Nederland 10% meer woningverkoop in 2025 en een huizenprijsstijging van 5,5%.

De verwachting en voor 2025 zijn dat de prijzen verder zullen stijgen. De krapte op de woningmarkt blijft (bron: oa. Websites ING, ABN/Amro). Meer gedetailleerdere cijfers over Nijmegen zijn op het moment van opstellen van deze nota niet beschikbaar.

Oplevering aantal nieuwbouwwoningen

In 2024 zijn in totaal 1.179 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is minder dan vorig jaar, maar duidelijk méér dan de jaren daarvoor. Inclusief de toevoegingen in de bestaande bouw gaat het om 1.499 woningen (Bron: BAG, Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Dat zijn ruim 200 woningen meer dan in de planning van de Woondeal 2.0 afgesproken. In onderstaande grafiek zijn ook de getallen van opgeleverde nieuwbouw vanaf 2021 weergegeven.



Woonbehoefte en plancapaciteit

In 2023 is woonbehoefteonderzoek afgerond en is de Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen vastgesteld. In 2024 is, mede op basis hiervan, de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 vastgesteld met het doel om 10.000 tot 12.000 woningen toe te voegen van 2024 tot en met 2030.

Het [woonbehoefteonderzoek](#) toont aan dat Nijmegen nog steeds een hoog woningtekort heeft (5,8% in de regio Nijmegen, vergelijkbaar met regio's Amsterdam, Utrecht en Den Haag) en dat de woonbehoefte tot en met 2030 is gestegen. Meer dan twee derde deel van de behoefte bestaat uit betaalbare woningen (sociale en middeldure huur, goedkope en betaalbare koopwoningen). Ook uit recentere prognoses blijkt een aanhoudend hoog tekort in de regio Nijmegen (6,5% in 2024, bron: ABF, Primos). De prognoses op lange termijn fluctueren. Tussen 2030 en 2040 blijft Nijmegen groeien, maar in een afvlakkend tempo. Prognoses variëren tussen de 5.000 en 10.000 woningen.

We blijven ons inzetten om de plancapaciteit op minimaal 130% van de woonbehoefte te houden (niet alle plannen vinden doorgang, daarom wordt de plancapaciteit hoger gehouden dan de woonbehoefte). Op dit moment is er een plancapaciteit van ruim 19.000 woningen voor de periode 2025-2040. Tot en met 2030 is er voldoende plancapaciteit. Voor ruim 7.000 woningen zijn er zogenaamde 'harde plannen'. In de totale plancapaciteit is circa 68% betaalbaar. Voor sociale en middeldure huur hebben we voldoende plancapaciteit. Om te voorzien in de behoefte dienen we meer te plannen voor studentenhuisvesting en goedkope koopwoningen en is er na 2030 ruimte voor nieuwe plannen.

De komende jaren worden veel woningen in de Waalsprong gebouwd (conform de vastgestelde planexploitatie) en zal de realisatie van woningen in de grootschalige NOVEX woningbouwlocaties Stationsgebied (Stationsdistrict, Waalfront en Binnenstad) en Kanaalzone Zuid steeds verder op gang komen. Ook in andere delen van de stad worden diverse woningbouwprojecten gerealiseerd. Meer specifieke informatie is te vinden in de betreffende MPG-bladen.

Ter versnelling van de woningbouw op deze grootschalige woningbouwlocaties heeft het Rijk eerder besloten over bijdragen vanuit het Mobiliteitsfonds, Gebiedsbudget, woningbouwimpulsgelden en middelen voor flexwoningen

Uitgiftes

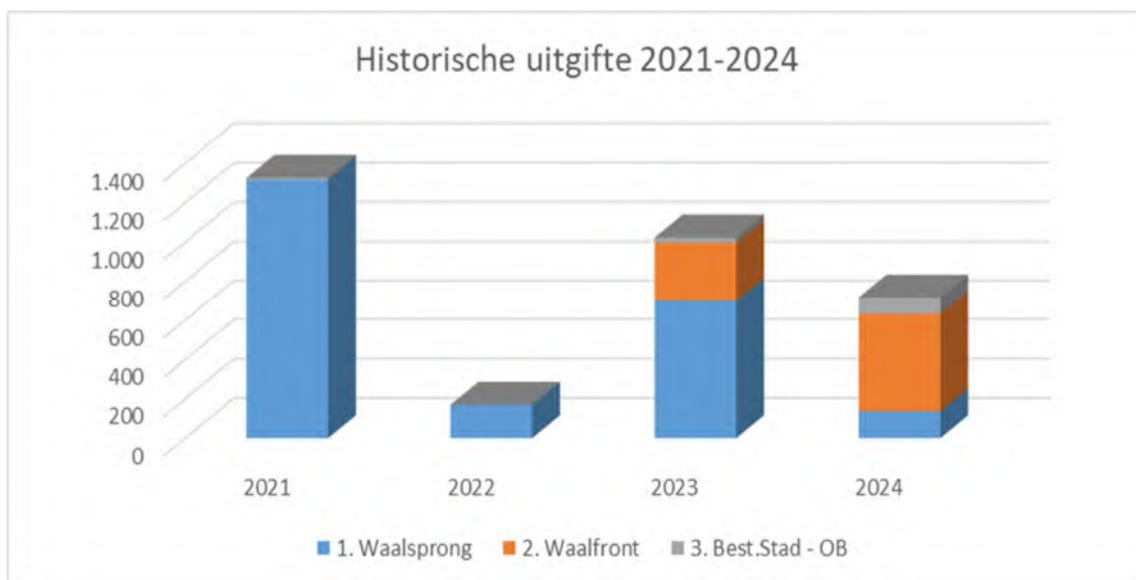
2024

De verwachting voor 2024 was dat de uitgifte op 787 zou uitkomen. Uiteindelijk is de uitgifte iets lager uitgekomen, op 718. Eerder was rekening gehouden met uitgifte van kavels in Winkelsteeg. De eerste uitgiftes daar zullen pas in 2025 plaatsvinden. De uitgifte is ook lager dan in 2023. Maar in 2025 zal naar verwachting de kaveluitgifte weer fors toenemen.

In onderstaande tabellen is de historische uitgifte en de toekomstige te verwachte uitgifte zichtbaar gemaakt.

Naast de uitgiftes zijn afgelopen jaar ook verschillende anterieure overeenkomsten vastgesteld (zie daarvoor de aparte MPG-bladen per project). De gemeente heeft daarbij een faciliterende rol en geeft geen grond uit, maar maakt met bestemmingsplannen wel nieuwbouw mogelijk. Deze zijn t.z.t terug te zien in de opgeleverde woningen.

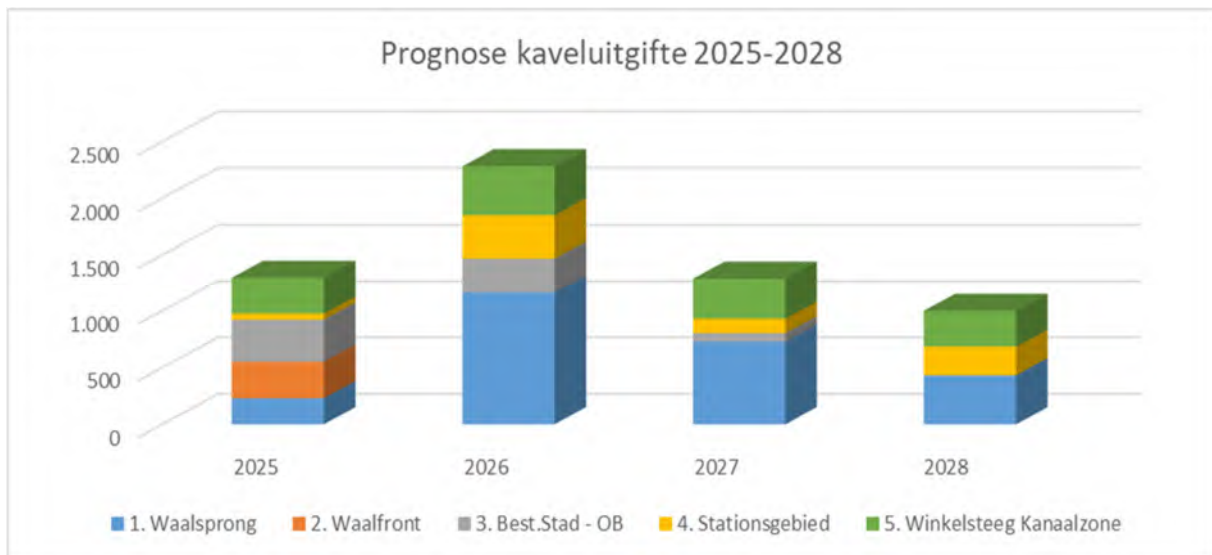
Bij het onderdeel 'grondexploitaties' wordt per project de stand van zaken en de ontwikkeling van het afgelopen jaar concreet toegelicht.



Figuur: Historische uitgifte 2021-2024

2025 en verder

De verwachting is dat het komend jaar vooral de Waalsprong een grote rol speelt bij de gronduitgifte. Vanaf 2025 gaan echter ook de uitgiftes in de Winkelsteeg en het Stationsdistrict een rol spelen. Afgelopen jaar zijn een aantal bestemmingsplannen voor onder andere de Winkelsteeg vastgesteld en onherroepelijk geworden. De geprognosticeerde uitgifte voor de komende jaren ziet er als volgt uit.



Figuur: geprognosticeerde uitgifte 2025-2028

Risico's bij deze prognoses

Ten aanzien van deze prognoses gelden wel een aantal nadrukkelijke risico's die er toe kunnen leiden dat de daadwerkelijke uitgifte uiteindelijk lager uitvalt. Voor wat betreft de bestaande stad geldt dat het veelal over inbreidingslocaties gaat. De ontwikkeling van die locaties kost meer tijd en er is meer afstemming met de omgeving nodig. Participatie kost tijd en brengt niet de zekerheid met zich mee dat een gang naar de Raad van State niet nodig is. We merken ook dat het inmiddels bijna 1,5 à 2 jaar duurt voordat een eventuele hoorzitting bij de Raad van State plaatsvindt. Dat leidt tot forse vertragingen bij de uitgifte van kavels. Dit geldt overigens niet alleen voor de bestaande stad maar ook ontwikkelingen in andere gebieden (bijvoorbeeld de Waalsprong) waar al veel mensen wonen en haast eerder sprake is van inbreiding dan uitbreiding. Verder kunnen procedures bij de Raad van State tot vertraging leiden.

Maar meer nog zijn de de regelgeving rondom stikstof en netcongestie een groot risico. Voor beide geldt dat er geen duidelijkheid is hoe de ontwikkelingen op die terreinen zijn. Dit kan tot vertraging in de uitvoering leiden maar ook tot voorzichtigheid bij partijen bij het aangaan van een overeenkomst. Voor beide dossiers geldt dat de gemeente verkent hoe we hier zo goed mogelijk mee kunnen omgaan. In dat kader zijn er goede contacten met Liander en is intern een ambtelijk stikstofteam opgericht.

En net als vorige jaren geldt in zijn algemeenheid dat zowel bij ontwikkelende partijen maar ook bij de gemeente de beschikbare (ambtelijke) capaciteit een zorgpunt is.

Conclusies ten aanzien van de uitgifte:

- Bij de uitgiftes voor de komende jaren geldt dat de Waalsprong daarvoor nog steeds een belangrijk leverancier is. De Winkelsteeg en het Stationsdistrict gaan daarnaast een steeds groter rol spelen. Er zijn een aantal bestemmingsplannen onherroepelijk geworden die woningbouw mogelijk maken.
- Daarnaast dragen faciliterende ontwikkelingen bij aan nieuw opgeleverde woningen. Dit is echter pas een paar jaar na het vaststellen van een overeenkomst zichtbaar.
- Realiteit is dat de marktontwikkelingen onzeker blijven, regelgeving nog in beweging is (bijvoorbeeld stikstof), forse vertraging ontstaat als plannen naar de Raad van State gaan, beschikbaarheid van (ambtelijke) capaciteit en het leveren van stroom (netcongestie) een probleem is waardoor er risico's op vertraging blijven de komende jaren

Bedrijventerreinen

Regionale ontwikkeling

De regionale Programmering Werklocaties (RPW) als afwegingskader

In het RPW Arnhem-Nijmegen 2021-2024 is geconstateerd dat er in de periode tot 2030 behoefte is aan 120 ha extra ruimte op bedrijventerreinen. De gemeenten in de regio hebben in het RPW afgesproken dat deze additionele ontwikkelruimte in twee tranches wordt toebedeeld aan de meest kansrijke plannen. Voorjaar 2021 heeft Nijmegen in het kader van de RPW 1^e tranche een plan ingediend voor de ontwikkeling van circa 30 ha bedrijventerreinen voor de locatie de Grift. In de zomer 2021 heeft er besluitvorming plaatsgevonden met betrekking tot alle ingediende verzoeken. Tijdens de vergadering van het Bestuurlijk Overleg Regionaal Programma Werklocaties (RPW) op 9 juni 2021 heeft dan ook de voltallige vergadering ingestemd met het advies voor de verdeling van de ontwikkelingsruimte voor bedrijventerreinen in de regio op grond van het RPW 2021-2024: "Verdeling ontwikkelingsruimte werklocaties 1e tranche".

Aan zes gemeenten is 90 ha ontwikkelruimte voor bedrijven toebedeeld (Gemeente Duiven, Lingewaard, Nijmegen, Montferland, Wijchen en Zevenaar). Hiervan is circa 56 ha voor regionale bedrijvigheid en circa 35 ha voor XXL logistiek. Nijmegen is gehonoreerd voor 8,4 ha regionale bedrijvigheid en maximaal 15 ha XXL logistiek. Alle ha moeten op de locatie de Grift worden uitgegeven.

Uitgifte bedrijventerrein Nijmegen

Voor uitgifte van bedrijventerreinen in Nijmegen zijn de volgende terreinen in beeld:

- Mercuriuspark;
- De Grift;
- Winkelsteeg;
- Bijsterhuizen.

Winkelsteeg

Inzet van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is een groei van het aantal arbeidsplaatsen in Winkelsteeg. Om dit doel te bereiken, wordt ruimte geboden aan bestaande en nieuwe bedrijvigheid. Deze dienen te passen bij de kwaliteiten van het gebied en samen te gaan met de huisvestigingsopgave. Winkelsteeg transformeert naar een gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Ook Winkelsteeg zal een bijdrage gaan leveren aan versterking van de groei van het aantal arbeidsplaatsen in de stad. Uitgangspunt in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is behoud van de bestaande bedrijvigheid waar mogelijk en het bieden van een helder perspectief voor nieuwe ontwikkelingen.

Door de hogere bebouwingsdichtheid voorziet de opgave Winkelsteeg in veel gevallen in een gebiedsontwikkeling met meervoudig ruimtegebruik. Bedrijvigheid zal daarmee deels in plinten van woongebouwen of nabij woongebieden gerealiseerd worden. Dit stelt op die locaties beperkingen aan de omvang en het type bedrijvigheid dat gehuisvest kan worden. In de uitontwikkeling van de gebieden wordt nadrukkelijk bij deze complexiteit stilgestaan en worden ontwikkelaars uitgedaagd om met realiseerbare plannen te komen. Een deel van de opgave van Winkelsteeg zal naast het gemeentelijke deel van de ontwikkeling, door middel van faciliterend grondbeleid tot stand komen. Dat betekent dat een deel van de economische opgave ook op deze locaties gerealiseerd zal moeten worden. In de te maken anterieure afspraken wordt hierop ingespeeld.

Als gevolg van de huidige problematiek rondom netcongestie is er vooralsnog geen mogelijkheid om een stroomaansluiting te krijgen voor bedrijvigheid. Daarmee is voor de uitgifte van bedrijfsmeters in Winkelsteeg er rekening mee gehouden dat voor solitaire bedrijfsunits / uitgiftes er tot 2029 geen uitgifte kan plaatsvinden. Dit zet daarmee een rem op de invulling van de economische opgave. Voor kleinschalige bedrijfsruimtes in bijvoorbeeld plinten is de inzet om tot (tijdelijke) oplossingen te komen, waarmee deze functies de komende jaren wel gerealiseerd kunnen worden.

Bedrijvigheid en wonen kunnen op veel plaatsen op dezelfde footprint gerealiseerd worden. Daarmee is het lastig de opgave Winkelsteeg uit te drukken in een uitbreiding van x-ha bedrijvigheid. Voor Winkelsteeg is de opgave beter uit te drukken in vierkante meters bruto vloer oppervlak (BVO). Het verwachte werkprogramma in de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg op basis van de gemeentelijke grondexploitatie en getekende anterieure overeenkomsten is als volgt onderverdeeld:

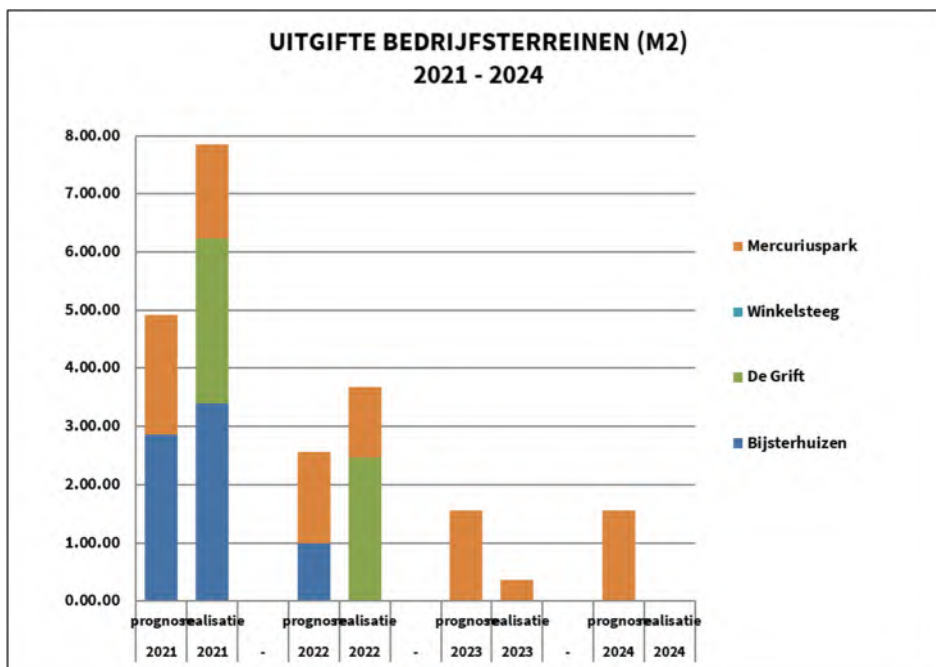
- Smart Industry 60.000 m2 bvo (nadruk op kantoorruimtes)
- Light Industry 77.000 m2 bvo
- Stadsdistributie 30.000 m2 bvo
- Consumentverzorgende dienstverlening 27.000 m2 bvo

In Nijmegen hebben historisch gezien grote kavels bijna de helft van de uitgifte bepaald

Veel van deze grote kavels zijn uitgegeven op de locatie Bijsterhuizen. Op Bijsterhuizen zijn we nagenoeg uitverkocht. Het college heeft mede hierom in het voorjaar 2020 de gebiedsvisie De Grift vastgesteld. Voor De Grift is vervolgens een marktverkenning opgesteld welke rekening houdt met een deel logistiek, een deel klassiek gemengd en ruimte voor eventuele bedrijfsverplaatsingen vanuit elders in de stad of Winkelsteeg. In 2021 is dan ook de planvoorbereiding gestart voor het bestemmingsplan de Grift. In september 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift vastgesteld. Op De Grift kan nog circa 30 ha worden uitgegeven. De verwachting is dat circa 23 ha uitgegeven zal worden aan bedrijven met een perceeloppervlak van 0,5 tot circa 6 ha.

Uitgifte 2024

De uitgifte voor 2024 is bepaald op basis van de kennis van december 2024 met betrekking tot getekende overeenkomsten, respectievelijk de aktepasseringen. Dit resulteert in een uitgifte van totaal ca. 3700 m2 locatie Mercuriuspark.

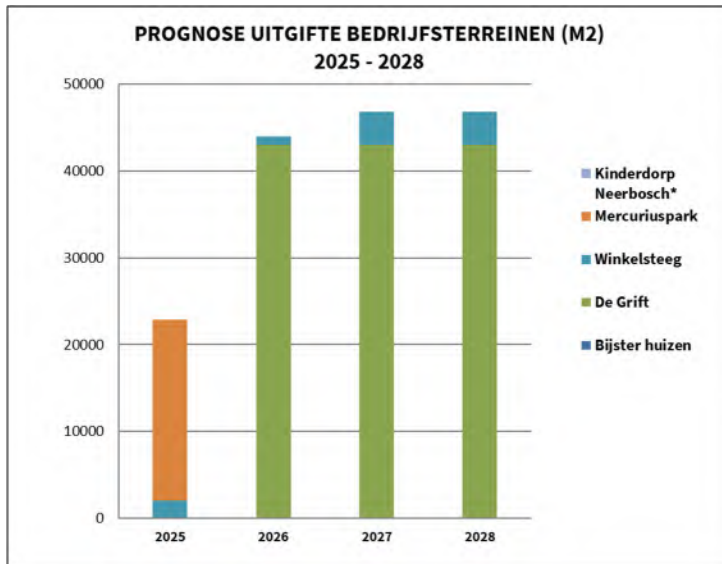


Figuur: Verwachte en gerealiseerde uitgifte 2021-2024

Ontwikkelingen en meerjaren prognose

De bestemmingsplannen Winkelsteeg en De Grift zijn in 2023 door de raad vastgesteld. Met de integrale gebiedsontwikkeling van Winkelsteeg waar bedrijvigheid en wonen samen gaan is het lastig om voor de stad een meerjarenprognose af te geven zoals we dat in voorgaande jaren hebben gedaan.

Locatie Mercuriuspark kent nog 2,5 ha uitgeefbaar terrein. Deze zijn gepland voor uitgifte in 2025. Een eerste uitgifte van de Grift wordt verwacht medio 2026. We verwachten dat voor de Grift vanaf 2026 het uitgifte gemiddelde rond de 4,3 ha per jaar uit zal komen. Het handhaven van het gemiddelde van 4,3 ha per jaar vanaf 2026 achten wij nog steeds een reëel uitgangspunt.

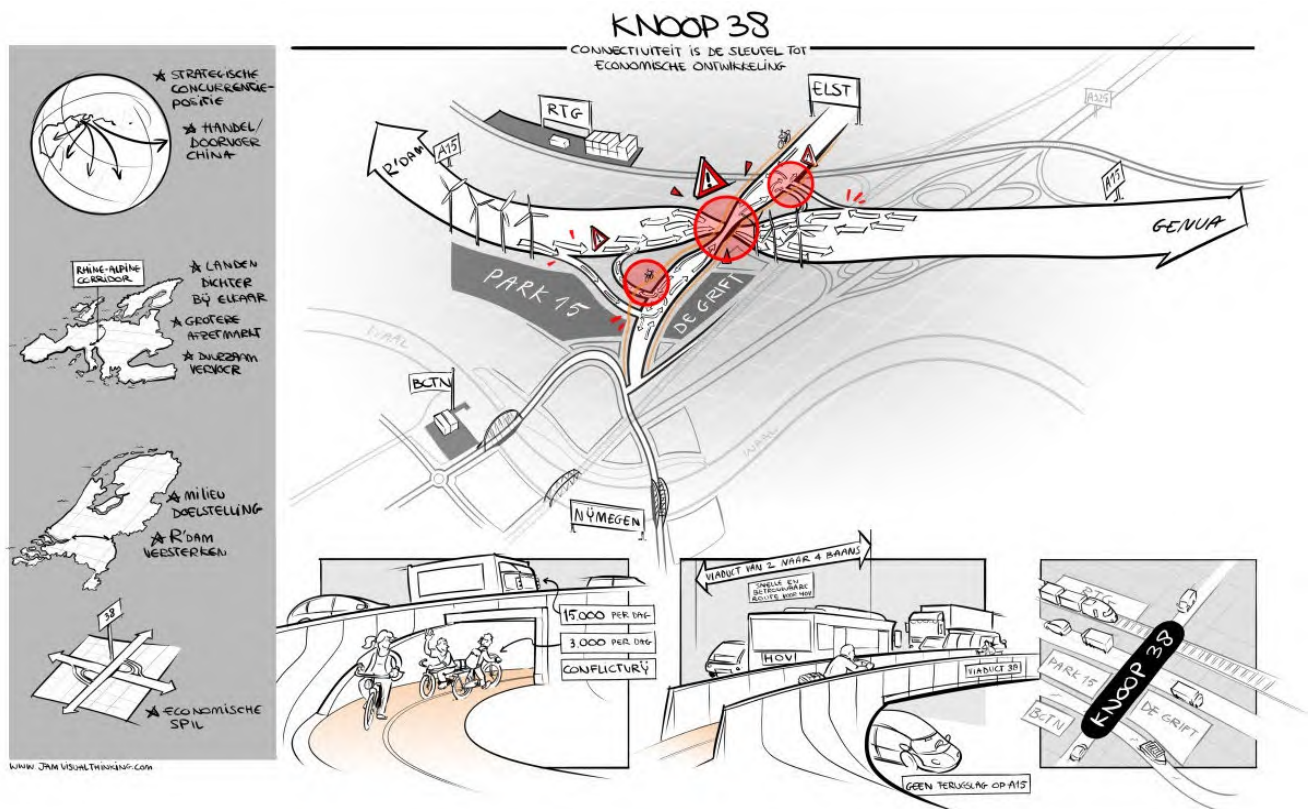


Bedrijventerrein De Grift

De Grift maakt deel uit van de totaalvisie Knoop 38, logistieke Corridor A15

Doel is om het internationale vestigingsklimaat te stimuleren en banen te creëren. Dit door middel van een multi-modaal vervoersysteem met als speerpunt het Railterminal Gelderland (RTG) en duurzame bedrijventerreinen.

Deze moeten goed ingebed worden in het landschap met aandacht voor duurzame energie en ruimtelijke kwaliteit. De gemeenten Nijmegen en Overbetuwe en de provincie werken samen aan een goede bereikbaarheid.



Figuur: Impressie knoop 38

We zetten in op een duurzame De Grift, natuurinclusief bouwen en het creëren van extra arbeidsplaatsen

Als gevolg van netcongestie zal er tot zeker 20230 geen stroom geleverd kunnen worden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Netcongestie heeft dan ook impact op de ontwikkeling van de Grift. In 2024 is opdracht verstrekt aan een extern adviesbureau om de kansen te verkennen voor een off-grid scenario. Met inzet van wind- en zonne energie een netonafhankelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein. Deze verkenning zetten we in 2025 door en bouwen we aan een zogeheten Energy service company (Esco). We proberen op deze wijze de vertraging in uitgifte van bedrijfskavels zo klein mogelijk te laten zijn en kunnen zo ook maximaal inzetten op de ambitie voor een duurzame de Grift.

Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid komen we in 2025 samen met provincie en de gemeente Overbetuwe met aangepaste voorstellen voor de aanpak van de infrastructuur Griftdijk/Afslag 38. Tevens zetten we in op het creëren van extra arbeidsplaatsen en is er aandacht voor [Natuurinclusief bouwen](#). Het bestemmingsplan voor de uitbreiding van De Grift is in september 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Er loopt nog een beroepsprocedure bij de Raad van State.

Voor de bestaande bedrijvigheid Stationsstraat en Rietgraaf is in 2022 het bestemmingsplan in procedure gebracht bedoelt voor planactualisatie. Ook hier wachten we nog op de afhandeling van een beroepsprocedure Raad van State. Met het coalitieakkoord 2022 is € 3,8 mln. vrijgemaakt voor revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen Stationsstraat/Rietgraaf. In 2023 en 2024 zijn we inventariserende gesprekken met ondernemers gestart. De ondernemers in de Waalsprong zijn minder goed georganiseerd dan elders in de stad. Via contacten met het Economisch collectief Nijmegen proberen we dit in 2025 te verbeteren. Voor bestaande bedrijven bestaat de mogelijkheid voor verkenningen inzake bedrijfsverplaatsing of uitbreiding binnen mogelijkheden van de locaties de Grift en Stationsstraat.

Samengevat

De uitgifte van bedrijfsterreinen is in 2024 met slechts 3700 m2 beneden de prognose verlopen. Voor 2025 verwachten we dat alleen de kavels op locatie Mercuriuspark verkocht worden. Het betreft dan ruim 2 ha. Met de onzekerheid van de Raad van State procedure voor de Grift gaan we in de grondexploitatie de Grift uit van de

verkoop van de eerste kavels medio 2026. Vanaf dat jaar verwachten we dat de uitgifte bedrijventerrein rond het gemiddelde van 4,3 ha per jaar uit zal komen.

Detailhandel

Nijmegen heeft een fijnmazig netwerk aan winkelcentra en diverse buurt- en wijkcentra. Het streven is handhaving dan wel versterking van deze evenwichtig opgebouwde voorzieningenstructuur. Met de realisatie van het wijkwinkelcentrum in Hof van Holland is een nog ontbrekende schakel in de winkelstructuur voor de dagelijkse boodschap in Nijmegen-Noord ingevuld. Tegelijkertijd willen we in blijven spelen op nieuwe retailontwikkelingen.

Dukenburg

In het kader van de vastgestelde winkelstructuur voor Dukenburg is een aantal jaren geleden winkelcentrum Meijhorst vernieuwd. Daar naast is de planvorming voor de transformatie van winkelcentrum Dukenburg en omgeving opgepakt en is een bestemmingsplan voor winkelcentrum Weezenhof vastgesteld.

Voor *winkelcentrum Weezenhof* geldt dat in 2023 een bestemmingsplan is vastgesteld dat vernieuwing van het winkelcentrum mogelijk moet maken. Tegen de vaststelling is door de Belangenvereniging Weezenhof beroep ingesteld bij de Raad van State. In 2024 heeft de gemeente naar aanleiding van het beroep een herstelbesluit genomen om tegemoet. Het wachten is op behandeling van het beroep door de Raad van State.

In opdracht van de vereniging van eigenaren van het winkelcentrum Dukenburg en in nauwe samenwerking met de gemeente, werkt BPD-Giesbers aan uitwerking van de plannen. In het kader daarvan hebben is eind 2024 een samenwerkingsovereenkomst tussen deze partijen vastgesteld, met als doel om in 2025 te komen tot een anterieure overeenkomst. Eerder in 2024 kregen de gemeente, NS, Prorail en provincie al overeenstemming over de herinrichting van de OV-knoop en de kostenverdeling. Deze afspraak wordt in 2025 in een brief vastgelegd. In het kader van de transformatie is verplaatsing van de bibliotheek noodzakelijk. De gesprekken daarover zijn ook opgestart.

In april 2024 is verder aanvullend aan eerdere subsidie vanuit het mobiliteitsfonds WBI-subsidie verworven.

Binnenstad

Nijmegen heeft een compacte binnenstad, waarin meerdere gebieden te onderscheiden zijn

Een A1-kernwinkelgebied, waar vooral de ketens en filiaalbedrijven gevestigd zijn. Om dat A1-gebied liggen de ringstraten waar vooral bijzondere kleinere mkb-bedrijven gesitueerd zijn, met vaak een typisch Nijmeegs karakter. De grote diversiteit aan winkels hebben we te danken aan deze ringstraten. De horeca (restaurants en cafés) is vooral geconcentreerd in de horeca-accentgebieden, verspreid over de binnenstad. In de ringstraten treffen we veel nieuwe lichte horeca-concepten (lunchrooms, koffiebarretjes, ijssalons) aan. Leegstand is in de Nijmeegse binnenstad (in vergelijking met benchmark steden) op gezond niveau en betreft vooral frictieleegstand.

De binnenstad kan rekenen op grote bezoekersaantallen

De trend dat bezoekers steeds meer naar de binnenstad komen om iets te beleven lijkt door te zetten. Daarnaast verandert het consumentengedrag en daarmee het marktperspectief voor fysieke winkels. Met name branches die sterk online-gevoelig zijn kenden een flinke verschraving van het winkelbestand. Tegelijk zien we dat multifunctionele binnensteden (zoals Nijmegen) het goed doen. Nijmegen groeit en daarmee groeit de behoefte aan voorzieningen en bedrijven voor inwoners en bezoekers aan de binnenstad.

Met name de horecasector zit in de lift, waarbij een opkomst van belevingsconcepten te zien is. Naast horeca worden sectoren als cultuur, evenementen, attracties & entertainment, sport & recreatie en wellness steeds belangrijker. Door het multifunctionele karakter van de Nijmeegse binnenstad zal de detailhandelsmarkt daarnaast belangrijk blijven.

De binnenstad is de derde werklocatie van de stad

De binnenstad is een belangrijke banenmotor: bijna 15% van het aantal banen in de stad is te vinden in de binnenstad, en dat zijn met name ISCO 1- en 2-functies. Dat het transformatieproces van “place to buy” naar “place to meet” gaande is zien we ook terug in de ontwikkeling van banen. Sinds 2016 zijn er meer mensen

werkzaam in de horeca dan in de detailhandel. Ontwikkelingen in (internationale) studentenaantallen kunnen een uitdaging gaan vormen voor het personeelsaanbod in de binnenstad, evenals de algemene krapte op de arbeidsmarkt.

We blijven investeren in de binnenstad

We willen in de binnenstad ruimte bieden voor de groei van deze sectoren. Het blijven investeren in de binnenstad moet uiteindelijk resulteren in het blijvend aantrekken van bezoekers en daarmee zorgen voor bestedingen en dus behoud en groei van de werkgelegenheid. Mede door de verdichtingsopgave (woonopgave) zal het de komende jaren alleen maar drukker worden in de binnenstad. Een goede balans vinden tussen leefbaarheid en levendigheid in de binnenstad is daarom een van de grootste opgaven zodat er een prettig verblijfs- én ondernemersklimaat heerst voor bewoners, ondernemers en bezoekers.

Hartje Nijmegen (voorheen: Actieplan Binnenstad)

Sinds 2021, na de coronapandemie, voeren we met Hartje Nijmegen projecten uit met en voor de stad. De opzet van Hartje Nijmegen is om op een mooie en toegankelijke manier via projecten de binnenstad aantrekkelijker, bruisender, groener, levendiger en schoner te maken. Ideeën voor projecten worden in de stad opgehaald. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat mensen vergroening, duurzaamheid en de functie van de stad als winkel- en ontmoetingsplaats belangrijk vinden. De projecten vertalen deze wens in concrete korte termijn acties, waardoor Hartje Nijmegen inspeelt op de actualiteit.

Om het actueel te houden, worden elke twee jaar nieuwe projecten opgehaald. In 2021-2022 zijn er 46 projecten opgenomen, in 2023-2024 nog eens 18. We halen nu (begin 2025) ideeën op voor projecten in 2025-2026. De projecten sluiten aan op de Koers voor de Binnenstad (2024) die aangeeft hoe de binnenstad eruit moet zien over 10 jaar.

Belangrijkste uitdagingen

Drie jaar na einde van de maatregelen ter bestrijding van de coronapandemie kunnen we voorzichtig eerste conclusies trekken. In de coronaperiode is de leegstand landelijk en in binnensteden gedaald, waar er juist stijging verwacht werd. Steunmaatregelen van de overheid droegen hieraan bij. Wel bleef het aantal winkels dalen. De panden van stoppende winkels hebben vooral een andere functie gekregen, zoals wonen, kantoren of horeca. Tegelijkertijd is een faillissementsgolf nog niet volledig afgewend. Juist nu, drie jaar later, wordt zowel in detailhandel, horeca als de entertainmentsector duidelijk hoe het met de schulden van ondernemingen staat. Veel horecaondernemingen hebben tijdens de pandemie leningen afgesloten om het hoofd boven water te houden, en moeten deze schulden nu aflossen. Het effect hiervan zal de komende tijd duidelijk worden.

Op het gebied van leegstand functioneert Nijmegen substantieel beter dan vergelijkbare binnensteden. Zo beweegt het verhuurbaar leegstandspercentage rond een gezond frictieniveau. Wel zien we een kwalitatieve opgave: er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Er is een behoefte aan middelgrote tot grote units, waar de leegstand kleinschalig is. Met het plan van aanpak leegstand zetten we in op blijvende aanpak van leegstaande panden. Door de binnenstad compact te houden en voorzichtig om te gaan met het toevoegen van commerciële meters aan de binnenstad zelf of in de randgebieden (Stationsomgeving) kan leegstand worden voorkomen.

Daarnaast zien we dat de vraag naar ruimtes voor werken verandert, deels door de veranderende functie van de binnenstad (als ontmoetings- en belevingsplek). Er is meer behoefte aan belevingsconcepten en ruimte voor circulaire economie en ambachten. Aan de kant van kennisintensieve beroepen is er een grotere vraag naar flexibele, kwalitatieve kantoorruimtes en coworking-locaties. Bij de gebiedsontwikkelingen is het belangrijk hier ruimte voor mee te nemen.

Kantoren

In het in opdracht van gemeente door STEC uitgevoerde kantorenmarkt onderzoek blijkt dat blijvend behoefte aan kantoorruimte in Nijmegen. Thans is in de plannen beperkt ruimte voor nieuwe kantoren rond het Centraal Station. In de gebiedsvisie voor het Station is opgenomen dat het aantal werkplekken in het Stationsdistrict moet meegroeien met de groei van de stad. Daarbij zetten we vooral in op kantoren. Uit onderzoek blijkt dat er nu een kwalitatieve mismatch is tussen vraag en aanbod van kantoren. Op de meest gewilde plekken is geen aanbod. De omgeving van het station is een gewilde plek voor kantoren vanwege de nabijheid van het ov, de binnenstad, voorzieningen zoals cultuur en horeca die in combinatie met een goede kwaliteit van de openbare ruimte zorgen voor een goed vestigingsklimaat.

Om te voldoen aan de vraag en om te zorgen voor een goede mix willen we tussen 6.000m² tot 10.000m² aan nieuwe kantoorruimte realiseren in het Stationsdistrict. Het is daarbij wenselijk om kantoren voor verschillende soorten bedrijven te realiseren. Er is vooral behoefte aan ruimte voor kleinschalige gebruikers (250 m² tot 1000 m²) en voor grotere bedrijven in het topsegment.

Verder is binnen de plannen voor Winkelsteeg in ruime mate ruimte voor kantoorachtig werken, deels in een campusachtige setting op en nabij de Novio Tech Campus.

Stikstof

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft geoordeeld dat het PAS niet mag worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename in Natura 2000-gebieden. Deze uitspraak heeft gevolgen voor allerlei ruimtelijke ontwikkelingen in heel Nederland, zoals agrarische activiteiten, industrie, infrastructuur en woningbouw. Bovendien is de stikstofvrijstelling voor de bouwfase sinds 2022 niet meer van kracht. Dit betekent dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van een bouwproject geen negatieve significante effecten mag hebben op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hierdoor speelt stikstof ook in Nijmegen een belemmerende factor voor woningbouwprojecten, bijbehorende infrastructuur en voorzieningen.

In welke mate stikstof een rol speelt, is afhankelijk van enkele factoren. Bijvoorbeeld van de ligging van het bouwproject in de stad. Dicht bij de Rijntakken is er relatief weinig stikstofruimte. Dit geldt ook voor de projecten in het noorden van gemeente Nijmegen, een gebied waar overigens steeds meer projecten plaatsvinden. Deze projecten liggen immers dicht bij de Veluwe, een gebied dat erg gevoelig is voor stikstof. Daarbij komt dat projecten die onlosmakelijk verbonden zijn met elkaar (zowel in ruimte als in tijd), ook samen beschouwd moeten worden als het gaat om stikstof.

Voor ieder project in de stad, is een stikstofrapportage nodig. In zo'n stikstofrapportage wordt beschreven wat nodig is om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Dit varieert van de inzet van elektrische mobiele werktuigen, intern salderen, een passende beoordeling, extern salderen of het project over meerdere kalenderjaren uitsmeren. Hieruit kan ook volgen dat een project niet of niet zonder vergunning uitgevoerd kan worden (bij een passende beoordeling en bij intern/extern salderen).

Het tijdig meenemen van stikstof in de plannen, voorkomt vertraging van projecten. Zoals ook afgesproken in het door Nijmegen ondertekende convenant Schoon en Emissieloos bouwen, is de inzet van elektrische mobiele werktuigen belangrijk. Bovendien is het bij aankoop van agrarisch grondgebied essentieel om vastgesteld te hebben in welke mate er sprake was van bemesting. Dit is noodzakelijk voor intern salderen tijdens de aanlegfase van een project.

Er zijn afgelopen jaar twee ontwikkelingen geweest rondom stikstof, waardoor de stikstofruimte voor bouwprojecten krappere is geworden. Er zijn regelmatig ontwikkelingen rondom stikstof, dit kan zowel positief als negatief uitpakken voor de projecten in onze stad. Zo'n ontwikkeling met mogelijk grote gevolgen voor met name de gebruiksfase van projecten, is ten eerste de toevoeging van de koude start van voertuigen in AERIUS in najaar 2024. De koude start houdt in dat voertuigen die meer dan twee uur stil hebben gestaan, tijdens de start een piek hebben in stikstofuitstoot. De stikstofuitstoot tijdens de gebruiksfase van woningbouwprojecten neemt hierdoor aanzienlijk toe. Ten tweede, de uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 die zegt dat intern salderen met terugwerkende kracht tot 2020 vergunning plichtig is. Dit heeft voor Nijmegen grote gevolgen, aangezien intern salderen een regelmatig gebruikte maatregel is voor bouwprojecten. Bovendien heeft de provincie Gelderland het loket voor natuurvergunning aanvragen tijdelijk gesloten. Met behulp van het kernteam stikstof wordt nu geanalyseerd welke plannen/projecten/vergunningen gebruik hebben gemaakt van interne saldering. Zodra Rijk en Provincie met informatie komen kunnen de consequenties in beeld worden gebracht. Het kernteam zal de betrokken ambtenaren, College en Raad periodiek informeren over de bevindingen.

Netcongestie

Netcongestie belemmert de geplande gebiedsontwikkelingen in Nijmegen. Onzeker is hoe groot het effect de komende jaren is. Maatregelen om netcongestie tegen te gaan zijn mogelijk, maar dienen voor een groot deel nog uitgewerkt te worden. De gemeente is afhankelijk van de samenwerking met derden.

Het probleem van netcongestie in algemene zin

De druk op het elektriciteitsnet loopt op. In grote delen van het land is steeds minder ruimte in de netinfrastructuur om alle gewenste stroom te kunnen 'transporteren' op piekmomenten. De afgelopen paar jaar bleek uit meldingen van de netbeheerders TenneT en Liander dat ook voor Nijmegen netcongestie in toenemende mate een belemmering vormt. De Nijmeegse ambities voor ontwikkeling van de stad en verduurzaming brengen meer stroomgebruik met zich mee; er is meer behoefte aan nieuwe aansluitingen op het stroomnet. De netbeheerders kondigden - november 2022 en oktober 2023 - in stappen aan dat zij de benodigde versterking van de netinfrastructuur de komende jaren niet tijdig kunnen voltooien. In ieder geval tot 2030 kunnen in Gelderland - en daarmee ook Nijmegen - niet alle geplande functies worden voorzien van stroom.

Gevolgen van netcongestie voor gebiedsontwikkelingen

Relevant is het verschil tussen aansluitingen op het net voor grootverbruikers en kleinverbruikers:

- Voor kleinverbruik (netaansluitingen t/m 3x80Ampere) voorziet netbeheerder Liander in Gelderland vooralsnog voor de komende jaren voldoende ruimte wat betreft de stroomvoorziening voor geplande nieuwe aansluitingen, zoals voor geprogrammeerde woningbouwprojecten. Daarbij is rekening gehouden met grootverbruik voor voorzieningen die woningbouw-dienend zijn op complexniveau, zoals warmtesystemen en liften.
- Voor grootverbruik - bijvoorbeeld voor maatschappelijke voorzieningen, commerciële functies, bedrijven en nutsvoorzieningen met een zwaarder stroomgebruik - is in ieder geval tot 2030 geen nieuwe contractruimte met Liander te verwachten. Bij plannen met grootverbruik kan dat aanleiding zijn voor te nemen extra energiemaatregelen, programmatische aanpassing en/of herfasering.

Zicht op maatregelen

Het afgelopen jaar zijn zowel door netbeheerders, rijk en provincie als de gemeente kaders en actieplannen opgesteld om netcongestie aan te pakken. Voor de gemeentelijke aanpak van netcongestie gaat het om het masterplan netcongestie - vastgesteld door het college in april 2024 - en de Lokale Energiestrategie, vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2025.

In het masterplan netcongestie staan maatregelen langs drie sporen:

1. faciliteren van de benodigde verzwaring van het stroomnet;
2. inzet van oplossingen om het bestaande net beter te benutten;
3. wanneer nodig prioriteren van gemeentelijke plannen.

Onderdeel van het tweede spoor zijn slimme oplossingen voor gebiedsontwikkelingen. Op basis van het masterplan is gestart met een verkenning om 'netbewust bouwen' als ontwikkelconcept voor Winkelsteeg toe te passen. Het gaat om maatregelen op gebieds- en vastgoedniveau om de ontwikkeling energiezuiniger te maken, met minder netbelasting op piekmomenten.

Voor bedrijventerrein De Grift is opdracht gegeven aan een adviesbureau om de kansen voor een off-grid oplossing te verkennen. Met een off-grid maken we gebruik van wind- en zonne-energie die lokaal kan worden opgewekt. Aanvullend kondigt de Lokale Energiestrategie aan dat er voor alle werklocaties integrale energievizies worden opgesteld, om te komen tot lokale netbewuste energiesystemen, oftewel smart energy hubs. Daarnaast wordt verkend met welke richtlijnen in het Omgevingsplan de gemeente kan sturen op netbewuste nieuwbouw.

Onzekerheden

Er is sprake van veel onzekerheden: voor het inschatten van de impact van netcongestie; voor de effectiviteit en haalbaarheid van maatregelen.

Of er de komende jaren ruimte blijft meer kleinverbruik is niet gegarandeerd. De ruimte voor kleinverbruik is namelijk afhankelijk van het succes van netcongestieverzachtende maatregelen, die momenteel in voorbereiding zijn op basis van het Gelders actieplan netcongestie. Jaarlijks in het voorjaar concludeert netbeheerder Liander of er aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals een wachtrij voor woningbouwplannen. Daarnaast kan er specifiek op locatie congestie spelen op het laag-en middenspanningsniveau, die dan aanleiding kan zijn voor vertraging. De maatregelen voor het omgaan met netcongestie bij gebiedsontwikkelingen staat nog in de kinderschoenen. Hoe congestieverzachtend ze zijn, in welke mate financieel en juridisch haalbaar: het moet grotendeels nog blijken. Bij het opstellen en uitwerken van maatregelen blijkt dat de gemeente sterk afhankelijk is van de medewerking van derden, zoals netbeheerder Liander, provincie, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere vastgoedeigenaren.

Plankosten

Uit de actualisatie van het verwachte financiële resultaat van met name de grote grondexploitaties volgt dat er bij al deze projecten sprake is van een toename van de verwachte plankosten. Ook in de afgelopen jaren is vaker gemeld dat er sprake was van een toename van de plankosten.

De toename van de verwachte plankosten kent met name dit jaar meerdere oorzaken:

- De verwachting is dat er de komende jaren relatief meer gebruik moet worden gemaakt van het inhuren van personeel om vacatures in te vullen en de projecten te kunnen realiseren. Dit leidt tot hogere kosten, die (meer dan de afgelopen jaren) ten laste van de projecten worden gebracht.
- De druk op voortgang in de projecten zorgt er voor dat beleidsinzet, die regulier uit programmagelden worden bekostigd, onvoldoende is en voor projecten wordt ingehuurd en tevens ten laste van het project wordt gebracht.
- In algemene zin is er mede als gevolg van onder andere het dossier stikstof, netcongestie, toenemende behoefte aan participatie, subsidies en daarbij behorende verantwoording en grotere complexiteit van binnenstedelijk bouwen, behoefte aan meer inzet. Bij langjarige grootschalige gebiedsontwikkelingen is het op voorhand ramen van al deze plankosten lastig. Vertraging in de uitvoering van projecten leidt daarnaast ook tot extra plankosten, omdat de inzet veelal niet zondermeer afgeschaald kan worden.

Om voldoende grip te houden op de plankosten in de grondexploitaties wordt vanaf 2026 weer het uren schrijven ingevoerd. Daarmee ontstaat naar verwachting meer inzicht en grip op de omvang en allocatie van kosten. Het op een deugdelijke wijze ramen van de plankosten, blijft daarnaast een punt van aandacht.

Grondexploitatie

Totaaloverzicht grondexploitaties

Woningbouwprojecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/ N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
<i>Gemeentelijke ontwikkelingen</i>				
Vossenlaan 44	546.300	717.100	N	2025
Kinderdorp Neerbosch	18.600	343.600	N	2028
Dorpsstraat 92-118	707.700	727.600	N	2025
<i>Private ontwikkelingen</i>				
Steltsestraat kassen	0	33.300	N	2025
Oosterhoutsedijk 48 Wijers	0	0	V	2025
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek*	528.100	500.500	V	2025
St. Hubertusstraat	0	0	V	2026
Zijpendaalstraat 3 3a		36.800	N	2025
Zwanenveld 4301 ROC locatie		0	V	2026
Enkstraat St.Jacobslaan		0	N	2025

Stadscentrum

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2026
Nwe Marktstraat 50-52 Merleyn	0	0	V	2025
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	85.000	145.200	N	2025
Doddendaal 1	0	34.600	V	2024
Kelfkensbos herinrichting omgeving	0	0	V	2026
Grote Markt 1-3 vml. V&D	0	0	V	2027
Molenpoort 8824-8825		0	V	2026

Stationsdistrict

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Stationsdistrict	14.966.600	16.377.400	N	2032

Waalprong

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Waalprong totaal	38.653.000	35.666.300	N	2033

Stedelijke ontwikkeling

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Aardgasvrij	0	0	V	2028
Theeschenkerij Goffert		0	V	2026

Bedrijvigheidsprojecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Microweg, Campusontwikkeling Synton*	237.300	416.400	V	2024
Hollandiaweg (energiecentrale)	111.000	161.700	N	2029
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)	0	827.700	N	2025

Winkelsteeg Kanaalzone

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Winkelsteeg Kanaalzone totaal	26.114.800	1.984.800	N	2042

Herstructureringsprojecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Dukenburg Herstructurering	580.400	0	N	2024
Winkelcentrum Weezenhof	0	10.900	N	2026
Lankforst Woonwaarts	151.800	147.200	N	2025

maatschappelijk vastgoedprojecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
De Hulsen	0	0	V	2025
Prof. Bellefroidstraat GGD	194.700	143.200	N	2025
Onderwijshuisvesting	21.140.300	21.194.100	N	2027

Koers West

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Nymakwartier	3.859.200	2.924.800	N	2027
Mercuriuspark	n.v.t.	908.800	N	2027

Planexploitaties in ontwikkeling

Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek (faciliterend)

Valkhofkwartier

Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transformatie(deels faciliterend)

Villanovastraat 2-6 eo

Heideparkseweg 550

Woonwagens

Goffertstadion, NEC

Weurtseweg/Lijnbaanstraat(faciliterend)

Heyendaalseweg 94-96

Neerbosch Oost maisonnettes(faciliterend)

Woningbouwprojecten

Overzicht projecten

Dit zijn de projecten die hoofdzakelijk woningbouw als te realiseren product/programma in zich hebben.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/</i> <i>N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
<i>Gemeentelijke ontwikkelingen</i>				
Vossenlaan 44	546.300	717.100	N	2025
Kinderdorp Neerbosch	18.600	343.600	N	2028
Dorpsstraat 92-118	707.700	727.600	N	2025
<i>Private ontwikkelingen</i>				
Steltsestraat kassen	0	33.300	N	2025
Oosterhoutsedijk 48 Wijers	0	0	V	2025
Krayenhofflaan 10 Boterfabriek*	528.100	500.500	V	2025
St. Hubertusstraat	0	0	V	2026
Zijpendaalstraat 3 3a		36.800	N	2025
Zwanenveld 4301 ROC locatie		0	V	2026
Enkstraat St.Jacobslaan		0	N	2025

*van dit project is eind 2023 € 441.000 als tussentijdse winstneming ten gunste van de reserve gebracht.
Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Voor de Vossenlaan 44 is op 9 oktober de zitting van de Raad van State geweest met op 30 oktober de uitspraak dat alle ingediende bezwaren door de RvS zijn verworpen. Daarmee is de projectontwikkelaar nu aan zet om de aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning. Ook zijn we in overleg om een datum vast te leggen voor overdracht van de locatie aan de koper.

Rond het project Kinderdorp Neerbosch zijn in 2024 nog geen wijzigingen van het omgevingsplan in behandeling genomen. Omdat niet alle ontwikkelingen dezelfde urgentie hebben is gewerkt aan een prioritering van deelprojecten. Ook moeten de beoogde ontwikkelingen, wat betreft milieuaspecten, nog geverifieerd worden met daadwerkelijke onderzoeken voordat de plannen juridisch vastgelegd kunnen worden in concrete omgevingsplannen. Dit kost meer tijd dan verwacht en zal in de eerste helft van 2025 nog doorlopen.

Met een loting is de locatie Dorpsstraat 92-118 toegekend aan cpo groep Fenix. Zij hebben de optieovereenkomst getekend en hebben een ontwerp gemaakt voor een diversiteit aan woningen en gemeenschappelijke voorzieningen. In 2025 wordt de overeenkomst getekend en zal de omgevingsvergunning ingediend worden. De overdracht zal naar verwachting in 2025 of begin 2026 plaatsvinden.

Afgelopen jaar heeft de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van het terrein met kas aan de Steltsestraat opnieuw naar het stedenbouwkundig plan gekeken en is tot een ander verbeterd ontwerp gekomen, binnen de door de gemeente gestelde kaders. De initiatiefnemer heeft hierover met de buurt gesproken en het plan is in de adviescommissie omgevingskwaliteit besproken. Hierdoor is wel vertraging ontstaan ten opzichte van de oorspronkelijke planning. Er is sprake van een zeer gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Om dit plan mogelijk te maken is een planologische procedure nodig.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de botenloods RV de Waal en de realisatie van 17 woningen op terrein Oosterhoutsedijk 3 is in Q1 2024 door de raad vastgesteld. De botenloods is gereed en ligt al in de Spiegelwaal. Eind 2024 is gestart met de bouw van 17 woningen. De gemeente is nu nog betrokken in het bewaken van gemaakte afspraken en het in goede banen leiden van de bouwactiviteiten. De exploitatie kan eind 2025 worden afgesloten.

De bouw aan de Krayenhofflaan 10 Boterfabriek is gestart. Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling. De bouw verloopt voortvarend. De eerste oplevering is naar verwachting in de zomer 2025.

Het bestemmingsplan is in 2024 onherroepelijk geworden en de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. voor de locatie aan de St. Hubertusstraat.

Medio 2024 heeft de initiatiefnemer van de Zijpendaalstraat 3 3a op basis van het overeengekomen programma niet tot een sluitende exploitatie te kunnen komen. Daarop zijn de gesprekken opnieuw opgepakt en zijn een tweetal voorstellen neergelegd om het bestaande volume in te vullen t.w.; studentenhuisvesting en huisvesting voor starters. Het gesprek over studentenhuisvesting met initiatiefnemer en SSH& (op verzoek van initiatiefnemer) is goed verlopen. Waarschijnlijk zal hier vervolg aan gegeven worden.

Afgelopen jaar is het bestemmingsplan voor de locatie Zwanenveld 4301 ROC locatie onherroepelijk geworden. Het plan zal in drie fases gerealiseerd worden. De ontwikkelende partijen zijn de vergunningaanvraag voor de eerste fase aan het voorbereiden. Voor de afname van deze woningen zijn ze in overleg met een corporatie en een belegger. De sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen maken onderdeel uit van deze fase.

In 2024 is de anterieure overeenkomst Enkstraat St. Jacobslaan getekend. Vanuit de ODRN wordt de ruimtelijke onderbouwing verder gecoördineerd. De diverse vakdisciplines moeten nog definitief adviseren.

Stadscentrum

Overzicht projecten

Dit zijn de projecten welke in het stadscentrum van Nijmegen binnen de singels worden gerealiseerd. De realisatie van projecten draagt bij aan de vernieuwing van het stadscentrum.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Herstructurering Valkhofpark	0	0	V	2026
Nwe Marktstraat 50-52 Merleyn	0	0	V	2025
Dr. Jan Berendsstraat 47-67	85.000	145.200	N	2025
Doddendaal 1	0	34.600	V	2024
Kelfkensbos herinrichting omgeving	0	0	V	2026
Grote Markt 1-3 vml. V&D	0	0	V	2027
Molenpoort 8824-8825		0	V	2026

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In 2019 is de samenwerking met de Stichting Donjon rondom de bouw van de Donjon en de herinrichting van het Valkhofpark beëindigd. De hiervoor gemaakte kosten zijn afgeboekt binnen deze planexploitatie. In datzelfde jaar is gestart met het maken van een restauratieplan voor het Valkhofpark. In 2020 is berekend dat een grootschalige restauratie van het park minimaal € 4,9 mln. kost. De kosten en dekkingsmiddelen in de planexploitatie zijn toen hierop aangepast. Daarbij heeft het Rijk € 0,8 mln. subsidie beschikbaar gesteld voor de renovatie van dit drievoudig beschermd rijksmonument. In 2021 is bestuurlijk de wens uitgesproken voor een ambitieuzere variant van de restauratie van het park, waarbij meer van de oude grandeur terugkomt zoals in de Gebiedsvisie Valkhofkwartier is vastgesteld. Voor de hieraan verbonden extra kosten is onder andere een investeringskrediet van € 1,7 mln. beschikbaar gesteld (Stadsbegroting 2022-2025). In 2022 is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Valkhofpark te verhogen door hoge kostenstijgingen. De provincie Gelderland heeft in 2022 voor € 0,5 mln. aan subsidie toegekend voor de restauratie van het park. In 2023 is het project vertraagd door complexe (vergunning)procedures. Actuele planning is aanbesteding 1^e helft 2025 en start uitvoering restauratie eind 2025. Het definitief ontwerp (DO) wordt hiertoe nog verder uitgewerkt. De restauratiewerkzaamheden zullen naar verwachting doorlopen tot einde 2026.

In 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel 'Realisatie poppodium Merleyn' en is de motie 'De juiste toon bij inwonersparticipatie voor nieuwbouw Merleyn' aangenomen. Het college heeft uitvoering aan de motie gegeven en in 2021 het participatieprocesplan realisatie poppodium Merleyn vastgesteld. De gemeenteraad is meegenomen via een raadsinformatiebrief. Met Stichting Doornroosje is eerder (2020) een erfpachtovereenkomst gesloten over erfpacht locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 (periode van 40 jaar). Stichting Doornroosje gaat hier voor eigen rekening en risico de nieuwbouw van het poppodium realiseren. In 2021 is de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 aangekocht. In 2022 en 2023 is het participatieprocesplan uitgevoerd. Op 5 april 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Er is beroep ingesteld bij de Raad van State. De behandeling van het beroep is nog niet ingepland bij de Raad van State. Medio 2025 wordt een uitspraak verwacht. Het project heeft hierdoor vertraging opgelopen.

Voor het project Dr. Jan Berendsstraat is met de NS een eeuwig durende erfpachtovereenkomst gesloten, waardoor de betreffende gronden in 2020 aan het bewonersplatform Bottendaal zijn overgedragen voor

structureel groengebruik, beheer en onderhoud.

Met een aantal zittende huurders van de Dr. Jan Berendsstraat is een koopovereenkomst gesloten.

Resteert nog het seinhuisje een nieuwe bestemming te geven met verkoop via uitgifte in erfpacht. De kosten worden deels gedekt uit de verwachte (erfpacht)opbrengst. De herontwikkeling blijkt complexer dan eerder werd aangenomen. Diverse onderzoeken van het seinhuisje zijn in het afgelopen jaar uitgevoerd (constructie, asbest, (erfpacht)waarde). De verkoopprocedure van het seinhuisje wordt verder onderzocht.

Op de locatie Doddendaal 1 zijn 136 appartementen gerealiseerd en er is een supermarkt gevestigd in de plint. De openbare ruimte is aangepast. Het project wordt afgesloten.

In 2021 zijn voor Kelfkensbos de eerste stedenbouwkundige ideeën uitgewerkt en werd een voorlopige kostenraming gemaakt. Met investeringskredieten werd het project financieel haalbaar en is begin 2022 de planexploitatie G259 Kelfkensbos vastgesteld. Door de hoge kostenstijgingen is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Kelfkensbos te verhogen. Ten behoeve van het verhelpen van de lekkage van het dak van parkeergarage Kelfkensbos is eerder een investeringskrediet toegevoegd aan deze planexploitatie. Het definitief ontwerp van de herinrichting raakt steeds verder uitgewerkt inclusief de kostenraming die hoger is geworden. Nog nader uit te werken onderdelen zijn kunstwerken en parkeerdakreparatie. De extra kosten worden opgevangen door in 2024 extra toegekende programmagelden van de gemeente. Planning is afhankelijk van verbouwing Valkhofmuseum.

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Grote Markt 1-3 is in 2023 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunning is eind 2024 onherroepelijk geworden. Vanuit het Rijk is voor deze ontwikkeling een SBI subsidie verstrekt; bouwwerkzaamheden (funderingswerkzaamheden) zijn in december 2024 begonnen.

In 2021 heeft de gemeente op verzoek van de ontwikkelaar/eigenaar een ambitiedocument opgesteld voor de herontwikkeling van de Molenpoort 8824-8825, passend binnen de visie Vlaams kwartier. In 2022 heeft de ontwikkelaar meerdere participatiemomenten gevoerd en het plan voor herontwikkeling steeds verder concreet gemaakt. Eind 2023 is een anterieure overeenkomst afgesloten. In 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen zijn een tweetal beroepen ingesteld.

Stationsdistrict

Overzicht projecten

De gebiedsexploitatie Stationsdistrict is een verzameling van verschillende type projecten. Het gaat hierbij om grondexploitaties, faciliterende projecten en investeringsprojecten. Onderstaand resultaat heeft betrekking op de grondexploitaties en faciliterende projecten, hiervoor wordt namelijk een voorziening gevormd.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Stationsdistrict	14.966.600	16.377.400	N	2032

Investeringsen worden gedekt door een krediet, dit krediet bedraagt in dit MPG circa € 77,8 mln. Zie voor een nadere toelichting op de gehele gebiedsexploitatie het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Wat hebben we het afgelopen jaar bereikt?

Hieronder volgt een toelichting op de belangrijkste mijlpalen en besluiten in 2024

Raadsbesluit Gebiedsvisie

In 2024 is de gebiedsvisie Stationsdistrict door de raad vastgesteld. Dit vormt een belangrijk ruimtelijk kader voor de uitvoering van de diverse projecten in de gebiedsexploitatie. Met het vaststellen van de gebiedsvisie is ook besloten dat voor een aantal projecten die nog niet in uitvoering zijn, separate voorstellen naar de raad komen met een voorstel voor onderzoek en scenario's voor de integrale gebiedsontwikkeling.

Voormalige UWW-locatie

In 2024 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden en is de sanering en de sloop van het voormalig UWW-gebouw uitgevoerd. Ook is onderzoek gedaan naar archeologie. De aannemersselectie door projectontwikkelaar NEOO wordt binnenkort afgerond. De planning is dat in juni 2025 gestart kan worden met de bouw.

Groene corridor

In 2024 zijn we gestart met de participatie en communicatie voor het deel van de Groene Corridor tussen de Graafseweg en de Tunnelweg. De gemeente wil de Groene Corridor koppelen aan de bouw van de Westentree aan de Tunnelweg die in 2028 opengaat. De precieze vorm die dit wandellint gaat krijgen is nog in ontwikkeling.

Fietsstraat Koninginnelaan

In oktober 2024 is een informatie avond gehouden om de bewoners te informeren over de plannen. Met dit project realiseren we een verbindende schakel tussen de snelfietsroute Dukenburg-Centrum over de Graafseweg en de westzijde van het station, waar bij de Westentree ook een grote fietsenstalling komt. Bij de herinrichting van de Koninginnelaan wordt de rijstrook smaller, komt er meer ruimte voor groen en worden alleen nog langspaarkeervakken ingericht. Deze nieuwe inrichting betekent dat er minder plek zal zijn voor het parkeren van auto's.

Er is een klankbordgroep van bewoners en ondernemers opgestart waar we het voorlopig ontwerp mee bespreken om te komen tot een definitief ontwerp. De uitvoering staat begin 2026 gepland.

Hezelpoort/Duet

In 2024 heeft er archeologisch onderzoek plaatsgevonden ter voorbereiding op de bouw. De entree van de parkeerplaats is verlegd en de Voorstadslaan is hierop aangepast. Ook is de ingang van de Dokstraat aangepast zodat in- en uitrijden daar makkelijker wordt. De uitwerking van het ontwerp van Duet is nog gaande.

Vijfknoop - Krayenhofflaan

In 2024 is de herinrichting van de Vijfknoop afgerond naar een Vierknoop (voor autoverkeer). De Krayenhofflaan is inmiddels een fietsstraat en er is een slim verkeerslichtensysteem geplaatst. Ook is een weg langs Vissers Meubelen gemaakt om de wijk in te rijden. Bij de afronding van het hernieuwde kruispunt is een feestelijk moment met buurtbewoners geweest.



Westentree (onderdeel van PHS Nijmegen)

In 2024 is het werk door ProRail gegund aan aannemer Dura Vermeer. PHS is een groot project waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de onderdelen Westentree, fietsenstalling en voorplein. In 2024 is een daadwerkelijke start gemaakt met PHS, te beginnen met de renovatie van de perronkappen. De gemeente heeft in 2024 de gronden rondom de toekomstige Westentree gesaneerd en de bestaande fietsenstalling verwijderd. Begin 2024 is een tijdelijke meer provisorische fietsenstalling langs de Tunnelweg ingericht. Om de omgeving de komende jaren tijdens de bouw veiliger te maken, komt er in 2025 een nieuwe tijdelijke ruime en goede fietsenstalling in de meest zuidelijke tunnelbuis.

Centrumzijde MIRT verkenning

In 2024 is de verkenningfase voor het project Centrumzijde afgerond. Helaas bleek uit de in opdracht van het ministerie van I&W uitgevoerde gatereview dat de financiële haalbaarheid onvoldoende was aangetoond om te kunnen starten met de MIRT planfase. Daarop hebben partners besloten om gemeente en ProRail opdracht te geven een verbeterplan op te stellen. Dit plan zal in het voorjaar van 2025 worden besproken. Gemeente en I&W hebben samen afgesproken om hun toegezegde middelen te indexeren. Hiervoor is € 7 mln. opgevoerd in de Begroting 2025-2028.

Het nieuwe Metterswane

De bouwwerkzaamheden voor het nieuwe Metterswane tegenover het station zijn in volle gang. Het diepste punt van de bouwput is bereikt in november 2024. In juni 2025 start de verkoop van de woningen.

Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC)

In 2024 is het BLVC overleg van gemeente met de aannemers in het gebied structureel onderdeel geworden van de projecten in uitvoering. BLVC is een methode om systematisch eisen rond Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie vast te stellen om zo de impact van bouwactiviteiten en bouwlogistiek (verkeersbewegingen, emissies en geluidshinder etc.) op de omgeving te beperken. De gemeentelijke coördinator BLVC en

(bouw)logistiek Stationsdistrict voert hierop regie en handhaaft zo nodig. In 2025 zal het College het BLVC-kader voor het Stationsdistrict vaststellen.

Wat zijn mee- of tegenvallers?

Vooralsnog heeft de gewijzigde regelgeving op het gebied van stikstof geen nadelige consequenties. Het ministerie van VRO en de provincie Gelderland hebben in 2024 de gemeente Nijmegen verzocht om met voorstellen te komen hoe deze grootschalige woningbouwlocatie verder kan worden geïntensiveerd. In 2025 zal daartoe nader onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden in het Stationsdistrict.

De negatieve gatereview van de verkenningvariant van het project Centrumzijde in het najaar van 2024 was een tegenvaller. Een verbeterplan wordt opgesteld om alsnog in overeenstemming met het ministerie van I&W het project door te laten gaan naar de planfase van het MIRT.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Als grootschalige woningbouwlocatie is de inzet om het Stationsdistrict in het verlengde van de (concept) omgevingsvisie nadrukkelijker in te zetten om meer vastgoed toe te voegen op het gebied van wonen, werken en recreëren.

Eventuele veranderingen in de scope, planning en mogelijke scenario's

Mogelijk dat de intensiveringsstudie naar meer programma vastgoed (wonen, werken en recreëren) zal leiden tot een uitbreiding van de scope, direct grenzend aan het huidige gebied van het Stationsdistrict. Vanuit de gebiedsvisie Stationsdistrict gaan we aan de slag met de vier deelgebieden die uitgewerkt worden in een projectvoorstel. Het eerste deelgebied dat we oppakken is de Tunnelweg e.o.. Op basis van het projectvoorstel beslist de raad of we dit deelgebied daadwerkelijk gaan uitwerken. Ook volgt er dit jaar een raadsvoorstel over de inrichting van het openbaar gebied rondom de schouwburg en gaan we vanaf 2025 de bestaande ontwikkeling Merleyn integreren in het project Stationsdistrict.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Participatie vindt meestal plaats op het niveau van de verschillende projecten of deelgebieden. Uitzondering daarop was de stads brede participatie over de gebiedsvisie Stationsdistrict, waarbij we in een vroege fase themasessies met relevante stakeholders organiseerden, en in een later stadium een groot stadsgesprek. In het Westerkwartier lopen al veel projecten en er zijn diverse structurele participatievormen zoals een omgevingsberaad, diverse klankbordgroepen, projectparticipatie en jaarlijkse inloopavonden. In het Centrumkwartier gaan de komende periode ook steeds meer projecten van start. Participatie gaan we hier dan ook intensiveren.

In 2024 is een brandbook opgesteld voor het Stationsdistrict, met daarin onder meer een huisstijl en een placemakingstrategie. In de langdurige bouwperiode is het van belang om in de (openbare) ruimte aandacht te besteden aan kunst, activiteiten, evenementen en andere vormen van reuring. Het zorgt ervoor dat de tijdelijkheid draaglijker is voor de omgeving. We sluiten bij aan bij het gemeentelijke beleid rondom TAG (tijdelijk ander gebruik) en bij de onlangs aangenomen motie "Plaats voor placemaking". Stationsdistrict communiceert met bewoners, stakeholders en ander belangstellenden via diverse kanalen waaronder de website, persberichten, bewonersbrieven, een digitale nieuwsbrief, MijnWijkplan, Instagram, Facebook en de Bouwapp.

Waalsprong

Overzicht projecten

Dit zijn alle projecten die vallen binnen het exploitatiegebied van de Waalsprong.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Waalsprong totaal	38.653.000	35.666.300	N	2033

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Algemeen

In de Waalsprong is in 2024 grond voor 136 kavels uitgegeven. In de jaarschijf 2024 van de grondexploitatie Waalsprong 2024 was het aantal kavels geraamd op 229. Het verschil zit met name in een latere fasering van Hof van Holland en het plateau in de Stelt. We merken dat het momenteel lastig is om de productie op peil te houden. Belangrijkste reden is dat het gaat om complexe gebiedsontwikkelingen die meer tijd vergen dan verwacht om samen met de externe ontwikkelaars tot een maakbaar, haalbaar en betaalbaar plan te komen. De Waalsprong wordt bovendien van een uitbreidingsopgave meer een inbreidingsopgave. Inspraak c.q. participatie van bestaande bewoners leidt in de regel tot langere doorlooptijden alsmede tot een toename van de plankosten. Maar ook de krapte op de arbeidsmarkt, maakt het dat er niet altijd voldoende capaciteit is om de plannen conform de eerder aangegeven planning te ontwikkelen, voor te bereiden en/of te bouwen. Daarnaast zorgt de onzekere markt van dit moment dat de ontwikkelaars voorzichtiger zijn met het aangaan van nieuwe contracten. Verder is door een recente uitspraak over interne saldering stikstof nog steeds veel onzekerheid over het effect op lopende en nog op te starten projecten. Ook andere aspecten kunnen leiden tot het bijstellen van plannen: netcongestie, leveringsproblemen bouwmaterialen, sanering Japanse duizendknoop, etc. Dit alles kan leiden tot ernstige vertraging in de planvorming en extra kosten.

In 2024 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Zuiderveld-Oost, Vossenpels-Noord, Studentenhuisvesting Spoorstraat, Koudenhoek Noord en Hof van Holland. Voor Veur Lent en Hoge Bongerd zijn uitgebreide participatiebijeentkomsten met bewoners van omgeving en stad georganiseerd. Op basis van opgehaalde informatie werken we toe naar ontwerpen en omgevingsplannen (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2025 slecht circa 230 kavels worden afgezet, omdat de verwachting is dat de uitgifte verder doorschuift naar de jaren 2026 en 2027. De inschatting is dat de markt dan weer meer in rust zal zijn. In die jaren ligt het aantal rond de 1.000 per jaar. Vanaf 2028 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen.

Het proces m.b.t. afhandeling van de ontwikkelrechten van de voormalige aandeelhouders van de GEM Waalsprong loopt naar tevredenheid. Als de laatste contracten worden geëffectueerd dan zijn de ontwikkelrechten van de betrokken marktpartijen (Heijmans, AM en BPD) afgewikkeld. Ook de overeengekomen ontwikkelrechten van de OBAC zijn hierin meegenomen.

Naast woningbouw zijn de plannen verder uitgewerkt voor infrastructuur (Dorpensingel, Griftdijk en Afslag 38) en hebben we scenario's verkent voor een duurzaam bedrijventerrein de Grift. Inzet van wind- en zonne-energie bieden kansen voor een off-grid uitvoering van deze bedrijvenlocatie.

Gebieden in realisatie

De deelgebieden **Groene Oever (Visveld Noord)**, **Nijland**, **Vossenpels-Zuid**, **Vitens** en **Stelt Noord** zijn afgerond. Ook **Laauwik** is vrijwel volledig afgerond. Daar resteert alleen nog de ontwikkeling van de laatste woningbouwlocatie op de locatie waar de afgelopen jaren een noodschool gehuisvest was en de verplaatsing van een tennisclub naar Koudenhoek.

De **Grote Boel** is ook grotendeels voltooid. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie met 11 particuliere kavels (uitgifte 2024/2025) en een locatie met een supermarkt en circa 45 appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat (geplande uitgifte 2027).

In de Waaijer (**Ontgrondingen**) is de zandwinning gereed, zijn de oevers incl. fietspaden ingericht en zijn de kavels aan de zuidkant van de Zandse Plas allemaal verkocht. Dat geldt ook voor alle woningen in **Waijenstein** en de waterwoningen in de Lentse Plas. Eind 2021 is het plangebied de Waaijer opgeleverd. Voor 35 woningen aan de noordkant van de Zandse plas (**Vlek 50**) is in 2024 middels een tender een ontwikkelaar gecontracteerd. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 15 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap. In 2024 hebben we ook via een tender een ontwikkelaar geselecteerd voor 30 waterwoningen in de Oosterhoutse Plas. Aan de deelexploitatie Landschapszone (**Ontgrondingen**) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2025.

Het bestemmingsplan voor **Zuiderveld-West** maakt de realisatie van circa 600 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. Fase 1 en 2 zijn afgerond. Fase 3 voorziet in ca. 145 woningen, waarvan 37 woningen in de sociale sector. Alle gronden zijn inmiddels uitgegeven behalve de 10 vrije kavels. Deze zijn inmiddels ook in de verkoop.

Het merendeel van het woningbouwprogramma en de school in **Stelt-Zuid** is in 2022 opgeleverd. Verder wordt in 2025 een tender uitgeschreven voor maximaal 80 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de **Stelt-Oost**. In dit plangebied zijn 33 projectmatige woningen (waarvan 8 appartementen) ontwikkeld. De bouw is in Q3 2024 gestart. Verder zijn er in dit deelgebied 3 kavels gereserveerd ten behoeve van particuliere woningen. De verkoop hiervan is gestart in 2024.

In **Hof van Holland** zijn diverse deelplannen volop in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. De uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is grotendeels afgerond, dat geldt ook voor de deelplannen 1, 3, 4, 5 en 6. Er zijn inmiddels veel woningbouwprojecten opgeleverd. De uitvoering van de deelplannen 8 (deels) en 10 (geheel) is gestart. Deelplan 7 wordt later als tender in de markt gezet. De ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) is met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt. Het marktdeel van het programma moet nog definitief worden vastgesteld.

In **Woenderskamp** is de planvorming nagenoeg afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier is tijdelijk het woon-informatie-centrum (WIC) gevestigd. De ontwikkeling van dit gebiedje zal pas na opheffing WIC kunnen plaatsvinden.

De **Dijkzone** bevindt zich (administratief gezien) in zowel Hof van Holland als Woenderskamp en ligt tussen singel en Waaldijk. Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt in Woenderskamp), 3 en 4 was vorig jaar al in de exploitatie verwerkt. De uitgestelde grondopbrengsten van deelplan 4 zijn inmiddels afgerekend. Deelplan 6 is opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouw kavels in de dijkzone heeft een nadere stedenbouwkundige planuitwerking plaatsgevonden. De woningbouwopbrengsten zijn hier aangepast aan de nieuwe situatie én de nieuwe eenheidsprijzen per 1-1-2025. Naar verwachting zal alles in 2025 worden uitgegeven.

In 2021 is het bestemmingsplan **Ressen** onherroepelijk geworden na een positieve uitspraak van de Raad van State. De gemeente heeft de infrastructuur aangelegd waarna Hornbach in 2022 kon starten met de bouw. De opening heeft medio 2023 plaatsgevonden.

Gebieden in voorbereiding

In het exploitatiegebied **Koudenhoek** is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (103 woningen) gereed en zijn de woningen opgeleverd. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (ca. 376 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de definitieve uitwerking en programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere c.q. definitieve (prijs-)onderhandeling moeten plaatsvinden. Voor Koudenhoek zijn er twee bestemmingsplannen gemaakt.. Het bestemmingsplan voor het programma sport (waar ook de uit Laauwik te verplaatsen tennisvelden op korte termijn worden gehuisvest) is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan voor het programma wonen is in 2024 door de raad vastgesteld.

Voor **Vossenpels Noord** zijn op 22 december 2021 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Er is, veel later dan verwacht, een zitting bij de raad van State geweest. Het

bestemmingsplan dient, met een herstelbesluit, te worden herzien. De verwachting is dat het herstelbesluit eind 2023 door de gemeenteraad kan worden genomen waarna het bestemmingsplan opnieuw ter inzage wordt gelegd. Omdat de door de Raad van State ingebrachte herstelpunten in de aangepaste versie van het bestemmingsplan zijn verwerkt wordt verwacht dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2024 vastgesteld kan worden al zijn nieuwe procedures nog niet uit te sluiten. Pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is starten we met de uitvoering van de werkzaamheden voor de geplande woningbouw. Verder wordt op basis van de huidige planinzichten gewerkt aan voorbereidingen voor het ophogen en bouwrijp maken en starten we met de voorbereidingen voor een marktconsultatie. Over de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden vindt constructief overleg met de bewoners plaats. Verder zijn er bewoners die te kennen hebben gegeven grond van de gemeente te willen kopen.

Voor **Zuiderveld-oost** zijn eind 2021 de eerste ruimtelijke verkenningen uitgevoerd voor circa 400 woningen en een basisschool. Begin 2023 hebben we die ruimtelijke verkenning op basis van marktconsultatie bij moeten stellen in verband met de veranderde c.q. minder gunstige economische omstandigheden. Deze verkenningen vormen de basis voor de BOPA en het Beeldkwaliteitsplan waar we in 2024 mee gestart zijn. Beide producten (BOPA en BKP) zullen naar verwachting in Q3-2025 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, waarna gestart kan worden met de gronduitgifte voor bouwplanontwikkeling. Gronduitgifte voor de vrije sector zal geschieden middels een tenderprocedure. Gronduitgifte voor sociale woningbouw geschiedt op basis van de spelregels van de VOK (Vaststellingsovereenkomst ontvlechting Grondexploitatie Waalsprong).

Het college heeft de gebiedsvisie **de Grift** vastgesteld. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift in november 2023 vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is een aanwijzing in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) aangevraagd. Met vaststelling van het bestemmingsplan blijft de WVG van kracht. Er is een exploitatieplan in voorbereiding voor het gevolg een van de huidige grondeigenaren tot zelfrealisatie wil overgaan. In verband met netcongestie is voor de Grift in 2024 een verkenning gedaan naar mogelijkheden voor een off-grid scenario; met inzet van wind- en zonne-energie lijken er mogelijkheden. We werken dit in 2025 verder uit. Met Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn afspraken gemaakt over de verkeersmaatregelen bij en rondom Afslag 38. Met het Rijk vindt afstemming plaats voor aanvullende financiering in het kader van het BO MIRT Goederenvervoercorridors. Nijmegen en Overbetuwe verkennen samen een realisatiestrategie voor de verkeersmaatregelen Afslag 38. Mogelijk dat partijen in Q2 2025 een samenwerkingsovereenkomst aangaan. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Knelpunt was de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15. In oktober 2024 heeft de RvS haar goedkeuring gegeven aan dit project. Ook heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld. In juni 2023 is dit station gereed gekomen. Er is inmiddels ook een zonnepanelenpark aan de oostzijde en 4 windturbines aan de noordzijde van Grift-Noord gerealiseerd. Aan deze oostzijde zal mogelijk ook het project Skaeve Huse worden gerealiseerd. De bestaande bedrijventerreinen aan de Stationsstraat en de Rietgraaf gaan deel uitmaken van deze exploitatie. Voor dit gebied heeft de raad het actualisatieplan (bestemmingsplan) vastgesteld. Er zijn op dit plan beroepen ingediend bij de Raad van State.

Naast de bouwmarkt zijn er op de locatie **Ressen** ook plannen voor een tankstation en een restaurant. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie maar zal parkachtig worden ingericht. Met diverse stakeholders is het omgevingsplan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. Dit park zal in 2025 worden gerealiseerd. Voor het tankstation en het restaurant wordt nog gekeken naar de effecten op de verkeerssituatie i.c.m. de Dorpensingel. Eind 2021 is er een anterieure overeenkomst aangegaan t.b.v. een zorgcomplex aan de **Hoeksehofstraat**. Het betreft 57 zorgunits op het perceel van een boerderij. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de initiatiefnemer is met de realisatie van het complex gestart.

Binnen de deelexploitatie **Groot Infra** zijn grote infrastructurele aanpassingen uitgevoerd: de Ovatonde, de ombouw Prins Mauritsingel, Knoop Lent met station en fietstunnels. Maar in deze deelexploitatie is ook een hotel gerealiseerd en zijn kavels voor woningbouw verkocht. Ook het project **Dorpensingel** valt in dit project. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een Samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze SOK zijn ook de afspraken vastgelegd over de realisatie van de Vossenpelssestraat, Ressensestraat en de Vossenhol als onderdeel van het totaalplan Dorpensingel. In opdracht van beiden gemeenten is een projectteam gestart met de voorbereidingen van het ontwerp, de bestemmingsplannen etc. Het bestemmingsplan is in 2023 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Het zuidelijk deel van de Vossenpelssestraat is inmiddels gerealiseerd. We verwachten eind 2025 een start te kunnen maken met de realisatie van het Vossenhol (Lingewaard) en de Dorpensingel. De **Spoorstraat** valt ook binnen het exploitatiegebied Groot Infra. Hiervoor is een intentieovereenkomst met SSH& gesloten. In 2024 is voor dit project een schetsontwerp afgerond. Met dit project worden 530 studentenwoningen

mogelijk gemaakt. Het projectgebied is vergroot om zodoende het leef- en verblijfsklimaat te kunnen verbeteren. Voorts pakken we het verkeersprobleem nabij het Citadelcollege op. Voor kruisende fietsers met autoverkeer is hier een onveilige situatie ontstaan.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties **Veur Lent** en **Hoge Bongerd**. In 2021-2022 is de Raad intensief meegenomen in het planproces voor deze deelgebieden (tezamen Stadseiland genoemd). Op nadrukkelijke wens van de Raad is een Stadspeiling georganiseerd om daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor de inrichting van Stadseiland. De stad heeft via de Stadspeiling haar voorkeur laten zien voor een Waalparkvariant zonder woningbouw op Veur Lent. Uiteindelijk heeft de raad op 28 september 2022 een besluit genomen om de uitkomsten van de Stadspeiling te volgen. Deze variant zal dus de basis vormen voor de verdere planuitwerking. Inmiddels zijn we hiermee in 2023 gestart met een uitgebreide bewonersparticipatie in 2024. We hebben in 2024 eveneens de mogelijkheden onderzocht voor de kansen voor voorzieningen in het park en voor commerciële ruimten in de plint bij Hoge Bongerd. Tevens heeft deze marktanalyse aangetoond dat er kansen zijn voor voorzieningen op **Veur Lent**. Dit alles resulteert in een Programma van Eisen (PVE). Dit PVE vormt de basis voor de ontwerpopgave. In 2024 zijn we mede op basis van een participatief planproces bezig geweest met het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor **Hoge Bongerd** en hebben we een start gemaakt met de BOPA. Naar verwachting zal deze planologische procedure medio Q4-2025 zijn afgerond, waarna voor de ontwikkeling een tender zal worden uitgezet. Op Veur Lent is inmiddels het **Watersportcentrum** gerealiseerd en in 2023 opgeleverd. De opening heeft in september 2023 plaatsgevonden.

Stedelijke ontwikkelingsprojecten

Overzicht projecten

Hierbij gaat het om grote, complexe ruimtelijke projecten die van strategisch belang zijn voor de stad.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Aardgasvrij	0	0	V	2028
Theeschenkerij Goffert		0	V	2026

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Binnen het project Nijmegen Aardgasvrij zijn de volgende resultaten en ontwikkelingen te noemen:

- **Dukenburg.** Principebesluit raad dat de warmtetransitie Dukenburg het beste kan worden vormgegeven met collectieve warmte. Verdere uitwerking rolname gemeente bij publiek integraal warmtebedrijf (Dukenburg).
- Samen met betrokken partners is gewerkt aan participatie- en communicatieplan Zwanenveld en Lankforst in Dukenburg.
- **Hengstdal.** Voor de Bomenbuurt in deze wijk is subsidie ontvangen van het ministerie van BZK voor de pilot Buurt Energie Systeem. Deze pilot is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, Alliander en woningcorporatie Woonwaarts en door het vroegtijdig stoppen van de draagvlakmeting on hold gezet. In 2024 is het proces geëvalueerd
- **Stationsdistrict.** In Stationsdistrict biedt een warmtenet de beste kansen om zowel de beoogde nieuwbouw als de bestaande bouw aardgasvrij van warmte te voorzien. In 2024 is dit verder onderzocht. In 2025 worden verschillende onderwerpen verder uitgewerkt.
- **Winkelsteeg.** Er is onderzoek gedaan naar 'warmte- en koudestrategie Winkelsteeg'. De conclusie is dat de ondergrond geschikt is voor een collectief WKO systeem voor nieuwbouw. Via tenders voor dit systeem voorgeschreven voor deze nieuwbouw.
- **Besparen.** Op 1 februari 2023 heeft de raad Programma Energie Besparen Woningen vastgesteld. In dit programma wordt de aanpak en strategie beschreven waarmee we de komende jaren onze inwoners gaan ondersteunen bij het besparen van energie. Voor de wijken die het meest door energiearmoede getroffen zijn hebben we een aanpak met Energiefixers en zetten we energiecoaches in. In 2024 is de Doe-Het-Zelf actie gestart en is succesvol gebleken. 600 adviezen en ruim 200 cadeaukaarten voor isolatiemateriaal zijn verstrekt. De stadsbrede campagne verduurzamen van de woning werpt haar vruchten af.
- **Duurzame opwek.** Als gemeente participeren we in verschillende pilots om duurzame bronnen te ontwikkelen, zoals ultradiepe geothermie.

Op 11 juni 2024 is een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de stichting Theeschenkerij de Goffert.

De beoogde locatie is de hoek tussen de Slotemaker de Bruineweg en de Steinweglaan. De stichting heeft zelf via (sociale) media, huis- aan- huis flyers en informatiebijeenkomsten de buurt de afgelopen jaren over de voortgang geïnformeerd. Gebleken is dat met name de bewoners dicht bij de beoogde locatie zich onvoldoende betrokken voelen bij de planontwikkeling. Daarom faciliteert de gemeente sinds het najaar van 2024 het overleg tussen initiatiefnemers en bewoners ondanks dat de verantwoordelijkheid in deze fase primair bij de initiatiefnemers ligt.

Ontbindende voorwaarde voor de erfpachtovereenkomst is indien er sprake is van grote kosten door archeologische vondsten. Daarom wordt er eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Indien de uitkomst van het archeologisch onderzoek positief is, zal de gemeente planologische medewerking verlenen in de vorm van een BOPA.

Bedrijvigheidsprojecten

Overzicht projecten

Dit zijn de projecten waarbij gronden worden ingezet voor de realisering van bedrijvigheid. Dit cluster is exclusief de bedrijvigheidsprojecten Waalsprong en Bijsterhuizen.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Microweg, Campusontwikkeling Synton*	237.300	416.400	V	2024
Hollandiaweg (energiecentrale)	111.000	161.700	N	2029
Van Rosenburgweg (Hippe Kip)	0	827.700	N	2025

* van dit resultaat is eind 2019 een bedrag van € 378.500 als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd, eind 2020 is een bedrag van € 151.400 van deze tussentijdse winstneming teruggeboekt.

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Synthon geeft uitvoering aan de Campusontwikkeling aan de Microweg. Het bestemmingsplan daarvoor is eerder al aangepast. Over de aankoop van de openbare ruimte is in 2019 overeenstemming bereikt en in een overeenkomst vastgelegd.

Het afgelopen jaar is de ontvlechting m.b.t. de rioleringen geregeld. De betreffende dwa-riolen zijn overgegaan naar Byondis en de rwa-riolen inclusief overstortput, rioolgemaal, persleiding en duiker naar Lindenholt blijven eigendom (beheer+onderhoud) voor gemeente Nijmegen. In de akte hebben we de dwa-overnamepunten geregeld en het toegangsprotocol geformaliseerd. De werkzaamheden zijn afgerond. Het project wordt afgesloten.

Na vaststelling van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de voormalige energiecentrale (ENGIE) aan de Hollandiaweg door de raad is er bezwaar en vervolgens beroep aangetekend bij de Raad van State. In afwachting van de zitting is er in 2024 in samenwerking met de Provincie en Engie gewerkt aan de voorbereiding hierop. Naast de lopende beroepsprocedure wordt de samenwerking tussen de gemeente en Engie verkend op het gebied van energieopwekking, ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. de toegankelijkheid en de bouw van een parkeergarage. De realisatie van een waterstof tankstation "Fountain Fuel" is door het afgeven van een omgevingsvergunning de eerste ontwikkeling die gaat plaatsvinden in 2025 op het Engie terrein.

De locatie Van Rosenburgweg/Hippe Kip is in beeld als nieuwe locatie voor autodealer-bedrijven uit Winkelsteeg. Hiertoe is de agrarische bestemming omgezet naar een bestemming voor autogarages. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 (met verbrede reikwijdte) dat in 2022 is vastgesteld.

Afgelopen jaar heeft de provincie aangegeven dat vanwege het foerageergebied voor de das niet alle ontwikkelingen in dit gebied – garagebedrijven Van Rosenburgweg, uitbreiding woonwagens Teersdijk en woningen/ateliers Streekweg – door kunnen gaan. Het college heeft hierin aangegeven dat de ontwikkelingen op Teersdijk en Streekweg voorrang moeten krijgen ten opzichte van de garagebedrijven Van Rosenburgweg. De herontwikkeling Van Rosenburgweg/Hippe Kip vervalt grotendeels door het te behouden natuurbelang als dassenfoerageergebied. De herontwikkeling lijkt onuitvoerbaar doordat de provincie als bevoegd gezag geen noodzakelijke ontheffing(en) verleent op de Natuurbeschermingswet.

Winkelsteeg Kanaalzone

Overzicht projecten

Dit zijn alle projecten die vallen binnen het exploitatiegebied van Winkelsteeg Kanaalzone.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Winkelsteeg Kanaalzone totaal	26.114.800	1.984.800	N	2042

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Binnen de gebiedsexploitatie Winkelsteeg/Kanaalzone zijn de volgende resultaten/ontwikkelingen te onderscheiden.

Algemeen

Bestemmingsplannen:

- In 2024 is het bestemmingsplan Kanaalknoop-Zuid door de raad vastgesteld en dit bestemmingsplan is ook in 2024 onherroepelijk geworden.
- In 2024 is beroep ingesteld op het bestemmingsplan Stationsomgeving Goffert. Dit heeft geleid tot een herstelbesluit door de raad in januari 2025, wat naar verwachting tot een onherroepelijke bestemmingsplan leidt.
- In 2023 is het bestemmingsplan Kanaalknoop-Noord door de raad vastgesteld. Hier is vervolgens door twee partijen beroep op ingesteld, wat begin 2025 door de Raad van State ongegrond is verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Verplaatsing hindergevende activiteiten: Om woningbouw in een groot deel van Winkelsteeg daadwerkelijk mogelijk te maken, dienen een deel van de (transport)activiteiten van een bedrijf gestaakt te worden. Met dit bedrijf zijn gesprekken gevoerd om tot een passende oplossing te komen. Naar verwachting zal dit in 2025 tot een overeenkomst leiden, waarna de hindergevende activiteiten voor de realisatie van woningbouw worden beëindigd.

Netcongestie: Als gevolg van netcongestie is er naar verwachting voorlopig geen netwerkcapaciteit voor het aansluiten van bedrijvigheid (3 x 80A) of andere niet-woningbouw functies. Dit betekent dat op basis van de huidige stand van zaken er naar verwachting tot 2030 geen solitaire ontwikkelingen voor bedrijvigheid of andere niet-woningbouw functies mogelijk is. Voor het nieuw te realiseren Sportcentrum is wel al een aansluiting beschikbaar. Vooralsnog is de verwachting dat voor de ontwikkeling van woningbouw en aanpalende ontwikkelingen voldoende aansluitcapaciteit beschikbaar is, waarbij we met Liander ook werken aan netbewuste nieuwbouw concepten.

Grondexploitatie

Aankoop bedrijfspand: Ten behoeve van de ontwikkeling van Winkelsteeg had de gemeente Wvg gevestigd op diverse percelen binnen het gebied Winkelsteeg. In dat kader is door de eigenaren van een distributiecentrum en onbebouwde grond- gelegen aan de Hulzeneweg 1-15 en Tarweweg 3 aan de gemeente een aanbod tot koop gedaan. Dit heeft in 2024 geleid tot de aankoop van deze gronden. Deze locatie wordt de komende jaren nog verhuurd aan de zittende huurders. Op termijn maakt deze locatie onderdeel uit van de ontwikkelingen in deelgebied Stedelijk Landgoed.

Besluit parkeergarages: In juli 2024 heeft de raad ingestemd met het besluit om het eigendom en de exploitatie van de eerste drie parkeergarages in Winkelsteeg als gemeente zelf ter hand te nemen. Dit besluit heeft als gevolg gehad dat de onrendabele top van deze parkeergarages uit de grondexploitatie is gehaald en het saldo van de

grondexploitatie is verbeterd. Voor de resterende parkeergarages is in de grondexploitatie nog wel rekening gehouden met een onrendabele top.

Tenders gronduitgifte: In 2024 zijn twee grote tenders gestart middels zogenaamde ‘concurrentiegericht dialogen’. Met deze aanbestedingsvorm is de gemeente actief met de markt in gesprek om tot een voor de gemeente en de markt meest passende uitvraag en inschrijving te komen. Eén tender betreft een groot deel van de ontwikkeling rondom station Goffert en beslaat circa 600 woningen, short stay appartementen, commerciële functies en een parkeergarage. De andere tender betreft het noordelijk deel van Kanaalknoop-Zuid en bestaat uit maximaal 650 woningen en minimaal 8.000 m² commerciële functies. Naar verwachting leidt dit voor beide tenders voor de zomer 2025 tot het sluiten van koopovereenkomsten, waarna dit eind 2026 / begin 2027 tot start bouw zal leiden.

Overige gronduitgifte:

- Met de vier woningcorporaties zijn in 2024 de plannen verder uitgewerkt voor de realisatie van circa 320 sociale huurwoningen ten zuiden van station Goffert. Naar verwachting worden in 2025 de gronden geleverd aan de corporaties, waarna in 2026 start bouw plaatsvindt.
- De gemeente is in gesprek met een partij over verkoop van grond in Kanaalknoop-Zuid ten behoeve van een grootschalig woon-zorg concept. Op dit moment worden het plan en de contractuele aspecten verder uitgewerkt. Naar verwachting leidt dit in 2025 tot een koopovereenkomst en mogelijk al tot start bouw.

Bouwrijp maken: In 2024 is, na het sluiten van de noodopvang, in Kanaalknoop gestart met de noodzakelijke bodemonderzoeken. In 2025 wordt de locatie verder bouwrijp gemaakt. Ook rondom de Jan Massinkhal hebben de noodzakelijke onderzoeken plaatsgevonden en is gestart met het bouwrijp maken. Er is een aanbesteding afgerond voor de raamovereenkomst bouwrijpmaken binnen Winkelsteeg. In 2025 worden de eerste opdrachten aan de aannemer verleend.

Investerings

Start infrastructurele werkzaamheden: In 2024 is gestart met de grootschalige infrastructurele aanpassingen binnen Winkelsteeg. De eerste werkzaamheden zijn met name rondom station Goffert uitgevoerd. Het Nelson Mandelaplein is aangepast en de rijbanen van de Neerboscheweg zijn samengevoegd. In 2025 worden ook de rijbanen van de Graafseweg samengevoegd en wordt er gewerkt aan een viertal onderdoorgangen voor langzaam verkeer. Vervolgens wordt van eind 2025 t/m begin 2026 de Nieuwe Dukenburgseweg aangepakt.

Subsidies: Nijmegen ontvangt als gedeeltelijke dekking van haar bovenplanse investeringen subsidies via vier verschillende Rijksregelingen. In 2024 is de laatste van de vier beschikkingen van het Rijk ontvangen. Tevens heeft Nijmegen op basis van voortschrijdend inzicht een wijzigingsverzoek ingediend voor één van de subsidieregelingen. Mogelijk dat dit in 2025 nog tot dekking leidt.

Faciliterend grondbeleid

Anterieure overeenkomst Kanaalknoop Noord: Eind 2023 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met Borghese-Amvest als eigenaren van de voormalig Lincoln Smitweld-locatie. Daarmee is er voor hen de mogelijkheid ontstaan om circa 2.400 woningen en circa 30.000 m² niet-woningbouw functies te realiseren. De partijen werken op dit moment de plannen verder uit, waarna dit mogelijk in 2026 zal leiden tot de eerste start bouw.

Overige faciliterende ontwikkelingen: Op dit moment worden met een aantal partijen verkennende gesprekken gevoerd om te komen tot anterieure overeenkomsten.

Klimaat en biodiversiteit

In lijn met ambities van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg ontwikkelen we Winkelsteeg klimaatbestendig en biodivers. Het afgelopen jaar zijn er voor de deelgebieden Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop Zuid waterhuishoudkundige plannen opgesteld. In deze plannen wordt een peilenplan en ruimtes voor de berging van hemelwater uitgewerkt en vastgelegd. Dit heeft tot doel dat er geen wateroverlast kan ontstaan bij piekbuien en dat in de zomer het beschikbare hemelwater wordt vastgehouden.

Daarnaast is bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor deelgebieden Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop Zuid een verdere uitwerking gemaakt van de invulling van het groen. Hierbij is gekozen voor grotendeels inheemse soorten en een afwisseling tussen kruiden/ gras, planten, heesters en bomen.

In het ontwerp is verder rekening gehouden met voedsel, verblijfplaatsen en verbindingen voor de dieren binnen het gebied en de aansluiting van het groen op de hoofdstructuur. De structuren en soortkeuzes dragen bij aan de versterking van de stadsbiodiversiteit in en rond Winkelsteeg.

Verder is er in 2024 is een groot insectenhotel ontworpen dat in 2025 wordt geplaatst in park Winkelsteeg.

Participatie en afstemming stakeholders

Ook in 2024 is met de omgeving gecommuniceerd en geparticipeerd. Zo is bijvoorbeeld door middel van nieuwsbrieven, gesprekken, informatie op de website en informatieve bijeenkomsten voor bedrijven, omwonenden en overige belangstellende(n) op meerdere manieren informatie over de ontwikkeling gedeeld. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd in het kader van bestemmingsplannen en de hoofdinfrastructuur. Verder is er ook met diverse stakeholders en belangenorganisatie (onder andere IVN, Zelfregiecentrum Nijmegen en de fietsersbond) in het gebied één-op-één afstemming geweest.

Communicatie

Er zijn meerdere nieuwsbrieven uitgegeven met actuele informatie en terugkoppelingen van bijeenkomsten. Op dit moment kent de nieuwsbrief Winkelsteeg circa 1.550 abonnees en dit aantal loopt nog steeds op. Ook is er informatie over de ontwikkeling te vinden op mijnwijkplan, de gemeentelijke website en de website van Winkelsteeg.

Daarnaast is er een actieve en informerende BouwApp (Winkelsteeg hoofdinfrastructuur Nijmegen) met ca. 1.000 volgers, waar specifieke informatie te vinden is over het infraproject en waarop de bouwactiviteiten worden aangekondigd. Dit is met name gericht op proactief communiceren van omleidingen en mogelijke hinder. Om specifieke adressen (bijvoorbeeld van direct aanwonenden) nog directer te kunnen informeren over impactvolle werkzaamheden, worden huis aan huis brieven gestuurd.

Verder is in 2024 de Winkelsteeg-website aangepast aan de nieuwe huisstijl en ontstond er steeds meer visuele aandacht in het gebied met behulp van gebiedssigning en informatieborden bij projecten. In 2025 volgen ook passende bouwdoeken die projecten in voorbereiding of uitvoering markeren.

Branding en placemaking

Met initiatieven voor tijdelijke invulling is de branding van het gebied in 2024 verder zichtbaar gemaakt. In juni was er een marktconsultatie voor een passende en creatieve invulling van het voormalige clubgebouw 'Voor Anker' en de Kleedruimten in Park Winkelsteeg. Met de input van de geïnteresseerden en de gesprekken die zijn gevoerd, is de uitvraag in januari 2025 gepubliceerd. De gunning verloopt via een openbare procedure.

Daarnaast is eind september een succesvolle burendag in NDW21 georganiseerd en zijn er in het laatste kwartaal een graffiti-jam en een hardloopevent georganiseerd. Op deze manier zijn geïnteresseerden, bedrijven en hun medewerkers en omwonenden op een ontspannen manier bij elkaar gebracht.

Bereikbaarheid en overlast

In 2024 is de hoofdweg Neerboscheweg (S100) tussen de O.C. Huismanstraat en de Muntweg grotendeels omgelegd naar de nieuwe locatie. De werkzaamheden hebben de nodige impact gehad op het verkeer met omleidingen, beperkte beschikbare rijbanen en wegafsluitingen. De overlast is tijdens de periode van omzetting vooral merkbaar voor de doorstroming van doorgaand- en bestemmingsverkeer. Er zijn enkele reacties ontvangen over (tijdelijke) belijning van de wegvakken en mogelijke trillinghinder. Er is blijvende aandacht voor communicatie over de werkzaamheden.

Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan de nieuwe Graafseweg (S103). Het verkeer rijdt daarom momenteel over tijdelijke rijbanen. Eind 2025 zijn de nieuwe rijbanen en het casco van de onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Graafseweg gereed. Dan wordt het verkeer daar ook omgezet naar de definitieve situatie.

De werkzaamheden worden zo optimaal en efficiënt mogelijk gepland en uitgevoerd om overlast zo veel mogelijk te beperken. Daarbij is o.a. de keuze gemaakt dat de belemmerende maatregelen worden uitgevoerd in de avonden en de weekenden om de overlast zo beperkt mogelijk te houden.

De vier te realiseren onderdoorgangen voor langzaam verkeer worden op afgeschermd bouwterreinen gemaakt, die vrij liggen van het verkeer. Hierdoor ervaart het verkeer hiervan geen hinder. De onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Graafseweg wordt gebouwd dichtbij woongebouwen. De bewoners kunnen daardoor overlast ervaren. Daarom werkt het projectteam nauw samen met gebouwbeheerders, -eigenaren en betreffende VvE om de direct aanwonenden te voorzien van informatie en de overlast te minimaliseren waar mogelijk.

De ruimte in Winkelsteeg is beperkt en er gaat veel gebouwd worden in korte tijd, dat maakt dat planningen en activiteiten goed op elkaar afgestemd moeten worden. Om dit alles goed te regisseren en af te stemmen, zijn er diverse (interne en externe) overleggen. Daarbij zijn diverse disciplines met kennis van de uitvoering betrokken.

Herstructureringsprojecten

Overzicht projecten

Dit zijn de projecten waarbij een fysieke herstructurering alsmede herontwikkeling van wijken aan de orde zijn. Hierbij is de rol van de verschillende woningcorporaties erg belangrijk.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
Dukenburg Herstructurering	580.400	0	N	2024
Winkelcentrum Weezenhof	0	10.900	N	2026
Lankforst Woonwaarts	151.800	147.200	N	2025

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In 2022 is de complete herinrichting van de openbare ruimte rondom het winkelgebied Meijhorst afgerond. In het licht van de toegenomen woningbehoefte is in 2022 opnieuw gekeken naar de locaties 8, 9 en 10 van Dukenburg. Voor locatie 8 (Zwanenveld 14^e straat) is toen rekening gehouden met een plan van circa 60 appartementen. In het bestemmingsplan Dukenburg 2021 is hiertoe een delegatiebesluit genomen. Locatie 10 (Meijhorst) was nog in onderzoek waarin onderzocht werd of aangesloten kan worden bij de plannen voor de herontwikkeling voor de 60^e straat Meijhorst. Omdat er op korte termijn geen concrete plannen zijn voor de locaties 8, 9 en 10 én de andere onderdelen van dit project volledig zijn afgerond, is besloten om de planexploitatie af te sluiten.

Met de ontwikkelaar van Winkelcentrum Weezenhof is in 2021 een anterieure overeenkomst gesloten over een plan met één supermarkt en 119 woningen daarboven. Daarnaast komt er ruimte voor aanvullende kleinschalige detailhandel/horeca en een medische voorziening. Door het sluiten van de overeenkomst worden de te maken plankosten en kosten van de openbare ruimte verhaald en zijn er afspraken gemaakt over aan- en verkoop van gronden. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in juni 2023 vastgesteld. Tegen de vaststelling is door de belangenvereniging Weezenhof beroep ingesteld bij de Raad van State. In oktober 2024 heeft de gemeenteraad een herstelbesluit genomen. Ook dit is naar de Raad van State gestuurd. Er is echter nog geen zitting bij de Raad van State gepland. Het project heeft hierdoor aanzienlijke vertraging opgelopen.

De anterieure overeenkomst Lankforst Woonwaarts is getekend en de grondruil is uitgevoerd. De provincie Gelderland heeft € 0,5 mln. toegekend vanuit het programma Steengoed Benutten). Het groot onderhoud en de renovatie van de complexen is eind 2023 afgerond. De nieuwbouw is medio 2024 opgeleverd. De aangepaste openbare ruimte wordt medio 2025 opgeleverd.

Maatschappelijk vastgoedprojecten

Overzicht projecten

Dit zijn de projecten waarbij maatschappelijke/gemeentelijke voorzieningen worden gerealiseerd met investeringsgeld van de gemeente Nijmegen.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP €</i>	<i>Verwacht Eindresultaat €</i>	<i>V/N</i>	<i>Jaar van afsluiting</i>
De Hulsen	0	0	V	2025
Prof. Bellefroidstraat GGD	194.700	143.200	N	2025
Onderwijshuisvesting	21.140.300	21.194.100	N	2027

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

Eind 2020 heeft het college ingestemd met de koopovereenkomst met IrisZorg inzake aankoop van De Hulsen. In 2022 is de gemeente Nijmegen eigenaar geworden van het deel van de percelen voor de nieuwbouw De Hulsen. De nieuwbouw is in 2022 aanbesteed. In 2023 is de omgevingsvergunning verleend en is gestart met de nieuwbouw. De aannemer heeft het gebouw eind 2024 opgeleverd. IrisZorg huurt het nieuwe gebouw vanaf begin 2025. Eind 2024/begin 2025 is er een getekende huurovereenkomst. In 2025 worden de laatste werkzaamheden op het terrein afgerond en de installaties van het gebouw ingeregeld. De Flet blijft na gereedkomen nieuwbouw nog even in gebruik door IrisZorg. Oorspronkelijk zou De Flet gesloopt worden. Overwogen wordt om dit pand voorlopig te laten staan. Eind 2024 wordt een besluit genomen over het gebruik van De Flet na vertrek IrisZorg. Het voorterrein (De Flet en omgeving) wordt na oplevering van de nieuwbouw toegevoegd aan de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. De tijdelijke winteropvang op het voorterrein van De Hulsen is verhuisd naar NDW21 en doorverhuisd komende twee jaar achter de Jan Massinkhal. Het voorterrein was nodig om een veilige sloop- en bouwplaats te hebben en voor toegankelijkheid van gebouw De Flet.

Aan de Professor Bellefroidstraat is in 2024 de nieuwbouw van de GGD afgerond. Eind december is de verhuizing naar het nieuwe pand voltooid, en op 9 januari vindt de feestelijke opening van het nieuwe GGD-gebouw plaats. Het bestemmingsplan voor de huidige GGD-locatie is onherroepelijk. Er zijn geen bezwaren ingediend bij de Raad van State. Dit betekent dat de weg vrij is om de sloop van het huidige GGD-gebouw in gang te zetten na overdracht door de GGD en daarna als bouwrijpe kavel door te leveren aan de SSH&. Dit is waarschijnlijk in Q4 2025. Er zijn tijdelijke kasten voor vleermuizen geplaatst en voor start van de sloop moet een gewenningsperiode in acht genomen worden voor de vleermuizen. Een strook grond die niet aan de SSH& wordt verkocht en al langer in gebruik was als parkeervoorziening voor de VRGZ is aan de Veiligheidsregio verkocht.

Met woningcorporatie Woonwaarts is in 2022 een overeenkomst gesloten over de bouw van 24 sociale huurappartementen op de locatie Molukkenstraat 1 (met handhaving gebouw voormalige basisschool De Buut). Na de grondoverdracht zijn de bouwwerkzaamheden in 2023 gestart. Afgelopen jaar zijn de huurappartementen opgeleverd en bewoond. Ook zijn de 3 grondgebonden koopwoningen opgeleverd en bewoond van de op deze locatie eerder verkochte 3 kavels.

Op de locatie Marie Curiestraat 9 (voormalige locatie BS De Kleine Wereld; school is gesloopt) waren vergaande plannen voor nieuwbouw BS Hidaya en nieuwbouw sportzaal. Afgelopen jaar is duidelijk geworden dat deze locatie minder goed geschikt is voor nieuwbouw van deze school (o.a. te klein) en besloten is dat een alternatieve locatie voor nieuwbouw van deze school wordt onderzocht. Een combinatie van een sportzaal en woningbouw op locatie Marie Curiestraat wordt verder uitgewerkt.

Voor de locatie Elzenstraat/Vlierestraat (voormalig Montessoricollege; school is gesloopt) is voor de Vlierestraat met woningcorporatie Woonwaarts begin 2023 een koopovereenkomst gesloten voor de bouw van 36 (zorg)woningen. Na de grondoverdracht is begin 2024 gestart met de bouw. Verwachting is dat de woningen medio/eind 2025 worden opgeleverd. Daarnaast is voor de Elzenstraat in 2022 via een openbare verkoopprocedure (tender) een koopovereenkomst gesloten met een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting voor een nieuwbouwplan van 22 woningen. Door gestegen bouwkosten heeft dit plan vertraging opgelopen. Onder ander door een provinciale subsidie kan het plan doorgaan. Grondoverdracht vindt plaats binnen drie maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (medio 2025).

Voor de locatie Streekweg 21 (voormalige school is gesloopt) zijn er de plannen voor het realiseren van bijzondere woonconcepten (bijvoorbeeld ecologische vrije kavels) voor Tiny houses en CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In 2021 zijn de Stadsnomaden tijdelijk neergestreken op deze locatie als kwartiermakers voor de toekomstige plannen op deze locatie. Vanuit het atelierbeleid zijn vanuit het programma Cultuur en Cultureel Erfgoed middelen beschikbaar gesteld om permanente ateliers op deze locatie mogelijk te maken. In dit deelplan is rekening gehouden met realisatie van permanente ateliers. De plannen hebben vertraging opgelopen doordat er rekening moet worden gehouden met het leefgebied van de dassen in en nabij deze locatie. Ook moeten er aanpassingen gedaan worden in het openbaar gebied. De verwachting is dat de provincie eind 2025 de benodigde natuurvergunning zal afgeven waarbij er geen autodealers naar het gebied komen (Van Rosenburgweg/Hippe Kip) en de ontwikkelingen Streekweg en Teersdijk door kunnen gaan. Hierna wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie gestart.

Voor de locatie Berg en Dalseweg 295 (voormalig schoolgebouw Montessoricollege; is gesloopt) is in 2024 met een ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten voor een bouwplan van 67 woningen ('Kops Kwartier'). Het bestemmingsplan is onherroepelijk en het (grondig) saneren van niet gesprongen explosieven/munitie is nagenoeg afgerond. De 1^e fase van de grondoverdracht ten behoeve van 41 te bouwen appartementen heeft eind 2024 plaatsgevonden waarna is gestart met de bouw van de parkeerkelder voor de appartementen. De 2^e en 3^e fase van de grondoverdracht ten behoeve van 26 grondgebonden woningen zal medio 2025 plaatsvinden.

Voor de locatie Hatertseweg 400 heeft de gemeente in 2024 met Aloysius Stichting een koopovereenkomst gesloten voor verkoop van de locatie met schoolgebouw. Aloysius was tot en met 2024 huurder van het bestaande schoolpand en gaat het gebouw renoveren. Grondoverdracht vindt begin 2025 plaats.

Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie Krekelstraat 8 (vm. Mondial College) is via een openbare verkoopprocedure (tender) een koopovereenkomst gesloten met een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting voor een nieuwbouwplan van 8 woningen. Na de grondoverdracht medio 2024 is gelijk gestart met de bouw van de woningen. Oplevering zal medio 2025 plaatsvinden.

De schoollocatie Fanfarestraat 51-53 is door de nieuwbouw aan de Symfoniestraat 208-210 vrijgekomen en door de gemeente aangekocht. Na sloop van het voormalige schoolgebouw is via een openbare verkoopprocedure (tender) in 2023 een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor een nieuwbouwplan van 37 appartementen ('Het Octaaf') waarvan 60% betaalbare woningen. Het bestemmingsplan is medio 2024 onherroepelijk geworden waarna kort daarop de grondoverdracht heeft plaatsgevonden. In 2025 wordt gestart met de bouw van de appartementen.

Schoolbestuur Rijk van Nijmegen heeft de VMBO-locatie Kandinsky aan de Haterseweg 404 samengevoegd met de VMBO-locatie van Canisiuscollege aan de Goffertweg tot de nieuwe school 't Rijks. De nieuwe school is gehuisvest in een nieuw schoolgebouw aan de Goffertweg. Door deze ontwikkeling zal de locatie vanuit de doordecentralisatie door de gemeente worden aangekocht waarna herontwikkeling met woningbouw op deze locatie is voorzien. Het schoolbestuur (VO Campus) kan op dit moment in verband met andere renovaties van scholen nog niet aangeven wanneer de aankoop moet plaatsvinden. Tevens onderzoekt het schoolbestuur of

binnen het bestaande gebouw of met nieuwbouw op deze locatie een flexibele opvang gecreëerd kan worden voor Pontem college.

Voor de locatie Weezenhof 8102 (dependance Pr. Clausschool) zijn de woningbouwmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Nijmegen Dukenburg 2021, dat in 2022 is vastgesteld. De dependance is tijdelijk in gebruik als hoofdlocatie van de Pr. Clausschool totdat de nieuwbouw gerealiseerd is (eind 2024/begin 2025). De locatie is in 2024 via een openbare verkoopprocedure (tender) aangeboden als CPO locatie. Met één geselecteerde partij is eind 2024 een optieovereenkomst gesloten wat moet leiden tot een koopovereenkomst met deze CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting.

De locatie Akkerlaan 19 (Pontem College) is in 2021 door de gemeente aangekocht van Scholengroep Rijk van Nijmegen. De locatie zal op termijn worden herontwikkeld/verkocht ten behoeve van woningbouw, mogelijk als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Door het ruimtetekort van BS Hidayah op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van BS Hidayah elders in Nijmegen, heeft BS Hidayah medio 2021 tijdelijk intrek genomen in een gedeelte van het hoofdgebouw aan de Akkerlaan 19. De rest van het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn verhuurd aan kunstenaars van SLAK. De gebouwen zijn hiervoor in 2021 aangepast.

De locatie De Gildekamp 6016 (Basisschool Kampus) is eind 2020 door de gemeente aangekocht van Conexus. In 2023 is het pand opgeknapt en geschikt gemaakt voor onderwijs aan vluchtelingkinderen. In de 2^e helft van 2024 is dit onderwijs gestopt op deze locatie. Er wordt nu gekeken naar mogelijkheden om dit pand te verkopen.

Koers west

Overzicht projecten

Dit zijn de projecten Nymakwartier en Mercuriuspark.

Overzicht projecten

<i>Lopende planexploitatie</i>	<i>Vorig VGP</i> €	<i>Verwacht</i> <i>Eindresultaat</i> €	<i>V/N</i>	<i>Jaar van</i> <i>afsluiting</i>
Nymakwartier	3.859.200	2.924.800	N	2027
Mercuriuspark	n.v.t.	908.800	N	2027

Zie voor een nadere toelichting het onderdeel "Informatie per planexploitatie".

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In september 2017 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie NYMA vastgesteld. In 2018 is het Ontwikkelteam onder leiding van een kwartiermaker enthousiast van start gegaan om van dit gebied een bruisende plek te maken onder het concept “we play we share we create”. Na het door het College vastgestelde Ontwikkelplan NYMA in 2019 zijn in 2020 een gebieds- en ontwikkelovereenkomst NYMA en erfpachtovereenkomst Vasim gesloten met ontwikkelaars KlokGroep en Lingotto.

In 2021 is een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst afgesloten met de NYMA Makersplaats om het NYMA gebouw A in erfpacht uit te geven. In '22 en '23 zijn ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten gesloten met Immowave (NYMA Waterbasin Blommers) en BLIK '21 (gebouw D1 Expo Bart, Wereldkoks, Oersoep) en in '24 met Stipbike. In De panden zijn/worden gefaseerd in gebruik genomen en het gebied ontwikkeld zich als de bruisende plek zoals bedoeld. Inmiddels hebben zich meer dan 200 ondernemers gevestigd die gezamenlijk met de sporters, horeca en evenementen het gebied tot een nieuwe ontmoetingsplek voor de stad maken.

In 2024 is de grondige aanpak van de openbare ruimte Nyma nog zichtbaarder geworden. In 2024 is gestart met het herstel en de transformatie van de watertoren. In 2024 is hard gewerkt aan de verdere uitwerking en tot standkoming van de beheerstichting Nyma.

De bedrijfsterreinen Mercuriuspark staan qua verkoop goed in de belangstelling. Dr. De Blécourtstraat is in 2023 verkocht en voor de verkoop van bedrijfskavels binnen Mercuriuspark lopen vergevorderde gesprekken met diverse kandidaten. Bedrijven als Klok Bouw, Opel garage Mulders, Tramex, Unit Park en HSF zijn inmiddels gerealiseerd.

De kavels binnen het planonderdeel Ambachtsweg zijn inmiddels allemaal verkocht en geleverd. De verwachting is dat mogelijk al in 2025 de resterende m2 bedrijventerrein op Mercuriuspark worden verkocht.

De werkzaamheden aan de ontsluiting van het nieuwe kantoorgebouw aan de Dr. de Blécourtstraat zijn in 2024 afgerond.

Planexploitaties in ontwikkeling (PIO's)

Overzicht PIO's

Planexploitaties in ontwikkeling

Vlaamsegas Tweede Walstraat, hoek (faciliterend)

Valkhofkwartier

Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transformatie(deels faciiliterend)

Villanovastraat 2-6 eo

Heideparkseweg 550

Woonwagens

Goffertstadion, NEC

Weurtseweg/Lijnbaanstraat(faciliterend)

Heyendaalseweg 94-96

Neerbosch Oost maisonnettes(faciliterend)

Belangrijke resultaten & ontwikkelingen

In deze MPG worden in totaal 10 planexploitaties in ontwikkeling(PIO) toegelicht. In totaal zijn er 23 pio's in uitvoering. Voor een PIO wordt veel informatie bestudeerd en ingebracht met vaak strategisch belangrijke details. Deze informatie is niet voor iedereen toegankelijk om mis- en/of gebruik te voorkomen. Ook de bescherming van gemeentelijke en soms private zakelijke belangen speelt daarbij een rol.

De totale boekwaarde van alle pio's bedraagt per 31 december 2024 € 2.212.600. het grootste deel van deze boekwaarde(€ 1,6 mln.) wordt gevormd door de pio's Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transformatie, Villa Novastraat 2-6 e.o., Woonwagens en Weurtseweg/Lijnbaanstraat.

Strategische gronden

In 2016 heeft een onderzoek naar de strategische gronden plaatsgevonden door de rekenkamer. In het onderzoeksrapport van de Rekenkamer is de aanbeveling gedaan om periodiek een heroverweging te maken van de strategische portefeuille met als uitgangspunt afstoten tenzij, en de strategische voorraad gronden op te schonen volgens de nieuwe BBVregels.

Op 15 november 2017 heeft uw raad een voorstel vastgesteld om voor een aantal strategische gronden een planexploitatie te openen en een aantal percelen aan exploitaties toe te voegen of af te boeken. Tevens is een aantal gronden overgedragen aan de afdeling Openbare Ruimte en aan de afdeling Vastgoed. Er resteren eind 2024 nog 17 locaties binnen de portefeuille strategische grond te weten:

- Wolfskuilseweg 270;
- Tweede Walstraat 104-106;
- Vlaamsegas 7
- Tarweweg 7U;
- Roggeweg 1;
- Roggeweg 30J;
- Sint Teunismolenweg 50B;
- Korenpad 1;
- Wijchenseweg 4;
- Weg door Jonkerbos 40;
- 3^e van Hezewijkstraat 23, 2a en 6;
- Villa Novastraat 2-6;
- Heideparkseweg 550;
- Heijendaalseweg 94-96;
- Zwanenveld 90-82(De Grondel);
- Energieweg (APN);
- Zwanenveld 14^e straat(Locatie 8 Dukenburg)

Wolfskuilseweg 270: een deel van het terrein is verkocht, de resterende 2,5 ha wordt gereserveerd voor andere doeleinden. Welke doeleinden voor deze locatie passend en haalbaar zijn wordt nader verkend.

Tweede Walstraat 104-106 en Vlaamsegas 7:

In de integrale gebiedsvisie Ringstraten/Vlaamsegas is beschreven wat nodig is om de leefbaarheid in dit deel van de binnenstad structureel te verbeteren onder meer door de transformatie van vastgoed en het herinrichten van de openbare ruimte. We werken nu op basis van de gebiedsvisie aan herontwikkeling van de driehoek Vlaamse gas/Tweede Walstraat.

Tarweweg 7U, Roggeweg 1 en 30J(Roggeweg 30E is verkocht in 2024), Sint Teunismolenweg 50B, Korenpad 1, Wijchenseweg 4 en Weg door Jonkerbos 40:

Deze objecten maken (nu) geen onderdeel uit van de planexploitatie Kanaalzone/Winkelsteeg. De Tarweweg 7U is tijdelijk in gebruik genomen als ruimte voor activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling Winkelsteeg. De Wijchenseweg 4 is aangekocht met als doel om de verplaatsing van Antargaz mogelijk te maken. Antargaz is nu gevestigd binnen Winkelsteeg. De overige panden op de Roggeweg 1 en 30J, Sint Teunismolenweg 50B 1 zijn verhuurd, het Korenpad 1 wordt gebruikt als kantoorlocatie door het projectteam Hoofdinfrastructuur Winkelsteeg. Onderzocht wordt nog op welke wijze deze overige panden/gronden ingezet kunnen worden.

3^e Van Hezewijkstraat 23, 2a en 6 en Villa Novastraat 2-6:

Onderzocht wordt of op deze locatie woningbouw ontwikkeld kan worden in combinatie met een wijkcentrum en enkele ateliers. De voormalige schoolgebouwen worden vanuit cultuurhistorisch oogpunt behouden.

Heideparkseweg 550

De gemeente heeft de ambitie dat deze plek zich ontwikkelt als ‘de stadsboerderij’ van Nijmegen. Primair wordt deze plek gebruikt voor duurzame stadslandbouw waarbij tevens ruimte is voor nevenactiviteiten die het concept integraal versterken.

Heijendaalseweg 94-96

Voor de locatie Heyendaalseweg 94-96 wordt onderzocht of deze verkocht kan worden aan huidige erfpachter en kan worden herontwikkeld.

Zwanenveld 90-82 (De Grondel)

In verband met de gebiedsontwikkeling van winkelcentrum Dukenburg, deze locatie wordt in afwachting van een definitieve bestemming ingezet als duurzaamheidswinkel

Energieweg 28(APN)

Voor het zetten we stappen voor schone lucht en het ontwikkelen van het gebied rond de Energieweg waar we de negatieve impact van bedrijven op de leefomgeving willen verminderen is de Energieweg 28 aangekocht. Na de sloop van de fabriek wordt gezocht naar een passende invulling voor het terrein op de scheiding tussen de wijk Hees en het industrieterrein West kanaaldijk.

Zwanenveld 14° straat(Locatie 8 Dukenburg)

Oorspronkelijk lag hier een plan van circa 60 appartementen. In het bestemmingsplan Dukenburg 2021 is hiertoe een delegatiebesluit genomen. Op korte termijn zijn er geen concrete plannen voor deze locatie.

Deelnemingen

Totaal overzicht verbonden partijen

Een verbonden partij is een privaatrechtelijke of publiekrechtelijke organisatie waarin de gemeente een bestuurlijk en een financieel belang heeft. Het kan daarbij gaan om privaatrechtelijke, publiekrechtelijke organisaties en publiek-private samenwerkingen (PPS). In de [Kadernota verbonden partijen](#) zijn hierover afspraken vastgelegd. Ook voor de uitvoering van het grondbeleid wordt gebruik gemaakt van verbonden partijen, zie hierna. In de Kadernota verbonden partijen hebben we afgesproken dat wij over deze verbonden partijen rapporteren in het MPG.

Verbonden partijen

Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

Indigo BV

BV Land over de Waal

Ontwikkelingsbedrijf Waalfront

OB Waalfront (OBW) is een commanditaire vennootschap met een beherend 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.

Grondexploitatie (GREX)

De GREX 2025 is voorlopig vastgesteld in de ava van december 2024 deze wordt voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad aangeboden. Hiermee wordt het ontwikkelingskader voor de komende tijd weer vastgesteld.

Het totale woningprogramma bestaat in de GREX 2025 uit ca. 2.200 stuks, waarvan 534 gestapelde woningen op de Handelskade liggen, Batavia (Koningsdaal) in totaal 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 1020 gestapeld, 180 grondgebonden). Van dit totaal zal 40% goedkope woningen worden gerealiseerd.

De planexploitatie bestaat uit een aantal deelgebieden. Deze worden hieronder nader toegelicht.



Handelskade

Alle woningen en voorzieningen zijn in 2018 opgeleverd. De inrichting van de woonomgeving Handelskade is half 2016 na de eerste bewoning van De Lunet gestart. De resterende openbare ruimte is eind 2018 opgeleverd. De laatste schouw is uitgevoerd en restpunten zijn afgewikkeld. Hiermee is het deelgebied Handelskade gereed.

Batavia (werknaam Koningsdaal-Noord)

Vanaf eind 2016 zijn we gestart met het in ontwikkeling nemen van het gebied Koningsdaal-Noord en dit gebied verder uit te gaan werken in concrete bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Dit is de verdere uitwerking van het bestemmingsplan, genaamd Brugkwartier. Het gaat hier om het gebied ten noorden van de Laan van Oost-Indië vanaf de Winselingseweg tot en met het park Fort Krayenhoff.

Grote delen van dit plandeel zijn reeds opgeleverd (complex sociale woningbouw De Gemeenschap en de vrije sectorwoningen in blok 3 en 4) De 3 woningbouwblokken grenzend aan de Waal zijn in 2021 opgeleverd.

In het park Fort Krayenhoff zijn de 3 woonpaviljoens met 42 woningen opgeleverd. In 2023 is het park volledig aangelegd en ingericht.

Dijkkwartier Oost

Begin 2021 is gestart met de bouw. Dit is een bouwplan dat in een samenwerkingsverband tussen BPD en de woningcorporaties Talis en Portaal wordt ontwikkeld. Dit betekent dat er een gedifferentieerd plan wordt gerealiseerd met veel betaalbare woningen. Het gaat in totaal om circa 320 woningen. Hiervan wordt ruim de helft (164) als sociale huurwoning gerealiseerd. De huurniveaus variëren tussen de € 544 en € 737 euro, mede afhankelijk van de grootte van de woning. Dit zal worden gecombineerd met een koopwoningenprogramma (voor een deel ook goedkoop tot 220.000 euro) en er worden middel dure huurwoningen (circa 40 stuks max. 950 euro) door een belegger gerealiseerd. Een complex plan om te ontwikkelen, maar een prachtige mix van woningen voor een gedifferentieerd en inclusief woon- en leefmilieu. Eind 2022 zijn de eerste woningen opgeleverd. Half 2023 is het project definitief opgeleverd. De aansluiting van de Laan van Oost-Indië op de Weurtseweg is gereed.

Waalkwartier (gebied Honig/slachthuis)

In het gebied wordt een 6-tal bouwblokken ontwikkeld en 1 bijzondere opgave, zijnde de ontwikkeling van het Honigcomplex. Het totale woonprogramma ligt tussen de 800 en 1000 woningen voor dit deelgebied (afhankelijk van typologie en oppervlakte van de woningen). Voor de blokken 5 en 6 Waalkwartier is de bouwplanontwikkeling afgerond. Het gaat hier om circa 300 woningen. Dit is begin 2022 vertraagd met als belangrijkste oorzaak de kostenstijging van materialen en lonen (aanneemsom veel te hoog), met de bijbehorende risico's voor de nabije toekomst in relatie tot de doorlooptijd van dit project, zijnde ca. 3 jaar.

Inmiddels heeft een heroriëntatie plaatsgevonden op een aantal onderdelen van het bouwplan en is het plan in uitvoering genomen. De verkoop van de woningen loopt. In juni 2024 is gestart met de bouw van de parkeergarage voor de blokken 5 en 6 Waalkwartier.

In 2024 is een overeenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de blokken 1, 2 en 3 van Waalkwartier in combinatie met de herontwikkeling van het Honigcomplex.

Honigcomplex

Voor het te behouden deel van het Honigcomplex (inmiddels eigendom van projectontwikkelaar Lingotto) ligt er een programma van ruim 12.000 m2 bruto vloeroppervlak aan voorzieningen. Te denken valt aan horeca, detailhandel, cultuur, sport, ambachtelijke bedrijvigheid, kunst, dienstverlenende bedrijvigheid.

Ook zullen er woningen worden gerealiseerd aansluitend op het te behouden deel van de Honig met een woontoren van ca. 70 meter hoogte.

De start van de werkzaamheden staat gepland eind 2025/begin 2026.

Groene eiland (landtong aan de Waal en de Haven en de Loopbrug)

Dit gebied zal overwegend zijn groene karakter behouden bij de verdere uitwerking van de plannen. Herinrichting is aan de orde. Het inrichtingsplan openbare ruimte voor zowel het Waalkwartier als de groene landtong is definitief vastgesteld in de vergadering van aandeelhouders, na wensen en bedenkingen van de raad. De uitvoering zal fasegewijs gaan plaatsvinden.

Het voornemen ligt er nu om –naar aanleiding van discussie hierover in de raad- toch een brug (inclusieve brug) als

verbinding tussen de Handelskade en het groene eiland te realiseren. Naast deze –ook op stedelijk niveau belangrijke verbinding- ligt er de doelstelling om op het eiland te streven naar publiek aantrekkelijke functies. Deze moeten passen in deze omgeving qua schaal en functie, met een overwegend groene invulling. Dit kan wellicht door een andere invulling van 2 nog bestaande (kantoor)gebouwen. De bunkerboot van Neptun-Heijmen blijft op deze locatie aan de zijde van de rivier de Waal gehandhaafd.

Indigo BV

Indigo BV is medio 2012 opgericht. De gemeente Nijmegen participeert in Indigo voor 5%. De overige 95% van de aandelen is in bezit van Firan BV. Indigo BV heeft tot taken realiseren en exploiteren van een warmte-infrabedrijf, ten behoeve van een duurzame energievoorziening door middel van een warmtenet in de gemeente Nijmegen. Deze huidige transportleiding van Indigo B.V. verbindt de ARN met het Waalfront en de Waalsprong. De leiding loopt vanaf de ARN door het industriegebied TPN-WEST naar het Engie terrein. Daar splitst de leiding zich naar het oosten en het noorden. De oostelijke aftakking stopt bij het Hoofd Aansluiting Punt (HAP) aan de Hollandiaweg waar de warmte wordt overgedragen aan het warmtenet Waalfront van Vattenfall. De noordelijke aftakking loopt verder, de Waal onder en stopt bij de HAP gelegen net achter de dijk in de Waalsprong. Daar wordt de warmte aan het warmtenet Waalsprong van Vattenfall overgedragen. De financiële risico's voor de gemeente zijn beperkt tot het gestorte aandelenkapitaal van € 300.000, -. Om de aanleg van de hoofdleiding mogelijk te maken heeft de gemeente € 3,5 miljoen subsidie verstrekt. De provincie Gelderland heeft voorts nog een achtergestelde lening verstrekt ter hoogte van € 4 miljoen. Op deze lening wordt jaarlijks afgelost.

De warmtelevering in het concessiegebied Waalfront en Waalsprong vindt plaats door Vattenfall (voorheen Nuon Energy). In 2012 is aan Vattenfall een concessie verleend voor de realisatie van warmtenetten en aansluitingen, de exploitatie en warmtelevering voor ca. 14.000 woningen.

In 2024 heeft ARN samen met Indigo als warmtetransportbedrijf een aanbieding gedaan aan één van de bedrijven op TPN-West. Ook loopt er een onderzoek naar oprichting van een 'warmteschap' door bedrijven op TPN-West dat gebruik zou gaan maken van de Indigo-leiding. Een discussie met Vattenfall over de berekening van de compensation fee is in 2024 definitief beslecht. Indigo is die compensation fee voor het laatst verschuldigd over het jaar 2023. Verder heeft Indigo met de aandeelhouders een eerste gesprek gevoerd over de toekomst van Indigo in relatie tot de Wet collectieve warmte en de oprichting van een publiek integraal warmtebedrijf. Dit gesprek wordt in 2025 vervolgd.

Met de deelname in Indigo B.V. zijn voor de gemeente Nijmegen geen financiële risico's van wezenlijke omvang gemoeid, gezien het minderheidsaandeel van 5% dat de gemeente heeft. De vaste vergoeding die Indigo ontvangt per aangesloten woning in Waalsprong en Waalfront is de belangrijkste omzetbron van Indigo. Het aantal woningaansluitingen loopt eind 2024 nog steeds achter ten opzichte van de prognose in de bijgestelde businesscase. Deze achterstand zal naar verwachting in 2028 zijn ingehaald. Ondanks de achterlopende woningaansluitingen laat de jaarrekening een stabiel financieel beeld zien. Het boekjaar 2023 is met een positief resultaat afgerond.

BV Land over de Waal

Deze BV wordt aangehouden voor administratieve doeleinden.

Reserve & risico

Saldireserve mutaties

De saldireserve is een financiële buffer voor het afdekken van de financiële risico's in de begroting, waaronder de planexploitaties. Het betreft risico's waarvoor geen specifieke voorziening is getroffen. Te denken valt aan niet ingecalculerde milieurisico's, het plotseling achterblijven van de vraag op de vastgoedmarkt en het stagneren van de woningmarkt, etc.

Afgelopen boekjaar

Onderstaand wordt een korte toelichting gegeven op de mutaties van de saldireserve gedurende 2024 op basis van voorliggend MPG 2025.

Overzicht mutaties

Bij			
A	Afgesloten planexploitaties	223.900	
B	Tussentijdse winstnames	0	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	14.052.800	
D	Deelnemingen	0	
Totaal			14.276.700
Af			
A	Afgesloten planexploitaties	0	
C	Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen	8.257.100	
C1	Aanpassing voorzieningen contante waarde	1.888.600	
D	Deelnemingen	0	
E1	Afboeken PIO Goffertstadion NEC	209.000	
E2	Inzet reserve afschrijving parkeergarage Winkelsteeg	12.000.000	
Totaal			22.354.700
Saldo mutaties 2024			8.078.000

Volgens bovenstaand overzicht wordt in totaal een bedrag van € 8,1 miljoen aan de saldireserve onttrokken. In de VGP 2024 was de verwachting dat het totaal aan mutaties zou leiden tot een onttrekking aan de saldireserve van € 2,0 miljoen (als gevolg van het jaarlijks oprenten van de verliesvoorzieningen).

Onderstaand een toelichting op de verschillende posten:

Waalsprong, aanpassen voorziening Waalsprong totaal	€	-4,5 mln.
Stationsdistrict, aanpassen voorziening Stationsdistrict totaal	€	-1,4 mln.
Winkelsteeg/Kanaalzone, aanpassen voorziening Winkelsteeg totaal	€	11,5 mln.
Waalfront, aanpassen voorziening Waalfront	€	0,7 mln.
Dukenburg, aanpassen voorziening Dukenburg	€	0,6 mln.
Instellen/aanpassen voorziening overige projecten totaal	€	-1,1 mln.
Positief resultaat planexploitaties	€	0,2 mln.
Afboeken PIO Goffertstadion NEC	€	-0,2 mln.
Aanpassing voorziening t+1	€	-1,9 mln.
Inzet reserve afschrijving parkeergarage Winkelsteeg		-12,0 mln.
Totaal	€	-8,1 mln.

Dit negatieve resultaat wordt voor een groot deel veroorzaakt door het project Waalsprong en in mindere mate Stationsdistrict en Winkelsteeg. Ondanks betere verwachtingen t.a.v. te realiseren grondopbrengsten voor woningbouw, is het resultaat in deze projecten verslechterd. De oorzaken hiervan zijn meerledig. Enerzijds komt dit door een toename van de verwachte plankosten in de projecten, maar tevens zijn er project specifieke oorzaken, zoals herontwikkeling van plannen in Waalsprong. In de projectenbijlage is nadere informatie opgenomen per project.

Toelichting

In onderstaande tabellen vindt er per onderdeel van het resultaat een nadere toelichting plaats.

Ad a: afgesloten planexploitaties

Afgesloten planexploitaties in 2024	bij eindresultaat €	Af eindresultaat €
Doddendaal	34.600	
Microweg Synthon	189.300	
Dukenburg herstructurering	0	
t o t a a l	223.900	0

Ad b: tussentijdse winstnames

Planexploitatie	Bij eindresultaat €	AF Eindresultaat €
t o t a a l	0	0

Ad c: aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen

Het onderdeel Grondexploitaties bevat per planexploitatie een overzicht van kerninformatie en de ontwikkelingen. Op deze overzichten kunt u eveneens per planexploitatie de financiële resultaatontwikkeling vinden. Voor wat betreft de resultaat aanpassingen van planexploitaties met een nadelig resultaat wordt ten laste van de saldireserve een voorziening getroffen.

Door de invoering van de nieuwe regels omtrent rente toerekening is het niet meer mogelijk om rente toe te voegen aan de voorziening. De voorziening wordt gevormd voor het tekort op contante waarde. Om het niveau van de voorziening jaarlijks op peil te houden wordt vanuit de saldireserve een toevoeging aan de voorziening gedaan ter hoogte van 2%, de disconteringsvoet waarmee in de planexploitaties gerekend wordt.

Hierdoor ontstaan de aanpassingen van de voorzieningen door twee oorzaken:

1. De ophoging van de voorziening met 2% disconteringsvoet;
2. De aanpassing aan de resultaatontwikkeling.

Onderstaand overzicht geeft de mutaties als gevolg van de plussen en minnen van de voorzieningen op de saldireserve aan (over het hele jaar 2024).

bijgestelde resultaten n.a.v. herzieningen	Bij eindresultaat €	Af eindresultaat €
Waalsprong		4.520.800
Waalfront	675.200	
Stationsdistrict totaal		1.409.400
Winkelsteeg/Kanaalzone	11.522.300	
Onderwijshuisvesting	347.800	
Dukenburg	569.000	
Prof. Bellefroidstraat GGD	50.400	
Nymakwartier	880.500	
Mercuriuspark		856.400
Vossenlaan 44		156.800
Kinderdorp Neerbosch		300.200
Dorpsstraat 92-118		19.500
Dr. J. Berendsstraat		57.200
Van Rosenburgweg Hippe Kip		811.500
Particuliere planexploitaties	7.600	125.300
t o t a a l	14.052.700	8.257.100

Na deze aanpassingen is de stand van de voorzieningen als volgt:

Omschrijving	per 1-1-2024	contante waarde 2%	Toevoeging/ vrijval	Per 31-12-2024
Waalsprong	24.772.100	495.400	4.576.400	29.843.900
Waalfront	13.697.000	273.900	-3.912.500	10.058.500
Waalfront (handelskade)	3.595.000	44.900		3.639.900
Waalfront	2.570.400	51.400	2.037.300	4.659.000
Stationsdistrict totaal	12.875.700	257.500	1.409.400	14.542.700
Winkelsteeg/Kanaalzone	12.472.500	249.400	-11.332.300	1.389.600
Onderwijshuisvesting	19.921.000	398.400	-347.800	19.971.700
Dukenburg	557.800	11.200	-569.000	0
Prof. Bellefroidstraat	187.100	3.700	-50.400	140.400
Nymakwartier	3.565.000	71.300	-880.500	2.756.100
Mercuriuspark			856.400	856.400
Vossenlaan 44	535.600	10.700	156.800	703.000
Kinderdorp Neerbosch	16.800	300	300.200	317.400
Dorpsstraat 92-118	680.200	13.600	19.500	713.300
Dr. J. Berendsstraat	83.400	1.700	57.200	142.300
Van Rosenburgweg			811.500	811.500
Particuliere planexploitaties	247.400	4.900	117.800	370.100
t o t a a l	95.777.400	1.888.300	-6.750.000	90.915.800

In het onderdeel Grondexploitaties worden de verschillen per project toegelicht.

Ad d: deelnemingen

Geen bijzonderheden.

Ad e: overige

In 2024 is besloten om het onderzoek naar een mogelijke gebiedsontwikkeling en het realiseren van woningbouw bij het Goffertstadion te staken. De voorbereidende onderzoekskosten van € 209.000 dienen afgeboekt te worden.

Bij het raadsbesluit Investerings- en exploitatievoorstel Parkeergarages Winkelsteeg is besloten om € 12,0 mln. van de vrijval van de verliesvoorziening die met dat besluit gepaard ging in te zetten voor een Reserve Afschrijvingen van deze parkeergarages.

Meerjarig

De verwachte mutaties in de jaren 2024 tot en met 2030 zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Hieronder volgt een schematische vertaling van de mutaties van de saldireserve tot en met 2030.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Positieve resultaten planexploitaties	0.2	0.1	0	0	0	0	0
Tussentijdse winstname	0						
Aanpassing voorzieningen n.a.v. herzieningen planexploitaties	6.8	0	0	0	0	0	0
Deelnemingen	0	0	0	0	0	0	0
Diversen	0	0	0	0	0	0	0
Ophoging voorziening contante waarde							
Aanpassing voorziening t + 1*	-1.9	-1.8	-1.7	-1.7	-1.2	-1.3	-1.07
Mutatie in jaar	4.1	-1.7	-1.7	-1.7	-1.2	-1.3	-1.0

Bij de ontwikkeling van de saldireserve wordt rekening gehouden met winst uit gemeentelijke planexploitaties en tevens met het jaarlijks moeten 'oprenten' van de verliesvoorziening.

Risico's

Gebiedsontwikkeling en het realiseren van vastgoedprojecten met bijbehorende openbare ruimte vergt een goed risicomanagement. Naast het voortdurend monitoren van de risico's is bijsturing een factor van belang. De balans tussen beide elementen bepaalt het risicoprofiel van de grondexploitaties.

Risicobeheer

In onderstaande tabel is de samenstelling en hoogte van het risicoprofiel van het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling, taakveld grondexploitaties opgenomen.

Omschrijving	€ x 1 miljoen	Was (stadsbegroting 2025-2028)
Waalsprong	21.9	26.7
Stationsdistrict	18.8	30.1
Waalfront	2.9	4.6
Winkelsteeg Kanaalzone	50.9	50.8
Onderwijshuisvesting	1.7	2.0
Nymakwartier	0.7	0.9
Overige risico's	1.5	2.7
Totaal risico's	98.4	117.8

Het totale risicoprofiel van het taakveld grondexploitaties is daarmee gedaald ten opzichte van de Stadsbegroting 2025-2028, van € 117,8 miljoen naar € 98,4 miljoen.

Ten opzichte van de Stadsbegroting 2025-2028 is het risico Stationsdistrict fors afgenomen. Ook de risico's van de overige grote gebiedsontwikkelingen Winkelsteeg/Kanaalzone en Waalsprong zijn afgenomen. Dit komt voornamelijk omdat de verwachtingen ten aanzien van de grondopbrengsten verbeterd zijn en door de voortgang in de projecten er meer grip / zekerheid is over de civieltechnische kosten. Ook zijn een aantal risico's nu verwerkt in de grondexploitaties zelf, waarmee het risicoprofiel afneemt.

Mutaties vinden hun oorzaak in civieltechnische kosten en vertragingsrisico's, de huidige onzekere markt en de opbrengstverwachting. Voor meer informatie verwijzen wij naar de risicoparagraaf.

Project	totaal risico	2025	2026	2027	2028	2029	latere jaren
Waalsprong	21.900	4.800	5.800	6.500	3.100	1.100	600
Stationsdistrict	18.800	1.900	1.700	4.400	3.100	3.900	3.800
Waalfront	2.900	0	700	800	900	200	300
Winkelsteeg Kanaalzone	50.900	3.400	4.300	3.100	4.000	9.100	27.000
Onderwijshuisvesting	1.700	1.200	300	200	0	0	0
Nymakwartier	700	300	0	400	0	0	0
Overige projecten	1.500	500	500	200	200	100	0
Totaal	98.400	12.100	13.300	15.600	11.300	14.400	31.700

De risico's kunnen deels door de gemeente met behulp van beheersmaatregelen worden beheerst. In de herzieningen van de verschillende planexploitaties zijn dergelijke maatregelen al voor een belangrijk deel doorgevoerd. Voor nadere informatie over de ontwikkeling van het risicoprofiel per planexploitatie verwijzen wij naar de risicoparagraaf.

Investeringsrisico's

Naast de risico's van de planexploitaties zijn er ook risico's te onderscheiden bij de investeringen. Bij het analyseren van de investeringen gedurende de looptijd wordt gezien of het oorspronkelijke krediet voldoende is of dat zich nog risico's kunnen voordoen. Wanneer overschrijding zeker is, wordt een aanvullend krediet aangevraagd bij uw raad. Zolang het in de risicosfeer ligt, wordt het opgenomen in deze paragraaf. Op basis van huidige kennis en inzichten signaleren we de volgende risico's met betrekking tot investeringen.

Project	MPG 2025
<i>Valkhofpark</i>	275
<i>Kelfkensbos</i>	375
<i>De Hulsen</i>	0
<i>Winkelsteeg Kanaalzone</i>	13.400
<i>Stationsdistrict</i>	19.000
Investeringsprojecten	33.050

Risicoparagraaf

Waalsprong

Op de grondexploitatie Waalsprong t.b.v. de **MPG2025** is een Monte Carlo-analyse uitgevoerd. Het resultaat van de Monte Carlo-analyse geeft weer wat de mogelijke financiële resultaten zijn van de grondexploitatie en geeft daarmee inzicht in het risicoprofiel van deze grondexploitatie. Het risicobeleid van gemeente Nijmegen bepaalt dat het totale risico op basis van een betrouwbaarheidsinterval van 80% financieel moet worden afgedekt. Uit de risicoanalyse blijkt dat in 80% van de scenario's het projectsaldo niet lager uitkomt dan € 51,0 mln. negatief (netto contant). Het resultaat van de grondexploitatie Waalsprong 2025 bedraagt € 29,8 mln. negatief. Voor dit verlies wordt een **voorziening** getroffen. Het af te dekken risicoprofiel bedraagt daarmee voor € 21,2 mln. (€ 51,0 - € 29,8 mln.). De reservering wordt na oprenting met de disconteringsvoet **€ 21,9 mln.** In vergelijking met de MC-analyse t.b.v. de **VGP2024** is het risico met € 0,7 mln. toegenomen. Tussentijds is bij de **Stadsrekening 2023** besloten om het risico van een opbrengstendaling aan te passen naar boven. Hierdoor is het risicoprofiel t.o.v. de VGP2024 destijds gestegen naar € 26,7 mln. Het huidige risicoprofiel laat dus een daling zien t.o.v. de Stadsrekening 2023 met bijna € 5,0 mln. Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2025.

Fasering

De planexploitaties zijn opgesteld met de uitgifteplanning als basis. Hierbij spelen conjuncturele aspecten een rol, maar ook de aanbod- en vraagzijde van de markt zijn factoren van belang. Maar ook de problemen rond netcongestie spelen daarbij uitdrukkelijk een rol. Er staan voor de komende jaren aanzienlijke aantallen grondgebonden woningen en appartementen geprogrammeerd. Daarnaast staat ook een forse verkoop van bedrijventerreinen (vanaf 2026), kantoren, horeca en winkels gepland. Er zijn risico's dat de planning van deze opbrengsten niet gehaald wordt waardoor het resultaat van grondexploitatie verslechterd.

Beheersmaatregelen:

Concurrerende plannen, binnen of buiten de gemeentegrenzen, maken een zorgvuldige keuze en afweging ten aanzien van het te realiseren programma en timing relevant. Daartoe gaan wij zo vroeg mogelijk afspraken maken met de marktpartijen, andere overheden en nutsbedrijven, en stemmen we prioritering van projecten binnen Nijmegen af.

Kosten

Aan de kostenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:

- Mogelijk hogere kosten voor aanleg van openbaar gebied omdat de plannen nog uitgewerkt moeten worden.
- Mogelijk hogere kosten voor aanpassingen aan, rondom en vanwege het spoortracé.
- Mogelijk hogere plankosten vanwege latere fasering vanwege bijv. netcongestie.

Daarnaast zijn er een aantal kleinere risico's op het gebied van milieukosten, planschadeclaims, de parameter voor kostenstijging en een mogelijke meerkosten voor nutsvoorzieningen.

Beheersmaatregelen:

- In de planuitwerkingen zullen we slimme keuzes moeten maken om de kosten te beperken o.a. door materiaalkeuzes die het minst geldt kosten.
- We gaan in overleg met ProRail over de verdeling van de mogelijke extra kosten.
- We blijven continu in overleg met nutsbedrijven over planning en programmering.

Opbrengsten

Aan de opbrengstenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:

- In de planexploitaties is conform besloten in de Stadsbegroting 2025-2028 uitgegaan van fors hogere opbrengstenparameters, met name voor woningbouw. Omdat de markt nu nog wat aan lijkt te trekken is een kans opgenomen dat deze parameters hoger uit kunnen vallen.

- De opgestelde stedenbouwkundige plannen zijn realiseerbaar, maar behoorlijk verdicht en met een hoog aandeel uitgeefbaar gebied. Het risico bestaat, dat het uit te geven gebied van de deelgebieden in de praktijk lager uitvalt dan in de grondexploitatie is opgenomen.
- Er is een positief risico (kans) dat de opbrengsten voor woningbouw hoger uitvallen door de afromingclausule die in de contracten zijn opgenomen.
- Voor een aantal werken zijn we bezig met subsidiemogelijkheden te onderzoeken. Hiervoor is een positief risico (kans) opgenomen.

Daarnaast zijn er nog kleinere risico's o.a. op het gebied van verkeer (Hof van Holland, Woenderskamp, Broodkorf) en (overige) lagere opbrengsten en bijdragen.

Beheersmaatregelen:

- Bij de planuitwerking van de deelplannen met de marktpartijen zullen we de begrote woningaantallen en de m² uitgeefbaar als uitgangspunt hanteren. Indien dit niet mogelijk is zullen we samen met de marktpartijen op zoek gaan naar andere plannen met een vergelijkbaar nettoresultaat (kosten minus opbrengsten).
- Continueren van het opnemen van de afromingsclausule in de contracten en goed controleren wat de bijbetaling door de ontwikkelaars moet zijn.
- Goed overleg voeren met betrokken subsidieverleners om zoveel mogelijk kansen te benutten.

Totaal risico Waalsprong

€ 21,9 miljoen

Stationsdistrict

Voor de risicoanalyse is, net als bij de planexploitatie Waalsprong en Winkelsteeg Kanaalzone, met ondersteuning van het externe bureau Brinkgroep, een Monte Carlo risico analyse opgesteld.

Het totale risicoprofiel bedraagt € 35,9 mln. op eindwaarde, dit betreft het risicoprofiel van de totale gebiedsexploitatie. In de Begroting 2025-2028 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 50,1 mln. op eindwaarde. Dit betekent een sterke verbetering van het risicoprofiel. Dit wordt vooral verklaard doordat we binnen de gebiedsexploitatie geanticipeerd hebben op eerder gedefinieerde risico's. Dit wordt verder toegelicht bij de onderstaande top 5 risico's.

De grootste risico's in volgorde van omvang zijn:

- 1) *(lager)* Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT; nog steeds het grootste risico gezien de omvang van de investering en de fase waarin we zitten. Risico is in absolute zin flink gedaald. Gemeente en I&W hebben afgesproken hun bijdrage te indexeren (zie Stadsbegroting 2025) en daarmee is er duidelijkheid over indexatie;
- 2) *(lager)* Vertraging project; het project loopt langer door dan 2032. Door de doorlooptijd van de centrumzijde te verlengen van 2030 tot 2032 is het risico afgenomen;
- 3) *(lager)* Parameters; het project kent op dit moment geen rentelasten maar dit kan in de toekomst veranderen, daar wordt met dit risico op geanticipeerd. Door een verbeterde macro-economische situatie is het parameterrisico in absolute zin wel kleiner geworden. Denk hierbij aan lagere rente, beperkte inflatie en stijgende VON-prijzen.
- 4) *(lager)* Planontwikkelingskosten; risico is lager geworden door herziening van het plankostenbudget. Plankosten blijft een substantiële post waar een onzekerheidsmarge op zit;
- 5) *(hoger)* Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting. Daarnaast bestaat het risico dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden die gesteld worden bij verstrekte subsidies, zoals het volgens planning opleveren van woningen.

Wij hanteren hierbij de volgende beheersmaatregelen:

1. BO MIRT: werken met taakstellende budgetten, verhogen risicoprofiel en sluiten bestuursovereenkomst voor afspraken, verantwoordelijkheden en risicoverdeling.
2. Vertraging; de looptijd van de centrumzijde is verlengd met 2 jaar naar 2032. Continu monitoring planningskader, sturen op mensen en middelen en raakvlakmanagement met externe partners en projecten. Daarnaast stellen we periodiek de risicoanalyse op;
3. Parameters; sturing op een gunstige cashflow. Dit betekent dat de kosten niet te veel vooruitlopen op de opbrengsten.
4. Plankosten; maatregelen nemen om de plankosten beter te beheersen. Denk hierbij aan verbetering van projectmatig werken (inclusief urenregistratie).
5. Minder subsidieopbrengsten: vanaf de start van de gebiedsexploitatie inrichten van een team subsidieverwerving en lobby, zorgen voor een helder langjarig consistent verhaal van de doelstellingen van de integrale gebiedsopgave, organiseren van korte lijnen met subsidiegevers provinciaal, landelijk en Europees, anticiperen op kansen door accenten in het te realiseren programma aan te passen. Daarnaast sturen we actief op het realiseren van het woningbouwprogramma. Een belangrijke voorwaarde bij veel subsidie.

In de onderstaande tabellen staat de verdeling van de 25.000 simulaties die door de Monte Carlo Analyse zijn gesimuleerd op basis van het opgegeven risicoprofiel. We stellen als eis om 80% van de simulaties af te dekken. Het totale risicoprofiel wat hierbij hoort is € 35,9 mln. op prijspeil heden. Voor de verwerking in de Stadsrekening wordt echter eindwaarde gehanteerd. Daarom wordt dit met rente verhoogd naar € 37,8 mln.

De risico's zijn geïnventariseerd voor zowel de planexploitaties als de investeringsprojecten. In de financiële verantwoording wordt verschillend omgegaan met beide risicoprofielen. Daarom is een uitsplitsing gemaakt voor beide type projecten. Het risicoprofiel van de planexploitaties bedraagt € 18,8 mln. en van de investeringsprojecten bedraagt € 19 mln.

Totaal risico Stationsdistrict (planexploitatie € 18,8 mln. en investeringen € 19,0 mln.) € 37,8 miljoen

Waalfront

De GREX Waalfront 2025 kent als eindresultaat een tekort van - € 23,8 miljoen NCW per 1-1-2025 (looptijd tot en met 01-07-2029). Het (gemeentelijk aandeel in het) risicoprofiel van Waalfront kent een hoogte van € 2,9 miljoen en is afgenomen t.o.v. de Stadsbegroting 2025-2028.

Het risico Waalfront is opgebouwd uit twee delen. Een deel wat bestaat uit het gezamenlijk risico, gedragen door BPD en gemeente Nijmegen, en een deel wat alleen gedragen wordt door de gemeente Nijmegen. De € 2,9 miljoen bevat de beide gemeentelijke bestanddelen.

Fasering

- Vertraging in doorlooptijd, waardoor verkoopopbrengsten en OZB bijdragen later ingerekend kunnen worden.

Kosten

- Hogere civieltechnische kosten door o.a. complexiteit van de uit te voeren werkzaamheden (o.m. waterkering/kade en brughaven).
- Hogere plankosten door langere looptijd.
- Hogere kosten door stijgende rente.

Opbrengsten

- Minder OZB inkomsten door vertraging in uitgifte.

In de GREX 2025 is een aantal voorzieningen opgenomen voor de te lopen risico's. Deze voorzieningen zijn verwerkt in de risicoreservering voor het gezamenlijke deel waardoor de reservering voor de gezamenlijke risico's

naar beneden bijgesteld is.

Risicodeel alleen gedragen door gemeente Nijmegen

- Te verwerven subsidies. In de GREX 2025 staat één post nog te verwerven subsidies opgenomen ter dekking van de kosten. De gemeente Nijmegen is verantwoordelijk dit bedrag binnen te halen bij externe partijen, met behulp van BPD. Indien deze verwerving in een bepaalde fase niet lukt zal de gemeente Nijmegen het geraamde bedrag in de GREX, aanvullen.

Totaal risico Waalfront (gemeentelijk aandeel)

€ 2,9 miljoen

Winkelsteeg Kanaalzone

De risico's die samenhangen met de gebiedsexploitatie Winkelsteeg zijn, middels een Monte Carlo risico analyse, geactualiseerd. De gebiedsexploitatie Winkelsteeg bestaat uit de planexploitatie, de investeringen en faciliterend grondbeleid. Voor de planexploitatie en voor de investeringen is een separaat risicoprofiel vastgesteld.

Het totale risicoprofiel Winkelsteeg is als volgt vastgesteld:

- Het risicoprofiel voor de Planexploitatie Winkelsteeg bedraagt € 45,6 mln. (netto contant, 1-1-2025) bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%.
- Het risicoprofiel voor de Investerings Winkelsteeg een risicoprofiel bedraagt € 13,4 mln. (netto contant, 1-1-2025).
- In totaal is daarmee het risicoprofiel van Winkelsteeg € 59,0 mln. (netto contant, 1-1-2025).

Toelichting Planexploitatie:

In het VGP 2024 betrof het risicoprofiel planexploitatie €49,2 mln. Voor het MPG 2025 is er ten opzichte van het VGP 2024 sprake van een afname van het risicoprofiel planexploitatie van € 3,6 mln. uitkomend op € 45,6 mln. Deze daling is een combinatie van een aantal factoren:

- Het risico op lagere grondopbrengsten is kleiner geworden doordat de negatieve grondopbrengst voor het gebouwd parkeren deels uit de grondexploitatie gehaald. Hierdoor is het risico op een hogere onrendabele top voor het parkeren deels komen te vervallen.
- Het risico op hogere civiele kosten is kleiner geworden doordat onderdelen verder uitgewerkt zijn en het financieel effect daarvan verwerkt is in de grondexploitatie.
- De problematiek rondom netcongestie zorgt juist voor nieuwe risico's. Het risico bestaat uit vertraging of stilstand in de ontwikkeling, wat leidt tot extra plankosten.
- O.b.v. de dialoogrondes met marktpartijen in de tenders lijkt er meer risico te zijn op lagere grondopbrengsten voor het niet-woningbouw programma.

De grootste risico's in de planexploitatie betreffen:

Opbrengsten

- Lagere grondopbrengsten woningbouw a.g.v. tegenvallende aantrekkingskracht Winkelsteeg
- Realiseren grondopbrengsten bedrijvigheid

Kosten

- Vertraging (o.a. door netcongestie) wat leidt tot extra plankosten;
- Financieringskosten (rente)

Toelichting Investerings

Voor de Investerings van Winkelsteeg is het belangrijkste risico of voldaan kan worden aan de subsidievoorwaarden van het Rijk. Dit heeft voornamelijk betrekking op het tijdig kunnen realiseren van de

woningen in Winkelsteeg. Op basis van de voorwaarden vanuit het Rijk wordt het risico dat mogelijk niet aan de voorwaarden kan worden voldaan hoger ingeschat dan vorig jaar. Dat leidt tot een stijging van het risicoprofiel van circa € 7,6 mln. van € 5,8 mln. (VGP 2024) naar € 13,4 mln. (netto contant). In de gemeentelijke begroting of risicoprofiel wordt niet expliciet met dit risico rekening gehouden.

Beheersmaatregelen:

- Gebiedsmarketing, het regelmatig doen van markttoetsen en –consultaties moet er voor zorgen dat de juiste product-marktcombinaties worden gerealiseerd, die passen bij de verwachte grondopbrengsten. Daarnaast moet een grote kwalitatieve impuls in het gebied er voor zorgen, dat er een woonomgeving gecreëerd wordt die aantrekkelijk is voor potentiële bewoners. Na de eerste tenders / gronduitgifte wordt beter duidelijk in hoeverre het verwachte prijsniveau in de planexploitatie ook daadwerkelijk realiseerbaar is. Mocht dit afwijken, dient op dat moment mogelijk bijgestuurd te worden in de planvorming.
- In de planexploitatie Winkelsteeg is een substantieel vastgoedprogramma voor Smart Industries, Stadsdistributie en Light industry opgenomen. Het financieel risico komt voornamelijk voort of er daadwerkelijke voldoende vraag is naar deze functies (kan afzet gerealiseerd worden). Voor de grotere uitgiftes zal daarom kritisch gekeken worden of de voorinvesteringen (zoals verwervingskosten en bouw- en woonrijp maken) uitgesteld kunnen worden tot dat er meer zekerheid is of er een geïnteresseerde partij is. Daarnaast is gebiedsmarketing een middel om Winkelsteeg als werk- en woongebied op de kaart te zetten en potentiële partijen te interesseren om zich te vestigen op Winkelsteeg. Ook samenwerking met partijen als NTC helpt om (het profiel van) Winkelsteeg op de kaart te zetten.
- Tot op heden is de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg voortvarend geweest. Vertraging kan door meerdere oorzaken optreden, waaronder bijvoorbeeld de marktontwikkeling. Op dit moment is netcongestie een belangrijke mogelijke veroorzaker van vertraging. Er worden regelmatig gesprekken gevoerd met de netbeheerder om op de hoogte te blijven van de beschikbare capaciteit op het net. Op basis hiervan wordt verwacht dat er voor de korte termijn voldoende capaciteit op het net beschikbaar is voor de geplande woningen binnen Winkelsteeg. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht van netbewust bouwen. Dit is een ontwerpprincipe waarbij gestreefd wordt naar het beperken van de energievraag. Verder worden de mogelijkheden van het wijkbudget onderzocht. Dit is een principe waarbij we vanuit de netbeheerder een bepaalde capaciteit beschikbaar krijgen op het net. De gemeente krijgt daarbij zelf de keuze hoe zij deze capaciteit verdeelt over het programma.
Het financieel effect uit zich bij vertraging, vanwege de relatief lage rentestand, met name in extra plankosten. De bemensing van het project kenmerkt zich wel door een relatief grote flexibele schil, waardoor de inzet wel relatief snel afgeschaald kan worden.
- Door de lange looptijd van de grondexploitatie en aanzienlijk investeringsvolume dient er financiering aangetrokken te worden. Doordat het saldo verbeterd is, de rente relatief laag is en de huidige financieringsbehoefte door de reeds ontvangen subsidies ingevuld kan worden zijn de rentekosten in de grondexploitatie relatief laag. Wanneer echter deze elementen wijzigen, kunnen de rentekosten fors toenemen. Door cashflow-sturing wordt getracht de financieringsbehoefte niet te ver op te laten lopen, om daarmee de risico's overzichtelijk te houden.

Totaal risico Winkelsteeg Kanaalzone (planexploitatie €45,6 mln. en investeringen €13,4 mln.) €59,0 mln.

Onderwijshuisvesting

De grondexploitatie Onderwijshuisvesting (G760-780) bevat een 25-tal deelprojecten verdeeld over het grondgebied van Nijmegen. Het gaat om locaties waar nieuwe onderwijshuisvesting wordt gerealiseerd of waar (oude) onderwijshuisvesting wordt opgeheven waarna herontwikkeling kan plaatsvinden. Eén en ander conform de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting

Deze beoordeling van de risico's geschiedt op het niveau van de totaalexplotatie, dus niet per deellocatie. In toelichtende zin zal - indien van toepassing - locatieduiding (deelgebied) plaats hebben. Uitgangspunt is de gemeentelijke grondexploitatie Onderwijs huisvesting G760-780 herziening (MPG) januari 2025.

In vergelijking met het risicoprofiel zoals dat is gepresenteerd bij VGP januari 2024 (€ 2,0 mln.) is het totale risico nu lager uitgevallen (€ 1,7 mln.). Dit komt onder meer doordat het risico op lagere grondopbrengsten op de herontwikkelingslocaties lager wordt ingeschat. Dit houdt verband met de in 2024 getekende verkoopovereenkomsten voor de locaties locatie Berg en Dalseweg 295 en Hatertseweg 400.

Hieronder worden de belangrijkste risico's gegroepeerd in een aantal categorieën nader toegelicht op peildatum 1 januari 2025.

Fasering

- Door verschillende factoren is er kans dat grondopbrengsten van de herontwikkelingslocaties later worden ontvangen.

Beheersmaatregelen:

- Heldere beleidsafspraken, marktontwikkelingen volgen, ander programma/herbestemmen als mogelijk en hergebruik/evt. verhuur bestaand vastgoed.

Kosten

Aan de kostenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:

- Asbest, NGE en archeologie;
- Grondwerk (incl NGE/archeologie) en planontwikkeling locatie Berg en Dalseweg 295.

Beheersmaatregelen:

- Tijdig asbestonderzoek, onderzoek archeologie/NGE (incl monitoren Rijksregeling NGE);
- Grondwerkzaamheden afronden en goed monitoren in relatie tot NGE suppletie/archeologie en verrekeningen ontwikkelaar.

Opbrengsten

Aan de opbrengstenkant zitten de belangrijkste financiële risico's op de volgende punten:

- Beperkte grondopbrengst toekomstige herontwikkelingslocaties (diverse locaties op korte termijn aan te kopen met beperkte herontwikkelingsmogelijkheden door ligging en/of beleid);
- Lagere grondopbrengsten actieve herontwikkelingslocaties.

Beheersmaatregelen:

- Herontwikkelingsmogelijkheden toekomstige locaties monitoren inclusief tijdig overleg, doorrekening en signalering;
- Heldere beleidsafspraken, marktontwikkelingen volgen, ander programma/herbestemmen als mogelijk en hergebruik/evt. verhuur.

Totaal risico Onderwijs huisvesting

€ 1,7 miljoen

Bijlagen

Hoe werkt de grondexploitatie financieel?

De gemeentelijke grondexploitatie bestaat uit een saldo van kosten en opbrengsten (beschouwd vanuit de gemeente). Het saldo van de kosten en de opbrengsten per locatie is het resultaat van een grondexploitatie. Dit saldo kan zowel positief zijn (opbrengsten hoger dan de kosten), alsook negatief zijn (opbrengsten lager dan de kosten).

Tot de kosten van de grondexploitatie kunnen worden gerekend (o.a.) de kosten van verwerving van gronden en eventuele opstallen in het plangebied, de kosten van het ontwerp, de kosten van milieukundig, archeologisch, cultuurhistorisch en akoestisch onderzoek, de kosten van bodemsanering, ophogen en andere grondwerken, de kosten van aanleg en inrichting van de openbare ruimte en groenvoorzieningen, de kosten van de aanleg van nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen, de kosten van de inzet van het gemeentelijk apparaat en de kosten van planschade. En aangezien de kosten van de gemeentelijke grondexploitatie vaak vele jaren voor de opbrengsten uitgaan, komen ook de kosten van voorfinanciering, rentelasten en tijdelijk beheer voor rekening van de gemeente.

De inkomsten uit gronduitgifte gelden als de belangrijkste bron van opbrengsten van de grondexploitatie. Andere bronnen van opbrengsten zijn subsidies en bijdragen van derden.

Een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie is de risicoparaagraaf. We weten van te voren al dat de einduitkomst die in de grondexploitatie wordt gepresenteerd nooit de werkelijke einduitkomst zal zijn. Er zijn vele factoren die het eindresultaat kunnen beïnvloeden.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht gemeenten vanaf 2004 bij de begroting en het jaarverslag een programmaplan/verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid. In deze paragraaf die de raad vaststelt, moet het college bij de begroting expliciet aangeven wat het te voeren grondbeleid in het komende jaar zal zijn en tevens legt zij verantwoording af over het gevoerde grondbeleid van het afgelopen begrotingsjaar. In 2016 is een wijziging doorgevoerd in het BBV waardoor de categorie 'Niet in exploitatie genomen gronden' is komen te vervallen. Er wordt een strikter onderscheid gemaakt in gronden die in exploitatie zijn genomen en overige gronden en terreinen.

In het BBV worden eisen gesteld aan de grondexploitaties en de informatie die hierover aan de gemeenteraad moeten worden verstrekt. Het gaat daarbij om het volgende:

- Planexploitaties worden door de raad vastgesteld. Dit in verband met het budgetrecht van de gemeenteraad. Het gaat daarbij niet alleen over de inhoud van het planexploitatie, maar ook over de jaarschijven. Met de vaststelling van de jaarschijven door de gemeenteraad kunnen uitgaven ter uitvoering van de planexploitaties op een rechtmatige wijze geschieden. Een overschrijding van een jaarschijf leidt tot onrechtmatigheid en moet daarmee verklaard/toegelicht worden.
- Jaarlijks moet een herziening van de planexploitaties plaatsvinden. Hierover is het volgende opgenomen: *"... een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld..."* (zogenaamde stellige uitspraak).

Verwachte nadelige financiële resultaten worden door middel van het vormen van een voorziening via de winst- en verliesrekening, op basis van contante waarde ten laste van de saldireserve gebracht. Verwachte positieve resultaten worden genomen bij het afsluiten van de planexploitaties. Tussentijdse winstneming wordt toegepast conform de richtlijn BBV ($\% \text{ gerealiseerde kosten} \times \% \text{ gerealiseerde opbrengsten} \times \text{winstverwachting}$).

Strategische gronden

Binnen de regels van de BBV zijn er geen strategische gronden meer, dit zijn de zogenaamde 'niet in exploitatie genomen gronden' afgekort NIEGG's. Alle gronden waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van de planexploitatie, worden gezien als grond met een vaste bestemming en worden verantwoord onder de materiële vaste activa.

Trefwoordenregister

Afkortingenlijst

BBV	Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
BV	Besloten vennootschap
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CV	Commanditaire vennootschap
ECB	Europese Centrale Bank
GreX	Grondexploitatie(complex)
NIEGG	Niet in exploitatie genomen gronden
NV	Naamloze vennootschap
P&C	Planning- en control
PPS	Publiek private samenwerking
Vpb	Vennootschapsbelasting
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Begrippenlijst

Actief grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en dan verkoopt aan een ontwikkelaar. Zij kiest daarbij voor gehele of gedeeltelijke overname van het economisch risico op de grondexploitatie.
Anterieure overeenkomst	Een overeenkomst over de ontwikkeling van een locatie met marktpartijen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
Bouwclaim	Hierbij draagt een marktpartij zijn gronden over aan de gemeente in ruil voor een claim op de toekomstige bouwrijpe grond. Daarbij wordt op het moment van verkoop van de grond aan de gemeente de methode van prijsbepaling bij de afname van de bouwrijpe grond van de gemeente vastgelegd.
Bouwrijp maken	Grond geschikt maken voor ontwikkeling door bodemsanering, ophogen en andere grondwerken.
Contante waarde	Een methode om alle kosten en opbrengsten met rente terug te rekenen tot een basisjaar.
Eindwaarde	De verwachte waarde van kosten en opbrengsten tot aan afronding van het project.
Faciliterend grondbeleid	Een vorm van grondbeleid waarbij de gemeente de grond niet zelf verwerft, maar de ontwikkeling aan de eigenaren zelf overlaat binnen door de gemeente te stellen kaders.
Grondbeleid	De manier waarop de gemeente en andere spelers omgaan met grond waarop ontwikkeld wordt (van bestemming verandert)
Grondexploitatie	Raming van de kosten over de tijd voor het leveren van bouw- en woonrijpe grond, afgezet tegen de toekomstige opbrengsten van de verkoop van de grond.
Part. opdrachtgeverschap	Particulieren kopen een kavel en bouwen volgens hun eigen ontwerp en kiezen zelf de bouwende partij.
Perifere/grootschalige	Is detailhandel op locaties buiten de reguliere detailhandel winkelcentrum (aan de rand van de stad of perifeer gelegen).
Woonrijp maken	Aanleg en inrichting van de openbare ruimte, groenvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen.

Actuele stukken en links

[Omgevingsvisie - Gemeente Nijmegen](#)

[Nota grondbeleid 2024](#)

[Woondeal regio Arnhem-Nijmegen - Groene Metropoolregio](#)

[Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 ' Mix op maat'](#)

[Samenwerkingsagenda Wonen](#)

[woonagenda 2024-2029](#)

G143 Vossenlaan 44

1. Kerninformatie

Eind 2015 is een koopovereenkomst gesloten voor de oude locatie van het ROC aan de Vossenlaan. Insteek is dat er woningbouw wordt gerealiseerd. Het exacte programma is nog onderwerp van studie. Zodra het programma vaststaat en er een gedragen ontwerp voorligt, zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Planexploitatie vastgesteld: 29 maart 2017; omzet € 4.048.000,-; resultaat: € 0,-; oplevering 2021.

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	In het ontwerp dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, zitten 152 wooneenheden
Parkeren	Op eigen terrein conform de geldende parkeernorm
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Woonfront Vossenlaan Nijmegen BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Afgelopen jaar wordt gekenmerkt door meerdere bijzondere voorvallen waaronder de zitting bij de Raad van State naar aanleiding van de bezwaren die in mei 2022 waren ingediend tegen het besluit van de raad om het bestemmingsplan aan te nemen. Allereerst hebben de omwonenden eind 2023 bezwaar gemaakt bij de provincie tegen de maatregelen die de koper had getroffen om de gebouwen vleermuisvrij te maken. Dit bezwaar is uiteindelijk door de provincie verworpen.

In de zomer bereikte ons het bericht dat de Waalboog zich heeft teruggetrokken als huurder van het gebouw voor beschermd wonen. Inmiddels is de projectontwikkelaar in gesprek met een andere zorgpartij die deze positie graag wil overnemen.

In het najaar van 2024 is vervolgens het gebouw aan de zijde van de Dromedarisstraat gekraakt ondanks de aanwezigheid van antikraak in het gebouw. Tussenkost van de rechter bleek nodig om de krakers uiteindelijk weer uit het gebouw te krijgen. Het is onzeker of het lukt de voor de gemeente ontstane kosten op de krakers te verhalen.

Tenslotte is op 9 oktober de zitting van de Raad van State geweest met op 30 oktober de uitspraak dat alle ingediende bezwaren door de RvS zijn verworpen. Daarmee is de projectontwikkelaar nu aan zet om de aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning. Ook zijn we in overleg om een datum vast te leggen voor overdracht van de locatie aan de koper.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Doordat de uitspraak in de Raad van State procedure bijna 2,5 jaar op zich heeft laten wachten, en het gebouw zowel op grond van eigenaarslasten als beheerkosten hoge kosten met zich meebrengt, is het resultaat wederom in negatieve zin bijgesteld. Ook de planning schuift hiermee verder naar achter.

Scenario's

Om de vertraging in de planning niet nog verder te laten oplopen, wordt er overleg gevoerd over een spoedige levering van de locatie met gebouwen aan de koper. Deze is verantwoordelijk voor de sloop van de gebouwen en kan dit uitvoeren in de proceduretijd voor de omgevingsvergunning.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Gezien de fase waarin het project zich bevindt, is er hoofdzakelijk sprake van informatie van de stakeholders. Zodra bekend is wanneer het gebouw wordt overgedragen aan koper zullen we de omgeving hierover informeren. Het traject van de omgevingsvergunning kent daarnaast nog de gebruikelijke inspraakmomenten voor de belanghebbenden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	3.355.000	3.355.000	Verkopen	3.500.000	3.500.000
Bouw- & woonrijpmaken	689.000	810.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	410.000	460.000	Huuropbrengsten	423.000	423.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	15.000	16.000			
Totale kosten	4.469.000	4.641.000	Totale opbrengsten	3.923.000	3.923.000
Gerealiseerd tot datum	4.326.000	4.475.000	Gerealiseerd tot datum	423.000	423.000
Gerealiseerd in periode	221.000	149.000	Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren	143.000	166.000	Nog te realiseren	3.500.000	3.500.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 546.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 717.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 703.045,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

De exploitatie- en beheerskosten (onder de post bouw- en woonrijp maken) nemen toe met € 121.000,-. Ook nemen de plankosten toe met € 50.000,- vanwege vertraging van de bouw en oplevering openbare ruimte door de ingediende moties en de RVS-procedure van het bestemmingsplan.

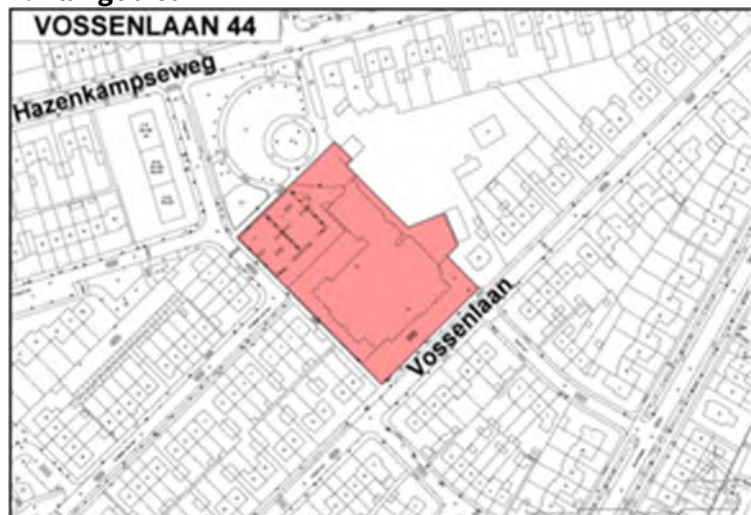
5. Risico(beheersing)

Doordat de exploitatieperiode nogmaals wordt verlengd als gevolg van de langere doorlooptijd voor de procedure bij de Raad van State lopen de beheerkosten langer door. Om deze risico's te beperken is, nu er een positieve uitspraak is van de Raad van State, overleg opgestart met de koper over een spoedige levering van grond met gebouwen.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G144 Kinderdorp Neerbosch

1. Kerninformatie

Sinds eind 2021 valt het project in zijn geheel onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Deze planexploitatie bevat de kosten voor de aankoop, de plankosten (zoals de interne inzet en de omgevingsplanwijziging), de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de opbrengsten die voortkomen uit de verkoop van kavels, woningen, bedrijventerrein en diverse losse percelen. De planuitwerking wordt gekenmerkt door een interactief proces van rekenen en tekenen. Daarbij is het (financieel) uitgangspunt dat een kostenneutraal resultaat overeind blijft.

Planexploitatie vastgesteld: 12 april 2017, omzet: € 1.532.000,-; resultaat: € 25.000,- (voordelig); oplevering: 2020.
Gewijzigd vastgesteld 22 december 2021; omzet € 7.441.000,-; resultaat € 78.000,- (voordelig); oplevering: 2024.

Verwachte oplevering project : 2027
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 40
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	8.069 m2 (minimaal)
Openbare ruimte	3,4 ha
Opp. plangebied	24,6 ha
Ontwikkelaar intern	R. Meijer

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Begin 2022 is het traject van de aankoop van Plegt Vos afgerond. Vervolgens is zowel een intern als extern (participatie omgeving) proces opgestart om tot een nadere uitwerking van de plannen te komen. Dit proces heeft geresulteerd in een ambitiedocument dat medio 2023 afgerond is en vastgesteld door het college. In 2024 zal een wijziging van het omgevingsplan in procedure worden gebracht. Parallel hieraan worden de plannen stedenbouwkundig uitgewerkt en diverse onderzoeken uitgevoerd.

In 2024 zou gestart worden met in procedure brengen van een wijziging van het omgevingsplan, technische aspecten (digitaal stelsel omgevingswet) bemoeilijken dit echter: in 2024 zijn nog geen wijzigingen van het omgevingsplan in behandeling genomen. Omdat niet alle ontwikkelingen dezelfde urgentie hebben is gewerkt aan een prioritering van deelprojecten. Ook moeten de beoogde ontwikkelingen, wat betreft milieuaspecten, nog geverifieerd worden met daadwerkelijke onderzoeken voordat de plannen juridisch vastgelegd kunnen worden in concrete omgevingsplannen. Dit kost meer tijd dan verwacht en zal in de eerste helft van 2025 nog doorlopen.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Uit de inventarisatie (prioritering en actualisering milieubelemmeringen) zouden wijzigingen kunnen voortvloeien, die zijn nu echter niet in beeld.

Scenario's

Doelstelling blijft om verslechtering van het huidige resultaat grex te voorkomen, ook als alternatieve scenario's nodig blijken n.a.v. de hiervoor bedoelde inventarisatie.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden. Vanuit vernieuwingsgolf openbare ruimte regelmatig afstemming met bewonersvertegenwoordiging, wat betreft de totaal ontwikkeling is eind 2024 besproken met vertegenwoordigers bewoners en TPN West. Afspraak periodiek vervolg.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	3.047.000	3.047.000	Verkopen	7.158.000	7.038.000
Civiel	1.842.000	2.057.000	Overige (bijdragen / huur)	57.000	62.000
Plankosten incl. VTU	2.211.000	2.239.000			
Overige	0	0			
Rente en kostenstijging	133.000	100.000			
Totale kosten	7.233.000	7.443.000	Totale opbrengsten	7.215.000	7.100.000
Gerealiseerd tot datum	4.738.000	4.960.000	Gerealiseerd tot datum	1.118.000	1.126.000
Gerealiseerd in periode	203.000	222.000	Gerealiseerd in periode	4.000	8.000
Nog te realiseren	2.495.000	2.261.000	Nog te realiseren	6.097.000	5.966.000

Prognose eindresultaat per 01-10-2023 € 19.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 344.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 317.000,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

De kosten- en opbrengstenramingen zijn geactualiseerd op basis van de meest actuele inzichten. De civieltechnische kostenraming is ook herzien op basis van de meest recente ontwikkelingen, ontwerpen en programma's. De stijging van de civiele kosten worden met name veroorzaakt door een stijging in de (tijdelijke) kosten voor beheer en onderhoud. Plankosten zijn licht toegenomen na actualisatie.

De grondexploitatie is gebaseerd op de opbrengst van percelen met als uitgangspunt een wijziging van het omgevingsplan. De (grond)opbrengsten zijn voor alle functies geactualiseerd. Hieruit blijkt met de inzichten per 1 januari 2025 voorsnag dat deze naar verwachting minder gunstig zullen uitvallen.

De opbrengstenramingen en de beschikbare budgetten bieden, binnen kaders, de ruimte om nadere afwegingen te maken.

Uitgangspunt is dat de herontwikkeling van Kinderdorp Neerbosch voor de gemeente minimaal neutraal moet verlopen. De voorliggende grondexploitatie sluit op een saldo van circa € 344.000 negatief. Afhankelijk van de verdere planuitwerking en te maken afwegingen kan dit resultaat nog wijzigen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm VGP 2025
Woningen	0 stuks	0 stuks	0 stuks
Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	0 m ²

Toelichting uitgifte cijfers

De planvorming (omgevingsplan is nog niet in procedure gebracht) is mede door de nadere uitwerking van het ambitiedocument (inclusief het participatietraject) vertraagd. De beoogde afzet was mede gebaseerd op een gewijzigd omgevingsplan. De diverse aantallen zijn verschoven naar 2026 en 2027. In 2027 moet het beoogde programma (woningbouw en bedrijvigheid) verkocht zijn.

5. Risico(beheersing)

De voorbereiding en vaststelling van het beoogde omgevingsplan loopt al enige tijd. De beoogde waardeontwikkeling wordt pas reëel, nadat de betreffende woningen/kavels verkocht kunnen worden. De ruimte die beschikbaar is voor ontwikkelingen is eerder in beeld gebracht waarbij rekening is gehouden met destijds

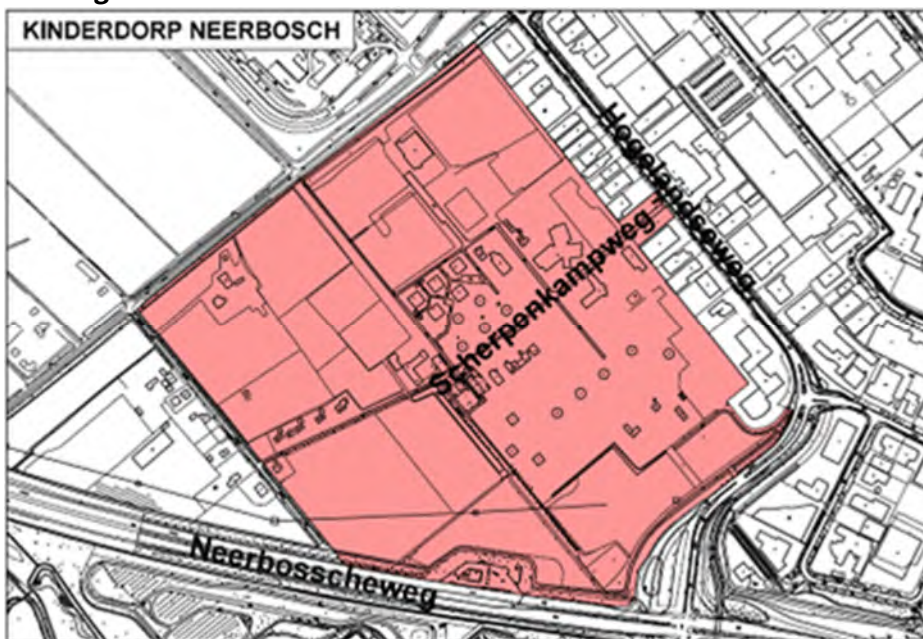
geldende hindercontouren. De komende tijd worden actuele hindercontouren bepaald, waarbij ook eventueel nieuw beleid en rekenmethodes worden meegenomen. Met name het aspect geurhinder krijgt daarbij (opnieuw) bijzondere aandacht. De daadwerkelijke uitwerkingsmogelijkheden kunnen hierdoor mogelijk ingeperkt worden. Eventueel hieruit voortvloeiende heroverwegingen zullen in het teken staan van een constante afweging tussen de beschikbare middelen, de beoogde functies(gebouwd en in de openbare ruimte), de ruimtelijke kwaliteit en de bijzonder ligging van het gebied.

Het kinderdorp kan rekenen op een stevige renovatie van de openbare ruimte. Deze middelen zijn door de gemeenteraad ter beschikking gesteld en drukken niet op de budgetten van de voorliggende exploitatie. De betreffende investeringen zullen uiteraard bijdragen aan het gebruik en de algehele beleving.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G145 Dorpsstraat 92-118

1. Kerninformatie

Een aantal percelen van de voormalige strategische gronden nabij de Dorpsstraat is samengevoegd in deze planexploitatie. De bestaande woningen en een kavel aan de Dorpsstraat zijn verkocht.

De resterende kavel waar maximaal 12 woningen kunnen worden gerealiseerd wordt verkocht aan particulieren die gezamenlijk gaan bouwen (CPO). Het vigerende bestemmingsplan staat woningbouw toe.

Planexploitatie vastgesteld: 15 november 2017; omzet: € 2.330.000,-; resultaat: € 47.942,- (voordelig); oplevering: 31-12-2020 (oorspronkelijk).

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Maximaal 12 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	9.500 m ²
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar extern	Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Met een loting is de locatie toegekend aan cpo groep Fenix. Zij hebben de optieovereenkomst getekend en hebben een ontwerp gemaakt voor een diversiteit aan woningen en gemeenschappelijke voorzieningen. In 2025 wordt de overeenkomst getekend en zal de omgevingsvergunning ingediend worden. De overdracht zal naar verwachting in 2025 of begin 2026 plaatsvinden.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De locatie is gegund aan cpo Fenix die als doelstelling heeft gemeenschappelijk wonen. Dit is een doelstelling in het coalitieakkoord.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De uitgeefbare grond is minder dan in eerste instantie was bedacht. In overleg met de buurt is er een groenstrook toegevoegd aan de openbare ruimte.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Bestemmingsplan was al lange tijd onherroepelijk. De wijk is geïnformeerd over de plannen. Dit heeft geleid tot een kleine aanpassing aan het plangebied.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	887.000	887.000	Verkopen	860.000	860.000
Bouw- & woonrijpmaken	959.000	989.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	727.000	727.000	Huuropbrengsten		
Overige			Opbrengst Verkopen	1.044.000	1.044.000
Rente en kostenstijging	38.000	28.000			
Totale kosten	2.611.000	2.631.000	Totale opbrengsten	1.904.000	1.904.000
Gerealiseerd tot datum	1.565.000	1.662.000	Gerealiseerd tot datum	1.044.000	1.048.000
Gerealiseerd in periode	69.000	97.000	Gerealiseerd in periode	0	4.000
Nog te realiseren	1.046.000	969.000	Nog te realiseren	860.000	856.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 707.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 727.000,- nadelig*

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 713.313,- ingesteld. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

Bijstelling van de kosten Bouw- en woonrijpmaken en een gewijzigde parameter kostenstijging geven per saldo een verslechtering van het resultaat.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Uitgegeven in 2024	Uitgifte in 2025
Woningen	0 stuks	12 stuks

5. Risico(beheersing)

Kosten archeologie/vervuiling grond en opbrengstwaarde grond.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G150 Steltsestraat kassen

1. Kerninformatie

De locatie aan de Steltsestraat is een voormalige kassenlocatie. Op deze locatie worden circa 61 woningen gepland, waaronder appartementen, tiny houses, 9 woningen voor ouderen/patiowoningen en koopwoningen. Een deel van de woningen (31) valt in de sociale huur. De wegen en openbaar toegankelijk groen worden na afronding van het plan terug geleverd aan de gemeente. In januari 2021 is de anterieure overeenkomst getekend.

Planexploitatie vastgesteld: 26 januari 2021 (Collegebesluit 4.11), omzet: € 155.807,-; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering: 31-12-2023.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Totaal 61, waarvan 21 sociale huur appartementen, 10 sociale huur tiny houses, 9 patio/ouderen woningen en 21 grondgebonden koopwoningen
Parkeren	Conform de gemeentelijke parkeernormen zoals uitgewerkt op de inrichtingstekening.
Openbare ruimte	Conform inrichtingstekening.
Opp. plangebied	Ca. 15.204 m ²
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Molenberg Investment B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Afgelopen jaar heeft de initiatiefnemer opnieuw naar het stedenbouwkundig plan gekeken en is tot een ander verbeterd ontwerp gekomen, binnen de door de gemeente gestelde kaders. De initiatiefnemer heeft hierover met de buurt gesproken en het plan is in de adviescommissie omgevingskwaliteit besproken. Hierdoor is wel vertraging ontstaan ten opzichte van de oorspronkelijke planning. De plankosten zijn daardoor opgelopen. Er is sprake van een zeer gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Om dit plan mogelijk te maken is een planologische procedure nodig. De initiatiefnemer heeft de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en de ruimtelijke onderbouwing is in concept gereed.

De verwachting is dat de procedure in het eerste kwartaal 2025 gestart wordt.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Het verbeterde plan past nog steeds binnen de doelstelling op deze locatie een gemengd woonprogramma te realiseren.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Er zijn geen veranderingen in de scope. Vanwege vertraging en gewijzigde regelgeving (Omgevingswet) zijn de plankosten opgelopen.

Scenario's/ Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In overleg met omgeving en de adviescommissie is toegewerkt naar een gedragen plan.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	162.000	162.000
Plankosten incl. VTU	160.000	194.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	2.000	1.000			
Totale kosten	162.000	195.000	Totale opbrengsten	162.000	162.000
Gerealiseerd tot datum	60.0000	118.000	Gerealiseerd tot datum	58.000	58.000
Gerealiseerd in periode	7.000	58.000	Gerealiseerd in periode	2.000	0
Nog te realiseren	102.000	77.000	Nog te realiseren	104.000	104.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 33.000,- nadelig*

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 32.688,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum 31-12-2025.

Toelichting verschillen

Toename van de plankosten als gevolg van de vertraging en extra opslag inhuur.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

De noodzakelijke planologische procedure wordt onder de nieuwe Omgevingswet opgepakt. Omdat dit een nieuw instrument is, vraagt dat wellicht meer tijd.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van €32.688,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



G151 Oosterhoutsedijk 48 Wijers

1. Kerninformatie

Woningbouwontwikkeling en realisatie watersportaccommodatie en drijvend botenhuis op de locatie Oosterhoutsedijk 48. Naast een watersportaccommodatie en botenhuis zijn op deze locatie 17 woningen gepland. De wegen en openbaar toegankelijk groen worden na afronding van het plan geleverd aan de gemeente. In juni 2021 is de anterieure overeenkomst getekend.

Planexploitatie vastgesteld: 1 juni 2021 (Collegebesluit 4.4), omzet: € 120.000,-; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering: 31-12-2022.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Totaal 17 grondgebonden koopwoningen.
Parkeren	Conform de gemeentelijke parkeernormen zoals uitgewerkt op de inrichtingstekening.
Bedrijvigheid	Een watersportaccommodatie en een Drijvend botenhuis op de Spiegelwaal
Openbare ruimte	1.588 m2
Opp. plangebied	Ca. 9.468m2
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Daverveld Reuvers Projectontwikkeling B.V. en Roeivereniging De Waal

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan ten behoeve van de botenloods RV de Waal en de realisatie van 17 woningen op terrein Oosterhoutsedijk 3 is in Q1 2024 door de raad vastgesteld. De botenloods is gereed en ligt al in de Spiegelwaal. Eind 2024 is gestart met de bouw van 17 woningen. De gemeente is nu nog betrokken in het bewaken van gemaakte afspraken en het in goede banen leiden van de bouwactiviteiten. De exploitatie kan eind 2025 worden afgesloten.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Doelstelling project betreft het mogelijk maken van een sportaccommodatie voor RV de Waal en de realisatie van 17 woningen op particuliere gronden. Afspraken tussen gemeente en partijen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

n.v.t.

Scenario's

n.v.t.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Bouwactiviteiten kunnen gepaard gaan met overlast voor omwonenden. Via een alternatieve bouwroute proberen we in samenspraak met ontwikkelaar/aannemer de overlast tot een minimum te beperken.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	120.000	120.000
Plankosten incl. VTU	120.000	120.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging					
Totale kosten	120.000	120.000	Totale opbrengsten	120.000	120.000
Gerealiseerd tot datum	82.000	100.000	Gerealiseerd tot datum	60.000	120.000
Gerealiseerd in periode	58.000	18.000	Gerealiseerd in periode	0	60.000
Nog te realiseren	38.000	20.000	Nog te realiseren	60.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G152 Krayenhofflaan 10 Boterfabriek

1. Kerninformatie

Integrale binnenstedelijke herontwikkeling. Combinatie van gronden derden en Gemeente. Ontwikkeling van wooneenheden en behoud van het gebouw van de voormalige Batava Boterfabriek (beeldbepalend object). Op basis van de door de externe partij ondertekende overeenkomst (4 mei 2021) is de planexploitatie opgesteld.

Planexploitatie vastgesteld: 8 juni 2021, collegebesluit nr. 3.2, omzet: € 1250.000,-; resultaat: € 299.000- (voordelig).

Verwachte oplevering project: 2025.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 100-110 woningen / appartementen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	8.852 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Plegt Vos / MWPO

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De bouw is gestart. Het achtergelegen gemeentelijk perceel maakt onderdeel uit van deze herontwikkeling. De bouw verloopt voortvarend. De eerste oplevering is naar verwachting in de zomer 2025.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Het bestemmingsplan is in november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld en begin 2023 onherroepelijk geworden. De noodzakelijke bodemsanering (onder archeologische- en NGE-begeleiding) is afgerond en de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk geworden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De communicatie gebeurt in deze fase aan de hand van nieuwsbrieven.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Verkopen	1.000.000	1.000.000
Bouw- & woonrijpmaken	379.000	379.000	Bijdrage ontwikkelaar	250.000	250.000
Plankosten incl. VTU	400.000	431.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige: suppletie NGE	44.000	49.000
Rente en kostenstijging	-14.000	-13.000			
Totale kosten	765.000	797.000	Totale opbrengsten	1.294.000	1.298.000
Gerealiseerd tot datum	639.000	681.000	Gerealiseerd tot datum	1.294.000	1.298.000
Gerealiseerd in periode	396.000	42.000	Gerealiseerd in periode	1.195.000	4.000
Nog te realiseren	126.000	116.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 528.000,- voordelig*

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 501.000,- voordelig*

*Van dit resultaat is eind 2023 € 441.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Toelichting verschillen

De plankosten zijn iets toegenomen omdat de uitvoering van het project wat langer duurt en derhalve ook meer begeleiding van ons verwacht.

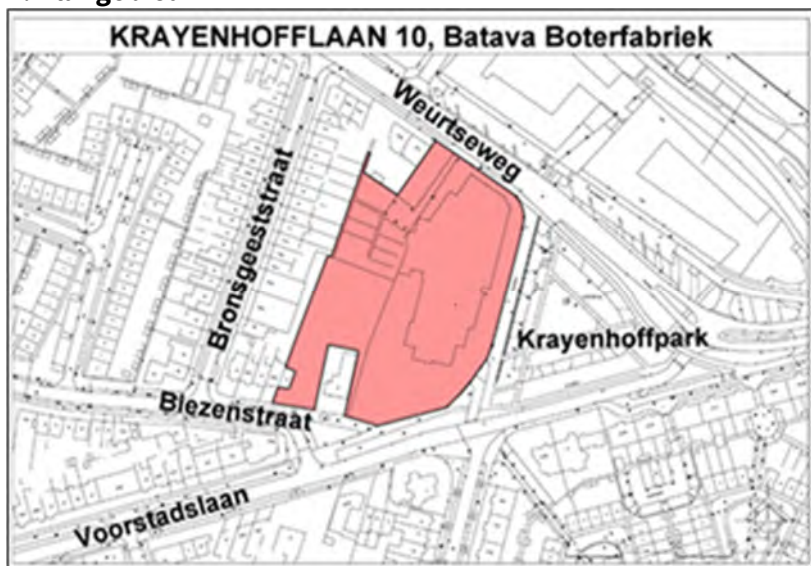
5. Risico(beheersing)

NGE, archeologie en sanering. De sanering is afgerond en er zijn geen belangwekkende archeologische elementen aangetroffen.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G155 St Hubertusstraat Alfa Laval

1. Kerninformatie

Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Alfa Laval in 2016 is Van de Klok Wonen B.V. eigenaar geworden van het terrein met gebouwen, gelegen ten noorden van de Sint Hubertusstraat te Nijmegen. Klok heeft een plan gemaakt voor de transformatie van dit bedrijfsterrein naar woningbouw. Hierbij is de samenwerking gezocht met de Stichting Talis, die eigendom heeft direct aansluitend aan het terrein van Klok. Het plan voorziet in 190 nieuwbouwwoningen, waarvan 66 zorgappartementen in de sociale huur. Van deze 66 zorgappartementen vallen 38 woningen in de categorie beschermd wonen en de andere 28 woningen vallen in de categorie beschut wonen.

Planexploitatie vastgesteld: 16 mei 2023, collegebesluit nr. 4.19, omzet: € 383.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	190 woningen waarvan 66 zorgappartementen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Aangelegd door ontwikkelaar en woonrijp geleverd aan gemeente
Opp. plangebied	34.764 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Van de Klok Wonen B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan is in 2024 onherroepelijk geworden en de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De gemeente heeft een ambitiedocument opgesteld voor de transformatie van bedrijventerrein naar woningen. Van de Klok Wonen B.V. is parallel daaraan gestart met participatie en omgevingsdialoog. Een concreet haalbaar plan en een anterieure overeenkomst om dit planologisch mogelijk te maken, is in mei 2023 gerealiseerd.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In deze fase gebeurt participatie via de reguliere procedure en daarnaast via nieuwsbrieven en een projectwebsite.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	1	1	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	360.000	385.000
Plankosten incl. VTU	353.000	393.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	10.000
Rente en kostenstijging	7.000	2.000			
Totale kosten	360.000	395.000	Totale opbrengsten	360.000	395.000
Gerealiseerd tot datum	151.000	309.000	Gerealiseerd tot datum	90.000	305.000
Gerealiseerd in periode	0	158.000	Gerealiseerd in periode	0	205.000
Nog te realiseren	209.000	84.000	Nog te realiseren	270.000	90.000

Prognose eindresultaat per : per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per : per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

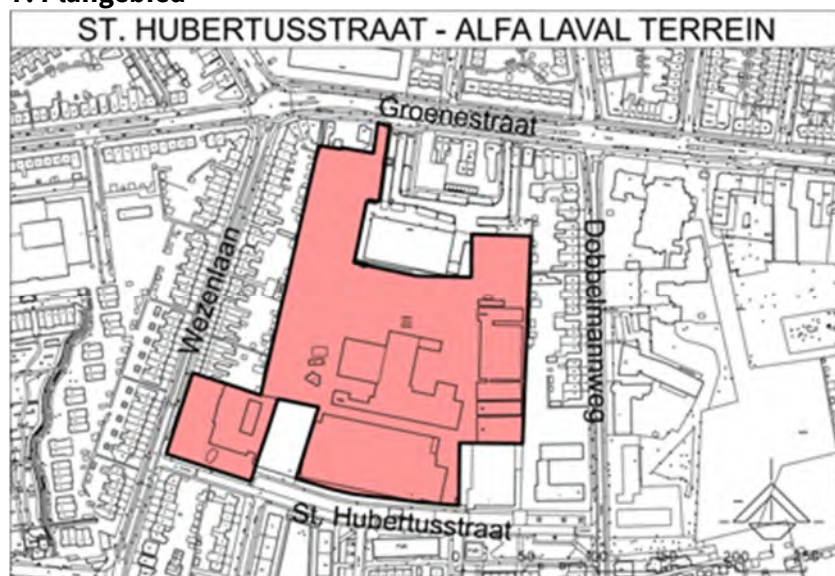
5. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. De plankosten zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G156 Zijpendaalstraat 3 3a

1. Kerninformatie

De Gemeente heeft met de eigenaar van de voormalige schoollocatie Zijpendaalstraat 3/3a overleg gevoerd over de herontwikkeling van deze kavel voor de bouw van woningen. De onderhandelingen hebben geleid tot een anterieure overeenkomst voor de realisering van 67 appartementen in twee gebouwen. Er worden 12 appartementen voor beschermd wonen gerealiseerd, alsmede 11 middenhuur appartementen, 30 studenteneenheden en 14 vrije sector appartementen.

Planexploitatie vastgesteld: 7 november 2023, collegebesluit nr. 4.15, omzet: € 107.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2025

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Het plan voorziet in de herinrichting van het terrein en de bouw van twee gebouwen voor maximaal 67 appartementen
Parkeren	Parkeren op eigen terrein en bezoekers op eigen terrein
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	Zie massa studie
Ontwikkelaar intern	M. School
Ontwikkelaar extern	S&A Investments B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Medio 2024 heeft de initiatiefnemer op basis van het overeengekomen programma niet tot een sluitende exploitatie te kunnen komen. Daarop zijn de gesprekken opnieuw opgepakt en zijn een tweetal voorstellen neergelegd om het bestaande volume in te vullen t.w.; studentenhuisvesting en huisvesting voor starters. Het gesprek over studentenhuisvesting met initiatiefnemer en SSH& (op verzoek van initiatiefnemer) is goed verlopen. Waarschijnlijk zal hier vervolg aan gegeven worden.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De ontwikkelaar heeft een initiatief voorgelegd om de beide kavels aan de Zijpendaalstraat te ontwikkelen. Daarover hebben vanaf 2020 gesprekken plaats gevonden om het plan functioneel, programmatisch en stedenbouwkundig te beoordelen. In principe is Stedenbouw akkoord met de massa/volume opbouw, mits er voldaan wordt aan de uitgangspunten die besproken zijn met ontwikkelaar voor het inrichten van het overige gedeelte van het perceel. De CBK heeft in de vergadering van 16 december 2021 een positief advies afgegeven. Tot slot is het rapport parkeeronderzoek Ecoconsultancy beoordeeld door de verkeerskundige en akkoord bevonden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Gezien de voorgestelde wijziging van het programma vinden nu gesprekken plaats over het vervolg. Naar verwachting kunnen deze het 1^e halfjaar van 2025 worden afgerond. Aanpassing van de anterieure overeenkomst lijkt voor nu noodzakelijk. Daarna wordt het ruimtelijke ordeningstraject opnieuw opgepakt.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er is een presentatieavond geweest voor de buurt. Aangezien nu wordt gedacht aan een aangepast programma zal dit opnieuw opgepakt moeten worden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	0	107.000
Plankosten incl. VTU	0	142.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	0	1000			
Totale kosten	0	143.000	Totale opbrengsten	0	107.000
Gerealiseerd tot datum	0	124.000	Gerealiseerd tot datum	0	107.000
Gerealiseerd in periode	0	124.000	Gerealiseerd in periode	0	107.000
Nog te realiseren	0	19.000	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per: 01-01-2024

niet van toepassing

Prognose eindresultaat per: 01-01-2025

€ 37.000,- nadelig*

Toelichting verschillen

De plankosten zijn toegenomen.

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 36.042,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum 31-12-2025.

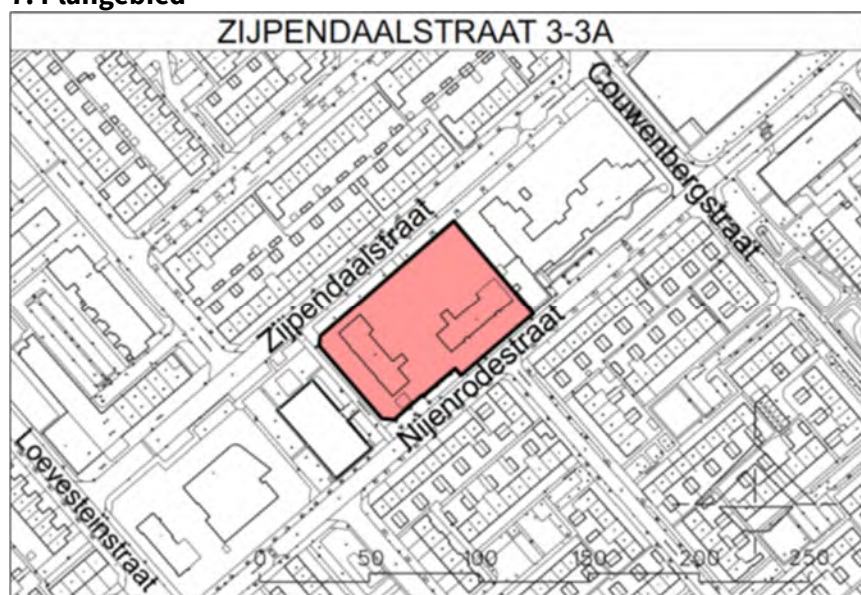
5. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. De plankosten zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd. Deze zijn volledig voldaan. Nu het plan wordt aangepast zal dit mogelijk consequenties hebben voor de plankosten en anterieure overeenkomst. Gesprekken moeten hiervoor opnieuw worden opgepakt.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van €36.042,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



G157 Zwanenveld 4301 ROC locatie

1. Kerninformatie

Dit project omvat het gefaseerd ontwikkelen van het terrein van het voormalige ROC in Zwanenveld. Voor de invulling wordt vooral gezocht naar woningen die passen bij de wens om in Dukenburg meer woningdifferentiatie te realiseren en de eenzijdigheid te doorbreken in het woningaanbod. In het plan is ruimte voor een maatschappelijke en een commerciële functie opgenomen. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast en krijgt een parkachtige inrichting.

Planexploitatie vastgesteld: 12 december 2023, collegebesluit nr. 3.1, omzet: € 1.358.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Maximaal 460 woningen, waarvan minimaal 20% sociale huur, minimaal 40% middelduur (menging betaalbare koop en huur) en maximaal 40% vrije sector huur of koop
Parkeren	Voor het grootste deel uit het zicht onder de bebouwing
Bedrijvigheid	400 cm2 BVO commerciële voorzieningen, kleinschalige horeca of dienstverlening, gericht op het kanaal; 300 m2 BVO maatschappelijke voorzieningen aan het park
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Slokker en ten Brinke

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Afgelopen jaar is het bestemmingsplan voor deze locatie onherroepelijk geworden. Het plan zal in drie fases gerealiseerd worden. De ontwikkelende partijen zijn de vergunningaanvraag voor de eerste fase aan het voorbereiden. Voor de afname van deze woningen zijn ze in overleg met een corporatie en een belegger. De sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen maken onderdeel uit van deze fase.

Tevens zijn ze de inrichtingsplannen verder uit aan het werken van een voorlopig naar een definitief ontwerp. Dit gebeurt in gesprek met de omgeving.

De voorbereidingen nemen meer tijd in beslag dan gepland. Planning is nu dat rond de zomer de vergunningen aangevraagd worden en start bouw in het eerste kwartaal van 2026 plaats zal vinden. Daaraan voorafgaand wordt het terrein bouwrijp gemaakt.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In opdracht van de ontwikkelende partijen is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het realiseren van maximaal 460 woningen met aandacht voor een goede landschappelijke inpassing, commerciële voorzieningen aan de zijde van het kanaal en maatschappelijke functies aan de parkzijde. De voor het bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken zijn door de ontwikkelaar uitgevoerd. Een deel van het plan wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen ontsluiting (Draaiom).

Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld. In november 2023 zijn de onderhandelingen voor de anterieure overeenkomst afgerond. Het ontwerp bestemmingsplan in december 2023 in procedure gebracht. In december 2023 is ook de overeenkomst door het college vastgesteld.

Het college heeft een ambitiedocument voor deze ontwikkeling vastgesteld. De omgeving is op een aantal avonden geïnformeerd over de ontwikkeling van het ROC-terrein, het ambitiedocument en de plannen van de ontwikkelaar.

Het doel is om het woningbouwproject goed aan te laten sluiten bij het Maas-Waalkanaal en het gemeentelijk eigendom (tussen bouwplan en Maas-Waalkanaal) hierin te betrekken.

Voor realisatie van de Draaiom en inpassing daarvan in het landschap is bij het Rijk subsidie aangevraagd in het kader van de woningbouwversnelling.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Voor dit plan is een onherroepelijk bestemmingsplan. Planning is gericht op aanvraag vergunning voor de eerste fase in de zomer van 2025. Start bouw staat gepland voor het eerste kwartaal van 2026.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Tijdens het hele traject heeft regelmatig participatie plaatsgevonden. Na vaststelling van het bestemmingsplan heeft verdere participatie plaatsgevonden over de inrichting van het gebied.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	438.000	Bijdrage ontwikkelaar	0	1.165.000
Plankosten incl. VTU	0	878.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Gemeentelijke bijdrage	0	193.000
Rente en kostenstijging	0	42.000			
Totale kosten	0	1.358.000	Totale opbrengsten	0	1.358.000
Gerealiseerd tot datum	0	830.000	Gerealiseerd tot datum	0	960.000
Gerealiseerd in periode	0	830.000	Gerealiseerd in periode	0	960.000
Nog te realiseren	0	528.000	Nog te realiseren	0	398.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing

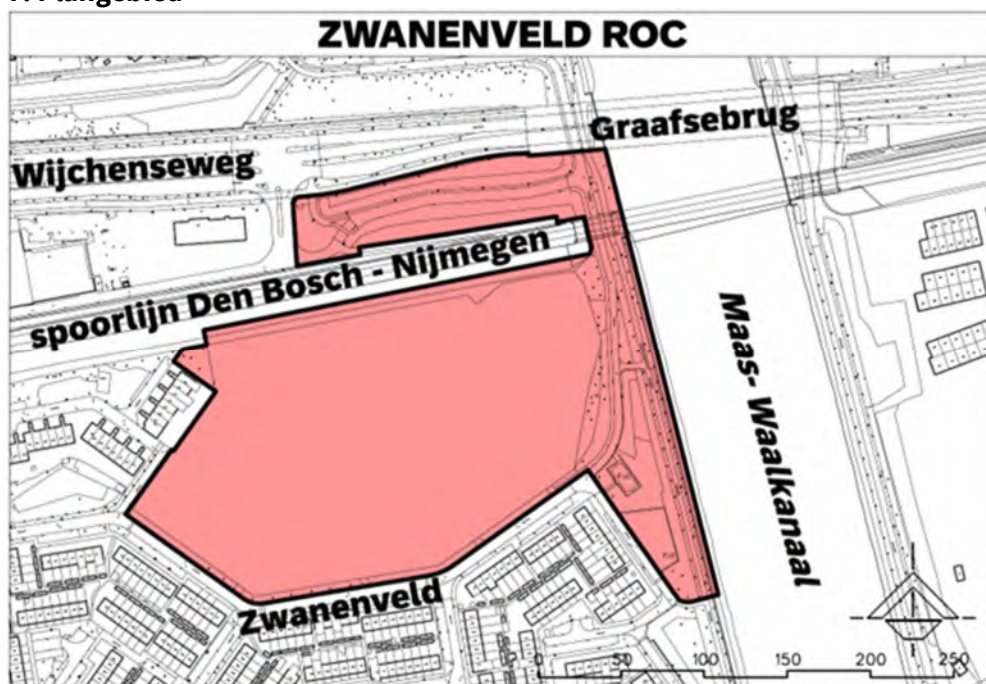
5. Risico(beheersing)

Het betreft een particulier project. De risico's liggen dan ook bij de ontwikkelaars. Echter, het is van groot belang dat er een goede ontsluiting komt van het af te wikkelen bestemmingsverkeer en dat de aanlanding van het bouwplan in harmonie is met de omgeving (de wijk en het openbaar gebied richting het Maas-Waalkanaal). De gemeente heeft een faciliterende rol. De plankosten zijn met het afsluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. Door vertragingen bij de uitvoering en door aanpassingen in de plannen bij de ontwikkelaar neemt het risico steeds verder toe dat de plankosten oplopen en niet meer gedekt zijn door de exploitatiebijdrage.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G158 Enkstraat St.Jacobsln

1. Kerninformatie

Een initiatief van de grondeigenaar voor de bouw van 18 woningen aan de Enkstraat, ter hoogte van de Sint Jacobslaan 98. Daarvan zijn 10 woningen boven- en benedenwoningen die vallen in het middeldure huursegment. De overige 8 eengezinswoningen vallen in vrije sector.

Planexploitatie vastgesteld: 17 december 2024, collegebesluit nr. 4.10, omzet: € 75.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2025

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	18 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	2.500 m2
Ontwikkelaar intern	M. School
Ontwikkelaar extern	J.B. van der Meer

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Er is ambtelijk overeenstemming tussen gemeente en initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst opgesteld.

Vanuit de ODRN wordt de ruimtelijke onderbouwing verder gecoördineerd. De diverse vakdisciplines moeten nog definitief adviseren. Bij akkoord kan de vergunning via een uitgebreide procedure worden verleend. Naar verwachting in de eerste helft van 2025.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Sinds vorig jaar zijn er geen wijzigingen opgetreden. De aanvraag is voor de invoering van de Omgevingswet ingediend, hierdoor is overgangsrecht van toepassing. Dit betekent dat kan worden volstaan met een projectafwijkingsbesluit om dit plan te realiseren.

Scenario's

Er is geen sprake van meerdere scenario's voor dit plan.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De initiatiefnemer heeft goed contact met de buurt. De buurt is enthousiast over het plan, met name omdat direct aanwonenden van het plan hun tuin kunnen uitbreiden met verwachte grondaankoop.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 17-12-2024	Per 01-01-2025		Per 17-12-2024	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	€ 36.000	€ 36.000
Plankosten incl. VTU	€ 75.000	€ 75.000,-	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige opbrengsten	€ 39.000	€ 39.000
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	€ 75.000	€ 75.000	Totale opbrengsten	€ 75.000	€ 75.000
Gerealiseerd tot datum	€ 33.000	€ 37.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	€ 33.000	€ 4.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	€42.000	€ 38.000	Nog te realiseren	€ 75.000	€ 75.000

Prognose eindresultaat per 17-12-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Door de aard van dit facilitaire plan zijn de risico's beperkt. Er zijn geen bijzondere risico's bekend.

Thans wordt rekening gehouden met de volgende risico's:

1. Bezwaar vanuit de omgeving op de planologische procedure leidt tot een langere doorlooptijd;
2. Planschade als gevolg van de intensivering;

Risicobeheersing

1. In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is vastgelegd dat als blijkt dat er nog (nader) onderzoek noodzakelijk is of er bijzondere procedures van toepassing zijn, de kosten hiervoor voor rekening zijn van de initiatiefnemer.
2. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat kosten voor planschade of procedurekosten voor rekening zijn van initiatiefnemer.
- 3.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G206 Valkhofpark

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de gemeentelijke plankosten met betrekking tot de herbouw van de Donjon op het Valkhof en de kosten van de reconstructie van het park. Herbouw van de Donjon is inmiddels van de baan waardoor de focus vanaf 2019 is komen te liggen op herinrichting (restauratie) van het park.

Planexploitatie vasgesteld: 18 september 2013; omvang € 2.275.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2018 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Circa 26.800 m2
Opp. plangebied	Circa 26.800 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

- In 2019 is de samenwerking met de Stichting Donjon rondom de bouw van de Donjon en de herinrichting van het Valkhofpark beëindigd. De hiervoor gemaakte kosten zijn afgeboekt binnen deze planexploitatie. In datzelfde jaar is gestart met het maken van een restauratieplan voor het Valkhofpark;
- In 2020 is berekend dat een grootschalige restauratie van het park minimaal € 4,9 mln. kost. De kosten en dekkings-middelen in de planexploitatie zijn toen hierop aangepast. Daarbij heeft het Rijk € 0,8 mln. subsidie beschikbaar gesteld voor de renovatie van dit drievoudig beschermd rijksmonument;
- In 2021 is bestuurlijk de wens uitgesproken voor een ambitieuzere variant van de restauratie van het park, waarbij meer van de oude grandeur terugkomt zoals in de Gebiedsvisie Valkhofkwartier is vastgesteld. Voor de hieraan verbonden extra kosten is onder andere een investeringskrediet van € 1,7 mln. beschikbaar gesteld (Stadsbegroting 2022-2025);
- In 2022 is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Valkhofpark te verhogen door hoge kostenstijgingen. De provincie Gelderland heeft in 2022 voor € 0,5 mln. aan subsidie toegekend voor de restauratie van het park.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

In 2023 is het project vertraagd door complexe (vergunning)procedures. Actuele planning is aanbesteding 1^e helft 2025 en start uitvoering restauratie eind 2025. Het definitief ontwerp (DO) wordt hiertoe nog verder uitgewerkt. De restauratie-werkzaamheden zullen naar verwachting doorlopen tot einde 2026.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Mede vanuit het zijn van een rijksmonument is er voortdurende communicatie met RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed), de provincie en betrokkenen van aangrenzende projecten (Herinrichting Kelfkensbos en museum Valkhof (verbouwing)).

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwerving, Bouw- & woonrijpmaken, Plankst, Overige en Rente/kstnst *	8.139.000	8.139.000	Gemeentelijke bijdrage	5.347.000	5.347.000
			Bijdr muren, evenementen- tenvoorz., kapel & ruïne	1.335.000	1.335.000
			Rijksbijdrage (RCE)	782.000	782.000
			Bijdrage Provincie	500.000	500.000
			Overig	175.000	175.000
Totale kosten	8.139.000	8.139.000	Totale opbrengsten	8.139.000	8.139.000
Gerealiseerd tot datum	926.000	1.439.000	Gerealiseerd tot datum	1.503.000	1.703.000
Gerealiseerd in periode	284.000	513.000	Gerealiseerd in periode	209.000	200.000
Nog te realiseren	7.213.000	6.700.000	Nog te realiseren	6.636.000	6.436.000

* omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel totaalkosten zichtbaar

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

Het neutrale planresultaat van het project is gehandhaafd. Er zijn geen noemenswaardige verschillen in kosten en opbrengsten.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Risico's: hogere uitvoeringskosten / advisering RCE over park en criteria subsidie / archeologie

Beheersmaatregelen: goede (besteks)voorbereiding / nauw overleg RCE over randvoorwaarden, ontwerp en subsidie / archeologisch onderzoek

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G218 Nwe Marktstraat 50-52 Vitens Merleyn

1. Kerninformatie

Betreft verplaatsing en nieuwbouw poppodium Merleyn – als onderdeel van Stichting Doornroosje – naar de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 in de stationsomgeving (voormalig pomphuisje Vitens). Merleyn is genoodzaakt te verhuizen omdat hun huidige (gehuurde) locatie aan de Hertogstraat ongeschikt is geworden (geluid naar aangrenzende panden, geen uitbreidingsmogelijkheden).

Planexploitatie vastgesteld: 8 juli 2020 (raadsbesl 67/2020), omzet € 0,5mln; resultaat: € 0- (neutraal); oplevering: 31-12-2022 (oorspr).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein
Opp. plangebied	Circa 2.200 m2
Ontwikkelaar intern	P. Blankenstein
Ontwikkelaar extern	Stichting Doornroosje

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel 'Realisatie poppodium Merleyn' en is de motie 'De juiste toon bij inwonersparticipatie voor nieuwbouw Merleyn' aangenomen. Het college heeft uitvoering aan de motie gegeven en in 2021 het participatieprocesplan realisatie poppodium Merleyn vastgesteld. De gemeenteraad is meegenomen via een raadsinformatiebrief. Met Stichting Doornroosje is eerder (2020) een erfpachtovereenkomst gesloten over erfpacht locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 (periode van 40 jaar). In 2021 is de locatie Nieuwe Marktstraat 50-52 aangekocht. Stichting Doornroosje gaat hier voor eigen rekening en risico de nieuwbouw van het poppodium realiseren. In 2022 en 2023 is het participatieprocesplan uitgevoerd. Op 5 april 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Er is beroep ingesteld bij de Raad van State.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De behandeling van het beroep is nog niet ingepland bij de Raad van State. Medio 2025 wordt een uitspraak verwacht. Het project heeft hierdoor vertraging opgelopen.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Vanuit het participatietraject is regelmatig contact geweest met omwonenden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	240.000	240.000	Verkopen	0	0
Bouw- en woonrijpmaken	38.000	43.000	Gemeentelijke bijdrage	500.000	525.000
Plankosten incl. VTU	221.000	242.000	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	1.000	0			
Totale kosten	500.000	525.000	Totale opbrengsten	500.000	525.000
Gerealiseerd tot datum	460.000	495.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	26.000	35.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	40.000	30.000	Nog te realiseren	500.000	525.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

Door vertraging van het project én aanvullende advisering rondom de beroepsprocedure is de post Plankosten met € 21.000,- toegenomen. De post Bouw- en woonrijpmaken is met € 5.000,- toegenomen door extra kosten tijdelijk beheer (door vertraging). De hogere kosten worden opgevangen door de met € 25.000,- gestegen post Gemeentelijke bijdrage door indexering van de erfpachtopbrengst.

Het neutrale planresultaat is gehandhaafd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Risico op meer (plan)kosten door planologische procedure(s).

Beheersmaatregel: participatieproces en strakke sturing plankosten.

6. Beslispunten

Vanaf het volgende MPG (MPG 2026) de grondexploitatie Merleyn(G218 Nieuwe Marktstr 50-52 Vitens Merleyn) opnemen binnen de gebiedsexploitatie Stationsdistrict (G208 t/m G250).

7. Plangebied



G256 Dr Jan Berendsstraat 47-67 Spoorkuil

1. Kerninformatie

De huur van de gronden van de NS (het groengebied in de Spoorkuil Nijmegen, Bottendaalzijde) door het bewoners-platform Bottendaal omzetten in eeuwigdurende erfpacht door de gemeente. Voor de financiering daarvan de voormalige VG&L loods aan de Dr. Jan Berendsstraat 47-69 verkopen aan zittende huurders met voortgezet medegebruik van de niet-eigenaren. Het groengebied inclusief seinhuisje was in eigendom van derden (NS) en het pand aan de dr. Jan Berendsstraat is in eigendom van de gemeente.

Planexploitatie vastgesteld: 8 juli 2020 raadsbesluit nr. 55/2020, omzet: € 250.000,-; resultaat: € 0- (neutraal), (oorspronkelijke) oplevering: 31-12-2021.

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	0
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Herontwikkeling pand Dr. Jan Berendsstraat en voormalig seinhuisje
Openbare ruimte	Groengebied Spoorkuil
Opp. plangebied	Circa 25.000 m2
Ontwikkelaar intern	R. Meijer
Ontwikkelaar extern	NS

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Met de NS is een eeuwig durende erfpachtovereenkomst gesloten waardoor de betreffende gronden in 2020 aan het bewonersorganisatie Bottendaal (BOB) zijn overgedragen voor structureel groengebruik, beheer en onderhoud. Met een aantal zittende huurders van de Dr. Jan Berendsstraat is een koopovereenkomst gesloten.

Resteert nog het seinhuisje een nieuwe bestemming te geven met verkoop via uitgifte in erfpacht. De kosten worden deels gedekt uit de verwachte (erfpacht)opbrengst. De herontwikkeling blijkt complexer dan eerder werd aangenomen. Diverse onderzoeken van het seinhuisje zijn in het afgelopen jaar uitgevoerd (constructie, asbest, (erfpacht)waarde). De verkoopprocedure van het seinhuisje wordt verder onderzocht.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Door hogere plankosten (o.a. door opslag inhuur) en bijstelling (erfpacht)waarde seinhuisje is het planresultaat verslechterd. Ambtelijk wordt onderzocht of het seinhuisje een deelproject kan worden van het project Groene Corridor Zuid-zijde (waarin meerdere projecten opgenomen).

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In 2024 is de communicatie naar de buurt en geïnteresseerden beperkt geweest over de plannen rondom het seinhuisje. Wel is er regelmatig contact geweest met Bewonersorganisatie Bottendaal (BOB) én de Vrienden van Groene Corridor.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	83.000	83.000	Verkopen	250.000	250.000
Bouw- & woonrijpmaken	51.000	50.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	274.000	298.000	Huuropbrengsten		
Overige	0	0	Overige	74.000	37.000
Rente en kostenstijging	1.000	1.000			
Totale kosten	409.000	432.000	Totale opbrengsten	324.000	287.000
Gerealiseerd tot datum	326.000	402.000	Gerealiseerd tot datum	249.000	249.000
Gerealiseerd in periode	55.000	75.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	83.000	30.000	Nog te realiseren	75.000	38.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 85.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 145.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 142.300,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

De post plankosten moest met € 24.000,- worden verhoogd (o.a. door opslagen inhuur) én de (erfpacht)opbrengst moest met € 37.000,- worden verlaagd.

5. Risico(beheersing)

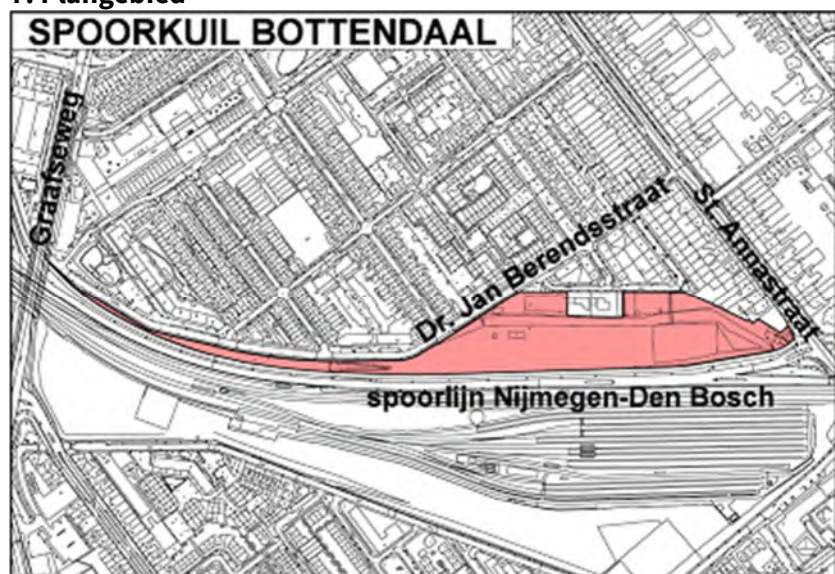
Risico's: verkoop seinhuisje levert minder op.

Beheersmaatregel: voorzichtige verkoopopbrengst en voorbereiden verkooptraject.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G258 Doddendaal 1

1. Kerninformatie

Binnenstedelijke herontwikkeling op de hoek Doddendaal Plein 1944 (voormalige Intersportgebouw). De eigenaar van het terrein wil een gebouw neerzetten van 9 verdiepingen. Op de begane grond is een supermarkt gepland met daarboven 9 verdiepingen met huurwoningen variërend van 39 tot 90 vierkante meter.

Planexploitatie vastgesteld: 10 november 2020 (Collegebesluit 4.21), omzet: € 260.000,-; resultaat: € 0,- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2024

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	136 woningen
Parkeren	Fietsparkeerkelder
Bedrijvigheid	Supermarkt, maximaal 950 m2 VVO
Opp. plangebied	1.126 m2
Ontwikkelaar intern	I. van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Dornick BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

De werkzaamheden zijn afgerond en daarmee kan de exploitatie worden afgesloten. Er zijn 136 appartementen gerealiseerd en er is een supermarkt gevestigd in de plint. De openbare ruimte is aangepast. Het project wordt afgesloten.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Niet van toepassing.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Over de voortgang van het project is gecommuniceerd via bewonersbrieven, via socialmedia berichten en via Mijn Wijkplan.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	260.000	260.000
Plankosten incl. VTU	259.000	225.000	Huuropbrengsten		
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	1.000				
Totale kosten	260.000	225.000	Totale opbrengsten	260.000	260.000
Gerealiseerd tot datum	167.000	225.000	Gerealiseerd tot datum	260.000	260.000
Gerealiseerd in periode	22.000	58.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	93.000	0	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2024

€ 0,- neutraal

Definitief eindresultaat per 01-01-2025

€ 35.000,- voordelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

Door het afsluiten van de planexploitatie zijn stelposten komen te vervallen waardoor het eindresultaat is verbeterd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

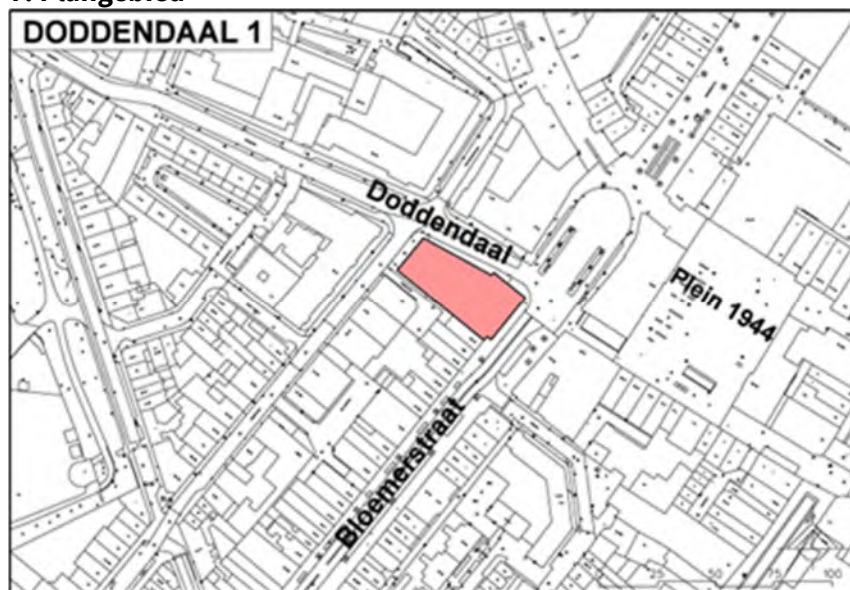
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G259 Kelfkensbos herinrichting omgeving

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie betreft de uitvoering van de herinrichting van Kelfkensbos en omgeving, als vervolg op de herinrichting van Kop Burchtstraat. Dit als één van de projecten in het kader van de uitvoering Visie Valkhofkwartier.

Vaststelling planexploitatie: vaststelling in VGP 1-1-2022; omzet circa € 4,9 mln.; resultaat: € 0,- (neutraal).

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Won/pp/Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 13.000 m2
Opp. plangebied	Ca. 13.000 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2021 zijn voor Kelfkensbos de eerste stedenbouwkundige ideeën uitgewerkt (VO) en werd een voorlopige kostenraming gemaakt. Met investeringskredieten werd het project financieel haalbaar en is begin 2022 de planexploitatie G259 Kelfkensbos vastgesteld. Door de hoge kostenstijgingen is in de Stadsbegroting 2023-2026 besloten om het investeringskrediet voor Kelfkensbos te verhogen. Ten behoeve van het verhelpen van de lekkage van het dak van parkeergarage Kelfkensbos is eerder een investeringskrediet toegevoegd aan deze planexploitatie.

Het definitief ontwerp van de herinrichting raakt steeds verder uitgewerkt inclusief de kostenraming die hoger is geworden. Nog nader uit te werken onderdelen zijn kunstwerken en parkeerdakreparatie. De extra kosten worden opgevangen door in 2024 extra toegekende programmagelden van de gemeente.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Verwachting is dat het project in 2025 wordt aanbesteed en medio 2025 wordt gestart met de uitvoering. Het definitief ontwerp (DO) wordt hiertoe nog verder uitgewerkt. Gebruiksgerede oplevering zomer 2026. Planning is afhankelijk van verbouwing Valkhofmuseum.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er is voortdurende communicatie met aangrenzende ondernemers, marktkoopliden en museum Valkhof (verbouwing).

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwerving, Bouw- & woonrijpmaken, Plan-kosten, Overige en Rente en Kostenstijging *	7.424.000	7.824.000	Gemeentelijke bijdragen (investeringskredieten & programmagelden)	7.390.000	7.790.000
			Overige opbrengsten	34.000	34.000
Totale kosten	7.424.000	7.824.000	Totale opbrengsten	7.424.000	7.824.000
Gerealiseerd tot datum	164.000	733.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	103.000	569.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	7.260.000	7.091.000	Nog te realiseren	7.424.000	7.824.000

* omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden zijn enkel totaalkosten zichtbaar

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal
 Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Toelichting verschillen

Het neutrale planresultaat kon worden gehandhaafd.

De kosten zijn met € 400.000,- toegenomen door de verdere uitwerking van de kostenraming én gestegen interne plankosten (hogere uurtarieven inclusief opslagen inhuur vanaf '24). De gemeentelijke bijdragen zijn óók toegenomen met € 400.000,- door extra aan dit project toegekende programmagelden.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Risico's: Hogere uitvoeringskosten (aanbesteding moet nog, ondergrond w.o. dak parkeerkelder is nog onzeker, vertraging/samenhang planning verbouwing museum).

Beheersmaatregelen: Nadere onderzoeken en zorgvuldige aanbesteding.

6. Beslispunten

Geen

7. Plangebied



G260 Grote Markt 1-3 vml.V&D

1. Kerninformatie

Transformatie van het voormalige V&D pand aan de Grote Markt. Het pand staat al jarenlang deels leeg. De nieuwe eigenaar wil hier een mix van functies realiseren: winkelen, wonen en werken met een groene daktuin met horecafunctie. Het wordt een autoloos complex met extra fietsparkeerplaatsen. De gemeente heeft bij deze ontwikkeling een faciliterende rol.

Planexploitatie vastgesteld: 13 september 2022 college besluit nr. 3.5, omzet: € 437.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 180 appartementen waarvan 2/3 betaalbaar
Parkeren	Niet van toepassing
Bedrijvigheid	Commerciële dienstverlening, kleinschalige kantoren en horeca
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	4.561 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	MWPO

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Het bestemmingsplan is in 2023 vastgesteld en onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunning is eind 2024 onherroepelijk geworden. Vanuit het Rijk is voor deze ontwikkeling een SBI subsidie verstrekt; bouwwerkzaamheden (funderingswerkzaamheden) zijn in december 2024 begonnen.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

geen

Scenario's

n.v.t.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In deze fase de reguliere (wettelijke) participatie en communicatie m.b.t. vergunningen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar	437.000	454.000
Plankosten incl. VTU	429.000	452.000	Huuropbrengsten		
Overige		1.095.000	Overige(rijkssubsidie)		1.095.000
Rente en kostenstijging	8.000	2.000			
Totale kosten	437.000	1.549.000	Totale opbrengsten	437.000	1.549.000
Gerealiseerd tot datum	190.000	1.434.000	Gerealiseerd tot datum	256.000	1.532.000
Gerealiseerd in periode	49.000	1.244.000	Gerealiseerd in periode	0	1.276.000
Nog te realiseren	247.000	115.000	Nog te realiseren	181.000	17.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Vanuit het Rijk is voor deze ontwikkeling een SBI(Start Bouw Impuls) subsidie verstrekt, deze subsidie is doorbetaald aan de ontwikkelaar.

Toelichting uitgifte cijfers

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied





G261 Molenpoort 8824-8825

1. Kerninformatie

De huidige Molenpoortpassage is in eigendom bij projectontwikkelaar MWPO uit Den Bosch. De gemeente heeft met MWPO intensieve gesprekken gevoerd over herontwikkeling van de Molenpoortpassage. De onderhandelingen hebben geleid tot een (anterieure) overeenkomst voor de realisering van een bouwprogramma van circa 425 woningen waarvan tenminste 1/3 sociale woningbouw, 1/3 middeldure huurwoningen en 1/3 vrije sector woningen. Verder omvat het bouwprogramma een supermarkt van circa 1.700 m², detailhandel van maximaal 2.000 m², flexruimten (woon-werkruimten) van circa 90 m² en circa 670 m² horeca.

Planexploitatie : vastgesteld 21 november 2023 college besluit nr. 4.17, omzet: € 640.649,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026 (deeloplevering eerste fase)

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 425 woningen waarvan tenminste 1/3 sociaal en 1/3 middeldure huur
Parkeren	Op eigen terrein voor eigen gebruik en bezoekers op openbaar gebied
Bedrijvigheid	Supermarkt, woon-werkruimten en horeca
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	Circa 10.800 m ²
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	MWPO Fier B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2021 heeft de gemeente op verzoek van de ontwikkelaar/eigenaar een ambitiedocument opgesteld voor de herontwikkeling van de Molenpoort, passend binnen de visie Vlaams kwartier. In 2022 heeft de ontwikkelaar meerdere participatiemomenten gevoerd en het plan voor herontwikkeling steeds verder concreet gemaakt. Eind 2023 is een anterieure overeenkomst afgesloten. In 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen zijn een tweetal beroepen ingesteld.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Door de beroepsprocedures bij de Raad van State zal de planning niet gehaald worden. Een nieuwe planning wordt gemaakt, maar is afhankelijk van behandeling door RvS.

Scenario's

Geen.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Participatie gebeurt in deze fase via de gebruikelijke en wettelijk vastgestelde kaders.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	0	641.000
Plankosten incl. VTU	0	637.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Overige	0	0
Rente en kostenstijging	0	4.000			
Totale kosten	0	641.000	Totale opbrengsten	0	641.000
Gerealiseerd tot datum	0	479.000	Gerealiseerd tot datum	0	348.000
Gerealiseerd in periode	0	479.000	Gerealiseerd in periode	0	348.000
Nog te realiseren	0	162.000	Nog te realiseren	0	293.000

Prognose eindresultaat per: per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per: per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

De gemeente heeft in deze transformatie een faciliterende rol. De plankosten zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is verzekerd.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G208-G250 Stationsdistrict

1. Kerninformatie

Het project bestaat uit de volgende vier ruimtelijke deelgebieden met ieder zijn eigen afzonderlijke deelexploitaties (zie plankaart aan eind van deze rapportage). Daarnaast hanteren we nog een deelgebied algemeen. De deelgebieden zijn:

- 1) PHS (Programma Hoogfrequent Spoorvervoer) (G226, G250)
- 2) Centrumkwartier (vastgoedontwikkelingen) (G215, G217, G219, G225)
- 3) Centrumzijde (G224)
- 4) Westerkwartier (G208, G209, G228, G229, G235, G236, G237)
- 5) Algemeen (G246)

Het Stationsdistrict met een totale oppervlakte van circa 15,8 hectare (exclusief PHS) zal zich de komende 10 jaar stapsgewijs ontwikkelen naar een multimodale mobiliteitshub in het hart van de stad. Met de verwerving van aanzienlijke rijks- en provinciale subsidies is het mogelijk geworden zowel de kwaliteits- als schaalsprong van station en omgeving integraal aan te pakken en kunnen bestaande knelpunten worden opgelost. In combinatie met de realisatie van de nieuwe Westentree en de versnelling van de woningbouw en bijbehorende infrastructuur, is de integrale gebiedsontwikkeling daarmee een feit. En wordt Stationsdistrict Nijmegen getransformeerd tot een plek van hoge verblijfskwaliteit waar reizen, wonen, werken, winkelen en recreëren samenkomen.

In het Stationsdistrict zal in de periode 2024-2032 door publieke en private partijen circa € 900 miljoen worden geïnvesteerd. We spreken bij het Stationsdistrict van een gebiedsexploitatie. Hierin zitten zowel planexploitaties (zoals Duet) als investeringsprojecten (zoals reconstructie van de vijfknop).

Planexploitatie vastgesteld: Oorspronkelijk vastgesteld 24 november 2021

Afsluiting gebiedsexploitatie: 31 december 2032



2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	1.304 (zowel gemeentelijke ontwikkelingen als ontwikkelingen van derden)
Parkeren	908 gebouwde parkeerplaatsen (inclusief 573 openbare parkeerplaatsen Duet)
Niet woningbouw	21.609 m2 bvo
Opp. plangebied	Circa 15,8 ha (exclusief PHS)
Ontwikkelaar intern	P.A. Matthieu
Ontwikkelaar extern	Diverse partners

In de onderstaande tabel is het totale programma van het vastgoed binnen de gebiedsexploitatie stationsdistrict van zowel de gemeentelijke locaties (bijvoorbeeld Duet bij de Hezelpoort) als de ontwikkeling van derden (bijvoorbeeld Metterswane) opgenomen:

Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Ontwikkelingen derden	Totaal	Mutaties
woningbouw		818	486	1304	-276
Sociaal/goedkope huur	st	312	108	420	-58
Goedkope koop ($\leq$ € 313.000)	st	63	0	63	-304
Middeldure huur/koop	st	174	169	343	280
Duur koop/vrije sector huur	st	269	209	478	-194
niet woningbouw		13.123	8.486	21.609	-3.145
Kantoren	m ² bvo	1.800	743	2.543	-1.407
Winkels/horeca	m ² bvo	3.323	743	4.066	-1.738
Bijzondere bebouwing/overig	m ² bvo	8.000	7.000	15.000	-
Parkeren (gebouwde voorziening)	st	737	171	908	-229

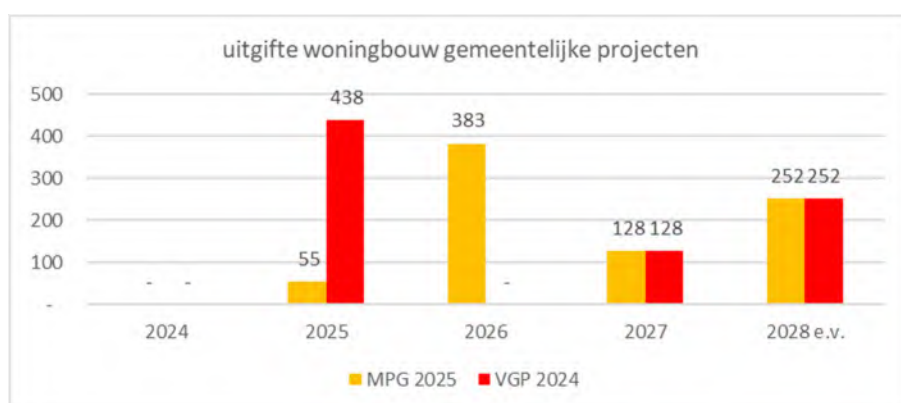
Het Stationsdistrict kent 826 betaalbare woningen, dit betekent een aandeel van circa 63%. De verschillen ten opzichte van het VGP 2024 komen door de start bouw van de locatie Metterswane.

Onderstaande tabel betreft het programma binnen de **gemeentelijke planexploitatie** verdeeld over de verschillende vastgoedprojecten. Bij gemeentelijke planexploitaties zijn we als gemeente grondeigenaar en verkopen we de grond aan een ontwikkelaar. Bij ontwikkelingen van derden faciliteren we als gemeente.

Programma		Gemeentelijke ontwikkeling	Duet	Gemeentekavel Nimwest	Westerkwartier Noord (Visser's & P&R)
woningbouw		818	413	55	195
Sociaal/goedkope huur	st	312	130	55	66
Goedkope koop ($\leq$ € 313.000)	st	63			32
Middeldure huur/koop	st	174	111		31
Duur koop/vrije sector huur	st	269	172		66
niet woningbouw		13.123	1.190	683	9.250
Kantoren	m ² bvo	1.800	-	-	1.000
Winkels/horeca	m ² bvo	3.323	1.190	683	250
Bijzondere bebouwing/overig	m ² bvo	8.000			8.000

Planning

De volgende grafiek betreft het woningbouwprogramma binnen de gemeentelijke planexploitatie verdeeld over de jaren. In het algemeen loopt het tempo van de op te leveren woningen nog conform de afspraken die daarover in de woondeal zijn gemaakt met het ministerie van VRO en de provincie Gelderland. Binnen één project zien we een vertraging ten opzichte van de VGP 2024. Uitgifte van Duet vindt niet plaats in 2025 maar in 2026. Verder is de looptijd van de gebiedsexploitatie met 2 jaar verlengd tot 2032. Belangrijke reden daarvoor is de planning van het project Centrumzijde, die naar verwachting vanaf 2029 in uitvoering komt en 3 jaar zal duren.



3. Ontwikkelingen laatste jaar

Wat hebben we het afgelopen jaar bereikt?

Hieronder volgt een toelichting op de belangrijkste mijlpalen en besluiten in 2024

Raadsbesluit Gebiedsvisie

In 2024 is de gebiedsvisie Stationsdistrict door de raad vastgesteld. Dit vormt een belangrijk ruimtelijk kader voor de uitvoering van de diverse projecten in de gebiedsexploitatie. Met het vaststellen van de gebiedsvisie is ook besloten dat voor een aantal projecten die nog niet in uitvoering zijn, separate voorstellen naar de raad komen met een voorstel voor onderzoek en scenario's voor de integrale gebiedsontwikkeling.

Voormalige UWV-locatie

In 2024 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden en is de sanering en de sloop van het voormalig UWV-gebouw uitgevoerd. Ook is onderzoek gedaan naar archeologie. De aannemersselectie door projectontwikkelaar NEOO wordt binnenkort afgerond. De planning is dat in juni 2025 gestart kan worden met de bouw.

Groene corridor

In 2024 zijn we gestart met de participatie en communicatie voor het deel van de Groene Corridor tussen de Graafseweg en de Tunnelweg. De gemeente wil de Groene Corridor koppelen aan de bouw van de Westentree aan de Tunnelweg die in 2028 opengaat. De precieze vorm die dit wandellint gaat krijgen is nog in ontwikkeling.

Fietsstraat Koninginnelaan

In oktober 2024 is een informatie avond gehouden om de bewoners te informeren over de plannen. Met dit project realiseren we een verbindende schakel tussen de snelfietsroute Dukenburg-Centrum over de Graafseweg en de westzijde van het station, waar bij de Westentree ook een grote fietsenstalling komt. Bij de herinrichting van de Koninginnelaan wordt de rijstrook smaller, komt er meer ruimte voor groen en worden alleen nog langspaarkeervakken ingericht. Deze nieuwe inrichting betekent dat er minder plek zal zijn voor het parkeren van auto's.

Er is een klankbordgroep van bewoners en ondernemers opgestart waar we het voorlopig ontwerp mee bespreken om te komen tot een definitief ontwerp. De uitvoering staat begin 2026 gepland.

Hezelpoort/Duet

In 2024 heeft er archeologisch onderzoek plaatsgevonden ter voorbereiding op de bouw. De entree van de parkeerplaats is verlegd en de Voorstadslaan is hierop aangepast. Ook is de ingang van de Dokstraat aangepast zodat in- en uitrijden daar makkelijker wordt. De uitwerking van het ontwerp van Duet is nog gaande.

Vijfknoop – Krayenhofflaan

In 2024 is de herinrichting van de Vijfknoop afgerond naar een Vierknoop (voor autoverkeer). De Krayenhofflaan is inmiddels een fietsstraat en er is een slim verkeerslichtensysteem geplaatst. Ook is een weg langs Vissers Meubelen gemaakt om de wijk in te rijden. Bij de afronding van het hernieuwde kruispunt is een feestelijk moment met buurtbewoners geweest.



Westentree (onderdeel van PHS Nijmegen)

In 2024 is het werk door ProRail gegund aan aannemer Dura Vermeer. PHS is een groot project waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de onderdelen Westentree, fietsenstalling en voorplein. In 2024 is een daadwerkelijke start gemaakt met PHS, te beginnen met de renovatie van de perronkappen. De gemeente heeft in 2024 de gronden rondom de toekomstige Westentree gesaneerd en de bestaande fietsenstalling verwijderd. Begin 2024 is een tijdelijke meer provisorische fietsenstalling langs de Tunnelweg ingericht. Om de omgeving de komende jaren tijdens de bouw veiliger te maken, komt er in 2025 een nieuwe tijdelijke ruime en goede fietsenstalling in de meest zuidelijke tunnelbuis.

Centrumzijde MIRT verkenning

In 2024 is de verkenningfase voor het project Centrumzijde afgerond. Helaas bleek uit de in opdracht van het ministerie van I&W uitgevoerde gatereview dat de financiële haalbaarheid onvoldoende was aangetoond om te kunnen starten met de MIRT planfase. Daarop hebben partners besloten om gemeente en ProRail opdracht te geven een verbeterplan op te stellen. Dit plan zal in het voorjaar van 2025 worden besproken. Gemeente en I&W hebben samen afgesproken om hun toegezegde middelen te indexeren. Hiervoor is € 7 mln. opgevoerd in de Begroting 2025-2028.

Het nieuwe Metterswane

De bouwwerkzaamheden voor het nieuwe Metterswane tegenover het station zijn in volle gang. Het diepste punt van de bouwput is bereikt in november 2024. In juni 2025 start de verkoop van de woningen.

Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC)

In 2024 is het BLVC overleg van gemeente met de aannemers in het gebied structureel onderdeel geworden van de projecten in uitvoering. BLVC is een methode om systematisch eisen rond Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie vast te stellen om zo de impact van bouwactiviteiten en bouwlogistiek (verkeersbewegingen, emissies en geluidshinder etc.) op de omgeving te beperken. De gemeentelijke coördinator BLVC en (bouw)logistiek Stationsdistrict voert hierop regie en handhaaft zo nodig. In 2025 zal het College het BLVC-kader voor het Stationsdistrict vaststellen.

Wat zijn mee- of tegenvallers?

Vooralsnog heeft de gewijzigde regelgeving op het gebied van stikstof geen nadelige consequenties. Het ministerie van VRO en de provincie Gelderland hebben in 2024 de gemeente Nijmegen verzocht om met voorstellen te komen hoe deze grootschalige woningbouwlocatie verder kan worden geïntensiveerd. In 2025 zal daartoe nader onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden in het Stationsdistrict.

De negatieve gatereview van de verkenningvariant van het project Centrumzijde in het najaar van 2024 was een tegenvaller. Een verbeterplan wordt opgesteld om alsnog in overeenstemming met het ministerie van I&W het project door te laten gaan naar de planfase van het MIRT.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Als grootschalige woningbouwlocatie is de inzet om het Stationsdistrict in het verlengde van de (concept) omgevingsvisie nadrukkelijker in te zetten om meer vastgoed toe te voegen op het gebied van wonen, werken en recreëren.

Eventuele veranderingen in de scope, planning en mogelijke scenario's

Mogelijk dat de intensiveringsstudie naar meer programma vastgoed (wonen, werken en recreëren) zal leiden tot een uitbreiding van de scope, direct grenzend aan het huidige gebied van het Stationsdistrict. Vanuit de gebiedsvisie Stationsdistrict gaan we aan de slag met de vier deelgebieden die uitgewerkt worden in een projectvoorstel. Het eerste deelgebied dat we oppakken is de Tunnelweg e.o.. Op basis van het projectvoorstel beslist de raad of we dit deelgebied daadwerkelijk gaan uitwerken. Ook volgt er dit jaar een raadsvoorstel over de inrichting van het openbaar gebied rondom de schouwburg en gaan we vanaf 2025 de bestaande ontwikkeling Merleyn integreren in het project Stationsdistrict (zie beslispunt 1).

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Participatie vindt meestal plaats op het niveau van de verschillende projecten of deelgebieden. Uitzondering daarop was de stads brede participatie over de gebiedsvisie Stationsdistrict, waarbij we in een vroege fase themasessies met relevante stakeholders organiseerden, en in een later stadium een groot stadsgesprek. In het Westerkwartier lopen al veel projecten en er zijn diverse structurele participatievormen zoals een omgevingsberaad, diverse klankbordgroepen, projectparticipatie en jaarlijkse inloopavonden. In het Centrumkwartier gaan de komende periode ook steeds meer projecten van start. Participatie gaan we hier dan ook intensiveren.

In 2024 is een brandbook opgesteld voor het Stationsdistrict, met daarin onder meer een huisstijl en een placemakingstrategie. In de langdurige bouwperiode is het van belang om in de (openbare) ruimte aandacht te besteden aan kunst, activiteiten, evenementen en andere vormen van reuring. Het zorgt ervoor dat de tijdelijkheid draaglijker is voor de omgeving. We sluiten bij aan bij het gemeentelijke beleid rondom TAG (tijdelijk ander gebruik) en bij de onlangs aangenomen motie "Plaats voor placemaking". Stationsdistrict communiceert met bewoners, stakeholders en ander belangstellenden via diverse kanalen waaronder de website, persberichten, bewonersbrieven, een digitale nieuwsbrief, MijnWijkplan, Instagram, Facebook en de Bouwapp.

4. Financiën

In de onderstaande tabel is de samenvatting van de gebiedsexploitatie Stationsdistrict conform het MPG 2025 weergegeven. Daaronder staat het resultaat van de gebiedsexploitatie in het VGP 2024. Het project kent een doorlooptijd tot 2032 en de totale investeringen beslaan circa € 262 mln. Binnen de gebiedsexploitatie hanteren we drie verschillende type projecten. Het totale saldo is € 94,2 mln.

MPG 2025	KOSTEN (eindwaarde)	OPBRENGSTEN (eindwaarde)	SALDO (eindwaarde)
Investerings	213.219.000	135.410.000	-77.809.000
Grondexploitatie	44.151.000	29.694.000	-14.457.000
Faciliterend grondbeleid	4.643.000	2.721.000	-1.922.000
Totaal	262.013.000	167.825.000	-94.188.000

VGP 2024	KOSTEN (eindwaarde)	OPBRENGSTEN (eindwaarde)	SALDO (eindwaarde)
Investerings	202.747.000	133.754.000	-68.995.000
Grondexploitatie	41.057.000	27.473.000	-13.584.000
Faciliterend grondbeleid	3.749.000	2.367.000	-1.382.000
Totaal	247.553.000	163.594.000	-83.961.000

In dit MPG maken we een vergelijking met de stand van zaken uit de vorige MPG. Gedurende het jaar zijn er echter twee besluiten genomen die effect hebben op het resultaat (inclusief dekking). Zo zijn de parameters in de stadsrekening 2023 in overleg met de accountant aangepast. In de Stadsbegroting 2025-2028 is een extra krediet opgenomen voor de centrumzijde (7 mln.) om te voldoen aan de indexatie-afspraken met onze partners. De dikgedrukte bedragen in onderstaande tabel geven de extra benodigde dekking weer. Voor investeringsprojecten betekent dit een aanvullend krediet van € 1.814.000 wat meegenomen gaat worden in de Begroting 2026 (zie beslispunt 2). Voor de grondexploitaties en faciliterende projecten geldt een aanvullend tekort van € 1.409.000 (prijspeil 1-1-2025).

Mutaties door het jaar	VGP 2024	Mutaties Stadsrekening en Begroting	Mutaties MPG	Totaal MPG 2025
Grondexploitatie*	-12.063.000	156.000	-930.000	-12.837.000
Investeringsprojecten**	-68.995.000	-7.000.000	-1.814.000	-77.809.000
Faciliterend grondbeleid*	-1.227.000		-479.000	-1.706.000

* netto contant per 1-1-2025

** eindwaarde

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de mutaties per type project. Voor alle projecten geldt dat het plankostenbudget naar boven is bijgesteld op basis van een nieuwe raming. Deze nieuwe raming is vanaf de 2^e tussenrapportage (mei 2023) is aangekondigd omdat de planontwikkelingskosten over de hele linie hoger blijken dan geraamd bij het opstellen van de gebiedsexploitatie (2021). De nieuwe raming is getoetst door het externe bureau Stadkwadraat. De belangrijkste argumenten voor bijstelling van het budget zijn:

- Arbeidsintensieve participatie, mede door nieuw beleid;
- Sterke stijging van de interne tarieven;
- Raakvlakken en projectbeheersing managen;
- Meer management op uitvoering en beheer tijdelijke maatregelen;
- Beleid en visie wordt ontwikkeld tijdens de voorbereidingsfase en komen ten laste van het project.

Grondexploitatie

Binnen de gebiedsexploitatie zijn er vier grondexploitaties. Dit zijn vastgoedontwikkelingen waarbij wij zelf gronden in bezit hebben of deze actief willen verwerven. Het gaat hierbij om de projecten Duet, Belastingkantoor, P&R/Vissers en de voormalige UWV.

Projectkosten	VGP 2024	MPG 2025	Projectopbrengsten	VGP 2024	MPG 2025
Verwervingen	14.379.000	15.487.000	Woningbouw	9.138.000	9.462.000
Bouw- en woonrijpmaken	13.015.000	12.640.000	Niet-woningbouw	3.062.000	3.315.000
Plankosten	10.407.000	12.970.000	Overige opbrengsten	14.956.000	15.919.000
Overige	2.037.000	2.100.000			
Rente en kostenstijging	1.219.000	954.000	Opbrengstenstijging	317.000	998.000
Totale kosten	41.057.000	44.151.000	Totale opbrengsten	27.473.000	29.694.000
			Saldo Eindwaarde 2030	-13.584.000	-14.457.000

Saldo NCW (2025)	-12.062.000	-12.837.000
------------------	-------------	-------------

Gerealiseerd tot datum (31-12)	12.045.000	15.339.000	Gerealiseerd tot datum (31-12)	5.406.000	6.249.000
Gerealiseerd in periode		3.294.000	Gerealiseerd in periode		843.000

Toelichting op verschillen projectkosten

- Ophoging plankosten: zie algemene toelichting

- Het verwervingsbudget van het Belastingkantoor is met 1 mln. naar boven bijgesteld op basis van een recente taxatie.
- Bij Duet zijn de archeologische werkzaamheden nagenoeg afgerond en er is niet veel gevonden. Het budget voor bouw- en woonrijp maken is daarom naar beneden bijgesteld.

Toelichting op verschillen projectopbrengsten

- Door gunstigere marktomstandigheden nemen de opbrengsten uit woningbouw en niet woningbouw toe en houden we rekening met meer opbrengstenstijging naar de toekomst toe.
- Toevoeging een Rijksbijdrage van € 968.000 voor de verwerving van het Belastingkantoor. Onderdeel van de beschikking van december 2023 voor de “tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget”.

Investeringsen

Verreweg de meeste projectkosten van de gebiedsontwikkeling Stationsdistrict worden besteed aan zogenaamde investeringsprojecten. In de onderstaande tabel staan de kosten per investering. De Centrumzijde betreft de grootste investering. In 2025 wordt een bestuursovereenkomst gesloten met de partners, daarmee moet ook duidelijk worden wie verantwoordelijk wordt voor welke onderdelen. Tot die tijd zijn zowel alle kosten als bijdragen voor de ontwikkelingen zoals voorplein, busstation, gebouwde fietsenstalling, etc. onderdeel van de gemeentelijke gebiedsexploitatie.

Projectkosten	VGP 2024	MPG 2025	Projectopbrengsten	VGP 2024	MPG 2025
Centrumzijde	114.343.000	122.944.000	Bijdrage Rijk	83.447.000	83.999.000
Verbindingsweg	1.619.000	1.319.000	Bijdrage ontwikkelaar	5.823.000	5.598.000
PHS Westentree	42.167.000	43.245.000	Bijdrage gemeente	1.653.000	2.993.000
Westerkwartier*	35.886.000	36.939.000	Bijdrage provincie	42.819.000	42.819.000
Algemeen	8.732.000	8.772.000	Overige opbrengsten	12.000	1.000
Totale kosten	202.747.000	213.219.000	Totale opbrengsten	133.754.000	135.410.000
*Betreft Infra West, parkeergarage Duet en Groene corridor Zuid			Saldo Eindwaarde 2032	-68.993.000	-77.809.000
Gerealiseerd tot datum (31-12)	10.929.000	21.284.000	Gerealiseerd tot datum (31-12)	4.935.000	12.183.000
Gerealiseerd in periode	0	10.355.000	Gerealiseerd in periode	0	7.248.000

Toelichting op verschillen projectkosten

- Algemeen: actualisatie van het plankostenbudget resulteert bij alle projecten in hogere kosten.
- Centrumzijde: betreft de € 7 mln. voor de indexatie van de gemeentelijke bijdrage tot einde looptijd (Stadsbegroting 2025) en € 1,6 mln. ophoging van het plankostenbudget
- Verbindingsweg: de inrichtingskosten vallen lager uit dan eerder geraamd
- PHS westentree en Westerkwartier; de gronden voor de Westentree en omgeving zijn in 2024 gesaneerd en dit is binnen budget uitgevoerd. De grond onder het deelgebied Westentree was echter meer vervuild dan verwacht de kosten vallen daarom hier hoger uit.

- Westerkwartier: de voormalige vijfknop is uitgevoerd. De kosten komen hoger uit dan eerder geraamd maar hier staan ook extra dekkingsmiddelen tegenover. Per saldo is er geen sprake van een overschrijding.

Toelichting op verschillen projectopbrengsten

- Bijdrage gemeente: met andere afdelingen is de afspraak gemaakt dat ze gedeeltelijk meebetalen aan de realisatie omdat het ook een aanpassing betreft van de bestaande situatie. Dit resulteert in een aanvullende dekking van circa € 1,3 mln.

Faciliterende ontwikkelingen

Van een aantal ontwikkelingen binnen het stationsdistrict heeft de gemeente geen grondpositie maar worden wel begeleidingskosten gemaakt. Het gaat hierbij om Metterswane, de Woo locatie en PHS (alles exclusief de Westentree). De gemeente maakt met de ontwikkelaar afspraken over kostenverhaal.

Projectkosten	VGP 2024	MPG 2025	Projectopbrengsten	VGP 2024	MPG 2025
Verwervingen	0	0	Bijdrage Rijk	300.000	265.000
Bouw- en woonrijpmaken	14.000	65.000	Bijdrage ontwikkelaar	2.050.000	2.439.000
Plankosten	2.914.000	3.739.000	Bijdrage gemeente	17.000	17.000
Overige	798.000	798.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	23.000	41.000			
Totale kosten	3.749.000	4.643.000	Totale opbrengsten	2.367.000	2.721.000
			Saldo Eindwaarde 2030	-1.382.000	-1.922.000
			Saldo NCW (2025)	-1.228.000	-1.706.000
Gerealiseerd tot datum (31-12)	2.103.000	2.802.000	Gerealiseerd tot datum (31-12)	833.000	1.674.000
Gerealiseerd in periode		699.000	Gerealiseerd in periode		841.000

Toelichting op verschillen

- De actualisatie van het plankostenbudget resulteert tot een hogere raming
- Zowel bij Metterswane als de voormalige UWV is er sprake van extra kostenverhaal

Toelichting opbrengsten in gebiedsexploitatie

De opbrengsten uit de verkoop van grond zijn relatief beperkt binnen het stationsdistrict. Het merendeel bestaat uit subsidies en bijdragen. Hieronder volgt een overzicht van deze dekkingsmiddelen (exclusief de grondopbrengsten). Het gaat in totaal om circa € 154 mln, dit zijn met name toegekende subsidies zoals BO-Mirt middelen (2020), WoningBouw Impuls (WBI, 2020) en Versnellingsmiddelen vanuit BZK (2022).

Onderbouwing overige opbrengsten			
Woningbouwimpuls BZK 1e tranche	€	5.000.000	
Steengoed Benutten Stationsgebied	€	1.500.000	
BO Mirt 2020 Provincie	€	35.000.000	} = 88 mln + 20,5 mln gemeente = 108 mln
BO Mirt 2020 I&W	€	43.000.000	
BO Mirt 2020 NS	€	10.000.000	
Entree westzijde I&W (fietsparkeren)	€	4.708.000	
Westentree Provincie	€	6.000.000	
Nog te verwachte subsidies	€	6.472.000	
Diversen	€	17.137.000	
BZK Versnellingsmiddelen (2022)	€	21.421.000	
BZK Gebiedsbudget (2023)	€	2.518.000	
Provincie; fietsstraat en vijfknop (2023)	€	1.294.000	
	€	154.050.000	

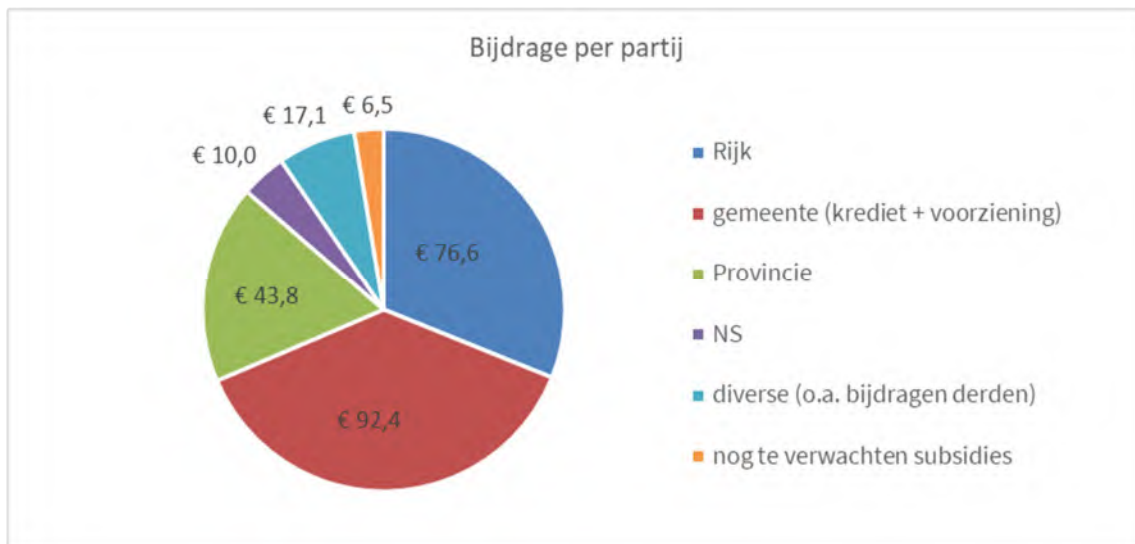
Gemeentelijke dekkingsmiddelen

In totaal is er de afgelopen jaren circa € 76 mln. aan gemeentelijke dekkingsmiddelen ingerekend, een overzicht staat in de volgende tabel. De kredieten zijn verdeeld over verschillende programma's omdat het infrastructuur betreft maar bijvoorbeeld ook een parkeergarage (Duet) en de realisatie van de Westentree.

Gemeentelijke kredieten			
Resterend bedrag krediet stationsplein	€	2.174.000	Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	2.500.000	Stadsbegroting 2015-2018
Westentree	€	3.000.000	Zomernota 2017
Spoorzone Oost	€	10.500.000	Stadsbegroting 2019 - 2022
Fietsstraat Koninginnelaan - Krayenhofflaan	€	1.450.000	Stadsbegroting 2021 - 2024
WBI (cofinanciering aandeel gemeente)	€	3.500.000	Stadsbegroting 2021 - 2024
Omzetten voorziening naar krediet	€	12.700.000	Stadsrekening 2021
Westentree voorkeursvariant	€	6.500.000	Stadsbegroting 2023 - 2026
Kostenstijging 2022	€	6.532.000	Stadsbegroting 2023 - 2026
Bijstelling diverse kredieten	€	1.769.000	VGP 2023 & 2024
Parkeergarage Hezelpoort/Duet	€	14.270.000	Stadsbegroting 2024 - 2027
Actualisatie grex UWV	€	1.100.000	Stadsbegroting 2024 - 2027
Tijdelijke hulpwarmtecentrale	€	1.000.000	Stadsbegroting 2024 - 2027
Krediet warmtenet 1e fase	€	2.000.000	Stadsbegroting 2024 - 2027
Centrumzijde (indexatie)	€	7.000.000	Stadsbegroting 2025 - 2028
	€	75.995.000	

Bijdrage per partij

Verschillende partijen leveren een bijdrage aan de ontwikkeling van het Stationsdistrict. Als we de bijdrage per partij bekijken dan leveren het Rijk, de provincie en gemeente Nijmegen de grootste bijdrage. De bijdrage van de gemeente bestaat uit zowel het totale investeringskrediet als het tekort van de gebiedsexploitatie in dit MPG (op eindwaarde).



Opgenomen subsidieverwachting

Gelet op de status van het Stationsdistrict als één van de preferente locaties op de NOVI agenda vinden we het realistisch om een subsidieverwachting op te nemen. Zo heeft het Rijk onlangs een subsidiepot van 5 miljard beschikbaar gesteld om het doel te behalen van 100.000 nieuwe woningen per jaar waarvan de verdere details in 2025 nog verder worden uitgewerkt. De totale subsidieverwachting binnen de gebiedsexploitatie is € 6,5 mln. In de risicoanalyse is geanticipeerd op het eventuele niet volledig binnenhalen van deze subsidies.

5. Risico(beheersing)

Onderdeel van de gebiedsexploitatie is de risicoanalyse. Hiervoor is, met ondersteuning van het externe bureau Brinkgroep een Monte Carlo risico analyse opgesteld.

Het totale risicoprofiel bedraagt € 35,9 mln. op eindwaarde, dit betreft het risicoprofiel van de totale gebiedsexploitatie. In de Begroting 2025-2028 werd rekening gehouden met een risicoprofiel van € 50,1 mln op eindwaarde. Dit betekent een sterke verbetering van het risicoprofiel. Dit wordt vooral verklaard doordat we binnen de gebiedsexploitatie geanticipeerd hebben op eerder gedefinieerde risico's. Dit wordt verder toegelicht bij de onderstaande top 5 risico's.

De grootste risico's in volgorde van omvang zijn:

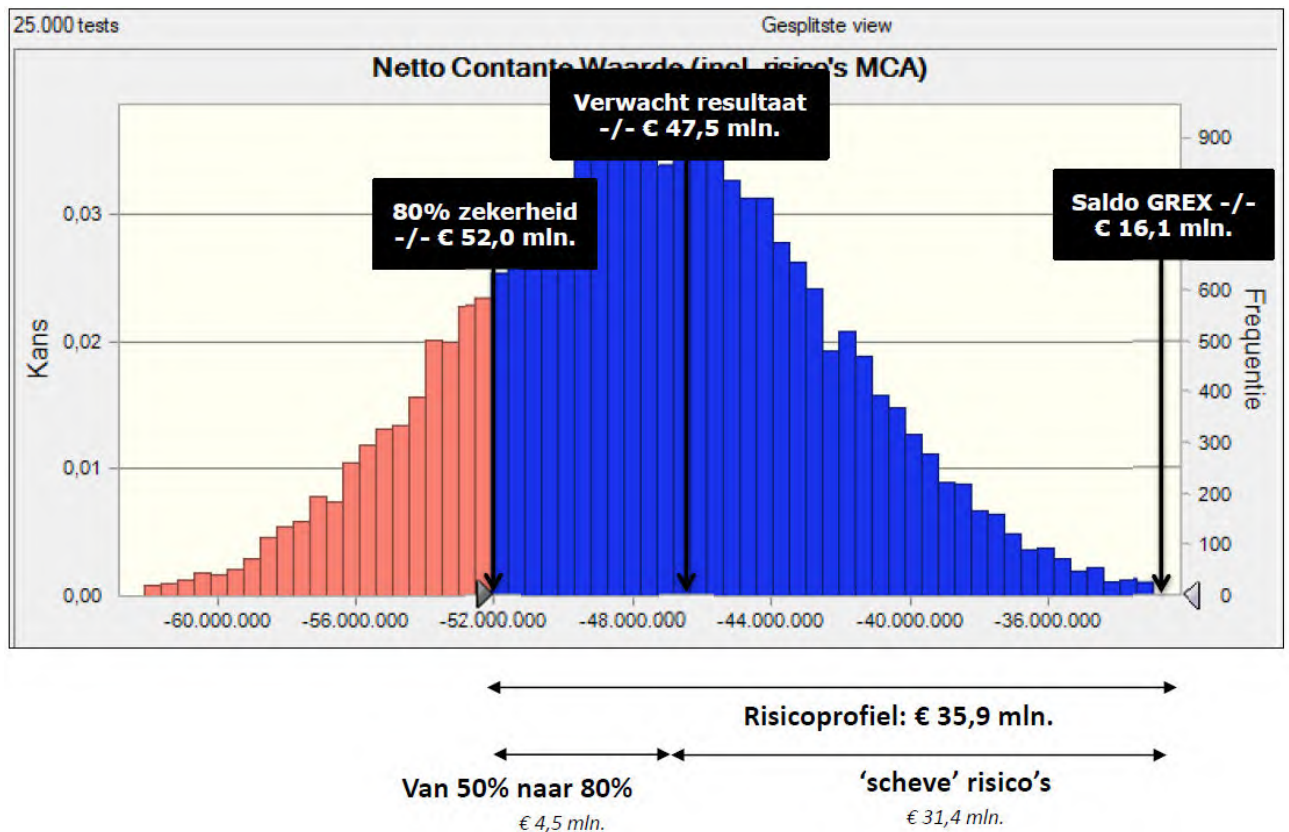
- 1) *(lager)* Hogere kostenraming onderdelen BO MIRT; nog steeds het grootste risico gezien de omvang van de investering en de fase waarin we zitten. Risico is in absolute zin flink gedaald. Gemeente en I&W hebben afgesproken hun bijdrage te indexeren (zie Stadsbegroting 2025) en daarmee is er duidelijkheid over indexatie;
- 2) *(lager)* Vertraging project; het project loopt langer door dan 2032. Door de doorlooptijd van de centrumzijde te verlengen van 2030 tot 2032 is het risico afgenomen;
- 3) *(lager)* Parameters; het project kent op dit moment geen rentelasten maar dit kan in de toekomst veranderen, daar wordt met dit risico op geanticipeerd. Door een verbeterde macro-economische situatie is het parameterrisico in absolute zin wel kleiner geworden. Denk hierbij aan lagere rente, beperkte inflatie en stijgende VON-prijzen.
- 4) *(lager)* Planontwikkelingskosten; risico is lager geworden door herziening van het plankostenbudget. Plankosten blijft een substantiële post waar een onzekerheidsmarge op zit;
- 5) *(hoger)* Minder subsidieopbrengsten: voor de gehele ontwikkeling wordt uitgegaan van een subsidieverwachting. Daarnaast bestaat het risico dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden die gesteld worden bij verstrekte subsidies, zoals het volgens planning opleveren van woningen.

Wij hanteren hierbij de volgende beheersmaatregelen:

1. BO MIRT: werken met taakstellende budgetten, verhogen risicoprofiel en sluiten bestuursovereenkomst voor afspraken, verantwoordelijkheden en risicoverdeling.

2. Vertraging; de looptijd van de centrumzijde is verlengd met 2 jaar naar 2032. Continu monitoring planningskader, sturen op mensen en middelen en raakvlakmanagement met externe partners en projecten. Daarnaast stellen we periodiek de risicoanalyse op;
3. Parameters; sturing op een gunstige cashflow. Dit betekent dat de kosten niet te veel vooruitlopen op de opbrengsten.
4. Plankosten; maatregelen nemen om de plankosten beter te beheersen. Denk hierbij aan verbetering van projectmatig werken (inclusief urenregistratie).
5. Minder subsidieopbrengsten: vanaf de start van de gebiedsexploitatie inrichten van een team subsidieverwerving en lobby, zorgen voor een helder langjarig consistent verhaal van de doelstellingen van de integrale gebiedsopgave, organiseren van korte lijnen met subsidiegevers provinciaal, landelijk en Europees, anticiperen op kansen door accenten in het te realiseren programma aan te passen. Daarnaast sturen we actief op het realiseren van het woningbouwprogramma. Een belangrijke voorwaarde bij veel subsidie.

In de onderstaande tabellen staat de verdeling van de 25.000 simulaties die door de Monte Carlo Analyse zijn gesimuleerd op basis van het opgegeven risicoprofiel. We stellen als eis om 80% van de simulaties af te dekken. Het totale risicoprofiel wat hierbij hoort is € 35,9 mln. op prijspeil heden. Voor de verwerking in de Stadsrekening wordt echter eindwaarde gehanteerd. Daarom wordt dit met rente verhoogd naar € 37,8 mln.

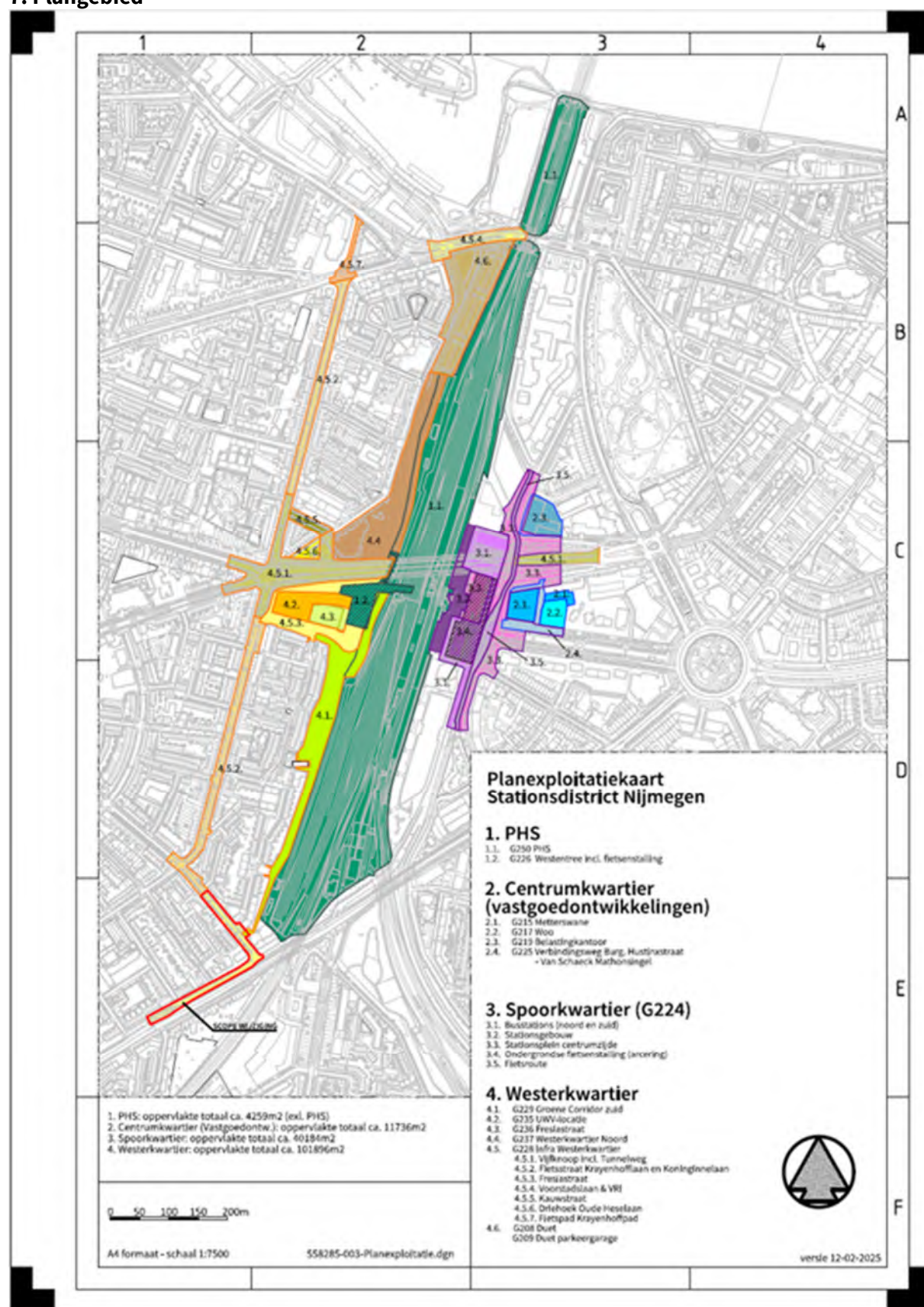


De risico's zijn geïnventariseerd voor zowel de planexploitaties als de investeringsprojecten. In de financiële verantwoording wordt verschillend omgegaan met beide risicoprofielen. Daarom is een uitsplitsing gemaakt voor beide type projecten. Het risicoprofiel van de planexploitaties bedraagt € 18,8 mln. en van de investeringsprojecten bedraagt € 19 mln.

6. Beslispunten

- Vanaf het volgende MPG (MPG 2026) de grondexploitatie Merleyn (G218 Nieuwe Marktstr 50-52 Vitens Merleyn) opnemen binnen de gebiedsexploitatie Stationsdistrict (G208 t/m G250);
- Bij de Stadsbegroting 2026-2029 een besluit te nemen om het krediet Stationsdistrict (K000331) met een bedrag van € 1.814.000 op te hogen.

7. Plangebied



Waalsprong Totaal

1. Kerninformatie

De Grondexploitatie Waalsprong omvat de ontwikkeling van de Waalsprong bestaand uit woningbouwgebieden, infrastructuur, bedrijventerrein, voorzieningen, water en natuur.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Zie ook alle deelexploitaties van de Waalsprong op de volgende pagina's

Ontwikkelaar: D. Driessen

Programma		Totaal	Gerealiseerd	Waarvan in 2024	Prognose
Woningbouw	st	12.666	10.056	136	2.610
Bedrijven	m ²	388.000	103.000	0	285.000
Kantoren	m ²	0	0	0	0
Winkels/horeca	m ²	17.000	13.000	0	4.000
Bijzondere bebouwing	m ²	116.000	94.000	4.000	22.000

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Algemeen

In de Waalsprong is in 2024 grond voor 136 kavels uitgegeven. In de jaarschijf 2024 van de grondexploitatie Waalsprong 2024 was het aantal kavels geraamd op 229. Het verschil zit met name in een latere fasering van Hof van Holland en het plateau in de Stelt. We merken dat het momenteel lastig is om de productie op peil te houden. Belangrijkste reden is dat het gaat om complexe gebiedsontwikkelingen die meer tijd vergen dan verwacht om samen met de externe ontwikkelaars tot een maakbaar, haalbaar en betaalbaar plan te komen. De Waalsprong wordt bovendien van een uitbreidingsopgave meer een inbreidingsopgave. Inspraak c.q. participatie van bestaande bewoners leidt in de regel tot langere doorlooptijden alsmede tot een toename van de plankosten. Maar ook de krapte op de arbeidsmarkt, maakt het dat er niet altijd voldoende capaciteit is om de plannen conform de eerder aangegeven planning te ontwikkelen, voor te bereiden en/of te bouwen. Daarnaast zorgt de onzekere markt van dit moment dat de ontwikkelaars voorzichtiger zijn met het aangaan van nieuwe contracten. Verder is door een recente uitspraak over interne saldering stikstof nog steeds veel onzekerheid over het effect op lopende en nog op te starten projecten. Ook andere aspecten kunnen leiden tot het bijstellen van plannen: netcongestie, leveringsproblemen bouwmaterialen, sanering Japanse duizendknoop, etc. Dit alles kan leiden tot ernstige vertraging in de planvorming en extra kosten.

In 2024 zijn diverse plannen verder uitgewerkt, met name in Zuiderveld-Oost, Vossenpels-Noord, Studentenhuisvesting Spoorstraat, Koudenhoek Noord en Hof van Holland. Voor Veur Lent en Hoge Bongerd zijn uitgebreide participatiebijeenkomsten met bewoners van omgeving en stad georganiseerd. Op basis van opgehaalde informatie werken we toe naar ontwerpen en omgevingsplannen (zie hieronder voor de details per deelplan). In totaal kunnen in 2025 slecht circa 230 kavels worden afgezet, omdat de verwachting is dat de uitgifte verder doorschuift naar de jaren 2026 en 2027. De inschatting is dat de markt dan weer meer in rust zal zijn. In die jaren ligt het aantal rond de 1.000 per jaar. Vanaf 2028 wordt de Waalsprong dan afgerond met een afnemend aantal woningen.

Het proces m.b.t. afhandeling van de ontwikkelrechten van de voormalige aandeelhouders van de GEM Waalsprong loopt naar tevredenheid. Als de laatste contracten worden geëffectueerd dan zijn de ontwikkelrechten van de betrokken marktpartijen (Heijmans, AM en BPD) afgewikkeld. Ook de overeengekomen ontwikkelrechten van de OBAC zijn hierin meegenomen.

Naast woningbouw zijn de plannen verder uitgewerkt voor infrastructuur (Dorpensingel, Griftdijk en Afslag 38) en hebben we scenario's verkent voor een duurzaam bedrijventerrein de Grift. Inzet van wind- en zonne-energie bieden kansen voor een off-grid uitvoering van deze bedrijvenlocatie.

Gebieden in realisatie

De deelgebieden **Groene Oever (Visveld Noord)**, **Nijland**, **Vossenpels-Zuid**, **Vitens** en **Stelt Noord** zijn afgerond. Ook **Laauwik** is vrijwel volledig afgerond. Daar resteert alleen nog de ontwikkeling van de laatste woningbouwlocatie op de locatie waar de afgelopen jaren een noodschool gehuisvest was en de verplaatsing van een tennisclub naar Koudenhoek.

De **Grote Boel** is ook grotendeels voltooid. Resteert nog een kleine woningbouwlocatie met 11 particuliere kavels (uitgifte 2024/2025) en een locatie met een supermarkt en circa 45 appartementen nabij de rotonde aan de Keizer Hendrik VI-singel/Hella Haassestraat (geplande uitgifte 2027).

In de Waaijer (**Ontgrondingen**) is de zandwinning gereed, zijn de oevers incl. fietspaden ingericht en zijn de kavels aan de zuidkant van de Zandse Plas allemaal verkocht. Dat geldt ook voor alle woningen in **Waaijenstein** en de waterwoningen in de Lentse Plas. Eind 2021 is het plassengebied de Waaijer opgeleverd. Voor 35 woningen aan de noordkant van de Zandse plas (**Vlek 50**) is in 2024 middels een tender een ontwikkelaar gecontracteerd. Daarnaast gaat de gemeente op die locatie 15 kavels uitgeven voor particulier opdrachtgeverschap. In 2024 hebben we ook via een tender een ontwikkelaar geselecteerd voor 30 waterwoningen in de Oosterhoutse Plas. Aan de deelexploitatie Landschapszone (**Ontgrondingen**) is ook het natuurproject Oosterhoutse Waarden gekoppeld. De werkzaamheden lopen door tot eind 2025.

Het bestemmingsplan voor **Zuiderveld-West** maakt de realisatie van circa 600 woningen mogelijk. Het plan wordt gerealiseerd in drie fasen. Fase 1 en 2 zijn afgerond. Fase 3 voorziet in ca. 145 woningen, waarvan 37 woningen in de sociale sector. Alle gronden zijn inmiddels uitgegeven behalve de 10 vrije kavels. Deze zijn inmiddels ook in de verkoop.

Het merendeel van het woningbouwprogramma en de school in **Stelt-Zuid** is in 2022 opgeleverd. Verder wordt in 2025 een tender uitgeschreven voor maximaal 80 appartementen in dit deelgebied. Ook is in 2021 begonnen met de ontwikkeling van de **Stelt-Oost**. In dit plangebied zijn 33 projectmatige woningen (waarvan 8 appartementen) ontwikkeld. De bouw is in Q3 2024 gestart. Verder zijn er in dit deelgebied 3 kavels gereserveerd ten behoeve van particuliere woningen. De verkoop hiervan is gestart in 2024.

In **Hof van Holland** zijn diverse deelplannen volop in ontwikkeling, reeds opgeleverd of in aanbouw genomen. De uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is grotendeels afgerond, dat geldt ook voor de deelplannen 1, 3, 4, 5 en 6. Er zijn inmiddels veel woningbouwprojecten opgeleverd. De uitvoering van de deelplannen 8 (deels) en 10 (geheel) is gestart. Deelplan 7 wordt later als tender in de markt gezet. De ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) is met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt. Het marktdeel van het programma moet nog definitief worden vastgesteld.

In **Woenderskamp** is de planvorming nagenoeg afgerond. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier is tijdelijk het woon-informatie-centrum (WIC) gevestigd. De ontwikkeling van dit gebiedje zal pas na opheffing WIC kunnen plaatsvinden.

De **Dijkzone** bevindt zich (administratief gezien) in zowel Hof van Holland als Woenderskamp en ligt tussen singel en Waaldijk. Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt in Woenderskamp), 3 en 4 was vorig jaar al in de exploitatie verwerkt. De uitgestelde grondopbrengsten van deelplan 4 zijn inmiddels afgerekend. Deelplan 6 is opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouw kavels in de dijkzone heeft een nadere stedenbouwkundige planuitwerking plaatsgevonden. De woningbouwopbrengsten zijn hier aangepast aan de nieuwe situatie én de nieuwe eenheidsprijzen per 1-1-2025. Naar verwachting zal alles in 2025 worden uitgegeven.

In 2021 is het bestemmingsplan **Ressen** onherroepelijk geworden na een positieve uitspraak van de Raad van State. De gemeente heeft de infrastructuur aangelegd waarna Hornbach in 2022 kon starten met de bouw. De opening heeft medio 2023 plaatsgevonden.

Gebieden in voorbereiding

In het exploitatiegebied **Koudenhoek** is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (103 woningen) gereed en zijn de woningen opgeleverd. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (ca. 376 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Op basis van de definitieve uitwerking en programmering zal hier uiteindelijk ook nog een nadere c.q. definitieve (prijs-)onderhandeling moeten plaatsvinden. Voor Koudenhoek

zijn er twee bestemmingsplannen gemaakt.. Het bestemmingsplan voor het programma sport (waar ook de uit Laauwik te verplaatsen tennisvelden op korte termijn worden gehuisvest) is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan voor het programma wonen is in 2024 door de raad vastgesteld.

Voor **Vossenpels Noord** zijn op 22 december 2021 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Er is, veel later dan verwacht, een zitting bij de raad van State geweest. Het bestemmingsplan dient, met een herstelbesluit, te worden herzien. De verwachting is dat het herstelbesluit eind 2023 door de gemeenteraad kan worden genomen waarna het bestemmingsplan opnieuw ter inzage wordt gelegd. Omdat de door de Raad van State ingebrachte herstelpunten in de aangepaste versie van het bestemmingsplan zijn verwerkt wordt verwacht dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2024 vastgesteld kan worden al zijn nieuwe procedures nog niet uit te sluiten. Pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is starten we met de uitvoering van de werkzaamheden voor de geplande woningbouw. Verder wordt op basis van de huidige planinzichten gewerkt aan voorbereidingen voor het ophogen en bouwrijp maken en starten we met de voorbereidingen voor een marktconsultatie. Over de stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden vindt constructief overleg met de bewoners plaats. Verder zijn er bewoners die te kennen hebben gegeven grond van de gemeente te willen kopen.

Voor **Zuiderveld-oost** zijn eind 2021 de eerste ruimtelijke verkenningen uitgevoerd voor circa 400 woningen en een basisschool. Begin 2023 hebben we die ruimtelijke verkenning op basis van marktconsultatie bij moeten stellen in verband met de veranderde c.q. minder gunstige economische omstandigheden. Deze verkenningen vormen de basis voor de BOPA en het Beeldkwaliteitsplan waar we in 2024 mee gestart zijn. Beide producten (BOPA en BKP) zullen naar verwachting in Q3-2025 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, waarna gestart kan worden met de gronduitgifte voor bouwplanontwikkeling. Gronduitgifte voor de vrije sector zal geschieden middels een tenderprocedure. Gronduitgifte voor sociale woningbouw geschiedt op basis van de spelregels van de VOK (Vaststellingsovereenkomst ontvlechting Grondexploitatie Waalsprong).

Het college heeft de gebiedsvisie **de Grift** vastgesteld. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de Grift in november 2023 vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is een aanwijzing in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) aangevraagd. Met vaststelling van het bestemmingsplan blijft de WVG van kracht. Er is een exploitatieplan in voorbereiding voor het gevolg een van de huidige grondeigenaren tot zelfrealisatie wil overgaan. In verband met netcongestie is voor de Grift in 2024 een verkenning gedaan naar mogelijkheden voor een off-grid scenario; met inzet van wind- en zonne-energie lijken er mogelijkheden. We werken dit in 2025 verder uit. Met Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn afspraken gemaakt over de verkeersmaatregelen bij en rondom Afslag 38. Met het Rijk vindt afstemming plaats voor aanvullende financiering in het kader van het BO MIRT Goederenvervoercorridors. Nijmegen en Overbetuwe verkennen samen een realisatiestrategie voor de verkeersmaatregelen Afslag 38. Mogelijk dat partijen in Q2 2025 een samenwerkingsovereenkomst aangaan. Op basis hiervan worden nadere afspraken gemaakt over de realisatie. Knelpunt was de besluitvorming RvS over de doortrekking van de A15. In oktober 2024 heeft de RvS haar goedkeuring gegeven aan dit project. Ook heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het transformatorstation nabij de Afslag 38 vastgesteld. In juni 2023 is dit station gereed gekomen. Er is inmiddels ook een zonnepanelenpark aan de oostzijde en 4 windturbines aan de noordzijde van Grift-Noord gerealiseerd. Aan deze oostzijde zal mogelijk ook het project Skaeve Huse worden gerealiseerd. De bestaande bedrijventerreinen aan de Stationsstraat en de Rietgraaf gaan deel uitmaken van deze exploitatie. Voor dit gebied heeft de raad het actualisatieplan (bestemmingsplan) vastgesteld. Er zijn op dit plan beroepen ingediend bij de Raad van State.

Naast de bouwmarkt zijn er op de locatie **Ressen** ook plannen voor een tankstation en een restaurant. Ressen fase II wordt niet meer ingezet als bedrijvenlocatie maar zal parkachtig worden ingericht. Met diverse stakeholders is het omgevingsplan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. Dit park zal in 2025 worden gerealiseerd. Voor het tankstation en het restaurant wordt nog gekeken naar de effecten op de verkeerssituatie i.c.m. de Dorpensingel. Eind 2021 is er een anterieure overeenkomst aangegaan t.b.v. een zorgcomplex aan de **Hoeksehofstraat**. Het betreft 57 zorgunits op het perceel van een boerderij. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de initiatiefnemer is met de realisatie van het complex gestart.

Binnen de deexploitatie **Groot Infra** zijn grote infrastructurele aanpassingen uitgevoerd: de Ovatonde, de ombouw Prins Mauritsingel, Knoop Lent met station en fietstunnels. Maar in deze deexploitatie is ook een hotel gerealiseerd en zijn kavels voor woningbouw verkocht. Ook het project **Dorpensingel** valt in dit project. Gemeente Nijmegen en Lingewaard hebben een Samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze SOK zijn ook de afspraken vastgelegd over de realisatie van de Vossenpelssestraat, Ressenestraat en de Vossenhol als onderdeel van het

totaalplan Dorpensingel. In opdracht van beiden gemeenten is een projectteam gestart met de voorbereidingen van het ontwerp, de bestemmingsplannen etc. Het bestemmingsplan is in 2023 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Het zuidelijk deel van de Vossenpelssestraat is inmiddels gerealiseerd. We verwachten eind 2025 een start te kunnen maken met de realisatie van het Vossenhol (Lingewaard) en de Dorpensingel. De **Spoorstraat** valt ook binnen het exploitatiegebied Groot Infra. Hiervoor is een intentieovereenkomst met SSH& gesloten. In 2024 is voor dit project een schetsontwerp afgerond. Met dit project worden 530 studentenwoningen mogelijk gemaakt. Het projectgebied is vergroot om zodoende het leef- en verblijfsklimaat te kunnen verbeteren. Voorts pakken we het verkeersprobleem nabij het Citadellecollege op. Voor kruisende fietsers met autoverkeer is hier een onveilige situatie ontstaan.

In 2020 is de voorbereiding gestart voor de gebiedsontwikkeling van de deelexploitaties **Veur Lent** en **Hoge Bongerd**. In 2021-2022 is de Raad intensief meegenomen in het planproces voor deze deelgebieden (tezamen Stadseiland genoemd). Op nadrukkelijke wens van de Raad is een Stadspeiling georganiseerd om daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor de inrichting van Stadseiland. De stad heeft via de Stadspeiling haar voorkeur laten zien voor een Waalparkvariant zonder woningbouw op Veur Lent. Uiteindelijk heeft de raad op 28 september 2022 een besluit genomen om de uitkomsten van de Stadspeiling te volgen. Deze variant zal dus de basis vormen voor de verdere planuitwerking. Inmiddels zijn we hiermee in 2023 gestart met een uitgebreide bewonersparticipatie in 2024. We hebben in 2024 eveneens de mogelijkheden onderzocht voor de kansen voor voorzieningen in het park en voor commerciële ruimten in de plint bij Hoge Bongerd. Tevens heeft deze marktanalyse aangetoond dat er kansen zijn voor voorzieningen op **Veur Lent**. Dit alles resulteert in een Programma van Eisen (PVE). Dit PVE vormt de basis voor de ontwerp-opgave. In 2024 zijn we mede op basis van een participatief planproces bezig geweest met het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor **Hoge Bongerd** en hebben we een start gemaakt met de BOPA. Naar verwachting zal deze planologische procedure medio Q4-2025 zijn afgerond, waarna voor de ontwikkeling een tender zal worden uitgezet. Op Veur Lent is inmiddels het **Watersportcentrum** gerealiseerd en in 2023 opgeleverd. De opening heeft in september 2023 plaatsgevonden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	312.207.000	364.654.000	Woningbouw	707.459.000	862.445.000
Bouw- & woonrijpmaken	488.315.000	564.161.000	Niet-woningbouw	125.071.000	130.214.000
Plankosten incl. VTU	243.519.000	275.738.000	Overige opbrengsten	417.063.000	428.362.000
Overige	20.952.000	32.185.000	Opbrengstenstijging	-2.646.000	16.372.000
Rente en kostenstijging	220.604.000	236.317.000			
Totale kosten	1.285.597.000	1.473.055.000	Totale opbrengsten	1.246.947.000	1.437.393.000
Gerealiseerd tot datum	1.115.741.000	1.312.021.000	Gerealiseerd tot datum	917.584.000	1.132.767.000
Gerealiseerd in periode	34.167.000	196.280.000	Gerealiseerd in periode	12.438.000	215.183.000
Nog te realiseren	169.856.000	161.032.000	Nog te realiseren	329.358.000	304.623.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 35.666.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 29.844.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 31.711.000,-	nadelig
Verskil in NCW	€ 1.867.000,-	voordelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters voor langlopende exploitaties van toepassing zoals door de raad vastgesteld in de Stadsbegroting 2025-2028.

Voor dit project is een bedrag van € 29,8 mln. als voorziening opgenomen. Dit is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum. Dit tekort is gelijk aan de optelling van de tekorten van alle deelexploitaties van de Waalsprong die in dit MPG verklaard worden.

Vorig jaar in de **VGP 2024** was dit bedrag vastgesteld op € 31,7 mln. Na correctie van de prijspeildatum van de NCW naar 01-01-2025 wordt dit € 32,3 mln.

Vervolgens is in de **Stadsrekening 2023** besloten om de opbrengstenparameter alsnog bij te stellen. Daardoor steeg het resultaat op dat moment naar € 24,8 mln. Na correctie van de prijspeildatum van de NCW naar 01-01-2025 wordt dit € 25,3 mln.

In deze **MPG 2025** wordt voor dit project een bedrag van € 29,8 mln. als voorziening opgenomen (zie bovenstaand staatje). Dit is dus respectievelijk een verbetering t.o.v. de VGP 2024 met € 2,5 mln. (verschil tussen een verlies van € 29,8 mln. en € 32,3 mln.) en een verslechtering van het resultaat t.o.v. de Stadsrekening 2023 van € 4,6 mln. (verschil tussen een verlies van € 29,8 mln. en € 25,3 mln.).

Toelichting verschillen

Hieronder de belangrijkste verschillen t.o.v. de **VGP2024** die ook hun doorwerking hebben in de resultaten in de deelgebieden. Bij de “toelichting verschillen” in de verschillende deelgebieden maken we melding van deze hoofdeffecten, daarnaast worden specifieke effecten die spelen in de verschillende deelgebieden toegelicht voor zover van toepassing/relevantie.

- *Parameters Stadsbegroting 2025-2028*

De parameters voor rente, kosten- en opbrengstenstijging worden jaarlijks vastgesteld in de Stadsbegroting (in dit geval de Stadsbegroting 2025-2028). De rentevoet blijft net als vorig jaar op 0% staan. De opbrengstenparameter is voor 2025 verhoogd van -1% naar 3% en is de eerste paar jaren ook hoger dan eerder werd aangenomen. Dit heeft een forse positieve invloed op het resultaat. De kostenparameter is voor 2025 verhoogd van 2% naar 2,5% en voor de overige jaren hetzelfde gebleven. Naast de aanpassing van de parameters hebben de veranderingen in de fasering en de nominale bedragen in de begroting ook invloed gehad. Ten slotte hebben de verschuiving van de startdatum (van 1-1-2024 naar 1-1-2025) en de betaalde rente over 2024 een effect gehad. Bij de grondexploitatie van de MPG 2025 behorende parameters leveren per saldo een voordeel op van € 3,3 mln.

- *Kosten*

Bij de herziening van de grondexploitatie zijn de CT-ramingen opnieuw tegen het licht gehouden. Voor zover er geen contracten waren afgesloten zijn de kosten geïndexeerd conform de prijsstijgingen over 2024 met 3% voor CT-kosten en verwervingen en 4% voor plankosten. Verder zijn er in een aantal deelgebieden kosten zowel neerwaarts als opwaarts herijkt o.b.v. de huidige inzichten. Belangrijkste aanpassing is de opname van extra kosten voor Vossenpels Noord, Hoge Bongerd, Hof van Holland en Vlek 50. Ook de plankosten zijn in alle deelplannen geactualiseerd en geïndexeerd en zijn de nieuwe uurtarieven verwerkt. Daarnaast zijn de verwervingskosten geactualiseerd voor met name de Grift, de Dorpensingel en de Spoorstraat. Op totaalniveau leiden deze wijzigingen tot een toename in de kosten en dus een nadeel van € 23,8 mln.

- *Opbrengsten*

De grondprijzen voor Woningbouw zijn dit jaar opnieuw gewaardeerd door een vastgoedadviesbureau. De uitgifteprijzen zijn op basis hiervan in de grexen opgenomen. Voor de uitgiften waarin we reeds in de (pre)contractuele fase zitten zijn de reeds afgegeven grondprijzen gehanteerd. Daarnaast zijn ook een aantal woningbouwprogramma's geactualiseerd. Verder zijn er succesvolle tenders afgerond in de deelplannen Landelijk Wonen en Drijvend Wonen. Per saldo levert dit een voordeel op t.o.v. de vorige VGP van circa € 3,6 mln.

Voor Niet-woningbouw zijn de prijzen voor zover van toepassing geïndexeerd met de opbrengstenparameters van 2024. Daarnaast is het programma aangepast. Verder zijn ook de uitgifteprijzen voor bedrijventerreinen door een extern bureau gewaardeerd. Per saldo levert dit een voordeel op van € 1,1 mln.

Voor de post Overige opbrengsten is in diverse deelplannen (Koudenhoek, dekking Watersportcentrum) wijzigingen voorgedaan. Per saldo levert dit een voordeel op van € 2,2 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Woningbouw Aantal (waarvan sociaal)	229 (10)	136 (12)	227 (63)
Niet-woningbouw (m²)			
Bedrijven	0	0	0
Kantoren	0	0	0
Winkels/Horeca	0	0	0
Bijzondere voorzieningen	12.703	11.000	11.494

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

- Afzetbaarheid kavels en bestaande panden in tempo en opbrengst: langere looptijd en/of lagere opbrengst.
- Bij de planuitwerking blijkt de verhouding uitgeefbaar/niet uitgeefbaar ongunstiger dan aangenomen.
- Mogelijk hogere kosten dan wel lagere opbrengsten i.v.m. netcongestie, stikstof, geluid en planschade.
-

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebiet



G280 Vlek 25 Vossenpels noord

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw (ca. 505 woningen) in het gebied Vossenpels Noord.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Verwachte oplevering project: 2030

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	505 woningen
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen
Bedrijvigheid	Nvt
Openbare ruimte	149.391 m ²
Opp. Plangebied	278.946 m ²
Ontwikkelaar intern	S. Biesta
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het bestemmingsplan is 22 december 2021 door de raad vastgesteld. Er is beroep ingesteld en de zitting bij de Raad van State is inmiddels geweest. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente een herstelbesluit genomen. Het plan is nog niet onherroepelijk vastgesteld. Er ligt nog een laatste ingediend beroep bij de Raad van State. De afwikkeling hiervan wordt in het voorjaar 2025 verwacht. Pas als het bestemmingsplan na de afwikkeling van het laatste beroep onherroepelijk is starten we met de uitvoering van de eerste werkzaamheden voor de geplande woningbouw (bouwrijp maken).

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De doelstellingen van het project betreffen het realiseren van ruim 500 woningen in een groene setting in het voormalig kassengebied waarbij de bestaande infrastructuur én de aanwezige woningen zorgvuldig worden ingepast in de nieuw opgezette verkavelingsstructuur.

Een aantal jaren geleden is gestart met de voorbereidende werkzaamheden zoals:

- Sloop van leegstaande bebouwing, onderzoek en opruimen van niet gesprongen explosieven, bodemsanering en voorbereiding van de nieuwe aansluiting bij de sportvelden. Conform motie wordt de raad per brief geïnformeerd op het moment dat vanwege de werkzaamheden bomen gekapt moeten worden.
- Het stedenbouwkundig plan is verder uitgewerkt en zal in het voorjaar van 2025 worden vastgesteld. De voorbereidingen voor het bouwrijp maken en de ondergrondse infra lopen door. Per deelgebied vindt overleg met bewoners over de werkzaamheden en de uitwerking van de plannen plaats. Het beeldkwaliteitsplan en waar mogelijk inpassing van groen is daarbij uitgangspunt. Zo is bijvoorbeeld het bosje van Tielens in het noordelijk deel van het plangebied ingepast. De uitwerkingen voor het meest noordelijke deel (ten noorden van Pelseland) en het meest zuidelijke deel (tussen Bekkersland en de Bergstraat) zijn inmiddels met de buurt en de klankbordgroep besproken en op de “mijn wijkplan” gezet. De gesprekken met buurt en klankbordgroep zijn goed verlopen.
- We voorzien geen verdere aankopen na de laatste aankoop in het noordelijke deel.
- Er wordt gewerkt aan het opstellen van de ontwikkelingsstrategie voor de (waarschijnlijk) grotendeels in tender uit te geven ontwikkelvelden en de kavelverkoop in eigen beheer.
- Verder zijn er bestaande eigenaren die te kennen hebben gegeven om, grenzend aan hun huidige kavels, extra grond van de gemeente te willen kopen. De wensen daarvoor zijn eerder al geïnventariseerd. Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn we hierover concreet in

gesprek met de betreffende eigenaren. In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de wensen.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Op basis van de uitspraken van de Raad van State én het overleg met de buurt kan het woningaantal van vorig jaar niet (meer) worden gehaald. De oorzaak ligt met name in het honoreren van extra groen én de te respecteren bredere hinderzones langs de sportvelden.

Planning

Vanwege de nog niet afgeronde RO-procedure, de op de aanwijzingen van de Raad van State aangepaste c.q. aan te passen stedenbouwkundige plannen en het overleg met de buurt is de definitieve planvorming aanzienlijk vertraagd. Er is het afgelopen jaar wel grote voortgang geboekt met de conditionering van het gebied (sloop, saneringen, opruimen NGE).

Kosten

De totale kosten zijn ten opzichte van vorig jaar aanzienlijk gestegen. Redenen hiervan zijn o.m. de gestegen bouwkosten, de scope op de werkzaamheden waarbij nu ook de bestaande (te handhaven) wegen (incl. vervanging van de bestaande riolering, de introductie van het warmtenet, de aanleg van de 20 KV leiding, de dure aansluitingen op de Vossenpelssestraat etc. etc.) moeten worden meegenomen.

Opbrengsten

De totale opbrengsten, ingeschat op basis van de prijsadviezen voor 2025, dalen enigszins. Dit ondanks de gestegen indexering ten opzichte van 2024 en als gevolg van het verlies van een aantal woningen vanwege de genoemde scopewijziging vanwege de uitspraken van de Raad van State.

Planning én resultaat

De planning van het project is, mede vanwege de ondervonden vertraging in het RO-traject en de daarvan (mede) afhangende (vervolg-) werkzaamheden, aanzienlijk vertraagd. Het resultaat van deze vertraging, het verlies van enige tientallen woningen én de nu voorliggende meer gedetailleerde en uitgewerkte begrotingen waarbij noodzakelijkerwijs extra rekening moet worden gehouden met het complex opereren in bestaand gebied leidt tot een aanzienlijke verslechtering van het exploitatieresultaat.

Scenario's

De stedenbouwkundige uitwerkingen van het meest noordelijke (Fase 1) en meest zuidelijk (Fase 3) gebied zijn inmiddels met de buurt besproken en tamelijk stabiel. De uitwerking van het grotere middengebied (Fase 2) is kortgeleden uitgewerkt waarvan de resultaten in de voorliggende grondexploitatie zijn verwerkt. Ten aanzien van de uitgifte moet, los van de inlossing van nog aanwezige bouwclaims, de uitgiftestrategie nog definitief worden vastgesteld waarbij de gedachte is dat bepaalde deelgebieden, vanwege de voorschriften vanuit het Didam arrest, in tender(s) op de markt worden gebracht.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Met de buurt en de klankbordgroep zijn de plannen voor het noordelijke en zuidelijk uitgewerkte delen besproken. Deze gebieden zijn, vanwege de aanwezige begrenzing aan bestaand gebied, het meest gevoelig. Het overleg met de buurt ten aanzien het middengebied kan, na een definitieve interne beoordeling, in 2025 worden opgestart. Ook hier zal extra aandacht moeten zijn in de communicatie met de aangrenzende eigenaren in het gebied.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	17.637.000	17.638.000	Woningbouw	64.142.000	63.296.945
Bouw- & woonrijp maken	29.276.000	38.282.000	Niet-Woningbouw	4.000	4.000
Plankosten incl. VTU	5.463.000	7.775.000	Overige opbrengsten	7.803.000	9.314.000
Overige (rente)	-97.000	-97.000	Opbrengstenstijging	2.390.000	4.500.000
Rente en kostenstijging	12.393.000	13.119.000			
Totale kosten	64.672.000	76.717.000	Totale opbrengsten	69.559.000	77.111.000
Gerealiseerd tot datum	37.756.000	42.925.000	Gerealiseerd tot datum	3.973.000	5.336.000
Gerealiseerd in periode	4.297.000	5.169.000	Gerealiseerd in periode	304.000	1.363.000
Nog te realiseren	26.915.000	33.791.000	Nog te realiseren	65.586.000	71.775.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31-12-2033	€ 395.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil per 01-01-2025	€ 331.000,-	voordelig
In NCW (resultaat vorig jaar) prijspeil per 01-01-2024	€ 4.011.000,-	voordelig
Verschil in NCW;	€ 3.680.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

Kosten

De post **verwervingen** is nagenoeg ongewijzigd.

De post **bouw- en woonrijp maken** is vanwege de scope-wijziging als gevolg van de uitspraken van de Raad van State, de toename van het openbaar gebied, de verwachte extra aanlegkosten (o.m. de aanlegdiepte en de complexe aanleg in bestaand/te handhaven gebied van de riolering), de hoger verwachte kosten van de kunstwerken, de extra aansluitingen op de Vossenpelssestraat én de kostenstijgingen in zijn algemeenheid fors toegenomen. Verder zijn in het gebied van Vossenpels vele (onvoorziene) vondsten van (onontploffte) oorlogsmunitie gedaan waardoor deze kosten ook fors zijn toegenomen. Daarnaast zijn in het voormalig kassengebied ook diverse, niet voorziene saneringslocaties aangetroffen welke de nodige investeringen met zich mee brengen.

De **plankosten** zijn aanzienlijk toegenomen, enerzijds vanwege de duurdere begeleiding van de hogere investeringen anderzijds vanwege de langere looptijd van de exploitatie. Een verdere oorzaak is gelegen in de hogere tarieven door de aanzienlijk hogere overheadkosten.

De **(gerealiseerde) rentekosten** nemen als gevolg van de hogere kosten en de langere doorlooptijd ook toe.

De post **rente en kostenstijging** nemen toe als gevolg van de langere looptijd en de hogere basale kosten.

Opbrengsten

De opbrengsten uit **woningbouwuitgifte** is afgenomen vanwege het verlies aan het areaal uit te geven woningen. Dat verlies aan inkomsten is voor een groot deel gecompenseerd door de gestegen uitgifteprijs.

De post **overige opbrengsten** neemt enigszins toe vanwege de hoger verwachte inkomsten van de verkoop van een paar in bezit zijnde woningen én met name vanwege de verwachte hogere inkomsten van de suppletieregeling. Vanwege de verwachte indexering op de uitgifteprijs van de woningen is de post **opbrengstenstijging** (vorig jaar werd immers nog rekening gehouden met een opbrengstendaling) ten opzichte van het voorgaand jaar aanzienlijk gestegen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

In Vossenpels-Noord zijn nog geen woningen uitgegeven en zal dit in 2025 ook (nog) niet gebeuren. Eerst zal het bestemmingsplan nog onherroepelijk moeten worden vastgesteld. Op basis daarvan kunnen de bouwrijp werkzaamheden worden opgestart.

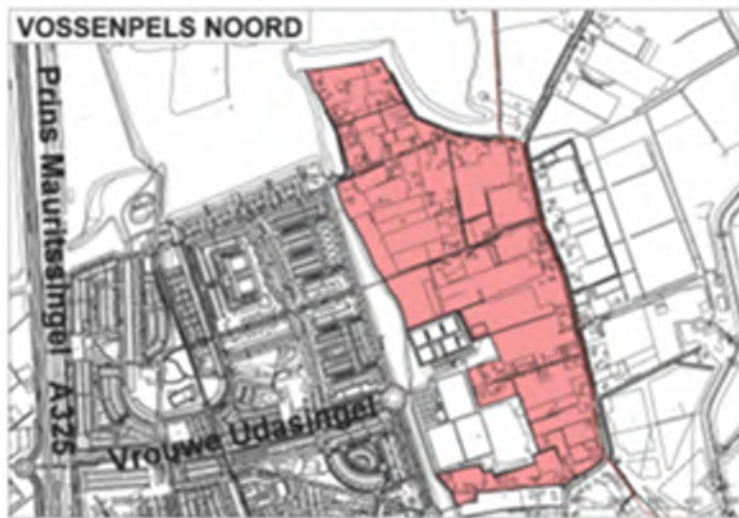
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel "Reserve en risico's" bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico's.

6. Beslipunten

Geen

7. Plangebied



G281 Vossenpelsestraat 16 eo (Vitens)

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw, horeca en natuur op het voormalige Vitens-eigendom aan de Vossenpelsestraat.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	5 vrije kavels en 1 bestaande woning
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	Horeca in voormalig pompstation
Openbare ruimte	2,5 ha
Opp. plangebied	Circa 13 ha (incl. 10 ha Spiegelbos)
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Doelstelling project: gebiedsontwikkeling op gronden die zijn aangekocht van Vitens t.h.v. de Vossenpelsestraat Lent.

Het bestemmingsplan voor deze gebiedsontwikkeling voorziet in de functies:

- Verkoop voormalig pompstation t.b.v. de functie horeca. Dit is gereed.
- Verkoop van 5 kavels voor particuliere woningbouw. Dit is gereed.
- Verkoop van de voormalige dienstwoning nr. 14. Dit is gereed.
- Herinrichting/parkaanleg. Het inrichtingsplan is met bewoners besproken. De realisatie hiervan loopt vanwege capaciteitsproblemen vertraging op. Realisatie einde 2025.
- Het Spiegelbos nabij Huize Doornick was destijds ook eigendom van Vitens en is als natuur bestemd en kan een belangrijke functie vervullen voor de nog te realiseren wijk Vossenpels Noord. Het Spiegelbos is eigendom van Nijmegen, maar ligt op grondgebied van Lingewaard.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Het project wordt waarschijnlijk in 2025/2026 afgerond.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Geen bijzonderheden.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	1.166.000	1.166.000	Woningbouw	2.223.000	2.222.000
Bouw- & woonrijpmaken	669.000	647.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten incl. VTU	423.000	447.000	Overige opbrengsten	1.230.000	1.224.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	-8.000	0
Rente en kostenstijging	86.000	97.000			
Totale kosten	2.344.000	2.357.000	Totale opbrengsten	3.445.000	3.446.000
Gerealiseerd tot datum	2.278.000	2.320.000	Gerealiseerd tot datum	3.053.000	3.446.000
Gerealiseerd in periode	454.000	42.000	Gerealiseerd in periode	873.000	393.000
Nog te realiseren	66.000	37.000	Nog te realiseren	392.000	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 1.089.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 912.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 903.000,-	voordelig
Verskil in NCW	€ 9.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

Dit plan is nagenoeg afgerond en heeft daarom slechts marginale verschillen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Woningen (aantal)	1	1	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G283 Vlek 32 Grote Boel

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 900 woningen, winkels, horeca en een brede school aan de noordwestzijde in de Waalsprong. Dit deelplan maakt deel uit van het gebied Groot Oosterhout.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 900
Parkeren	Maaiveld
Bedrijvigheid	Brede school, 3.000 m ² winkels, 150 m ² horeca, zoutloods en wegsleepdienst
Openbare ruimte	Ca. 20 ha.
Opp. plangebied	Ca. 42 ha.
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Divers

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het plangebied Grote Boel, inclusief park Grote Boel, is nagenoeg geheel voltooid. Er zijn nog twee deelgebieden die ontwikkeld c.q. bebouwd moeten worden:

1. Ten zuidoosten van de schoollocatie bevindt zich nog een bouwveld. Het betreft hier een archeologisch grafveld. Met inachtneming van de archeologische voorwaarden is voor dit deelgebied een plan uitgewerkt dat voorziet in 11 vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap. In het voorjaar 2023 is gestart met de verkoopprocedure. Het merendeel van die 11 kavels is al verkocht en in aanbouw. De resterende kavels zijn ook al in optie uitgegeven. Naar verwachting zullen alle kavels in 2025 in aanbouw zijn c.q. bebouwd zijn
2. Direct ten zuiden van de Keizer Hendrik VI-singel is ruimte gereserveerd voor woningbouw, ca. 45 appartementen, in combinatie met een buurtwinkelvoorziening. Afhankelijk van de ontwikkelingen in Hof van Holland staat realisatie van een buurtwinkelvoorziening i.c.m. gestapelde woningbouw voorlopig gepland in de laatste ontwikkelingsjaren van de Waalsprong.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Voortgang en doelstellingen zijn niet anders dan vorig jaar.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Geen bijzonderheden.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	11.252.000	11.252.000	Woningbouw	53.368.000	53.394.000
Bouw- en woonrijp maken	22.978.000	23.029.000	Niet-woningbouw	6.315.000	6.138.000
Plankosten	5.204.000	5.251.000	Overige opbrengsten	7.167.000	7.164.000
Overige kosten	14.000	14.000	Opbrengstenstijging	203.000	242.000
Rente en kostenstijging	7.936.000	8.110.000			
Totale kosten	47.384.000	47.656.000	Totale opbrengsten	67.053.000	66.938.000
Gerealiseerd tot datum	45.847.000	46.077.000	Gerealiseerd tot datum	59.629.000	61.897.000
Gerealiseerd in periode	342.000	230.000	Gerealiseerd in periode	58.000	2.268.000
Nog te realiseren	1.537.000	1.579.000	Nog te realiseren	7.424.000	5.041.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 2033	€ 19.282.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 16.135.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 16.136.000,-	voordelig
Vershil in NCW	€ 1.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De kosten voor Bouw- en woonrijp maken en Plankosten zijn ca. € 0,1 mln. hoger door met name indexering. De opbrengsten voor Woningbouw en Niet-woningbouw zijn ca. € 0,15 mln. lager door toepassing van nieuwe grondprijzen en marktanalyses.

Dit alles i.c.m. de toegepaste parameters leidt uiteindelijk tot een negatieve verandering van de NCW van ca. € 1.000.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Woningbouw	11	9	2
Niet Woningbouw			

Toelichting uitgifte cijfers

Van de 11 kavels in deelgebied 21 zijn er in 2024 9 van 11 geleverd.

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Hieronder de specifieke risico’s in dit plangebied:

De realisatie van supermarkt is aan het einde van de looptijd gepland. Te zijner tijd zal duidelijk moeten worden of realisatie van een supermarkt haalbaar is.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G285 Vlek 32 Zuiderveld

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 1.000 woningen en een brede school aan de noordwestzijde in de Waalsprong. Dit deelplan maakt deel uit van het gebied Groot Oosterhout.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 1.000 woningen
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	4.500 m ² brede school
Openbare ruimte	Circa 25 ha
Opp. plangebied	Circa 41 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het westelijk gedeelte van dit gebied (Zuiderveld-West) heeft een vigerend bestemmingsplan dat circa 600 woningen mogelijk maakt en is verdeeld in 3 fases. Fase 1 en 2, in totaal ca. 455 woningen, zijn inmiddels voltooid. In 2023 is fase 3 verder uitgewerkt. Een deel daarvan, te weten 37 woningen in de sociale huur, zijn ook al zelfs in 2023 opgeleverd. Een ander deel, ca. 100 projectmatige woningen, is in 2023 in verkoop gebracht. Na een voortvarende planontwikkeling is in 2024 gestart met de bouw van deze ca. 100 woningen. Naar verwachting zullen al die woningen nog voor het zomerreces 2025 opgeleverd worden. De verkoopprocedure voor de resterende 10 vrije kavels ten behoeve particulier opdrachtgeverschap is eind 2024 van start gegaan.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Voor het oostelijk deel (Zuiderveld-oost) zijn eind 2021 de eerste ruimtelijke verkenningen uitgevoerd voor circa 400 woningen en een basisschool. Begin 2023 hebben we die ruimtelijke verkenning op basis van marktconsultatie bij moeten stellen in verband met de veranderde c.q. minder gunstige economische omstandigheden. Deze verkenningen vormen de basis voor de BOPA en het Beeldkwaliteitsplan waar we in 2024 mee gestart zijn. Beide producten (BOPA en BKP) zullen naar verwachting in Q3-2025 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, waarna gestart kan worden met de gronduitgifte voor bouwplanontwikkeling. Gronduitgifte voor de vrije sector zal geschieden met een tenderprocedure. Gronduitgifte voor sociale woningbouw geschiedt op basis van de spelregels van de VOK (Vaststellingsovereenkomst ontvlechting Grondexploitatie Waalsprong).

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Mede vanwege intern capaciteitsgebrek is de planologische procedure doorgeschoven naar 2024-2025.

Woningbouw zal dus op basis van het nieuwe planologisch regiem, Omgevingswet, mogelijk worden gemaakt. Hierdoor schuift ook de uitgifte van de woningbouw een jaar door.

Daarin zal tevens het in 2023 aangekochte bedrijfsterrein ten noordoosten van Zuiderveld Oost meegenomen worden. De op dat bedrijfsterrein milieutechnische en juridisch-planologische toegestane bedrijfsactiviteiten zorgden voor een 300 meter hindercontour. Deze hindercontour vormde een belemmering voor de woningbouw in Zuiderveld Oost. Reden waarom dit bedrijfsterrein al in 2023 door de gemeente als beheersmaatregel is aangekocht. Door de aankoop is de hindercontour komen te vervallen. De huidige bedrijfsbestemming zal omgezet worden naar een woonbestemming.

Scenario's

Ook met de eigenaren van twee andere aan de noordzijde van Zuiderveld Oost gelegen bedrijfsterreinen vinden gesprekken plaats om te verkennen op welke wijze hun relatief kleine hindercontouren opgeheven kunnen worden dan wel tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden teruggebracht, zodanig dat dat geen belemmering meer oplevert voor woningbouw. Met één van die twee partijen vinden zelfs verkennende gesprekken plaats over

beëindiging van zijn bedrijfsactiviteiten teneinde de realisatie van ca. 120 woningen op dat terrein via zelfrealisatie mogelijk te maken. Verwacht wordt dat in 2025 daarover meer uitsluitsel kan worden gegeven.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Naast de bovengenoemde twee particuliere eigenaren spreken we individueel met alle omwonenden aan de Stationsstraat over de plannen, met name over daar waar het raakvlakken heeft met hun perceelsgrenzen. Ook tijdens de uitvoering van de bouw en de inrichting van de openbare ruimte zullen we in contact blijven met alle omwonenden, de wijkraad Oosterhout en andere stakeholders via met name onze omgevingsmanager en daartoe geëigende kanalen zoals MijnWijkplan.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	27.060.000	27.060.000	Woningbouw	79.519.000	81.455.000
Bouw- & woonrijpmaken	26.680.000	27.744.000	Niet-woningbouw	946.000	991.000
Plankosten incl. VTU	6.020.000	6.875.000	Overige opbrengsten	3.158.000	3.401.000
Overige	-14.000	-14.000	Opbrengstenstijging	-1.296.000	2.454.000
Rente en kostenstijging	16.467.000	16.534.000			
Totale kosten	76.213.000	78.199.000	Totale opbrengsten	82.327.000	88.301.000
Gerealiseerd tot datum	63.181.000	65.701.000	Gerealiseerd tot datum	35.472.000	43.249.000
Gerealiseerd in periode	3.663.000	2.520.000	Gerealiseerd in periode	3.978.000	7.777.000
Nog te realiseren	13.033.000	12.499.000	Nog te realiseren	46.855.000	45.052.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 10.100.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 8.451.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 5.014.000,-	voordelig
Verschil in NCW	€ 3.437.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd. Bij de afronding van plandeel West is meerwerk ontstaan. Plandeel Oost is uitgewerkt en verder uitgebreid. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 1,1 mln. Door een wat langere looptijd en de hogere opslagen zijn de Plankosten verhoogd met € 0,9 mln. Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Tezamen met een aangepast programma levert dit een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 1,9 mln. De Overige opbrengsten zijn € 0,2 mln. hoger vanwege de nabetaling uit het contract van plandeel West fase 3. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt veroorzaakt dus de iets minder gunstige uitgangspunten en daardoor een gunstiger rente-effect. Per saldo heeft dit een negatief effect op dit deelplan van € 0,1 mln. Het verschil in Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de opbrengstenparameter van -1% naar 3% (Stadsbegroting 2025-2028). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 3,8 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Woningen (aantal)	0	0	10
Brede school (m ² kavel)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

1. In Zuiderveld bestaat het risico dat het gebied niet volledig kan worden ontwikkeld volgens de plannen vanwege diverse belemmeringen en hindercirkels. Wellicht kunnen er daarom minder woningen worden gerealiseerd, waardoor er minder opbrengsten worden gegenereerd.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G287 Vlek 33 de Stelt

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk van circa 480 woningen en een school aan de zuidoostzijde in de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 480
Parkeren	Maaiveld (langs dijkzone gebouwd parkeren)
Bedrijvigheid	Circa 6.000 m ² voor brede school
Openbare ruimte	Circa 12 ha
Opp. plangebied	Circa 21 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het plangebied De Stelt is in drie afzonderlijke deelgebieden te kenschetsen: Stelt-Noord, Stelt-Zuid en Stelt-Oost. De planontwikkeling in de Stelt-Noord is in 2019 afgerond. Dat geldt ook voor het deelgebied Stelt-Zuid, met uitzondering van de ontwikkellocatie 'plateau Stelt Zuid' nabij de stadsbrug. Het betreft hier een locatie voor de bouw van maximaal 80 appartementen.

Het deelgebied Stelt Oost is in 2024 bouwrijp gemaakt. Tegelijkertijd zijn ook de bodemsanering en dijkversterkingswerkzaamheden afgerond. De opstalontwikkelaar is in Q3-2024 gestart met de projectmatige bouw van 33 woningen, waarvan 8 appartementen. Daarnaast zijn in 2024 in dit deelgebied drie gereserveerde kavels voor particulier opdrachtgeverschap in verkoop gebracht. De belangstelling voor deze kavels is groot.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Voor de ontwikkellocatie 'plateau Stelt Zuid' zal in 2025 een tender worden uitgeschreven op voorwaarde dat we in het kader van de landelijke, maar ook plaatselijke discussie omtrent netcongestie, de garantie van Liander krijgen dat voor dit project op tijd (en voldoende) stroom wordt geleverd.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De planning van de uitgifte van maximaal 80 appartementen op het plateau verschuift twee jaar naar achteren t.o.v. vorig jaar.

Scenario's

Die zijn hier niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Alle planontwikkelingen in de drie verschillende deelgebieden (Noord, Zuid en Oost) zijn op basis van nauwe participatie met de omgeving tot stand gekomen. Zo ook met het Waterschap Rivierenland (WSRL). Immers, de dijken zijn in het kader van de noodzakelijk geachte dijkverzwaring aanzienlijk verstevigd en als meekoppelkans meegenomen in de planontwikkeling Stelt Zuid en Stelt Oost. Ook in het kader van de recente aanpassing van de zgn. Legger "primaire waterkeringen" vindt nauwe afstemming plaats met het WSRL bij de planontwikkeling op het plateau Stelt Zuid.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	9.305.000	9.310.000	Woningbouw	36.253.000	35.991.000
Bouw- & woonrijpmaken	12.817.000	13.289.000	Niet-woningbouw	1.043.000	1.062.000
Plankosten	6.428.000	7.068.000	Overige opbrengsten	9.554.000	9.714.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	-143.000	186.000
Rente en kostenstijging	15.775.000	15.872.000			
Totale kosten	44.325.000	45.539.000	Totale opbrengsten	46.707.000	46.953.000
Gerealiseerd tot datum	40.399.000	42.933.000	Gerealiseerd tot datum	36.737.000	41.361.000
Gerealiseerd in periode	1.812.000	2.534.000	Gerealiseerd in periode	75.000	4.624.000
Nog te realiseren	3.926.000	2.606.000	Nog te realiseren	9.970.000	5.592.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2023	€ 1.415.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 1.184.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 1.954.000,-	voordelig
Vershil in NCW	€ 770.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd. Er zijn meerkosten voor de bodemsanering opgenomen. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,5 mln.

Ook de raming voor de Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd en de hogere tarieven zijn verwerkt. Dit leidt tot een kostenverhoging van € 0,6 mln.

Verder zijn de grondprijzen gecorrigeerd t.o.v. vorig jaar. Dit levert een nadeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 0,3 mln.

De Overige opbrengsten zijn verhoogd met € 0,2 mln. vanwege de suppletie voor de niet gesprongen explosieven. Het verschil in Rente- en kostenstijging is veroorzaakt door de nieuwe parameters. Dit levert een nadeel op van € 0,1 mln.

Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de opbrengstenparameter voor 2025 van -1% naar 3% (Stadsbegroting 2025-2028). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,3 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Woningen (aantal)	70	1	2

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-greken nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G289 Vlek 34 Hoge Bongerd

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat een woningbouwlocatie van circa 250 woningen aan de zuidkant van de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 250
Parkeren	Maaiveld, langs dijkzone gebouwd
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 4 ha
Opp. plangebied	Ca. 8 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In 2021-2022 is de Raad intensief meegenomen in het planproces van het project Stadseiland (de deelprojecten Veur Lent en Hoge Bongerd). Op nadrukkelijke wens van de Raad is een Stadspeiling georganiseerd om daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor de inrichting van Stadseiland. De stad heeft via de Stadspeiling haar voorkeur laten zien voor een Waalparkvariant zonder woningbouw op Veur Lent. Uiteindelijk heeft de raad op 28 september 2022 een besluit genomen over het initiatiefvoorstel Stadseiland. Daarmee heeft de Raad de contouren vastgesteld waarmee het college verder kan met de realisatie van het project Stadseiland. Voor Hoge Bongerd voorziet het voorstel zowel in de realisatie van ca. 250 woningen, waarvan 40 woningen in de sociale huur. De negatieve gevolgen van dit besluit zijn al verwerkt in de VGP 2023.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2024 zijn we mede op basis van een participatief planproces bezig geweest met het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan en hebben we een start gemaakt met de BOPA. Naar verwachting zal deze planologische procedure medio Q4-2025 zijn afgerond. Nadat er een onherroepelijke – juridische- bouwtitel is gerealiseerd, zal een tender worden uitgeschreven voor realisering van het bouwplan. De beoogde planrealisatie van Hoge Bongerd is gepland in 2027-2028.

In het kader van het 100-jarig bestaan van de Radboud Universiteit Nijmegen (RU) deed de RU de gemeente Nijmegen twee luisterschalen cadeau, die zouden worden geplaatst langs de Nijmeegse Spiegelwaal (Lentse Warande). In november 2024 heeft de RU het gemeentebestuur tot hun spijt kenbaar gemaakt dat dit project, door de verslechterde financiële omstandigheden aan de RU, geen doorgang kan vinden. Dat alles heeft echter geen gevolgen voor de grondexploitatie.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De eerste uitgifte van de woningen is een jaar doorgeschoven.

Scenario's

In het raadsvoorstel over Stadseiland is als opdracht opgenomen om de haalbaarheid van een commerciële plint op de kade van Hoge Bongerd te onderzoeken. Dat laatste zou moeten kunnen leiden tot een financiële optimalisatie van de grondexploitatie.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Dit project wordt middels een intensief en zorgvuldig participatieproces uitgewerkt in samenhang met het project Veur Lent met de directe omgeving en de stad. Dit gebeurt met een adviesgroep waarin een vertegenwoordiging van bewoners Hoge Bongerd en Veur Lent zitting hebben.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	6.178.000	6.178.000	Woningbouw	23.534.000	24.506.000
Bouw- & woonrijpmaken	6.747.000	7.748.000	Niet-woningbouw	0	7.000
Plankosten incl. VTU	2.099.000	2.592.000	Overige opbrengsten	128.000	466.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	-805.000	1.758.000
Rente en kostenstijging	5.587.000	5.613.000			
Totale kosten	20.611.000	22.131.000	Totale opbrengsten	22.857.000	26.737.000
Gerealiseerd tot datum	13.062.000	14.258.000	Gerealiseerd tot datum	17.000	117.000
Gerealiseerd in periode	375.000	1.196.000	Gerealiseerd in periode	11.000	100.000
Nog te realiseren	7.549.000	7.873.000	Nog te realiseren	22.840.000	26.620.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 4.605.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 3.854.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 1.842.000,-	voordelig
Vershil in NCW	€ 2.012.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

De kosten Bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd en geïndexeerd. Met name de milieukosten en de kosten voor niet gesprongen explosieven zijn fors gestegen. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 1,0 mln. De raming van de Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd en de hogere tarieven zijn verwerkt. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,5 mln. De opbrengsten Woningbouw zijn gestegen. Dit komt doordat de grondprijzen aangepast zijn aan het nieuwe grondprijzenadvies en het stedenbouwkundig plan is verder uitgewerkt. Dit levert per saldo een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 1,0 mln. De Overige opbrengsten zijn verhoogd met € 0,3 mln. vanwege de suppletie voor de niet gesprongen explosieven. Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de opbrengstenparameter voor 2025 van -1% naar 3% (Stadsbegroting 2025-2028). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 2,6 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Woningen (aantal)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

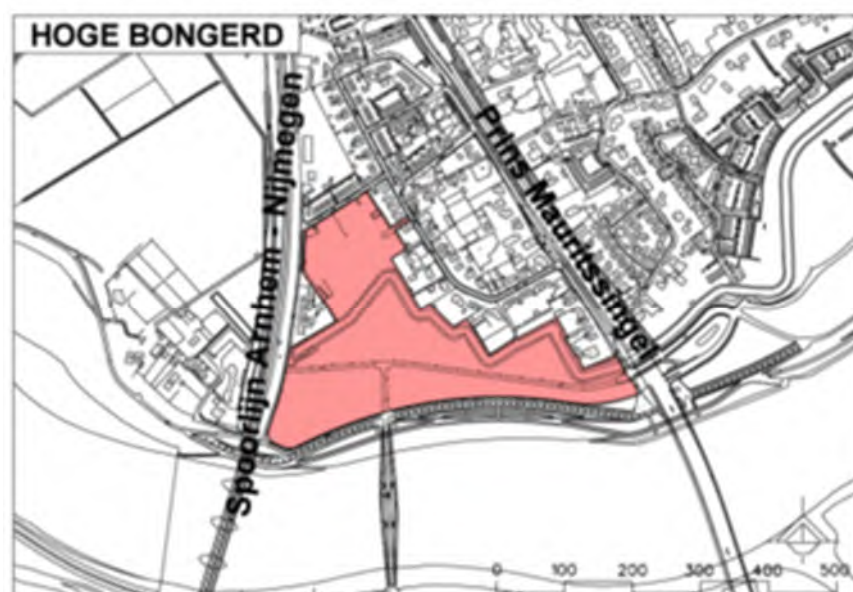
In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit VGP wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

1. Er is nog onvoldoende duidelijkheid over de bodemgesteldheid in het plangebied. Daarom vallen de geraamde milieukosten mogelijk hoger uit.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G291 Vlek 35 Laauwik

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de bouw van een woonwijk aan de noordkant van Lent in de Waalsprong; totaal 1.428 woningen.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	1.428
Parkeren	Maaiveld en gebouwd
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Ca. 21 ha
Opp. plangebied	Ca. 46 ha
Ontwikkelaar intern	P. de Wit
Ontwikkelaar extern	diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Lentseveld en Laauwik zijn met uitzondering van één locatie (aan de Barbarastraat) die tijdelijk als noodschool werd gebruikt volledig verkocht. Planontwikkeling op deze locatie heeft geleid tot een koopovereenkomst met Talis voor een bijzondere woongroep. De uitgifte heeft eind 2024 plaatsgevonden. De planuitvoering heeft helaas vertraging opgelopen als gevolg van het failliet gaan van de aannemer. Naar verwachting zal de start van de bouw nu aanvangen in Q3-2025.

Een aantal woningen in het zuiden van Laauwik is te dicht bij de tennisclub Lentseveld gesitueerd. Een aantal bewoners ervaart overlast van deze tennisclub. Er was in eerste aanleg overeenstemming bereikt over aankoop en verplaatsing van de tennisvereniging naar de Margaretha van Mechelenweg (naast de brandweer). Nadere uitwerking van de eerste ruimtelijke en planologische verkenning heeft geresulteerd in de conclusie dat de locatie naast de brandweer niet haalbaar is. In goed overleg met de tennisclub is een vervangende locatie in het plangebied Koudenhoek verkend en door de tennisvereniging akkoord bevonden. Inmiddels hebben partijen overeenstemming bereikt over de condities voor de verplaatsing en de daaruit voortvloeiende grondruil. In december 2024 heeft de notariële aktepassering plaatsgevonden. Medio Q3-2025 zal de tennisvereniging de nieuwe locatie in Koudenhoek kunnen gebruiken. De kosten voor de verhuizing komen ten laste van de planexploitatie Laauwik.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Geen bijzonderheden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Geen bijzonderheden.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	32.170.000	32.170.000	Woningbouw	57.953.000	57.983.000
Bouw- & woonrijpmaken	24.387.000	24.042.000	Niet-woningbouw	2.561.000	2.564.000
Plankosten incl. VTU	6.504.000	7.038.000	Overige opbrengsten	15.147.000	15.148.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	3.000	0
Rente en kostenstijging	22.232.000	22.107.000			
Totale kosten	85.293.000	85.357.000	Totale opbrengsten	75.664.000	75.695.000
Gerealiseerd tot datum	83.667.000	84.798.000	Gerealiseerd tot datum	75.349.000	75.695.000
Gerealiseerd in periode	140.000	1.131.000	Gerealiseerd in periode	0	346.000
Nog te realiseren	1.627.000	560.000	Nog te realiseren	314.000	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 9.663.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 8.086.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 7.900.000,-	nadelig
Verskil in NCW	€ 186.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De posten Bouw- en woonrijp maken, Plankosten en de Rente en kostenstijging zijn geactualiseerd en geïndexeerd. De kosten voor het verplaatsen van de tennisbaan vielen hoger uit. Hier was wel reeds in de risico's grotendeels rekening mee gehouden. Per saldo leidt dit tot een negatief effect van € 0,2 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
woningbouwkavels	10	12	0

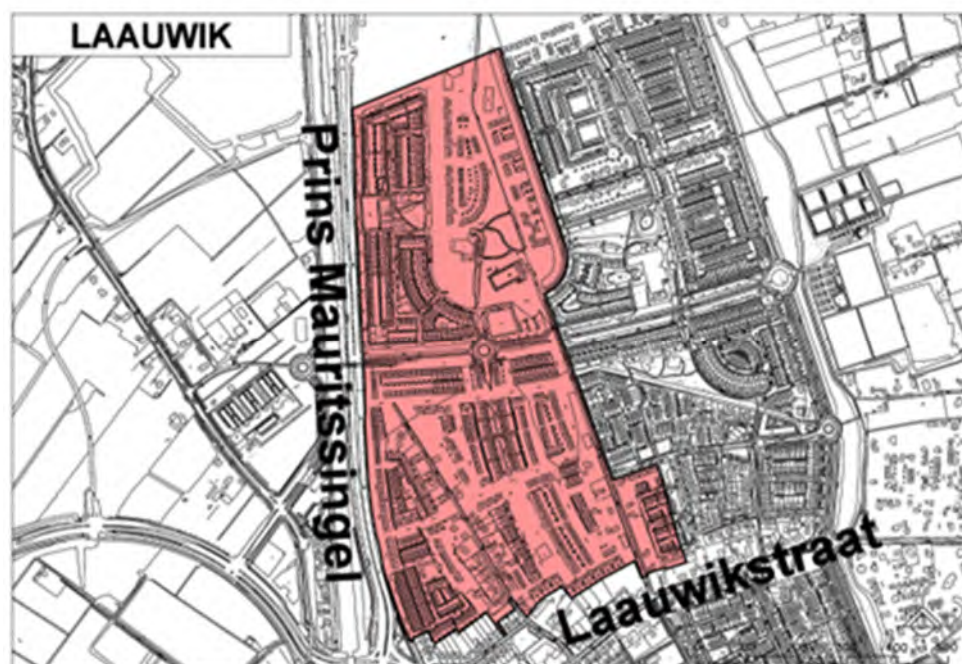
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel "Reserve en risico's" bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico's.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G292 Vlek 36 Koudenhoek (vml. Broodkorf)

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw, een VMBO-school en sportvoorzieningen in het gebied Koudenhoek. In het verleden is hier al een stukje bedrijventerrein uitgegeven.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	402 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	6.700 m2 BVO c.q. 15.941 m2 terrein
Openbare ruimte	90.491 m2
Opp. plangebied	169.894 m2
Ontwikkelaar intern	P. Smaal
Ontwikkelaar extern	Jongen-Zuid (Koudenhoek Zuid), BPD/Van Wonen en Talis (Koudenhoek Noord)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Koudenhoek is de planontwikkeling voor het zuidelijk deel (103 woningen) gereed en zijn de woningen opgeleverd. Voor het noordelijk deel is de uitwerking (299 woningen) in samenwerking met de beoogde marktpartijen verder opgepakt. Het programma is voor de projectmatige vrije sector woningen vanwege diverse redenen aangepast. De beoogde meergezinswoningen zijn daarbij vervangen door eengezinswoningen waardoor het woningaantal is afgenomen. De prijszonderhandelingen zijn voor de vrije sector woningen afgerond en zijn voor de woningen in de sociale sector gebaseerd op vigerende prijsafspraken.

Er zijn c.q. worden voor Koudenhoek-Noord twee bestemmingsplannen gemaakt. Het bestemmingsplan voor het programma sport is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan voor het programma wonen zal binnenkort onherroepelijk worden vastgesteld.

Koudenhoek Zuid is inmiddels compleet uitgevoerd. Hier en daar zijn nog (overzichtelijke) afrondingswerkzaamheden te doen. Voor Koudenhoek Noord is op basis van de laatste stedenbouwkundige uitwerking en het bijbehorend ruimtegebruik een nieuwe kostenraming opgesteld. Het kan zijn dat door de behandeling in het RKT nog bijstellingen moeten worden doorgevoerd.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Ten aanzien van de plankosten is, zoals ook vorig jaar, samen met de plankosten voor de exploitatiegebieden Woenderskamp en Hof van Holland, en op basis van de inventarisatie van de afdeling stadsrealisatie, een nieuw overzicht voor de benodigde plankosten opgesteld. Op basis van de voor 2024 vastgestelde en deels gerealiseerde plankosten zijn voor de komende jaren inschattingen gemaakt voor de benodigde plankosten in de toekomstige jaren. Afhankelijk van nog te maken afspraken over de taakverdeling in de planvorming met de marktpartijen kunnen de plankosten in de komende jaren nog gaan wijzigen.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Geen bijzonderheden.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	16.561.000	16.561.000	Woningbouw	33.968.000	30.367.000
Bouw- & woonrijpmaken	12.503.000	12.182.000	Niet-woningbouw	3.008.000	3.140.000
Plankosten incl. VTU	5.434.000	6.186.000	Overige opbrengsten	-432.000	5.125.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	-1.106.000	645.000
Rente en kostenstijging	10.552.000	10.202.000			
Totale kosten	45.050.000	45.131.000	Totale opbrengsten	35.438.000	39.277.000
Gerealiseerd tot datum	33.640.000	36.092.000	Gerealiseerd tot datum	13.121.000	13.792.000
Gerealiseerd in periode	2.836.000	2.452.000	Gerealiseerd in periode	1.123.000	671.000
Nog te realiseren	11.410.000	9.039.000	Nog te realiseren	22.318.000	25.485.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 5.853.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 4.897.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 7.886.000,-	nadelig
Verskil in NCW	€ 2.989.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

De kosten Bouwrijp maken en Woonrijp maken zijn, vanwege het nieuwe ruimtegebruik en de nieuw opgestelde SSK-raming enigszins met ca. € 0,3 miljoen afgenomen.

De Plankosten zijn op basis van de gerealiseerde uitgaven in 2024 ook voor de komende jaren opnieuw ingeschat. Er is sprake van een aanzienlijke toename van ca. € 0,8 miljoen.

De post Rente- en kostenstijging is met ca. € 0,4 miljoen afgenomen. Oorzaak is voornamelijk de lagere indexering van de kosten.

De opbrengsten Woningbouw zijn met ca. € 3,6 mln. afgenomen. De afname van het woningaantal is de grootste oorzaak.

De post Overige opbrengsten is toegenomen met ca. € 5,5 mln. De voornaamste oorzaak is hier het vervallen van de aftrek onrendabele top van de niet meer benodigde gebouwde parkeerplaatsen omdat de meergezinswoningen in het programma zijn vervangen door eengezinswoningen. Verder betaalt de ontwikkelaar nu een bijdrage voor mee uit te geven maaiveld parkeerplaatsen.

De post Opbrengstenstijging is met ca. € 1,8 mln. toegenomen vanwege de nu berekende positieve opbrengstenstijging (deze was vorig jaar nog negatief).

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Koudenhoek	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MGP 2025
Koudenhoek-Noord	0	0	150

De woninguitgifte Koudenhoek-Noord is verdeeld over de jaren 2025 en 2026. Er bestaat kans dat de complete uitgifte in 2025 wordt afgerond.

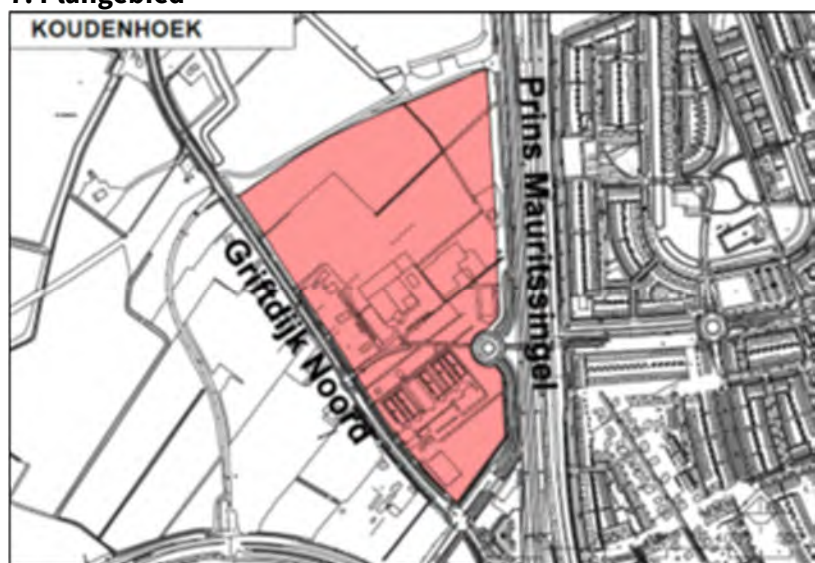
5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G294 Vlek 37 Woenderskamp

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van woningbouw en een kindcluster in Woenderskamp.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	970 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	4.300 m2 BVO c.q. 4.680 m2 terrein (beiden geschat)
Openbare ruimte	184.390 m2 (incl. Dijkzone deel Woenderskamp)
Opp. plangebied	307.191 m2 (incl. Dijkzone deel Woenderskamp)
Ontwikkelaar intern	P. Smaal
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Woenderskamp is de planontwikkeling gereed. Ook is de uitvoering voor het leeuwendeel van de deelplannen gereed. We maken onderscheid tussen het binnengebied (tussen Griftdijk-Noord en singel) en de dijkzone (tussen singel en Waaldijk).

Planvorming Binnengebied: De planvorming is hier afgerond. Ten opzichte van het vorige jaar zijn er geen wijzigingen. Een klein gebied (naar schatting 8 woningen) langs de Griftdijk-Noord moet nog worden ontwikkeld. Hier is tijdelijk het woon-informatie-centrum (WIC) gevestigd. De ontwikkeling van dit gebiedje zal pas na opheffing van het WIC kunnen plaatsvinden.

Planvorming Dijkzone: Het resultaat van de tender voor het deelplan 2a (deelplan 2b ligt samen met de deelplannen 3 en 4, in Hof van Holland) is verwerkt. Het laatste deelplan 1 is in uitvoering.

Inventarisatie kosten: Er is aangesloten op de boekwaarde en resterende verplichtingen voor de opgedragen uitvoeringswerkzaamheden. Voor specifieke werkzaamheden zijn in sommige gevallen separate kostenramingen opgesteld.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Ten aanzien van de plankosten is, analoog aan de werkwijze van vorig jaar, samen met de plankosten voor de exploitatiegebieden Koudenhoek (Broodkorf) en Hof van Holland, en op basis van de inventarisatie van de afdeling stadsrealisatie, een nieuw overzicht voor de benodigde plankosten opgesteld. Voor de komende jaren is, op basis van de bestede en deels nog te verwachten bestedingen in 2024, een doorkijk gemaakt voor de te verwachten plankosten in de komende jaren.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Geen bijzonderheden.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	10.509.000	10.509.000	Woningbouw	56.647.000	56.665.000
Bouw- & woonrijpmaken	16.027.000	16.473.000	Niet-woningbouw	919.000	957.000
Plankosten incl. VTU	7.742.000	7.767.000	Overige opbrengsten	1.187.000	1.170.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	-27.000	42.000
Rente en kostenstijging	12.795.000	12.906.000			
Totale kosten	47.073.000	47.655.000	Totale opbrengsten	58.726.000	58.834.000
Gerealiseerd tot datum	44.113.000	45.670.000	Gerealiseerd tot datum	51.691.000	57.859.000
Gerealiseerd in periode	3.765.000	1.557.000	Gerealiseerd in periode	489.000	6.168.000
Nog te realiseren	2.961.000	1.986.000	Nog te realiseren	7.034.000	975.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 11.178.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 9.353.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 9.560.000,-	voordelig
Vershil in NCW	€ 207.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken kent per saldo een afwijking t.o.v. vorig jaar van ca. € 0,4 miljoen (hoger). Grootste oorzaak is de indexering van nog te realiseren posten én de toegenomen kosten voor de realisatie van Dijkzone deelplan 1 vanwege extra werkzaamheden voor rekening van de gemeente. De post Plankosten is op basis van een, voor Woenderskamp, Hof van Holland en Koudenhoek opgestelde, nieuwe inventarisatie opnieuw bepaald waarbij voor de jaren na 2024 op basis van de besteding in 2024 inschattingen voor de drie genoemde gebieden zijn gemaakt. In Woenderskamp wordt enkele tienduizenden meer aan plankosten verwacht. De post Woningbouw blijft, evenals de post Niet-Woningbouw nagenoeg gelijk. De post Overige opbrengsten is ook nagenoeg hetzelfde gebleven. De post Opbrengststijging neemt, met name vanwege de aangepaste opbrengstpercentages, per saldo met € 0,1 mln. toe.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Woenderskamp	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm VGP 2025
Deelplan 1 Dijkzone; proj.	77	77	0
Deelplan 3 Binnen; proj.	0	0	0

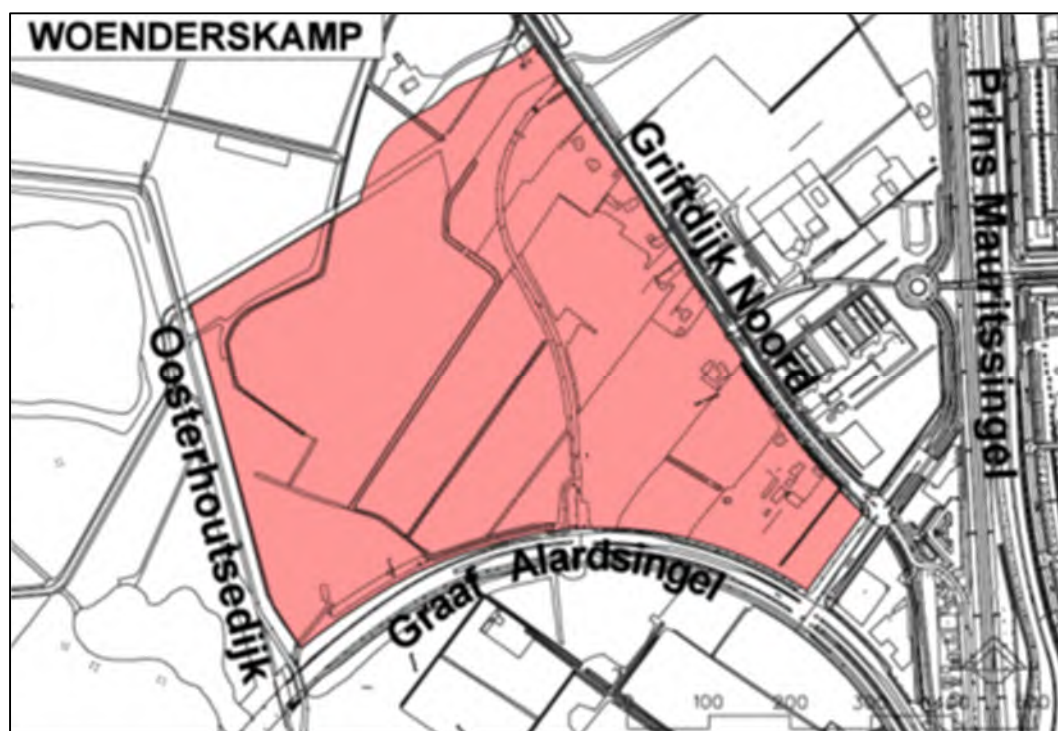
5. Risico(beheersing)

In de bijlage “Risico’s programma Grondbeleid” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G296 Vlek 38 Hof v Holland

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat het realiseren van een centrum in Hof van Holland, bestaande uit woningbouw, winkels, werklocaties en maatschappelijke voorzieningen en het realiseren van diverse andere deelplannen met voornamelijk een woningbouwprogramma.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	2.367 stuks
Parkeren	Afgestemd op hoeveelheid woningen en voorzieningen en de daarvoor geldende parkeernormen.
Bedrijvigheid	28.642 m2 BVO c.q. 28.112 m2 terrein
Openbare ruimte	237.412 m2 incl. Dijkzone
Opp. plangebied	403.668 m2 incl. Dijkzone
Ontwikkelaar intern	P. Smaal
Ontwikkelaar extern	Diverse ontwikkelaars

3. Ontwikkelingen laatste jaar

In het exploitatiegebied Hof van Holland is in 2024 progressie gemaakt in de planvorming en de uitvoering. We maken onderscheid in het Binnengebied (tussen spoorlijn en t/m singel) en de dijkzone (tussen singel en Waaldijk).

Planvorming Binnengebied: De uitvoering van het tendergebied in deelplan 2 is grotendeels afgerond, dat geldt ook voor de deelplannen 1, 3, 4, 5 en 6. Er zijn inmiddels veel woningbouwprojecten opgeleverd. De uitvoering van de deelplannen 8 (deels) en 10 (geheel) is gestart. Deelplan 7 wordt later als tender in de markt gezet. De ontwikkeling van deelplan 8 (stationslocatie) is met een nieuwe stedenbouwkundige setting uitgewerkt. Het marktdeel van het programma moet nog definitief worden vastgesteld.

Planvorming Dijkzone: Het resultaat van de tender voor de deelplannen 2 (deels, het ander deel ligt in Woenderskamp), 3 en 4 was vorig jaar al in de exploitatie verwerkt. De uitgestelde grondopbrengsten van deelplan 4 zijn inmiddels afgerekend. Deelplan 6 is opgeleverd. Voor de resterende deelplannen (5, 7 en 8) met particuliere woningbouw kavels in de dijkzone heeft een nadere stedenbouwkundige planuitwerking plaatsgevonden. De woningbouwopbrengsten zijn hier aangepast aan de nieuwe situatie én de nieuwe eenheidsprijzen per 1-1-2025. Naar verwachting zal alles in 2025 worden uitgegeven.

Inventarisatie kosten: Het bouwrijp maken is voor de meeste van de onderscheiden deelgebieden reeds uitgevoerd dan wel opgedragen. De deelplannen 5, 7 en 8 in de Dijkzone en deelplan 8 (deels) in het Binnengebied worden momenteel bouwrijp gemaakt. Ook zijn de nodige deelgebieden al woonrijp gemaakt en zijn ook diverse deelgebieden met groen ingeplant. De betreffende nog te realiseren kosten zijn naar het prijsniveau van 1-1-2025 geïndexeerd.

Ten aanzien van de plankosten is dit jaar, zoals vorig jaar, samen met de plankosten voor de exploitatiegebieden Koudenhoek (Broodkorf) en Woenderskamp, en op basis van de inventarisatie van de afdeling stadsrealisatie, opnieuw een overzicht voor de benodigde plankosten opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met toegenomen complexiteit van uitvoering en de toenemende kosten van uitvoering nu veel deelprojecten tegelijkertijd in uitvoering zijn. De vorig jaar zich openbarende kostbare, en eerder nog onvoorziene, tijdelijke maatregelen (o.m. het in stand houden van de fietsverbinding 't Groentje tijdens de bouw van deelplan 8) zijn verder met kostenramingen onderbouwd. Een verdere en definitievere vaststelling van de benodigde budgetten zijn voor 2025 voorzien.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De kosten voor de geluidsschermen incl. verbetering van de stabiliteit van de spoordijk hebben zich gestabiliseerd maar voor de oostelijke zijde van het tracé moet de aanbesteding van de werkzaamheden nog plaatsvinden. In de kostenraming zijn ook de bijdragen van Prorail verwerkt.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Geen bijzonderheden.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	19.817.000	19.817.000	Woningbouw	107.301.000	108.046.000
Bouw- & woonrijpmaken	39.098.000	40.053.000	Niet-woningbouw	18.035.000	17.763.000
Plankosten incl. VTU	20.842.000	22.958.000	Overige opbrengsten	857.000	1.092.000
Overige	0	0	Opbrengstenstijging	-999.000	927.000
Rente en kostenstijging	14.281.000	14.595.000			
Totale kosten	94.038.000	97.423.000	Totale opbrengsten	125.194.000	127.828.000
Gerealiseerd tot datum	72.889.000	83.109.000	Gerealiseerd tot datum	77.073.000	102.701.000
Gerealiseerd in periode	8.381.000	10.220.000	Gerealiseerd in periode	553.000	25.628.000
Nog te realiseren	21.148.000	14.314.000	Nog te realiseren	48.121.000	25.126.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 30.405.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 25.441.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 25.559.000,-	voordelig
Verschil in NCW	€ 118.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De kosten Bouw- en woonrijp maken zijn met ca. € 1,0 mln. toegenomen. Er is aangesloten op de stand van zaken van de verplichtingen en de aanbestedingsresultaten zijn ingeboekt. Verder is de indexering op de resterende kosten doorgevoerd en zijn nieuwe SSK-ramingen als basis gebruikt.

De post Plankosten is op basis van een, voor Woenderskamp, Hof van Holland en Koudenhoek opgestelde, nieuwe inventarisatie opnieuw bepaald waarbij voor de jaren na 2024 algemene inschattingen voor de drie genoemde gebieden zijn gemaakt. De plankosten zijn op basis van de bestedingen in 2024 hoger ingeschaald ten opzichte van vorig jaar. De opnieuw toegenomen complexiteit vanwege het feit dat veel plannen tegelijkertijd in uitvoering zijn gekomen én de ook enigszins hogere uitvoeringskosten vergen extra plancapaciteit en leiden tot hogere kosten. Daarnaast is sprake van hogere overheadkosten. De toename bedraagt ca. € 2.1 mln.

De post Rente en kostenstijging is vanwege de nieuwe boekwaarde en de index op de nog te verwachten investeringen met ruim € 0,4 mln. toegenomen.

De Woningopbrengsten nemen met ca. € 0,7 mln. toe. Voor een deel ligt de oorzaak hiervan in definitieve prijsafspraken (contracten). Voor een ander deel is de nieuwe prijsadvisering per 1-1-2025 (Metafoor) voor de nog te realiseren marktwoningen de oorzaak.

De post Overige Opbrengsten neemt met € 0,2 mln. toe. Hier zijn diverse kleinere oorzaken voor aan te wijzen.

De Opbrengstenstijging neemt, met name vanwege de aangepaste opbrengstpercentages met ca. € 1,9 mln. toe.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Hof van Holland	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm VGP 2025
Deelplan 10E Binnen; kavels	5	0	5
Deelplan 2-4, Dijkzone, tender	111	111	0
Deelplan 5,7,8 Dijkzone; kavels	21	0	27

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grepen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen

7. Plangebied



G298 Vlek 39 Veur Lent

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvatte oorspronkelijk een woningbouwlocatie van circa 100 woningen met horeca op het eiland aan de zuidzijde van de Spiegelwaal in de Waalsprong. Met besluitvorming door de raad d.d. 28 september 2022 over het initiatiefvoorstel Stadseiland wordt de opgave nu het realiseren van een stadspark met voorzieningen. Op het eiland wordt ook het watersportcentrum Nijmegen gerealiseerd.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	Maaiveld en gebouwd
Bedrijvigheid	500 m ² horeca, watersportcentrum
Openbare ruimte	Veelal inpassing in bestaande omgeving
Opp. plangebied	10 ha waarvan 3,6 ha ontwikkelgebied
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Doelstelling betreft de gebiedsontwikkeling Veur Lent. In 2021-2022 is de Raad intensief meegenomen in het planproces van het project Stadseiland (de deelprojecten Veur Lent en Hoge Bongerd). Op nadrukkelijke wens van de Raad is een Stadspeiling georganiseerd om daarmee een beeld op te halen bij de bewoners van de stad over hun voorkeuren voor de inrichting van Stadseiland. De stad heeft via de Stadspeiling haar voorkeur laten zien voor een Waalparkvariant zonder woningbouw op Veur Lent. Uiteindelijk heeft de raad op 28 september 2022 een besluit genomen over het initiatiefvoorstel Stadseiland. Daarmee heeft de Raad de contouren vastgesteld waarmee het college verder kan met de realisatie van het project Stadseiland. Voor Veur Lent voorziet het initiatiefvoorstel in de aanleg van een Waalpark met voorzieningen.

In 2024 heeft via meerdere bijeenkomsten een participatie plaatsgevonden met bewoners en organisaties uit de stad en uit Lent. Voorts zijn kaders opgehaald bij belangrijke stakeholders als het Waterschap en Rijkswaterstaat. Door middel van een marktanalyse is advies opgehaald over de kansen voor voorzieningen op Veur Lent. Dit alles resulteert in een Programma van Eisen (PVE). Dit PVE vormt de basis voor de ontwerpogave.

Op het eiland Veur Lent is het Watersportcentrum Nijmegen gerealiseerd. De opening heeft in september 2023 plaatsgevonden.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Geen bijzonderheden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Geen bijzonderheden.

Scenario's

De ontwerpogave Veur Lent richt zich op het projectgebied (ca 3,5 ha eigendom Nijmegen) en een groter studiegebied waar delen eigendom zijn van Rijkswaterstaat. Na overleg wordt in Q1 2025 de definitieve projectscope bepaald.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Dit project wordt via een intensief en zorgvuldig participatieproces uitgewerkt in samenhang met het project Hoge Bongerd. Zowel bewoners uit omgeving als bewoners uit de stad worden hierbij betrokken.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	51.000	51.000	Woningbouw	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	7.671.000	8.369.000	Niet-woningbouw	295.000	270.000
Plankosten incl. VTU	2.657.000	3.412.000	Overige opbrengsten	7.917.000	1.549.000
Overige	0	-6.670.000	Opbrengstenstijging	3.000	8.000
Rente en kostenstijging	639.000	715.000			
Totale kosten	11.018.000	5.877.000	Totale opbrengsten	8.215.000	1.827.000
Gerealiseerd tot datum	8.661.000	3.274.000	Gerealiseerd tot datum	1.337.000	1.547.000
Gerealiseerd in periode	1.269.000	-5.387.000	Gerealiseerd in periode	293.000	210.000
Nog te realiseren	2.357.000	2.602.000	Nog te realiseren	6.878.000	280.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 4.049.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 3.388.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 2.300.000,-	nadelig
Verschil in NCW	€ 1.088.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd o.b.v. een eerste schetsontwerp. Per saldo betekent dit een nadeel van € 0,7 mln.

Ook de raming voor de Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd en de hogere tarieven zijn verwerkt. Dit leidt tot een kostenverhoging van € 0,8 mln.

De dekking voor de kosten van het watersportcentrum die geraamd stonden op Overige opbrengsten is geboekt op Overige kosten. Nu alles is afgerekend resulteert dit per saldo in een voordeel van € 0,3 mln.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt doordat we een jaar verder in de tijd zijn en er dus minder lang met kostenstijging wordt gerekend. Per saldo heeft dit een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Woningen (aantal)	0	0	0
Horeca (m ² bvo)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

1. Nader overleg met de Staat is nodig om een deel van het talud eiland, nodig om de toegang naar het water te kunnen realiseren, beschikbaar te krijgen voor het watersportcentrum.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G301 Waalsprong algemeen

1. Kerninformatie

De exploitatie bestaat uit de "inkomsten" die een dekking geven voor de voornamelijk infrastructurele investeringen die in de voormalige gemeentelijke Waalsprongexploitatie zijn voorzien. Verder zijn hier de budgetten opgenomen voor placemaking/gebiedsmarketing, plangebied overstijgende plankosten en mogelijk nog te ontvangen subsidies die nog niet gelabeld zijn aan een subsidiebeschikking. In de grex zijn ook de gronden geadministreerd die voortkomen uit de voormalige grondexploitatie GEM Waalsprong en die niet toegedeeld zijn aan de verschillende deelgebieden. Uit deze deelexploitatie worden ook de activiteiten betaald die voortkomen uit het strategisch overleg met het Waterschap. Nijmegen dient o.a. 2 x per jaar de waterboekhouding te actualiseren.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	N.v.t.
Opp. plangebied	450 ha totale Waalspronggebied (waarvan 2,9 ha buiten de gemeentegrens)
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Doelstelling betreft het administreren van kosten en opbrengsten die niet als specifieke kosten en opbrengsten in deelexploitaties verwerkt kunnen worden. Elk half jaar informeren we de raad over de stand van zaken van projecten in de Waalsprong. Per deelexploitatie rapporten we via de MPG specifiek over de recente ontwikkelingen. De meer algemene zaken als placemaking/gebiedsmarketing en plangebied overstijgende plankosten worden via deze exploitatie geregeld.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Geen bijzonderheden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Geen bijzonderheden.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	30.566.000	78.891.000	Woningbouw	0	151.387.000
Bouw- & woonrijpmaken	38.525.000	100.438.000	Niet-woningbouw	0	4.021.000
Plankosten incl. VTU	101.818.000	121.604.000	Overige opbrengsten	201.115.000	210.234.000
Overige	-9.851.000	8.052.000	Opbrengstenstijging	8.000	0
Rente en kostenstijging	-28.554.000	-11.814.000			
Totale kosten	132.504.000	297.171.000	Totale opbrengsten	201.123.000	365.642.000
Gerealiseerd tot datum	125.957.000	290.563.000	Gerealiseerd tot datum	200.846.000	365.641.000
Gerealiseerd in periode	7.731.000	164.606.000	Gerealiseerd in periode	17.000	164.795.000
Nog te realiseren	6.546.000	6.607.000	Nog te realiseren	277.000	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 68.471.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 57.293.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 56.292.000,-	voordelig
Verskil in NCW	€ 1.001.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

De resultaten van de afgesloten deelplannen zijn binnen deze exploitatie herverdeeld naar de oorspronkelijke kosten- en opbrengstenposten. Dit veroorzaakt grotendeels de verschillen met vorig jaar. Daarnaast is de post Overige opbrengsten gestegen met € 0,4 mln omdat de verkoop van een perceel groot gunstiger is uitgevallen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
N.v.t.			

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebiet



G302 Waalsprong Ressen

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat een bedrijvigheidsproject met perifere detailhandel aan de noordoostzijde in de Waalsprong. Aan de noordkant van het project wordt een park aangelegd. Binnen deze deelexploitatie wordt ook de realisatie van 57 zorgstudio's verantwoord.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	57 zorgstudio's
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	5,5 ha grootschalige detailhandel, een tankstation en een restaurant
Openbare ruimte	O.a. 12 ha parkachtige inrichting
Opp. plangebied	Circa 19 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Doelstelling betreft de gebiedsontwikkeling Ressen. Voor deze locatie is het bestemmingsplan van kracht dat de realisatie regelt van een grote bouwmarkt, een tankstation en een restaurant. Het overige deel van Ressen zal via dit bestemmingsplan parkachtig worden ingericht aansluitend op Park Lingezegen. Doordat er lang gewacht moest worden op de uitspraak RvS heeft de realisatie van het bouw- en woonrijpmaken vertraging opgelopen. Hornbach is medio 2022 gestart met de bouw met een opening in zomer 2023.

Met diverse stakeholders is het omgevingsplan voor het landschapspark achter Hornbach verder uitgewerkt. In 2024 zijn er afspraken gemaakt die leiden tot realisatie Q1 2025.

Eind 2021 is er een anterieure overeenkomst aangegaan t.b.v. een zorgcomplex aan de Hoeksehofstraat. Het betreft 57 zorgunits op het perceel van de boerderij aan de Hoeksehofstraat. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de initiatiefnemer is met de realisatie van het complex gestart.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Voor het tankstation en het restaurant is de haalbaarheid getoetst aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor beide functies bestaat economisch draagvlak. Zorgen bestaan er over het functioneren van de Knoop Ressen als straks ook de Dorpensingel is gerealiseerd. Met wethouders is afgesproken om met een extern adviesbureau te verkennen hoe deze locatie straks moet functioneren en wat dan het programma moet zijn wat we moeten realiseren. In Q1 2025 werken we dit verder uit.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Met Park Lingezegen maken we afspraken over het beheer en met Rijkswaterstaat kijken we naar de mogelijkheden hoe zij een deel van de groenvoorziening kunnen financieren ter compensatie van projecten elders.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Als uitwerking van de omgevingsdialoog is er voortdurend contact met relevante stakeholders. Met de organisatie Park Lingezegen sluiten we een beheerovereenkomst.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	3.145.000	3.145.000	Woningbouw	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	4.404.000	4.467.000	Niet-woningbouw	14.005.000	14.045.000
Plankosten incl. VTU	2.251.000	2.568.000	Overige opbrengsten	457.000	457.000
Overige	1.699.000	1.699.000	Opbrengstenstijging	67.000	114.000
Rente en kostenstijging	7.394.000	7.366.000			
Totale kosten	18.893.000	19.245.000	Totale opbrengsten	14.529.000	14.616.000
Gerealiseerd tot datum	16.671.000	17.036.000	Gerealiseerd tot datum	12.249.000	12.249.000
Gerealiseerd in periode	267.000	365.000	Gerealiseerd in periode	7.000	0
Nog te realiseren	2.223.000	2.210.000	Nog te realiseren	2.280.000	2.367.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 4.631.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 3.875.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 3.581.000,-	nadelig
Verskil in NCW	€ 294.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is verhoogd. Dit komt met name door actualisatie en indexatie van de kosten. Per saldo leidt dit tot een kostenverhoging van € 0,1 mln.

De post Plankosten is verhoogd met € 0,3 mln. Dit komt met name door actualisatie en indexatie van de kosten en de nieuwe tarieven.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Bedrijventerrein (ha)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grepen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

1. Er is een risico dat de kosten voor archeologie in Park Ressen hoger uit gaan vallen.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G303 WS Bedrijventerr.Rot.Dorpenzone vlek 15

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de ontwikkeling van een bioscoop, leisure en 50 woningen aan de noordoostzijde in de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	50 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Megabioscoop en leisure, samen circa 3 ha
Openbare ruimte	Veel groen tussen bioscoop en woningbouw, circa 12 ha
Opp. plangebied	Circa 20 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Via deze deelexploitatie realiseren we het plandeel noordelijk van de Lentse Plas. Het betreft de bestemmingen Gemengde doeleinden en Wonen. In het verleden gerealiseerd: de megabioscoop, transferium en groene recreatieruimte. In het voorjaar 2020 heeft de raad de herziening van het bestemmingsplan voor max. 50 woningen ten noorden van de Zandse Plas vastgesteld. Nadat in 2021 de tender voor realisatie van 50 woningen niet tot het gewenste resultaat heeft geleid, is het plan aangepast en is in november 2023 opnieuw in de markt gezet. Medio 2024 is de tender voor 35 woningen gegund. De gemeente zal daarnaast 15 zelfbouwkavels in de markt zetten voor particulieren.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Geen bijzonderheden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Het gegunde ontwikkelplan betreft een van te voren bepaalde projectscope. Met de ontwikkelaar verkennen we de mogelijkheid tot uitbreiding van de projectscope om de doelstelling m.b.t. beheer en biodiversiteit te versterken.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In september 2024 heeft voor het woningbouwplan een informatieavond voor bewoners plaatsgevonden. In de communicatie trekken we samen met de ontwikkelaar op.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	2.353.000	2.353.000	Woningbouw	13.068.000	16.660.000
Bouw- & woonrijpmaken	4.614.000	5.344.000	Niet-woningbouw	3.338.000	3.338.000
Plankosten incl. VTU	1.575.000	2.395.000	Overige opbrengsten	785.000	799.000
Overige	5.000	5.000	Opbrengstenstijging	-586.000	535.000
Rente en kostenstijging	2.823.000	2.830.000			
Totale kosten	11.370.000	12.927.000	Totale opbrengsten	16.605.000	21.332.000
Gerealiseerd tot datum	7.978.000	8.424.000	Gerealiseerd tot datum	3.994.000	3.994.000
Gerealiseerd in periode	124.000	446.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	3.391.000	4.503.000	Nog te realiseren	12.611.000	17.338.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 8.405.000,-	voordelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2024	€ 7.033.000,-	voordelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2023	€ 4.533.000,-	voordelig
Verskil in NCW	€ 2.500.000,-	voordelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is geactualiseerd en geïndexeerd. Daarnaast is er budget toegevoegd voor het landschapsplan. Per saldo leidt dit tot een toename van kosten van € 0,7 mln.

De post Plankosten is geactualiseerd en geïndexeerd en de nieuwe tarieven zijn verwerkt. Dit leidt tot een nadeel van € 0,8 mln.

De tender is gunstig uitgevallen. Verder zijn de grondprijzen aangepast aan het nieuwe grondprijzenadvies. Dit levert per saldo een voordeel op de opbrengsten Woningbouw op van € 3,6 mln.

Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de opbrengstenparameter voor 2024 van -1% naar 3% (Stadsbegroting 2025-2028). Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 1,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Woningen (aantal)	0	0	18

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grepen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G305 WS Bedr.terr.Griftdijk vlek 17

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie betreft de terreinen voor bedrijvigheidsprojecten De Grift. De locatie de Grift betreft een gefragmenteerd bedrijventerrein; het bestaat uit de deelgebieden noord,-zuid en west. De Grift betrof feitelijk twee deelexploitaties; Grift noord en Grift zuid. Nu het sein op groen staat om het gehele gebied in ontwikkeling te nemen is in de VGP 2022 van twee deelexploitaties één deelexploitatie gemaakt.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000,-; resultaat € 30.722.000,-.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	33,6 ha uitgeefbaar waarvan reeds 6 ha uitgegeven (Vastadis, Barenbrug, Tennet etc.)
Openbare ruimte	14,1 ha, verharding 2,6 ha en groen/water 11,5 ha. Inrichtingsniveau middel.
Opp. plangebied	70 ha bruto
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Doelstelling: de uitbreiding van het bedrijventerrein de Grift en een kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijvigheid en infrastructuur.

Het college heeft in het voorjaar 2020 de gebiedsvisie de Grift vastgesteld. Deze vormt de basis voor de uitwerking van het gebied. Met deze gebiedsvisie reageren we op alle aanpalende gebiedsontwikkelingen en kijken we ook naar de samenhang tussen bestaand bedrijventerrein en nieuwe ontwikkelingen. In juni 2021 heeft Nijmegen groen licht gekregen om in het kader van het RPW (Regionale programma Werklocaties) de Grift tot ontwikkeling te brengen. Nijmegen mag 30 ha aan nieuwe bedrijvigheid toevoegen waaronder max. 15 ha voor grootschalige logistiek.

In november 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld voor uitbreiding van de Grift. Voor dit bestemmingsplan is een aanwijzing in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) aangevraagd. Met vaststelling van het bestemmingsplan blijft de WVG van kracht; een exploitatieplan is in voorbereiding.

Met Overbetuwe, de provincie en Rijkswaterstaat zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor passende verkeersmaatregelen op het weggedeelte Olympiasingel (Overbetuwe) en Keizer Hendrik VI singel (Nijmegen). Op dit weggedeelte zal de verkeersintensiteit toenemen als gevolg van alle ontwikkelingen rondom Knoop 38 (Park 15 en de Grift) en de autonome ontwikkeling van de Waalsprong. Inmiddels is door partijen voor de aanpak van de Afslag 38 € 28 mln. gereserveerd. Dit is incl. de BO MIRT bijdrage van het Rijk. Samen met Overbetuwe stellen we een definitief ontwerp op. We zijn in overleg met RWS om te kijken welk deel van de aanpak als bijbestelling kan meegaan naar de realisatie van doortrekking en verbreding A15.

De bestaande bedrijventerreinen aan de Stationsstraat en de Rietgraaf gaan deel uitmaken van deze exploitatie. Voor dit gebied heeft de raad het actualisatieplan (bestemmingsplan) vastgesteld. Er zijn op dit plan beroepen ingediend voor procedure RvS.

Via het coalitieakkoord 2022 is er € 3,8 mln. vrijgemaakt voor een upgrade van deze bestaande bedrijventerreinen. Hier wordt onder de noemer Revitalisering de Grift een plan voor gemaakt. Accent ligt op het verduurzamen en vergroenen van dit bedrijventerrein.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Geen bijzonderheden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

In 2024 werd de ontwikkeling van de Grift verstoord met de berichtgeving over netcongestie. Voor nieuwe bedrijventerreinen zou pas weer vanaf 2030 zicht zijn op levering van stroom. Voor de Grift is opdracht gegeven aan een adviesbureau om de kansen voor een off-grid oplossing te verkennen. In Q1 -Q2 2025 werken we deze

verkenning verder uit. Met een off-grid maken we gebruik van wind- en zonne-energie die lokaal kan worden opgewekt. We behouden op deze manier een voorsprong op uit te geven percelen in de regio.

Scenario's

Niet alle percelen zijn in eigendom bij de gemeente. Met grondeigenaren zijn we in gesprek om tot grondverwerving te komen. Grondruil of zelfrealisatie sluiten we niet uit.

Met het stopzetten van het project RTG door de provincie Gelderland kwam er druk te staan op de bijdrage van de provincie voor het project Afslag 38. Deze bijdrage betrof € 8 mln. Nijmegen is in gesprek met de provincie en Overbetuwe om de € 8 mln. veilig te stellen voor de aanpak van verkeersmaatregelen Afslag 38. In dat kader verkennen partijen scenario's voor een betere verkeersdoorstroming in combinatie met een zo optimaal mogelijke fietsverbinding.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Participatie richt zich vooral op bestaande bedrijven aan de Stationsstraat. De operatie Revitalisering de Grift kan alleen slagen met medewerking van ondernemers. Om beter in gesprek te komen met huidige ondernemers is contact gezocht met het Economisch Collectief Nijmegen.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	31.212.000	32.552.000	Woningbouw	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	22.468.000	22.717.000	Niet-woningbouw	67.126.000	68.438.000
Plankosten incl. VTU	8.228.000	9.430.000	Overige opbrengsten	5.402.000	5.680.000
Overige	1.839.000	1.839.000	Opbrengstenstijging	4.474.000	4.590.000
Rente en kostenstijging	18.516.000	18.260.000			
Totale kosten	82.263.000	84.798.000	Totale opbrengsten	77.002.000	78.708.000
Gerealiseerd tot datum	53.147.000	54.975.000	Gerealiseerd tot datum	18.304.000	18.514.000
Gerealiseerd in periode	1.957.000	1.828.000	Gerealiseerd in periode	3.335.000	210.000
Nog te realiseren	29.116.000	29.823.000	Nog te realiseren	58.697.000	60.194.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 6.091.000,- nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 5.097.000,- nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 4.316.000,- nadelig
Verschil in NCW	€ 781.000,- nadelig

Toelichting verschillen

De kosten voor Verwerving zijn € 1,3 mln. hoger door bijstelling taxaties en indexering. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd en zijn de ramingen geïndexeerd. Dit leidt samen tot een kostenstijging van € 0,2 mln. De post Plankosten is verhoogd met € 1,2 mln. door opname kosten revitalisering, bijstelling afslag 38 en opname kosten onderzoek energievoorziening. De opbrengsten Niet-woningbouw zijn verhoogd met € 1,3 mln. vanwege het nieuwe grondprijzenadvies. De post Overige opbrengsten is gestegen met € 0,3 mln. door opname van een deel van het krediet Gebiedsontwikkeling De Grift/Rietgraaf. Het verschil in Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door een gewijzigde fasering. Dit leidt per saldo tot een positief effect op dit deelplan van € 0,3 mln. Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt veroorzaakt door de aanpassing van de parameter in 2025 van -1% naar 2% (Stadsbegroting 2025-2028) en een gewijzigde fasering. Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Bedrijven (ha) Grift	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grepen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G308 WS Waaijenstein

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat een parkzone met woningbouw aan de westkant van de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.126.000; resultaat € 30.722.000.
Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	16 vrije kavels en 85 appartementen
Parkeren	Maaiveld en gebouwd
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	Parkzone
Opp. plangebied	Circa 15 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Ter Steege

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Doelstelling betreft de realisatie van Park Waaijenstein. Het plan Waaijenstein voorzag o.a. in de uitgifte van 16 vrije kavels, de realisatie van een appartementengebouw, parkaanleg en infrastructuur. Alle kavels zijn verkocht. Het appartementengebouw is via een tender gegund. Hier zijn 85 appartementen: 18 koop en 67 huur gerealiseerd. De oplevering van de woningen heeft inmiddels al plaatsgevonden. Het appartementengebouw heeft een eigen ontsluiting via de wijk Woenderskamp. Daarmee worden de van Boetzelaerstraat en Volsellastraat ontlast. Het college heeft op 29 november 2022 de raad geïnformeerd over haar zienswijze inzake de ontsluiting van vrije kavels op de Griftdijk. Het college houdt vast aan het eerder genomen besluit deze kavels te ontsluiten via de Volsellastraat.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Er loopt nog een procedure bij de rechter t.a.v. de variant van Boetzelaerstraat. Voor het verkeersveilig maken van de Volsellastraat is een bewonersenquête uitgezet. De resultaten worden verzameld en uitgewerkt tot een voorstel voor een veilige Volsellastraat.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De uitspraak van de rechter, te verwachten medio 2025, kan invloed hebben op de verkeersontsluiting van Boetzelaerstraat-Volsellastraat.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Met uitzondering van de kwestie v Boetzelaerstraat is het park gereed en overgedragen aan afdeling Stadsbeheer. Als aanvulling op het park is in 2024 ook de speelvoorziening gerealiseerd. Dit is afgestemd met bewoners.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	2.904.000	2.904.000	Woningbouw	8.003.000	8.003.000
Bouw- & woonrijpmaken	2.172.000	2.278.000	Niet-woningbouw	469.000	469.000
Plankosten incl. VTU	1.508.000	1.610.000	Overige opbrengsten	241..000	241..000
Overige	6.000	6.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	3.941.000	3.927.000			
Totale kosten	10.531.000	10.725.000	Totale opbrengsten	8.713.000	8.713.000
Gerealiseerd tot datum	10.149.000	10.391.000	Gerealiseerd tot datum	8.713.000	8.713.000
Gerealiseerd in periode	903.000	242.000	Gerealiseerd in periode	8.000	0
Nog te realiseren	382.000	333.000	Nog te realiseren	0	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 2.012.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 1.684.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 1.493.000,-	nadelig
Verskil in NCW	€ 191.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

In de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te treffen verkeersmaatregelen Volsellastraat opgenomen en zijn overige posten parkinrichting bijgesteld. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,1 mln. De post Plankosten is verhoogd met € 0,1 mln. als gevolg van het ingediende WOO-verzoek en vertraagde oplevering.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm VGP 2025
Woningen (aantal)	0	0	0

5. Risico(beheersing)

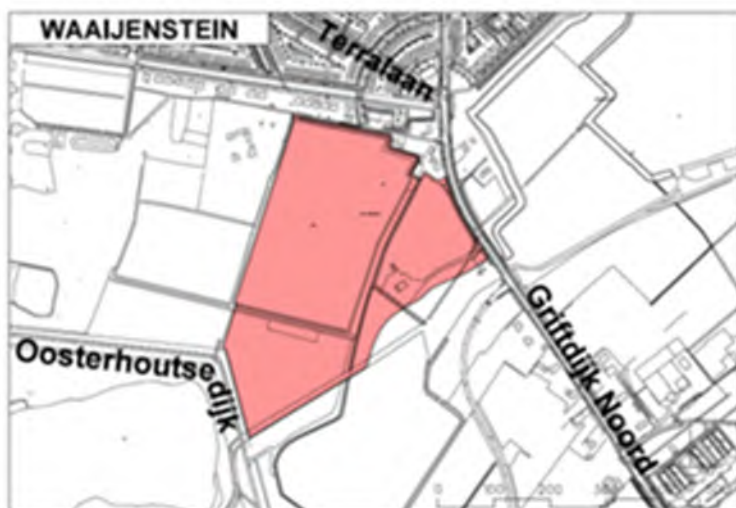
In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

1. Verplichte aansluiting van Boetzelearstraat op de Griftdijk.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G309 WS Groot Infra

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat de grote infrastructurele werken in de Waalsprong. Binnen Groot Infra is ook een aantal grondtransacties van restkavels opgenomen. Tevens worden een aantal voorzieningen gerealiseerd (geluidsschermen, gemalen en persleidingen, noodzakelijke aanpassingen leidingentracés en infrastructurele aanpassingen in het kader van de ontwikkelingsprojecten).

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	5 kavels
Parkeren	n.v.t.
Bedrijvigheid	10.000 m ² bvo hotelvoorziening Knoop Lent incl. station, fietstunnel, geluidsschermen en Ovatonde
Openbare ruimte	Inrichtingsniveau middel 33,2 ha verharding en 0,9 ha uitgeefbaar
Opp. plangebied	33,9 ha.
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Doelstelling Groot Infra: Alle projecten onder de noemer Groot Infra waren bedoeld om de Waalsprong goed te ontsluiten en de doorstroming van het verkeer tijdig in goede banen te leiden.

Met de deelexploitatie Groot Infra zijn dan ook grote infrastructurele aanpassingen uitgevoerd: de Ovatonde, de ombouw Prins Mauritssingel, Knoop Lent met station en fietstunnels. Vanuit de raakvlakken met de woningbouwopgave en voorzieningen zijn in deze deelexploitatie ook hotel van der Valk gerealiseerd en zijn/worden kavels verkocht voor woningbouw.

De gemeenteraden van Lingewaard en Nijmegen hebben overeenstemming bereikt over de oplossing voor de verkeerstructuur in de oostflank. Begin 2019 is de SOK Dorpensingel door beide colleges voor akkoord getekend. De planvoorbereiding voor de Dorpensingel is daarmee gestart. Het bestemmingsplan is in 2023 door de gemeenteraden van beide gemeenten vastgesteld. Bijna alle percelen van grondeigenaren voor aankoop om het tracé Dorpensingel en Vossenhol te realiseren zijn aangekocht. Daar waar de grondverwerving niet via een minnelijke weg kan plaatsvinden wordt voorzien in een onteigeningsprocedure. Aan de westflank zijn we bezig met de voorbereiding voor de herinrichting van de Griftdijk. Het betreft de aanpak van de verkeersknelpunten op het tracédeel Griftdijk van Citadelcollege tot aan de rotonde Keizer Hendrik VI singel.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Geen bijzonderheden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De Spoorstraat valt ook binnen het exploitatiegebied Groot Infra. Voor de Spoorstraat is via een intentieovereenkomst met SSH& de haalbaarheid verkend voor studentenwoningen en starterswoningen. In 2024 is voor dit project een schetsontwerp afgerond. Met dit project worden 530 studentenwoningen mogelijk gemaakt. Het projectgebied is vergroot; de ruimte tussen Citadelcollege en brandweerkazerne is aan de projectscope toegevoegd. Zo kunnen we het leef- en verblijfsklimaat verbeteren. Inmiddels heeft het Rijk tweemaal een subsidie toegekend van 2 x € 2 mln. in het kader van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Voorts pakken we het verkeersprobleem nabij het Citadelcollege op. Voor kruisende fietsers met autoverkeer is hier een onveilige situatie ontstaan.

Scenario's

Met SSH& verkennen we de realisatiestrategie voor ontwerp en inrichting van de buitenruimte. We streven naar afstemming in ontwerp en materiaalkeuze zodat de inrichting als één geheel wordt beleefd en het in het terrein niet zichtbaar is hoe de eigendomsgrenzen lopen.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Met de omgeving Dorpensingel en Vossenhol (Lingewaard) zijn al meerdere overlegsessies geweest over de deelprojecten. De provincie draagt € 2,8 mln. bij aan realisatie van het project Dorpensingel. Eind 2024 hebben we de project voortgang gemeld aan de provincie en uitstel van oplevertermijn gevraagd tot einde 2026.

Met de bewoners Griftdijk is een uitgebreid participatietraject geweest. Het college heeft ingestemd met de aanpak voor herinrichting. Daarbij zal er ook aandacht zijn voor aspecten groen en cultuurhistorie. De financiering van het project is opgevoerd voor de stadsbegroting. Op basis van ingediende moties is de voorbereiding van het project voor realisatie vertraagd.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	12.427.000	15.203.000	Woningbouw	6.010.000	6.113.000
Bouw- & woonrijpmaken	108.326.000	107.180.000	Niet-woningbouw	1.625.000	1.625.000
Plankosten incl. VTU	27.479.000	28.377.000	Overige opbrengsten	102.167.000	102.294.000
Overige	9.418.000	9.418.000	Opbrengstenstijging	162.000	220.000
Rente en kostenstijging	47.055.000	46.146.000			
Totale kosten	204.705.000	206.324.000	Totale opbrengsten	109.961.000	110.252.000
Gerealiseerd tot datum	179.060.000	184.493.000	Gerealiseerd tot datum	96.962.000	97.362.000
Gerealiseerd in periode	1.654.000	5.433.000	Gerealiseerd in periode	958.000	400.000
Nog te realiseren	25.807.000	21.831.000	Nog te realiseren	13.002.000	12.891.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033 € 96.072.000,- nadelig

In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025 € 80.389.000,- nadelig

In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024 € 77.854.000,- nadelig

Vershil in NCW € 2.535.000,- nadelig

Toelichting verschillen

De kosten voor Verwerving zijn € 2,7 mln. hoger door opname Dorpensingel en bijstelling Spoorstraat. Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd, is de raming omgeving Spoorstraat bijgesteld, is de indexering van de uitvoering Dorpensingel geactualiseerd en zijn de kosten verwerving Dorpensingel overgeheveld naar de post Verwervingen. Dit leidt samen tot een kostendaling van € 1,1 mln. De post Plankosten is met € 0,9 mln. toegenomen door de hernieuwde planontwikkeling Spoorstraat. De opbrengstenverhoging van € 0,1 mln. binnen de post Overige opbrengsten is het gevolg van de geactualiseerde indexering uitvoering Dorpensingel. De post Woningbouw is toegenomen met 0,1 mln. door indexatie. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door een langere fasering. Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 1,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Woningen	0	0	0

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-greken nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G311 WS Landschapszone

1. Kerninformatie

Deze deelexploitatie omvat de ontwikkeling van het plassengebied, natuurgebied Oosterhoutse Waarden, drijvend wonen op de Lentse- en Oosterhoutse Plas en 17 vrije kavels zuidzijde Lentse Plas.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	17 vrije kavels en 57 waterwoningen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	5 mln. m ³ zand en grind ontgraven/ parkaanleg; groen, bruggen en fietspaden
Openbare ruimte	84 ha, verharding 7.000 m ² en groen/water 83,3 ha.
Opp. plangebied	Circa 82 ha
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	Diversen

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Doelstelling realisatie Plassengebied: Het bestemmingsplan Landschapszone is in 2010 door de raad vastgesteld. Parallel aan het proces voor het bestemmingsplan is het aanbestedingsproces voor zandwinning en parkaanleg doorlopen. In 2018 is aanvullend op het contract een opdracht verstrekt voor levering zand en grond voor de Waalsprong. Op dit contract is in november 2020 nog een wijziging doorgevoerd met als gevolg dat de doorlooptijd voor de extra levering voor zand en grond is verlengd tot 1 mei 2021. Het hele project Realisatie Plassengebied is eind 2021 aan de gemeente opgeleverd. Na afhandeling van de laatste financiële open einden is het contract met de aannemer in 2024 beëindigd. Daarmee is er een eind gekomen aan een langjarige overeenkomst met Boskalis. Binnen deze doelstelling zijn ook 17 kavels verkocht ten zuiden van de Zandse Plas.

Doelstelling realisatie Natuurproject Oosterhoutse Waarden: Nijmegen heeft in 2011 met de Dienst Landelijke Gebied (DLG) een overeenkomst gesloten om het natuurproject Oosterhoutse Waarden te realiseren. Dit project is in 2014 aanbesteed en wordt inmiddels gerealiseerd. Vanwege de directe relatie met de Landschapszone, afvoer van zand en grind, is het project Oosterhoutse Waarden aan deze deelexploitatie toegevoegd. Een groot deel van de Oosterhoutse Waarden is doorgeleverd aan SBB. Het hele project Oosterhoutse Waarden wordt pas eind 2025 opgeleverd nadat de aannemer het waterdeel ook heeft ingericht (verondieping en realisatie natuuroevers).

Doelstelling realisatie voorzieningen: Met de eigenaar van Moeke is een afspraak gemaakt voor de verkoop van extra grond rondom het restaurant voor de functies van terras en logistiek. Deze verkoop is vertraagd als gevolg van wisseling in eigendomssituatie. De verkoop vindt nu plaats in 2025. In oktober 2019 zijn de bestemmingsplannen voor drijvend wonen in de Lentse en Oosterhoutse Plas onherroepelijk geworden na een positieve uitspraak van de Raad van State. De ontwikkelaar is rond de zomer 2020 gestart met de voorbereiding voor de bouw van de woningen op de Lentse Plas. Alle 27 woningen zijn verkocht en de woningen zijn inmiddels gefaseerd opgeleverd.

In 2023 zijn we gestart met de tender voor realisatie 30 drijvende woningen op de Oosterhoutse Plas. In 2024 is het project gegund en in Q1 2025 kan de koopovereenkomst worden getekend. De realisatie van de eerste drijvende woningen start in Q1 2026. Naast het realiseren van de 30 woningen zal de ontwikkelaar ook de buitenruimte inrichten.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Geen bijzonderheden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Geen bijzonderheden.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Voor het project drijvend wonen Oosterhoutse Plas heeft overleg plaatsgevonden met de ‘werkgroep Oosterhoutse Plas’. De werkgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van bewoners uit de wijk Grote Boel. De werkgroep heeft ingestemd met het ontwerp van de buitenruimte. Deze buitenruimte zal door de ontwikkelaar worden ingericht.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	29.573.000	29.573.000	Woningbouw	14.082.000	14.972.000
Bouw- & woonrijpmaken	23.724.000	24.523.000	Niet-woningbouw	1.990.000	1.990.000
Plankosten incl. VTU	11.768.000	12.309.000	Overige opbrengsten	26.114.000	26.224.000
Overige	124.000	124.000	Opbrengstenstijging	-206.000	151.000
Rente en kostenstijging	31.978.000	31.305.000			
Totale kosten	97.167.000	97.834.000	Totale opbrengsten	41.980.000	43.337.000
Gerealiseerd tot datum	91.706.000	93.152.000	Gerealiseerd tot datum	37.220.000	37.450.000
Gerealiseerd in periode	1.197.000	1.446.000	Gerealiseerd in periode	356.000	230.000
Nog te realiseren	5.461.000	4.682.000	Nog te realiseren	4.759.000	5.887.000

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 54.497.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 45.601.000,-	nadelig
In NCW resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 45.273.000,-	nadelig
Vershil in NCW	€ 328.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

Binnen de post Bouw- en woonrijp maken zijn de te activeren rioolkosten geactualiseerd alsook de kosten van BRM/WRM LP/OHP bijgesteld. Dit leidt per saldo tot een kostenverhoging van € 0,8 mln. De post Plankosten is met € 0,5 mln. verhoogd door vertraagde uitgifte waterwoningen OHP. De opbrengsten voor Woningbouw zijn € 0,9 mln. hoger vanwege de inschrijving.

Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door een langere fasering. Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,7 mln.

Het verschil in de Opbrengstenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door de aanpassing van de parameter voor 2025 van -1% naar 3% (Stadsbegroting 2025-2028). Dit heeft een positief effect van € 0,3 mln. op dit deelplan.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Waterwoningen	0	0	15

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grepen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebiet



G321 Archeologie Waalsprong

1. Kerninformatie

Deze deelplanexploitatie omvat de uitvoering van de archeologische opgave voor alle gemeentelijke gebiedsontwikkelingen in de Waalsprong.

Planexploitatie vastgesteld: vastgesteld 11 mei 2016; omzet € 1.216.000; resultaat € 30.722.000.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2033

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	N.v.t.
Opp. plangebied	N.v.t.
Ontwikkelaar intern	D. Driessen
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Hoofddoelstelling: de uitvoering van archeologisch onderzoek en rapportages ten behoeve van alle gebiedsontwikkelingen in de Waalsprong.

Het college heeft in 2019 een besluit genomen over de werkwijze m.b.t. archeologie in de Waalsprong. Er zijn voor de verschillende deelgebieden in de Waalsprong keuzes gemaakt op basis van beschikbaar onderzoeksmateriaal, kosten zijn in beeld en ook is duidelijk waar nader onderzoek gewenst is en welke gebieden kunnen worden vrijgegeven. De Raad is hier in 2019 nader over geïnformeerd. In 2024 hebben we de projectenlijst geactualiseerd en zijn er nieuwe projecten aan de totaalijst toegevoegd. Aan de hand van het handboek erfgoedbeleving Waalsprong gaan we de cultuurhistorie van het gebied Waalsprong in nog op te starten projecten visualiseren. Nijmegen laat zich adviseren door een extern bureau om te trachten binnen de budgetten voor onderzoek etc. te blijven.

In 2024 is een vervolg gegeven aan de werkzaamheden voor de rapportage van het oude onderzoek Stelt Oost. Daarnaast zijn de volgende grote werken nog in uitvoering; rapportage en uitwerking van het Merovingisch grafveld Laauwik en Synthese AMZ-onderzoek.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Geen bijzonderheden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

We hebben nog niet goed in beeld of we met de actualisatie 2024 binnen beschikbaar budget kunnen blijven. Kritische onderzoeksopdrachten betreffen het bedrijventerrein de Grift en het landschapspark Ressen. In Q1 2025 komen de onderzoeksresultaten van beide projecten beschikbaar.

Scenario's

Geen bijzonderheden.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Geen bijzonderheden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Woningbouw	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	23.535.000	23.662.000	Niet-woningbouw	0	0
Plankosten incl. VTU	0	0	Overige opbrengsten	17.692.000	17.692.000
Overige	-93.000	-93.000	Opbrengstenstijging	0	0
Rente en kostenstijging	2.386.000	2.266.000			
Totale kosten	25.828.000	25.835.000	Totale opbrengsten	17.692.000	17.692.000
Gerealiseerd tot datum	21.427.000	21.677.000	Gerealiseerd tot datum	17.692.000	17.692.000
Gerealiseerd in periode	396.000	270.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	4.401.000	4.158.000	Nog te realiseren	0	0

Geraamd eindresultaat op einddatum 31 december 2033	€ 8.143.000,-	nadelig
In NCW (resultaat van heden) prijspeil 1 januari 2025	€ 6.814.000,-	nadelig
In NCW (resultaat exploitatie 1 januari 2024	€ 6.674.000,-	nadelig
Verskil in NCW	€ 140.000,-	nadelig

Toelichting verschillen

De post Bouw- en woonrijp maken is gestegen met € 0,7 mln. door indexering van de resterende budgetten. Het verschil in de Rente- en kostenstijging wordt grotendeels veroorzaakt door faseringswijzingen. Dit heeft een positief effect op dit deelplan van € 0,1 mln.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
n.v.t.			

5. Risico(beheersing)

In de Risicoparagraaf in het onderdeel “Reserve en risico’s” bij dit MPG wordt het risicoprofiel vanuit de MC-analyse Waalsprong-grexen nader toegelicht. Graag wordt verwezen naar het overzicht van deze risico’s.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebiet



G550 Nijmegen aardgasvrij

1. Kerninformatie

De doelstellingen aardgasvrij Nijmegen zijn beschreven in de geactualiseerde Warmtevisie, die eind december 2024 door de raad is vastgesteld. In deze warmtevisie staat beschreven hoe de gemeente het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving de komende tien jaar aanpakt. We willen het aardgasverbruik verlagen door betere isolatie en het besparen van energie. Daarnaast zetten we in op het ontwikkelen van warmtenetten. Niet overal gaan we de komende jaren aan de slag met een aardgasvrije aanpak. We moeten onze beschikbare middelen zo goed mogelijk verdelen en kijken naar de mogelijkheden per stadsdeel.

We hebben twee BZK aardgasvrije wijk projecten: Zwanenveld/Lankforst en Buurt Energie Systeem Hengstdal.

Planexploitatie: vastgesteld 8 juli 2020; omzet € 13.090.000; resultaat: € 0,-; oplevering 2028.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2028

Doorpakken de komende 4 jaar:

We pakken door met een meerjarige en projectmatige aanpak voor een transitie naar duurzame, schone en betaalbare vormen van warmte en elektriciteit. Het doel is om 10.000 woningen de komende 8 jaar van het aardgas te halen. Dat doen we langs vier sporen:

- **Besparen:** Met campagnes en collectieve acties helpen we bewoners, bewonersinitiatieven en bedrijven om energie te besparen door te isoleren. Voor de jaren 2023, 2024, 2025 is € 1,7 miljoen per jaar beschikbaar gesteld om dit werkpakket verder uit te breiden naast de nationale actielijnen van het Rijk. Tenslotte zetten we extra in op het terugdringen van het verbruik van aardgas en elektriciteit bij de bedrijven die het meeste verbruiken in de stad.
- **Duurzame warmte:** We werken met een projectmatige aanpak aan de warmtetransitie en doen dit nadrukkelijk samen met inwoners. Per project onderzoeken we samen met betrokken partijen in de wijk wat mogelijk is en leggen een businesscase voor aan de gemeenteraad. Om de warmtetransitie mogelijk te maken, zetten we vaart achter het aanleggen van warmtenetten. We beschouwen dit als een nutsvoorziening en kiezen voor twee oplossingsrichtingen: we ondersteunen bewonerscollectieven in de stad die zelf een duurzame warmteoplossing vinden en investeren samen met publieke partijen in collectieve warmtenetten. Hiermee kunnen we het publieke belang waarborgen: duurzaamheid, haalbaarheid en betaalbaarheid voor bewoners en ondernemers. We starten met collectieve publieke warmtelevering in Dukenburg en mogelijk Stationsdistrict. Hiervoor zijn forse budgetten nodig. We blijven ten slotte investeren in onze lobby om de nieuwste innovaties en kennis naar Nijmegen te halen.
- **Duurzame opwek:** We grijpen alle mogelijkheden aan om duurzame elektriciteit op te wekken. Dat doen we door in regionaal verband uitvoering te geven aan de Regionale Energiestrategie en met onze ambitie om op alle daken van nieuwe gebouwen zonnepanelen te laten leggen. We geven hierin zelf het goede voorbeeld. We sporen eigenaren van maatschappelijk vastgoed aan om te verduurzamen en stimuleren mogelijkheden op het gebied van groene waterstof. Daarnaast gaan we meer elektrische laadpalen plaatsen. Al deze ontwikkelingen leiden tot een explosieve groei van vraag en aanbod op het elektriciteitsnet, daarom hebben we een Masterplan netcongestie opgesteld. We werken hierbij actief samen met de netbeheerders en versnellen vergunningprocedures waar mogelijk.
- **Duurzame initiatieven:** Naast deze projectmatige aanpak blijven we duurzame initiatieven van ondernemers en in de wijken stimuleren. Met onze aanjaagsubsidies ondersteunen we innovatieve initiatieven.
-

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	N.v.t.
Opp. Plangebied	N.v.t.
Ontwikkelaar intern	B. Schouten
Ontwikkelaar extern	

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

- **Dukenburg.** Principebesluit raad dat de warmtetransitie Dukenburg het beste kan worden vormgegeven met collectieve warmte. Verdere uitwerking rolname gemeente bij publiek integraal warmtebedrijf (Dukenburg).
- Samen met betrokken partners is gewerkt aan participatie- en communicatieplan Zwanenveld en Lankforst in Dukenburg.
- **Hengstdal.** Voor de Bomenbuurt in deze wijk is subsidie ontvangen van het ministerie van BZK voor de pilot Buurt Energie Systeem. Deze pilot is een samenwerkingsverband tussen de gemeente, Alliander en woningcorporatie Woonwaarts en door het vroegtijdig stoppen van de draagvlakmeting on hold gezet. In 2024 is het proces geëvalueerd
- **Stationsdistrict.** In Stationsdistrict biedt een warmtenet de beste kansen om zowel de beoogde nieuwbouw als de bestaande bouw aardgasvrij van warmte te voorzien. In 2024 is dit verder onderzocht. In 2025 worden verschillende onderwerpen verder uitgewerkt.
- **Winkelsteeg.** Er is onderzoek gedaan naar 'warmte- en koudestrategie Winkelsteeg'. De conclusie is dat de ondergrond geschikt is voor een collectief WKO systeem voor nieuwbouw. Via tenders voor dit systeem voorgeschreven voor deze nieuwbouw.
- **Besparen.** Op 1 februari 2023 heeft de raad Programma Energie Besparen Woningen vastgesteld. In dit programma wordt de aanpak en strategie beschreven waarmee we de komende jaren onze inwoners gaan ondersteunen bij het besparen van energie. Voor de wijken die het meest door energiearmoede getroffen zijn hebben we een aanpak met Energiefixers en zetten we energiecoaches in. In 2024 is de Doe-Het-Zelf actie gestart en is succesvol gebleken. 600 adviezen en ruim 200 cadeaukaarten voor isolatiemateriaal zijn verstrekt. De stadsbrede campagne verduurzamen van de woning werpt haar vruchten af.
- **Duurzame opwek.** Als gemeente participeren we in verschillende pilots om duurzame bronnen te ontwikkelen, zoals ultradiepe geothermie.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De routekaart voor warmtenet Dukenburg is qua doorlooptijd in 2024 aangepast, de raad is hierover geïnformeerd.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Participatie en communicatie wordt structureel ingezet bij de uitvoering van de verschillende sporen om zo een klimaatneutrale stad te kunnen zijn in 2050. Afstemming met stakeholders vindt enerzijds stadsbreed plaats via het stedelijk management overleg en anderzijds via de verschillende projecten. In Nijmegen zijn meerdere bewonersinitiatieven ontstaan of in oprichting. Deze initiatieven hebben samen de vereniging 'Bewonerssteunpunt energietransitie' opgericht. Verder wordt het Bewonerssteunpunt financieel ondersteund door de gemeente. Dit Bewonerssteunpunt vervult een belangrijke rol in de ambitie van de gemeente om samen met inwoners de energietransitie en verduurzaming in de wijken te realiseren. In 2024 zijn de voorbereidingen voor het klimaatberaad/inwonersberaad verder voorbereid.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Bijdrage rijk	20.554.000	21.826.000
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage gemeente	31.068.000	27.132.000
Plankosten incl. VTU	52.280.000	49.843.000	Bijdrage provincie	479.000	544.000
Overige	0	0	Overige	179.000	341.000
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	52.280.000	49.843.000	Totale opbrengsten	52.280.000	49.843.000
Gerealiseerd tot datum	0	0	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	0	0	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	52.280.000	49.843.000	Nog te realiseren	52.280.000	49.843.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

- Er zijn extra rijksmiddelen ontvangen voor Lokale Aanpak Isolatie. De rijksmiddelen alsmede die van de provincie zijn bestemd ter dekking van bepaalde uitvoeringskosten en specifieke bestedingsdoeleinden.
- De plankosten alsmede Bijdrage gemeente zijn lager geworden. Ter dekking van de plankosten zijn vnl. de gemeentelijke middelen ingezet. Daarnaast zijn de budgetten voor personele lasten van Stadsontwikkeling m.i.v. 01-07-2024 niet meer op dit project begroot, maar overgeheveld naar de uitvoeringskosten van Stadsontwikkeling. Derhalve is de post Bijdrage gemeente afgenomen.
- De gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn in mindering gebracht op het krediet waardoor in bovenstaand overzicht de kosten en opbrengsten niet zichtbaar zijn.

5. Risico(beheersing)

1. De uitvoering van het projectplan kent vanwege de schaal en de complexiteit hoge ambtelijke uitvoeringskosten. Deze worden door het rijk deels gecompenseerd.
2. Het investeringsniveau voor de realisatie van een warmtenet kent grote financiële risico's.
3. De daadwerkelijke realisatieperiode van de diverse projecten is onzeker.
4. Voor de realisatie van warmte- en energieoplossingen is veel ambtelijke inzet en deskundigheid nodig die niet gelijk op gaat met de enorme urgentie die nu gevoeld wordt om te verduurzamen.

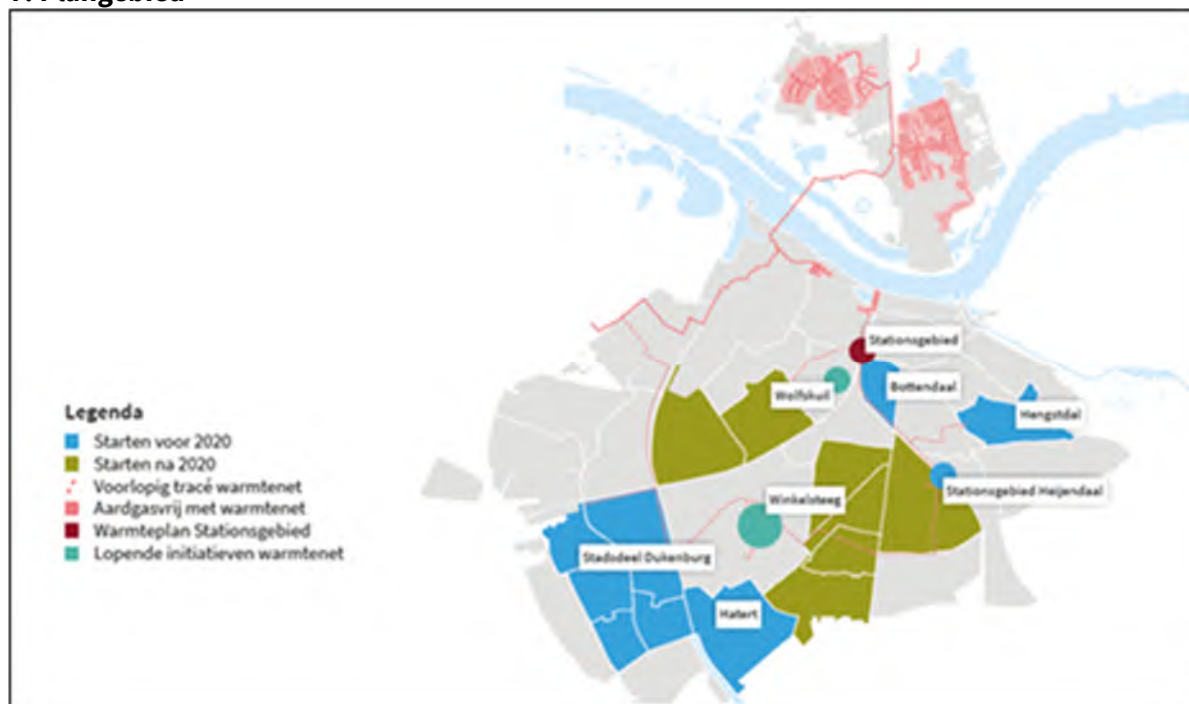
Beheersmaatregelen:

1. De plankosten worden maandelijks gemonitord en in meerjarig perspectief sluitend gemaakt overeenkomstig de beschikbare gemeentelijke en rijksmiddelen.
2. In de businesscase voor het warmtenet worden alle gevoeligheden geanalyseerd en de risico's waar mogelijk beheerst. Besluitvorming en verantwoording vindt plaats in de raad.
3. Periodiek de voortgang monitoren en wanneer/waar nodig diverse stakeholders (raad en subsidieverstrekken) hierover benaderen en informeren.
4. Gemeente zet in om het team te verstevigen en tevens opgave gericht te introduceren om daarmee voldoende capaciteit vrij te spelen bij diverse gemeentelijke afdelingen o.a. stadsrealisatie, communicatie, juridische zaken, stadsontwikkeling.

6. Beslipunten

Geen.

7. Plangebied



G515 Theeschenkerij Goffert

1. Kerninformatie

Sinds 2012 is er een initiatief van buurtbewoners uit de Hazenkamp voor de realisatie van een Theeschenkerij in het Goffertpark. De initiatiefnemers hebben zich verenigd in een stichting die als doel heeft om de Theeschenkerij die tussen 1939 en 1973 al in het park stond, terug te brengen. De stichting wil een kwalitatieve ontmoetingsplek in het Goffertpark die bijdraagt aan de beleving van het park.

De benodigde grond wordt in erfpacht uitgegeven aan de stichting. Met de opbrengst worden de kosten voor de planologische wijziging en de daarvoor benodigde onderzoeken bekostigd.

Grondexploitatie vastgesteld: 11-06-2024, college besluit nr. 4.11, omzet: € 325.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

Verwachte oplevering project: 2026.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Niet van toepassing
Parkeren	Fiets parkeren op eigen terrein. Bezoekers in openbaar gebied.
Bedrijvigheid	Horeca / theeschenkerij
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	1200 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Stichting Theeschenkerij de Goffert

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Op 11 juni is een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de stichting Theeschenkerij de Goffert. De beoogde locatie is de hoek tussen de Slotemaker de Bruineweg en de Steinweglaan. De stichting heeft zelf via (sociale) media, huis- aan- huis flyers en informatiebijeenkomsten de buurt de afgelopen jaren over de voortgang geïnformeerd. Gebleken is dat met name de bewoners dicht bij de beoogde locatie zich onvoldoende betrokken voelen bij de planontwikkeling. Daarom faciliteert de gemeente sinds het najaar van 2024 het overleg tussen initiatiefnemers en bewoners ondanks dat de verantwoordelijkheid in deze fase primair bij de initiatiefnemers ligt. Ontbindende voorwaarde voor de erfpachtovereenkomst is indien er sprake is van grote kosten door archeologische vondsten. Daarom wordt er eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Indien de uitkomst van het archeologisch onderzoek positief is, zal de gemeente planologische medewerking verlenen in de vorm van een BOPA.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Door de afhandeling van een ingekomen WOO-verzoek, raadvragen en bespreking van dit initiatief in de raad is vertraging gekomen in de plannen. Door de extra ambtelijke inzet die hiervoor benodigd was, zal ook het resultaat onder druk komen te staan. Naar verwachting zal de uitgebreide omgevingsprocedure in het tweede kwartaal van start kunnen gaan. Daarmee kan naar verwachting eind 2025 een omgevingsvergunning worden afgegeven.

Scenario's

Geen.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De stichting heeft zelf via (sociale) media, huis- aan- huis flyers en informatiebijeenkomsten de buurt sinds de start van dit initiatief in 2021 over de voortgang geïnformeerd. Gebleken is dat met name de bewoners dicht bij de beoogde locatie zich onvoldoende betrokken voelen bij de planontwikkeling. Daarom heeft de gemeente in 2024 geregeld overleg gehad met deze bewoners en inmiddels ook het directe overleg tussen bewoners en Stichting Theeschenkerij gefaciliteerd. In 2025 zal de gemeente dit blijven faciliteren.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	0	0
Plankosten incl. VTU	0	324.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Verkoopwaarde erfpacht	0	325.000
Rente en kostenstijging	0	1.000			
Totale kosten	0	325.000	Totale opbrengsten	0	325.000
Gerealiseerd tot datum	0	254.000	Gerealiseerd tot datum	0	0
Gerealiseerd in periode	0	254.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	0	71.000	Nog te realiseren	0	325.000

Prognose eindresultaat per : per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per : per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Toelichting verschillen

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

De gemeentelijke kosten van de BOPA-procedure, het opstellen van de erfpachtovereenkomst, overige plankosten en eventuele door de gemeente uit te voeren onderzoeken komen ten laste van de grondexploitatie. Door het uitgeven van de grond in erfpacht aan Stichting Theeschenkerij de Goffert voor de duur van 40 jaar en het innen van een marktconforme erfpachtcanon, sluit de grondexploitatie kostenneutraal. Indien de erfpachtcanon niet betaald wordt, komen de grond en de eventuele opstellen terug naar de gemeente.

Archeologisch onderzoek

De gemeente doorloopt een BOPA procedure, waarbij archeologisch onderzoek nodig is. Hiervoor is een bedrag van 25.000 euro opgenomen in de grondexploitatie. In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat, zodra er meer kosten gemaakt moeten worden, de overeenkomst ontbonden kan worden.

Wedstrijden in de Goffert

Bij bepaalde wedstrijden van NEC ontstaat er onrust in het Goffertpark. Ook is eerder gebleken dat het mogelijk is dat een horecagelegenheid hierbij kan functioneren als ontmoetingsplek voor onruststokers. Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling van de Theeschenkerij. Dit is in de overeenkomst vastgelegd in bepalingen over onder andere het sluiten rondom risicowedstrijden en het niet schenken van alcohol tijdens reguliere wedstrijden.

Evenementen in het Goffertpark

Jaarlijks worden er meerdere (grootschalige) evenementen in het Goffertpark georganiseerd. Met de stichting is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst, dat deze evenementen onbelemmerd plaats moeten kunnen vinden. Ook als dit naar het oordeel van de stichting de bedrijfsvoering van de theeschenkerij beperkt. De gemeente is hiervoor geen vergoeding verschuldigd is.

Vanwege de weerstand die bij een deel van de belanghebbenden bestaat, is er in 2024 tot aan de raad uitvoerig over dit plan gesproken. Om te waarborgen dat de belanghebbenden vanaf nu goed betrokken worden bij de ontwikkeling faciliteert de gemeente sinds najaar 2024 het overleg tussen de Stichting en de omwonenden. Dit laat onverlet dat er meer zienswijzen kunnen worden ingediend dan verwacht bij de uitgebreide BOPA-procedure. De afhandeling daarvan moet zorgvuldig gebeuren en kan gevolgen hebben voor de uitkomst en de doorlooptijd van de BOPA-procedure.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G609 Microweg Synthon

1. Kerninformatie

Het project bevat de ontwikkeling van een groene campus door Byondis (voorheen Synthon) op het industrieterrein aan de Microweg. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt onder meer openbare ruimte verkocht aan Byondis.

Verwachte oplevering project: 2024

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Openbare ruimte	Deel openbare ruimte wordt verkocht aan Synthon
Opp. plangebied	Verkocht wordt 18.595 m2
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	Synthon (bedrijf actief in de farmaceutische industrie)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Synthon geeft uitvoering aan de Campusontwikkeling aan de Microweg. Het bestemmingsplan daarvoor is eerder al aangepast. Over de aankoop van de openbare ruimte is in 2019 overeenstemming bereikt en in een overeenkomst vastgelegd.

Het afgelopen jaar is de ontvlechting m.b.t. de rioleringen geregeld. De betreffende dwa-riolen zijn overgegaan naar Byondis en de rwa-riolen inclusief overstortput, rioolgemaal, persleiding en duiker naar Lindenholt blijven eigendom (beheer+onderhoud) voor gemeente Nijmegen.

In de akte hebben we de dwa-overnamepunten geregeld en het toegangsprotocol geformaliseerd.

De werkzaamheden zijn afgerond. Het project wordt afgesloten.

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Het realiseren van een Groene Campus door Byondis

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Niet van toepassing.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	15.000	15.000	Verkopen	1.416.000	1.416.000
Bouw- & woonrijpmaken	192.000	2.000	Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU	1.017.000	1.031.000	Huuropbrengsten	69.000	69.000
Overige			Overige		
Rente en kostenstijging	24.000	20.000			
Totale kosten	1.248.000	1.068.000	Totale opbrengsten	1.485.000	1.485.000
Gerealiseerd tot datum	1.008.000	1.068.000	Gerealiseerd tot datum	1.485.000	1.485.000
Gerealiseerd in periode	15.000	60.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	240.000	0	Nog te realiseren	0	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 237.000,- voordelig*

Definitief eindresultaat per 01-01-2025 € 417.000,- voordelig*

*Van dit resultaat is in totaal € 227.000,- als tussentijdse winstneming aan de reserve toegevoegd.

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing

Toelichting verschillen

Door het afsluiten van de planexploitatie zijn stelposten komen te vervallen waardoor het eindresultaat is verbeterd.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

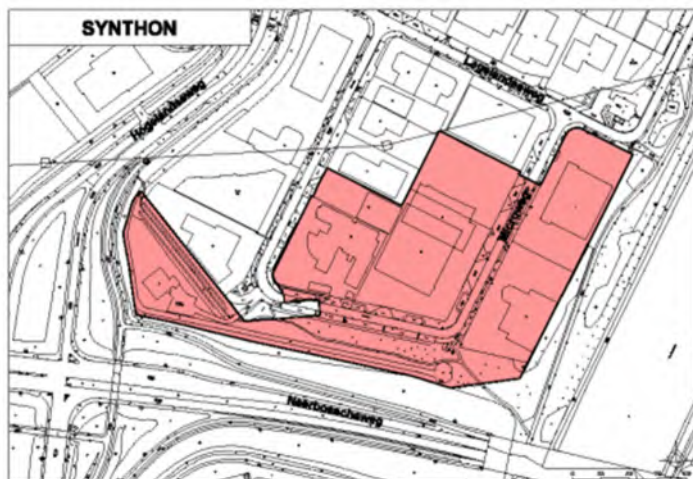
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G611 Hollandiaweg (energiecentrale)

1. Kerninformatie

De energiecentrale is per 1 januari 2016 gesloten als gevolg van de SER-afspraken. ENGIE heeft de ambitie deze locatie te herontwikkelen en om in te zetten op een breed scala aan functies als grootschalige energieopwekking, energieopslag, energieoverslag en -distributie en research en development op dat gebied. Voor de herontwikkeling van het terrein hebben ENGIE en de gemeente Nijmegen gedeelde ambities en hebben zij samen de Gebiedsvisie Waal Energie opgesteld die door de raad op 27 november 2019 is vastgesteld.

Vaststelling planexploitatie: 05-06-2018 college besluit nr. 3.5; omzet € 244.000; resultaat: € 0,-.

Verwachte oplevering project: 2029

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2029

2. Projectgegevens

Programma	
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar extern	Engie

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is er bezwaar en vervolgens beroep aangetekend bij de Raad van State. In afwachting van de zitting is er in 2024 in samenwerking met de Provincie en Engie gewerkt aan de voorbereiding hierop.

Naast de lopende beroepsprocedure wordt de samenwerking tussen de gemeente en Engie verkend op het gebied van energieopwekking, ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. de toegankelijkheid en de bouw van een parkeergarage.

De realisatie van een waterstof tankstation "Fountain Fuel" is door het afgeven van een omgevingsvergunning de eerste ontwikkeling die gaat plaatsvinden in 2025 op het Engie terrein.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De beroepsprocedure heeft effect op de planning.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Niet van toepassing.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Verkopen	0	0
Bouw- & woonrijpmaken	0	0	Bijdrage ontwikkelaar	410.000	410.000
Plankosten incl. VTU	597.000	647.000	Huuropbrengsten	0	0
Overige	0	0	Bijdrage coalitie akkoord	76.000	76.000
Rente en kostenstijging	0	0			
Totale kosten	597.000	647.000	Totale opbrengsten	486.000	486.000
Gerealiseerd tot datum	504.000	560.000	Gerealiseerd tot datum	349.000	425.000
Gerealiseerd in periode	146.000	57.000	Gerealiseerd in periode	107.000	76.000
Nog te realiseren	93.000	86.000	Nog te realiseren	137.000	61.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 111.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 161.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 146.000,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

De procedure bij de RvS heeft een nadelig effect op de exploitatie. Met name de inzet van specialistische kennis waaronder de inzet van externe juristen in dit complexe dossier zorgen voor een verslechtering van het resultaat.

5. Risico(beheersing)

Zolang het bestemmingsplan niet onherroepelijk is, kan de doorlooptijd effect hebben op de benodigde capaciteit van het gemeentelijke apparaat en de kosten die daarmee gemoeid zijn.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G612 Van Rosenburgweg (Hippe Kip)

1. Kerninformatie

Het plangebied betreft het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Van Rosenburgweg, de Streekweg, het dijklichaam van de Teersdijk aan de zuidzijde en aan de westzijde door de snelweg A73. De locatie wordt ook wel de Hippe Kip genoemd door de gelijknamige voormalige kippenboerderij die in het plangebied is gelegen. De herontwikkeling van dit plangebied is gekoppeld aan de ontwikkeling van Winkelsteeg tot woon-werkgebied. Het is de intentie om de locatie 'Hippe Kip' om te vormen tot een bedrijfslocatie voor enkele uit te plaatsen autobedrijven (merkdealers) uit de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg.

Planexploitatie vastgesteld: planexploitatie vastgesteld VGP 2022; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 2026.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Niet van toepassing
Bedrijvigheid	Gestaakt (vervallen)
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	Circa 6 ha
Ontwikkelaar intern	C. van der Burg
Ontwikkelaar extern	Niet van toepassing

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De locatie Van Rosenburgweg/Hippe Kip is in beeld als nieuwe locatie voor autodealer-bedrijven uit Winkelsteeg. Hiertoe is de agrarische bestemming omgezet naar een bestemming voor autogarages. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 (met verbrede reikwijdte) dat in 2022 is vastgesteld.

Afgelopen jaar heeft de provincie aangegeven dat vanwege het foerageergebied voor de das niet alle ontwikkelingen in dit gebied – garagebedrijven Van Rosenburgweg, uitbreiding woonwagens Teersdijk en woningen/ateliers Streekweg – door kunnen gaan. Het college heeft hierin aangegeven dat de ontwikkelingen op Teersdijk en Streekweg voorrang moeten krijgen ten opzichte van de garagebedrijven Van Rosenburgweg. De herontwikkeling Van Rosenburgweg/Hippe Kip vervalt grotendeels door het te behouden natuurbelang als dassenfoerageergebied. De herontwikkeling lijkt onuitvoerbaar doordat de provincie als bevoegd gezag geen noodzakelijke ontheffing(en) verleent op de Natuurbeschermingswet.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Voor de locatie Hippe Kip is een gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing. De gemeente is in 2023 een aankooptraject gestart. Met één grondeigenaar is overeenstemming bereikt en heeft aankoop plaatsgevonden. Met een andere grondeigenaar is een prijsvaststellingsprocedure opgestart (via de rechtbank) omdat nog geen overeenstemming over de grondwaarde is bereikt. Met name de onuitvoerbaarheid van het bestemmingsplan leidt tot verschil van inzicht over de marktwaarde. Gesprekken met garagebedrijven voor vestiging op Van Rosenburgweg/Hippe Kip zijn geparkeerd (en worden vermoedelijk niet hervat) wegens de onuitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het staken van de herontwikkeling Van Rosenburgweg/Hippe Kip leidt tot een plantekort. Dit komt door gemaakte en nog te maken (grondaankoop)kosten in combinatie met een afwaardering van de grond ervan uitgaande dat deze herontwikkeling geen doorgang vindt.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Niet van toepassing

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwerving & Bouw- en woonrijpmaken, Plankstn, Overige en Kostenstijging	6.945.000	1.803.000	Verkopen, Huuropbr., Overig	6.945.000	975.000
Totale kosten *	6.945.000	1.803.000	Totale opbrengsten *	6.945.000	975.000

* Vanwege onderhandelingen en/of aanbestedingen zijn enkel totaalkosten en -opbrengsten zichtbaar

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 828.000,- nadelig*

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 811.000,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum 31-12-2025.

Toelichting verschillen

Het neutrale resultaat is gewijzigd in een tekort. Dit komt door het staken (vervallen) van de herontwikkeling op de Van Rosenburgweg met garagebedrijven.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing

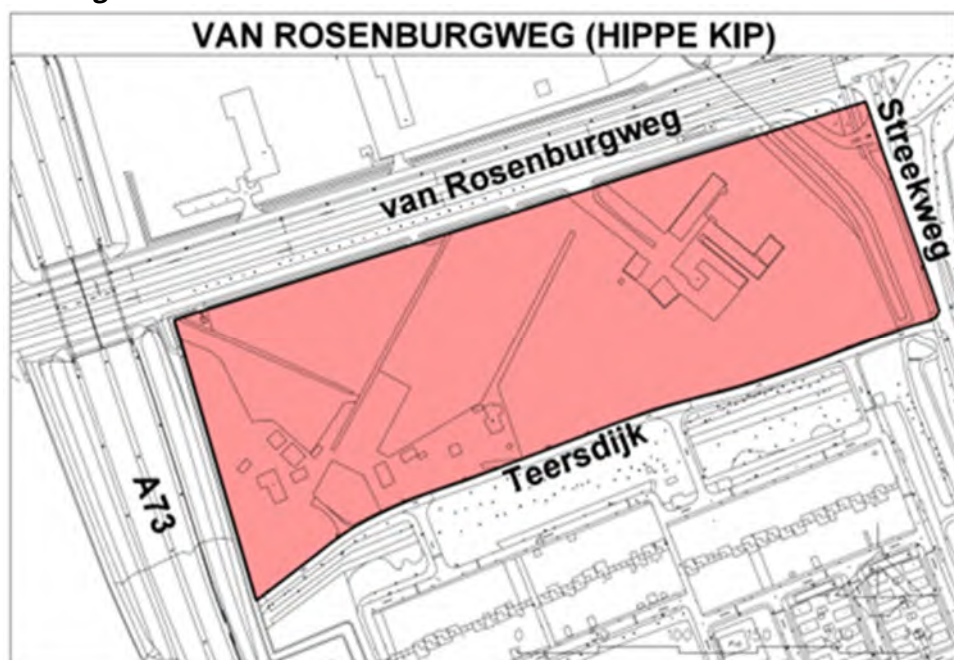
5. Risico(beheersing)

Risico's: geen vergunning provincie, kostbaar aankooptraject, kosten mitigerende maatregelen dassen;
Beheersmaatregelen: zorgvuldig acteren en communiceren met provincie en grondeigenaar, aankooptraject stoppen als te duur, (extra) kosten mitigerende maatregelen ten laste van plannen Teerdijk en Streekweg

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 811.000,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



G650 Winkelsteeg

1. Kerninformatie

In de omgevingsvisie 2040 “Nijmegen-stad in beweging” is besloten om Winkelsteeg te transformeren naar een nieuw werk-, woon, en verblijfsgebied. In het ambitiedocument Kanaalzone-Zuid is de overkoepelende visie geschetst voor dit gebied waaronder Winkelsteeg. In de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is de beoogde transformatie nader uitgewerkt. Deze gebiedsexploitatie (bestaande uit een grondexploitatie, investeringen en faciliterend grondbeleid) maakt de transformatie van Winkelsteeg mogelijk binnen de door de raad bepaalde ontwikkelingsdoelen, ontwikkelingsprincipes en ruimtelijk raamwerk Winkelsteeg 2035.

Met deze gebiedsontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan:

- een duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid;
- het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone-Zuid;
- aan het beter verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, en het verkleinen van de gevoelde/beleefde afstand tussen stadsdelen aan weerszijden.

In totaal wordt er met de ontwikkeling gestreefd naar de realisatie van meer dan 6.000 woningen en 300.000 m² bvo aan bedrijvigheid en (maatschappelijke) voorzieningen. Een substantieel deel van dit programma wordt gerealiseerd middels de gemeentelijke grondexploitatie, die in dit MPG is opgenomen. Het overige deel van het programma kan door middel van initiatieven van derden (faciliterend grondbeleid) tot ontwikkeling komen, waaronder de ontwikkeling van de voormalig Lincoln-Smitweld locatie waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten.

In dit MPG wordt gerapporteerd in de vorm van een ‘gebiedsexploitatie’. Een integrale en grootschalige ontwikkeling als Winkelsteeg bestaat als gevolg van BBV-regelgeving uit drie financiële onderdelen:

- Grondexploitatie: De gemeentelijke ontwikkeling, waarbij de gemeente haar gronden of te verwerven gronden tot ontwikkeling brengt;
- Investerings: Investerings in (bovenwijkse) publieke ingrepen die niet (volledig) in een grondexploitatie mogen worden opgenomen;
- Faciliterend grondbeleid: De investeringen / kosten die de gemeente maakt ten behoeve van een ontwikkeling van een derde en de vergoeding die deze derde hiervoor betaald.

Grondexploitatie vastgesteld: Oorspronkelijk vastgesteld 24 november 2021; resultaat € 0.

Raadsbesluit afgelopen jaar: Investerings- en exploitatiebesluit parkeergarages Winkelsteeg (3 juli 2024)
Gewijzigde vaststelling Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Zuid (5 juni 2024)

Afsluiting grondexploitatie: 31 december 2042

2. Projectgegevens

Programma grondexploitatie	
Woningen	Ca. 3.402 woningen + Ca. 500 tijdelijke woningen
Parkeren	Ca. 1.438 gebouwde parkeerplaatsen en deels eigen terrein
Bedrijvigheid	Ca. 214.970 m ² bvo (bedrijvigheid, Maatschappelijke functies en short-stay voorzieningen)
Openbare ruimte	Ca. 16,9 ha
Opp. plangebied	Ca. 46,7 ha
Ontwikkelaar intern	E. van Petersen / L. Koridon
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

In onderstaande tabel is een specificatie weergegeven van het te realiseren vastgoedprogramma zoals dit in de gemeentelijke grondexploitatie is opgenomen. Dit programma is afgelopen jaar niet gewijzigd en is gelijk aan het programma uit het VGP 2024.

Programma Grondexploitatie MPG 2025	Deelgebied 1 Stationsomgeving		Deelgebied 2 Kanaalknoop		Deelgebied 3 Levensader		Deelgebied 4 Kanaalfront		Deelgebied 5 Stedelijk landgoed		TOTAAL	%
Woningbouw *	1.137		1.573		230				462		3.402	100%
Sociale huur	560	49%	308	20%	95	41%			83	18%	1.046	31%
Middeldure huur	283	25%	213	14%	27	12%					523	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	226	20%	381	24%	96	42%					703	21%
Dure koop	68	6%	671	43%	12	5%			379	82%	1.130	33%
Niet woningbouw	96.063		62.201		22.401		23.182		11.123		214.970	m² bvo
Smart Industry	60.729										60.729	m² bvo
Light Industry			43.496		15.729		4.637				63.862	m² bvo
Stadsdistributie			2.883		849		18.545				22.277	m² bvo
Consument verzorgende dienstverlening	5.904		10.900		1.858				4.090		22.752	m² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709										6.709	m² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	22.721		4.922		3.965				7.033		38.641	m² bvo

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

In onderstaande tabel is een specificatie weergegeven van het te realiseren vastgoedprogramma van de gebiedsexploitatie, waarbij naast het programma van de gemeentelijke grondexploitatie ook het mogelijke programma uit de gesloten anterieure overeenkomsten is weergegeven. Op dit moment betreft dit alleen de anterieure overeenkomst met Borghese-Amvest t.a.v. de ontwikkeling van het voormalig Lincoln-Smitweld terrein in deelgebied 2 Kanaalknoop.

Programma Gebiedsexploitatie MPG 2025 (GREX + FACILITEREND)	Deelgebied 1 Stationsomgeving		Deelgebied 2 Kanaalknoop		Deelgebied 3 Levensader		Deelgebied 4 Kanaalfront		Deelgebied 5 Stedelijk landgoed		TOTAAL	%
Woningbouw *	1.137		3.703		230				462		5.532	100%
Sociale huur	560	49%	948	26%	95	41%			83	18%	1.686	30%
Middeldure huur	283	25%	533	14%	27	12%					843	15%
Koop tot landelijke betaalbaarheidsgrens	226	20%	801	22%	96	42%					1.123	20%
Dure koop	68	6%	1.421	38%	12	5%			379	82%	1.880	34%
Niet woningbouw	96.063		89.201		22.401		23.182		11.123		241.970	m² bvo
Smart Industry	60.729										60.729	m² bvo
Light Industry			56.996		15.729		4.637				77.362	m² bvo
Stadsdistributie			10.883		849		18.545				30.277	m² bvo
Consument verzorgende dienstverlening	5.904		15.400		1.858				4.090		27.252	m² bvo
Short Stay voorzieningen	6.709										6.709	m² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	22.721		5.922		3.965				7.033		39.641	m² bvo

* excl. tijdelijke woningen NDW 21

De komende jaren worden naar verwachting voor andere locaties ook anterieure overeenkomsten met te realiseren vastgoedprogramma gesloten.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Algemeen

Bestemmingsplannen:

- In 2024 is het bestemmingsplan Kanaalknoop-Zuid door de raad vastgesteld en dit bestemmingsplan is ook in 2024 onherroepelijk geworden.
- In 2024 is beroep ingesteld op het bestemmingsplan Stationsomgeving Goffert. Dit heeft geleid tot een herstelbesluit door de raad in januari 2025, wat naar verwachting tot een onherroepelijke bestemmingsplan leidt.
- In 2023 is het bestemmingsplan Kanaalknoop-Noord door de raad vastgesteld. Hier is vervolgens door twee partijen beroep op ingesteld, wat begin 2025 door de Raad van State ongegrond is verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Verplaatsing hindergevende activiteiten: Om woningbouw in een groot deel van Winkelsteeg daadwerkelijk mogelijk te maken, dienen een deel van de (transport)activiteiten van een bedrijf gestaakt te worden. Met dit bedrijf zijn gesprekken gevoerd om tot een passende oplossing te komen. Naar verwachting zal dit in 2025 tot een overeenkomst leiden, waarna de hindergevende activiteiten voor de realisatie van woningbouw worden beëindigd.

Netcongestie: Als gevolg van netcongestie is er naar verwachting voorlopig geen netwerkcapaciteit voor het aansluiten van bedrijvigheid (3 x 80A) of andere niet-woningbouw functies. Dit betekent dat op basis van de huidige stand van zaken er naar verwachting tot 2030 geen solitaire ontwikkelingen voor bedrijvigheid of andere niet-woningbouw functies mogelijk is. Voor het nieuw te realiseren Sportcentrum is wel al een aansluiting beschikbaar. Vooralsnog is de verwachting dat voor de ontwikkeling van woningbouw en aanpalende ontwikkelingen voldoende aansluitcapaciteit beschikbaar is, waarbij we met Liander ook werken aan netbewuste nieuwbouw concepten.

Grondexploitatie

Aankoop bedrijfspand: Ten behoeve van de ontwikkeling van Winkelsteeg had de gemeente Wvg gevestigd op diverse percelen binnen het gebied Winkelsteeg. In dat kader is door de eigenaren van een distributiecentrum en onbebouwde grond- gelegen aan de Hulzenesweg 1-15 en Tarweweg 3 aan de gemeente een aanbod tot koop gedaan. Dit heeft in 2024 geleid tot de aankoop van deze gronden. Deze locatie wordt de komende jaren nog verhuurd aan de zittende huurders. Op termijn maakt deze locatie onderdeel uit van de ontwikkelingen in deelgebied Stedelijk Landgoed.

Besluit parkeergarages: In juli 2024 heeft de raad ingestemd met het besluit om het eigendom en de exploitatie van de eerste drie parkeergarages in Winkelsteeg als gemeente zelf ter hand te nemen. Dit besluit heeft als gevolg gehad dat de onrendabele top van deze parkeergarages uit de grondexploitatie is gehaald en het saldo van de grondexploitatie is verbeterd. Voor de resterende parkeergarages is in de grondexploitatie nog wel rekening gehouden met een onrendabele top.

Tenders gronduitgifte: In 2024 zijn twee grote tenders gestart middels zogenaamde ‘concurrentiegericht dialogen’. Met deze aanbestedingsvorm is de gemeente actief met de markt in gesprek om tot een voor de gemeente en de markt meest passende uitvraag en inschrijving te komen. Eén tender betreft een groot deel van de ontwikkeling rondom station Goffert en beslaat circa 600 woningen, short stay appartementen, commerciële functies en een parkeergarage. De andere tender betreft het noordelijk deel van Kanaalknoop-Zuid en bestaat uit maximaal 650 woningen en minimaal 8.000 m² commerciële functies. Naar verwachting leidt dit voor beide tenders voor de zomer 2025 tot het sluiten van koopovereenkomsten, waarna dit eind 2026 / begin 2027 tot start bouw zal leiden.

Overige gronduitgifte:

- Met de vier woningcorporaties zijn in 2024 de plannen verder uitgewerkt voor de realisatie van circa 320 sociale huurwoningen ten zuiden van station Goffert. Naar verwachting worden in 2025 de gronden geleverd aan de corporaties, waarna in 2026 start bouw plaatsvindt.
- De gemeente is in gesprek met een partij over verkoop van grond in Kanaalknoop-Zuid ten behoeve van een grootschalig woon-zorg concept. Op dit moment worden het plan en de contractuele aspecten verder uitgewerkt. Naar verwachting leidt dit in 2025 tot een koopovereenkomst en mogelijk al tot start bouw.

Bouwrijp maken: In 2024 is, na het sluiten van de noodopvang, in Kanaalknoop gestart met de noodzakelijke bodemonderzoeken. In 2025 wordt de locatie verder bouwrijp gemaakt. Ook rondom de Jan Massinkhal hebben de noodzakelijke onderzoeken plaatsgevonden en is gestart met het bouwrijp maken. Er is een aanbesteding afgerond voor de raamovereenkomst bouwrijpmaken binnen Winkelsteeg. In 2025 worden de eerste opdrachten aan de aannemer verleend.

Investerings

Start infrastructurele werkzaamheden: In 2024 is gestart met de grootschalige infrastructurele aanpassingen binnen Winkelsteeg. De eerste werkzaamheden zijn met name rondom station Goffert uitgevoerd. Het Nelson Mandelaplein is aangepast en de rijbanen van de Neerboscheweg zijn samengevoegd. In 2025 worden ook de rijbanen van de Graafseweg samengevoegd en wordt er gewerkt aan een viertal onderdoorgangen voor langzaam verkeer. Vervolgens wordt van eind 2025 t/m begin 2026 de Nieuwe Dukenburgseweg aangepakt.

Subsidies: Nijmegen ontvangt als gedeeltelijke dekking van haar bovenplanse investeringen subsidies via vier verschillende Rijksregelingen. In 2024 is de laatste van de vier beschikkingen van het Rijk ontvangen. Tevens heeft Nijmegen op basis van voortschrijdend inzicht een wijzigingsverzoek ingediend voor één van de subsidieregelingen. Mogelijk dat dit in 2025 nog tot dekking leidt.

Faciliterend grondbeleid

Anterieure overeenkomst Kanaalknoop Noord: Eind 2023 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met Borghese-Amvest als eigenaren van de voormalig Lincoln Smitweld-locatie. Daarmee is er voor hen de mogelijkheid ontstaan om circa 2.400 woningen en circa 30.000 m² niet-woningbouw functies te realiseren. De partijen werken op dit moment de plannen verder uit, waarna dit mogelijk in 2026 zal leiden tot de eerste start bouw.

Overige faciliterende ontwikkelingen: Op dit moment worden met een aantal partijen verkennende gesprekken gevoerd om te komen tot anterieure overeenkomsten.

Klimaat en biodiversiteit

In lijn met ambities van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg ontwikkelen we Winkelsteeg klimaatbestendig en biodivers. Het afgelopen jaar zijn er voor de deelgebieden Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop Zuid waterhuishoudkundige plannen opgesteld. In deze plannen wordt een peilenplan en ruimtes voor de berging van hemelwater uitgewerkt en vastgelegd. Dit heeft tot doel dat er geen wateroverlast kan ontstaan bij piekbuien en dat in de zomer het beschikbare hemelwater wordt vastgehouden.

Daarnaast is bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor deelgebieden Stationsomgeving Goffert en Kanaalknoop Zuid een verdere uitwerking gemaakt van de invulling van het groen. Hierbij is gekozen voor grotendeels inheemse soorten en een afwisseling tussen kruiden/ gras, planten, heesters en bomen.

In het ontwerp is verder rekening gehouden met voedsel, verblijfplaatsen en verbindingen voor de dieren binnen het gebied en de aansluiting van het groen op de hoofdstructuur. De structuren en soortkeuzes dragen bij aan de versterking van de stadsbiodiversiteit in en rond Winkelsteeg.

Verder is er in 2024 is een groot insectenhotel ontworpen dat in 2025 wordt geplaatst in park Winkelsteeg.

Participatie en afstemming stakeholders

Ook in 2024 is met de omgeving gecommuniceerd en geparticipeerd. Zo is bijvoorbeeld door middel van nieuwsbrieven, gesprekken, informatie op de website en informatieve bijeenkomsten voor bedrijven, omwonenden en overige belangstellende(n) op meerdere manieren informatie over de ontwikkeling gedeeld. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd in het kader van bestemmingsplannen en de hoofdinfrastructuur. Verder is er ook met diverse stakeholders en belangenorganisatie (onder andere IVN, Zelfregiecentrum Nijmegen en de fietsersbond) in het gebied één-op-één afstemming geweest.

Communicatie

Er zijn meerdere nieuwsbrieven uitgegeven met actuele informatie en terugkoppelingen van bijeenkomsten. Op dit moment kent de nieuwsbrief Winkelsteeg circa 1.550 abonnees en dit aantal loopt nog steeds op. Ook is er informatie over de ontwikkeling te vinden op mijnwijkplan, de gemeentelijke website en de website van Winkelsteeg.

Daarnaast is er een actieve en informerende BouwApp (Winkelsteeg hoofdinfrastructuur Nijmegen) met ca. 1.000 volgers, waar specifieke informatie te vinden is over het infraproject en waarop de bouwactiviteiten worden aangekondigd. Dit is met name gericht op proactief communiceren van omleidingen en mogelijke hinder. Om specifieke adressen (bijvoorbeeld van direct aanwonenden) nog directer te kunnen informeren over impactvolle werkzaamheden, worden huis aan huis brieven gestuurd.

Verder is in 2024 de Winkelsteeg-website aangepast aan de nieuwe huisstijl en ontstond er steeds meer visuele aandacht in het gebied met behulp van gebiedssigning en informatieborden bij projecten. In 2025 volgen ook passende bouwdoeken die projecten in voorbereiding of uitvoering markeren.

Branding en placemaking

Met initiatieven voor tijdelijke invulling is de branding van het gebied in 2024 verder zichtbaar gemaakt. In juni was er een marktconsultatie voor een passende en creatieve invulling van het voormalige clubgebouw 'Voor Anker' en de Kleedruimten in Park Winkelsteeg. Met de input van de geïnteresseerden en de gesprekken die zijn gevoerd, is de uitdraag in januari 2025 gepubliceerd. De gunning verloopt via een openbare procedure.

Daarnaast is eind september een succesvolle burendag in NDW21 georganiseerd en zijn er in het laatste kwartaal een graffiti-jam en een hardloopevent georganiseerd. Op deze manier zijn geïnteresseerden, bedrijven en hun medewerkers en omwonenden op een ontspannen manier bij elkaar gebracht.

Bereikbaarheid en overlast

In 2024 is de hoofdweg Neerboscheweg (S100) tussen de O.C. Huismanstraat en de Muntweg grotendeels omgelegd naar de nieuwe locatie. De werkzaamheden hebben de nodige impact gehad op het verkeer met omleidingen, beperkte beschikbare rijbanen en wegafsluitingen. De overlast is tijdens de periode van omzetting vooral merkbaar voor de doorstroming van doorgaand- en bestemmingsverkeer. Er zijn enkele reacties ontvangen over (tijdelijke) belijning van de wegvakken en mogelijke trillinghinder. Er is blijvende aandacht voor communicatie over de werkzaamheden.

Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan de nieuwe Graafseweg (S103). Het verkeer rijdt daarom momenteel over tijdelijke rijbanen. Eind 2025 zijn de nieuwe rijbanen en het casco van de onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Graafseweg gereed. Dan wordt het verkeer daar ook omgezet naar de definitieve situatie.

De werkzaamheden worden zo optimaal en efficiënt mogelijk gepland en uitgevoerd om overlast zo veel mogelijk te beperken. Daarbij is o.a. de keuze gemaakt dat de belemmerende maatregelen worden uitgevoerd in de avonden en de weekenden om de overlast zo beperkt mogelijk te houden.

De vier te realiseren onderdoorgangen voor langzaam verkeer worden op afgeschermd bouwterreinen gemaakt, die vrij liggen van het verkeer. Hierdoor ervaart het verkeer hiervan geen hinder. De onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Graafseweg wordt gebouwd dichtbij woongebouwen. De bewoners kunnen daardoor overlast ervaren. Daarom werkt het projectteam nauw samen met gebouwbeheerders, -eigenaren en betreffende VvE om de direct aanwonenden te voorzien van informatie en de overlast te minimaliseren waar mogelijk.

De ruimte in Winkelsteeg is beperkt en er gaat veel gebouwd worden in korte tijd, dat maakt dat planningen en activiteiten goed op elkaar afgestemd moeten worden. Om dit alles goed te regisseren en af te stemmen, zijn er diverse (interne en externe) overleggen. Daarbij zijn diverse disciplines met kennis van de uitvoering betrokken.

4. Financiën

Gebiedsexploitatie

In onderstaande tabel is de samenvatting van de gebiedsexploitatie Winkelsteeg conform het MPG 2025 weergegeven. Tevens is ter vergelijking de samenvatting van de gebiedsexploitatie uit het VGP 2024 weergegeven.

Gebiedsexploitatie Winkelsteeg MPG 2025	KOSTEN (eindwaarde)	OPBRENGSTEN (eindwaarde)	SALDO (eindwaarde)
Investerings *	113.510.000	41.980.000	-71.530.000
Grondexploitatie	206.900.000	204.900.000	-2.000.000
Faciliterend grondbeleid	8.000.000	8.000.000	0
TOTAAL	328.410.000	254.880.000	-73.530.000

** Een groot deel van de anterieure bijdrage betreft dekking (opbrengsten) voor de Investerings en is daarmee ook opgenomen onder de Investerings*

Gebiedsexploitatie Winkelsteeg VGP 2024	KOSTEN (eindwaarde)	OPBRENGSTEN (eindwaarde)	SALDO (eindwaarde)
Investerings	115.599.000	44.076.000	-71.523.000
Grondexploitatie	213.143.000	187.029.000	-26.114.000
Faciliterend grondbeleid	0	0	0
TOTAAL	328.742.000	231.105.000	-97.637.000

Uit bovenstaande tabellen komt naar voren dat het saldo van de grondexploitatie aanzienlijk is verbeterd. Dit is primair het gevolg van het besluit om als gemeente zelf de parkeergarages te realiseren en exploiteren, waarmee de onrendabele top (negatieve grondopbrengst) uit de grondexploitatie is komen te vervallen.

Daarnaast zijn in het MPG 2025 ook de financiële aspecten van de gesloten anterieure overeenkomst met Amvest-Borghese opgenomen. In het VGP 2024 waren deze nog niet verwerkt.

In onderstaande paragrafen wordt verder ingegaan op de verschillende onderdelen.

Grondexploitatie

In onderstaande tabel is de grondexploitatie in het MPG 2025 weergegeven, naast de grondexploitatie uit het VGP 2024.

Grondexploitatie Winkelsteeg in MPG 2025

Projectkosten	VGP 2024 1-10-2023	MPG 2025 1-1-2025	Projectopbrengsten	VGP 2024 1-10-2023	MPG 2025 1-1-2025
Verwervingen	96.121.000	93.000.000	Grondopbrengsten	164.520.000	172.200.000
Bouw- en woonrijpmaken	48.564.000	49.800.000	Bijdrage Rijk	9.170.000	9.200.000
Plankosten	30.511.000	35.800.000	Bijdrage overig	668.000	600.000
Afdracht subsidie woningcorporaties NDW 21	6.000.000	6.000.000	Opbrengstenstijging	12.671.000	22.900.000
Rente en kostenstijging	31.947.000	22.300.000			
Totale kosten	213.143.000	206.900.000	Totale opbrengsten	187.029.000	204.900.000
			Saldo Eindwaarde 2024	-26.114.000	-2.000.000
			Saldo NCW 2024	-17.926.000	-1.400.000

Gerealiseerd tot datum (1-1-2025)	19.644.000	55.191.000	Gerealiseerd tot datum (1-1-2025)	2.219.000	9.542.000
Gerealiseerd in periode	846.000	35.547.000	Gerealiseerd in periode	1.547.000	7.323.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 17.926.000,- nadelig (netto contante waarde)

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 1.400.000,- nadelig (netto contante waarde)

In de Stadsrekening 2023 zijn, ten opzichte van het VGP 2024 correcties doorgevoerd. Voor de vergelijkbaarheid, wordt hier echter wel een vergelijking met het VGP 2024 gemaakt. Het saldo in de Stadsrekening bedroeg volledigheidshalve -/- € 12,5 mln. in tegenstelling tot -/- € 17,9 mln. in het VGP 2024. Dit verschil van € 5,4 mln. werd veroorzaakt door de bijstelling van de parameters op aangeven van de accountant en een aantal andere correcties die voortkwamen uit de accountantscontrole.

Toelichting op boekwaarde 2024 (periode 1-10-2023 t/m 31-12-2024)

In 2024 is de zogenaamde 'Van Dijk-locatie' verworven voor circa € 18 mln. en zijn voor € 4,5 mln. aan gemeentelijke gronden ingebracht in de grondexploitatie. Het gaat daarbij om het sportpark Vossendijk in Kanaalzone en een deel van het voormalig Ashendene terrein. Daarnaast zijn er in 2024 de eerste kosten voor grondonderzoeken gemaakt, zijn reguliere plankosten gemaakt en heeft de afdracht van de subsidie Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van €6,0 mln. (die geparkeerd was bij de gemeente) naar de corporaties plaats gevonden voor de tijdelijke woningen binnen NDW21.

Toelichting op verschillen projectkosten

- De verwachte verwervingskosten voor de grondexploitatie zijn afgenomen. Dit komt deels door het actualiseren van taxaties, maar ook doordat bij nadere uitwerking de interne gemeentelijke grondtransacties lager uitvallen.
- De plankosten zijn relatief hard gestegen. Enerzijds doordat er meer gemeentelijke kosten worden doorbelast (overhead en beleidskosten), maar tevens doordat de plankosten als gevolg van de complexiteit van de ontwikkeling in de praktijk hoger zijn dan geraamd.
- De rentekosten zijn daarentegen aanmerkelijk lager. Dit is het gevolg van een beter (minder negatief) eindsaldo, waardoor er minder geld geleend hoeft te worden, tevens is de renteprognose op dit moment gunstiger dan vorig jaar.

Toelichting op verschillen projectopbrengsten

- De verwachte grondopbrengsten zijn aanmerkelijk hoger. Dit komt vooral doordat de negatieve grondopbrengst voor het gebouwd parkeren door het raadsbesluit over de parkeergarages, deels uit de grondexploitatie is gehaald. Daarnaast zijn de verwachte grondopbrengsten voor de woningbouw gestegen, maar ligt de verwachte grondopbrengst voor het commerciële programma juist lager. Dit komt vooral doordat de combinatie van wonen en werken in de praktijk tot hogere bouwkosten leidt, wat naar verwachting negatieve impact heeft op de grondopbrengsten.
- De opbrengstenstijging is ook aanmerkelijk gestegen, doordat de externe prognoses over de waardeontwikkeling van de gronden zijn verbeterd.

Per saldo verbetert het resultaat met circa € 16 mln. t.o.v. het VGP 2024 op netto contant waarde.

Investeringsen

Investeringsen Winkelsteeg in MPG 2025

Projectkosten	VGP 2024 1-10-2023	MPG 2025 1-1-2025	Projectopbrengsten	VGP 2024 1-10-2023	MPG 2025 1-1-2025
Activering Riolerings	12.060.000	10.500.000	Bijdrage Rijk (WBI)	9.186.000	3.800.000
Aanpassingsen Nieuwe Dukenburgse weg	25.798.000	21.060.000	Bijdrage Rijk (Versnelling)	26.700.000	23.710.000
Aanpassingsen Stationsomgeving Goffert - NTC	49.118.000	56.760.000	Bijdrage Rijk (Mobiliteit)	8.190.000	7.970.000
Groen & sport	28.623.000	25.190.000	Bijdrage faciliterende ontwikkelingsen	0	6.500.000
Totale kosten	115.599.000	113.510.000	Totale opbrengsten	44.076.000	41.980.000
			Saldo	-71.523.000	-73.619.000
Gerealiseerd tot datum	7.019.000	17.822.000	Gerealiseerd tot datum	-	4.177.000
Gerealiseerd in periode	7.019.000	10.803.000	Gerealiseerd in periode	-	4.177.000

Toelichting op verschillen:

- De raming voor de activering van de rioolkosten is geactualiseerd. Op basis daarvan is het totaal te activeren bedrag naar beneden bijgesteld.
- De totale verwachte investeringsen (projectkosten) zijn ten opzichte van het VGP 2024 iets afgenomen. De onderlinge bedragen zijn ook gewijzigd, maar dit is deels het gevolg van bijstelling van de demarcatie tussen de hoofdposten.
- Ten aanzien van de opbrengsten (dekking) zijn de verwachtingsen naar beneden bijgesteld. Nijmegen heeft meerdere subsidies binnengehaald, echter door een verbeterde grondexploitatie, zal mogelijk een deel van de WBI-middelen terugbetaald moeten worden. Ook ten aanzien van de versnellingsmaatregelen is de verwachting dat er minder subsidie mag worden ingerekend gelet op de verwachte subsidieabele kosten.
- Met het sluiten van een anterieure overeenkomst met Borghese-Amvest is er ook een bijdrage voor bovenplanse investeringsen afgesproken. Deze is als dekking voor de investeringsen opgenomen.

Faciliterende ontwikkelingsen

Faciliterende ontwikkelingsen Winkelsteeg in MPG 2025

Projectkosten	VGP 2024 1-10-2023	MPG 2025 1-1-2025	Projectopbrengsten	VGP 2024 1-10-2023	MPG 2025 1-1-2025
Plankosten	0	1.500.000	Anterieure bijdrage	0	8.000.000
Bovenwijkse Investeringsen	0	6.500.000			
Totale kosten	0	8.000.000	Totale opbrengsten	0	8.000.000
			Saldo	0	0
Gerealiseerd tot datum (1-10)		618.000	Gerealiseerd tot datum (1-10)		2.575.000
Gerealiseerd in periode		618.000	Gerealiseerd in periode		2.575.000

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst met Borghese Amvest is een anterieure bijdrage van in totaal € 8,0 mln. gemoeid. Deze bijdrage is deels ter dekking van door de gemeente te maken plankosten, zoals wijziging van het bestemmingsplan, maar ook het toetsproces voor de nog te realiseren plannen. Daarnaast is er sprake van een bijdrage van € 6,5 mln. voor de bovenplanse investeringsen.

5. Risico(beheersing)

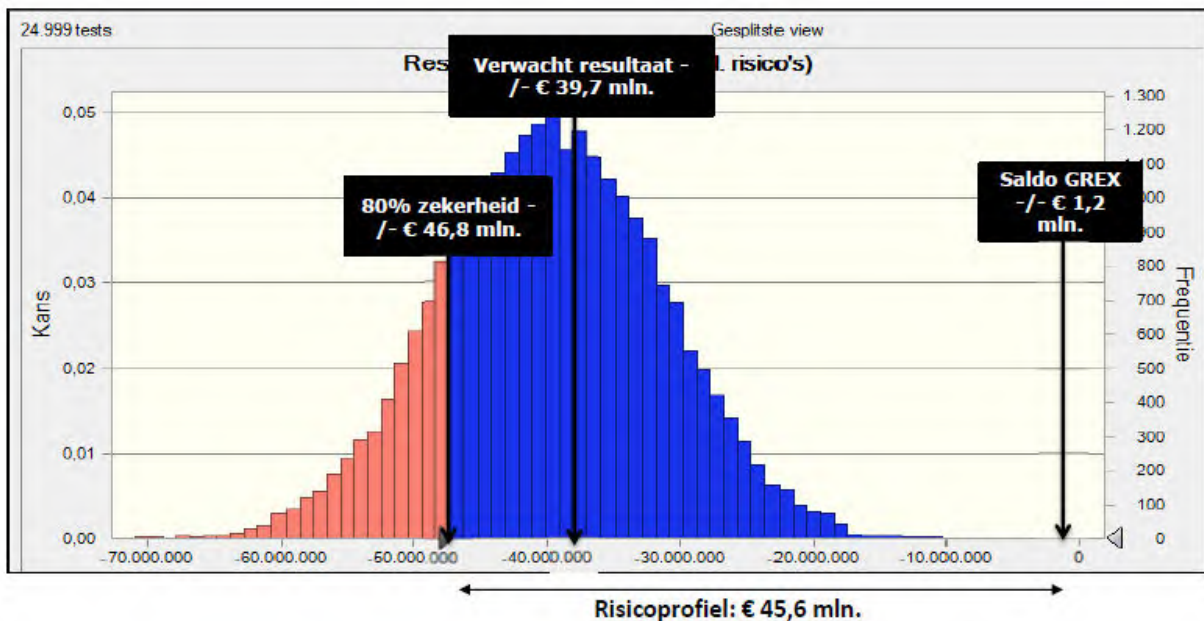
De risico's die samenhangen met de herziene gebiedsexploitatie zijn geactualiseerd. Het totale risicoprofiel voor de grondexploitatie Winkelsteeg bedraagt € 45,6 mln. (netto contant, 1-1-2025) bij het voorgeschreven zekerheidspercentage van 80%. Daarnaast kennen de Investerings Winkelsteeg een risicoprofiel van € 13,4 mln. (netto contant, 1-1-2025). In totaal is daarmee het risicoprofiel van Winkelsteeg € 59,0 mln.

Risico's grondexploitatie

Het risicoprofiel van de grondexploitatie Winkelsteeg is met circa € 4 mln. gedaald van € 49,2 mln. (VGP 2024) naar € 45,6 mln. Deze daling is een combinatie van een aantal factoren:

- Het risico op lagere grondopbrengsten is kleiner geworden doordat de negatieve grondopbrengst voor het gebouwd parkeren deels uit de grondexploitatie gehaald. Hierdoor is het risico op een hogere onrendabele top voor het parkeren deels komen te vervallen.
- Het risico op hogere civiele kosten is kleiner geworden doordat onderdelen verder uitgewerkt zijn en het financieel effect daarvan verwerkt is in de grondexploitatie.
- De problematiek rondom netcongestie zorgt juist voor nieuwe risico's. Het risico bestaat uit vertraging of stilstand in de ontwikkeling, wat leidt tot extra plankosten.
- O.b.v. de dialoogrondes met marktpartijen in de tenders lijkt er meer risico te zijn op lagere grondopbrengsten voor het niet-woningbouw programma.

In onderstaande grafiek als uitkomst van de Monte Carlo-analyse is het risicoprofiel weergegeven.



Figuur 1. Risicoprofiel grondexploitatie Winkelsteeg

De grootste risico's in de grondexploitatie zijn:

1. Lagere grondopbrengsten woningbouw a.g.v. tegenvallende aantrekkingskracht Winkelsteeg;
2. Vertraging (o.a. door netcongestie) wat leidt tot extra plankosten;
3. Financieringskosten (rente);
4. Realiseren grondopbrengst bedrijvigheid.

Beheersmaatregelen:

Ad 1 Gebiedsmarketing, het regelmatig doen van markttoetsen en –consultaties moet er voor zorgen dat de juiste product-marktcombinaties worden gerealiseerd, die passen bij de verwachte grondopbrengsten. Daarnaast moet een grote kwalitatieve impuls in het gebied er voor zorgen, dat er een woonomgeving gecreëerd wordt die aantrekkelijk is voor potentiële bewoners. Na de eerste tenders / gronduitgifte wordt beter duidelijk in hoeverre het verwachte prijsniveau in de planexploitatie ook daadwerkelijk realiseerbaar is. Mocht dit afwijken, dient op dat moment mogelijk bijgestuurd te worden in de planvorming.

Ad 2 Tot op heden is de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg voortvarend geweest. Vertraging kan door meerdere oorzaken optreden, waaronder bijvoorbeeld de marktontwikkeling. Op dit moment is netcongestie een belangrijke mogelijke veroorzaker van vertraging. Er worden regelmatig gesprekken gevoerd met de netbeheerder om op de hoogte te blijven van de beschikbare capaciteit op het net. Op basis hiervan wordt verwacht dat er voor de korte termijn voldoende capaciteit op het net beschikbaar is voor de geplande woningen binnen Winkelsteeg. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht van netbewust bouwen. Dit is een ontwerpprincipes waarbij gestreefd wordt naar het beperken van de energievraag. Verder worden de mogelijkheden van het wijkbudget onderzocht. Dit is een principe waarbij we vanuit de netbeheerder een bepaalde capaciteit beschikbaar krijgen op het net. De gemeente krijgt daarbij zelf de keuze hoe zij deze capaciteit verdeelt over het programma.

Het financieel effect uit zich bij vertraging, vanwege de relatief lage rentestand, met name in extra plankosten. De bemensing van het project kenmerkt zich wel door een relatief grote flexibele schil, waardoor de inzet wel relatief snel afgeschaald kan worden.

Ad 3 Door de lange looptijd van de grondexploitatie en aanzienlijk investeringsvolume dient er financiering aangetrokken te worden. Doordat het saldo verbeterd is, de rente relatief laag is en de huidige financieringsbehoefte door de reeds ontvangen subsidies ingevuld kan worden zijn de rentekosten in de grondexploitatie relatief laag. Wanneer echter deze elementen wijzigen, kunnen de rentekosten fors toenemen. Door cashflow-sturing wordt getracht de financieringsbehoefte niet te ver op te laten lopen, om daarmee de risico's overzichtelijk te houden.

Ad 4 In de planexploitatie Winkelsteeg is een substantieel vastgoedprogramma voor Smart Industries, Stadsdistributie en Light industry opgenomen. Het financieel risico komt voornamelijk voort of er daadwerkelijke voldoende vraag is naar deze functies (kan afzet gerealiseerd worden). Voor de grotere uitgiftes zal daarom kritisch gekeken worden of de voorinvesteringen (zoals verwervingskosten en bouw- en woonrijp maken) uitgesteld kunnen worden tot dat er meer zekerheid is of er een geïnteresseerde partij is. Daarnaast is gebiedsmarketing een middel om Winkelsteeg als werk- en woongebied op de kaart te zetten en potentiële partijen te interesseren om zich te vestigen op Winkelsteeg. Ook samenwerking met partijen als NTC helpt om (het profiel van) Winkelsteeg op de kaart te zetten.

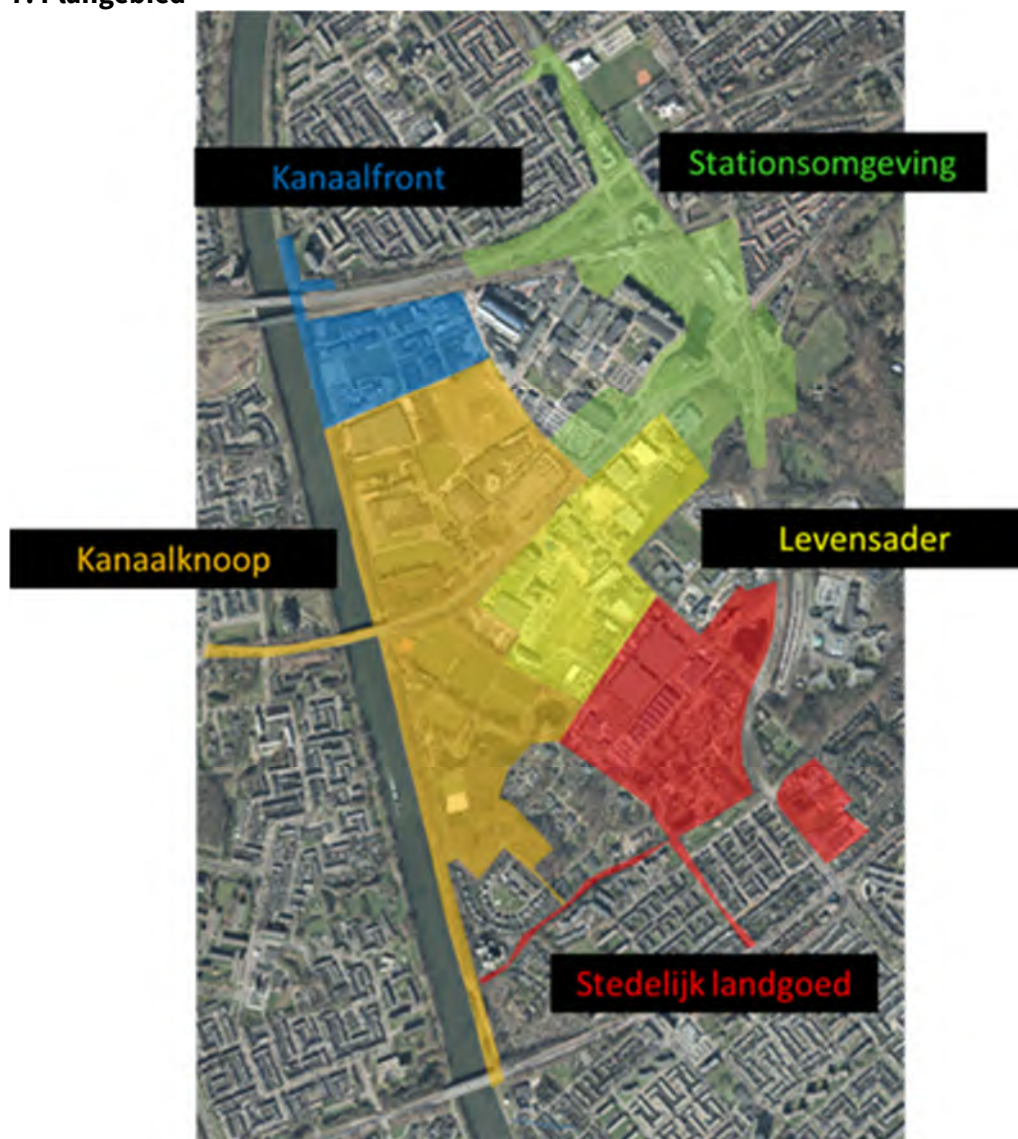
Risico's Investerings

Voor de Investerings van Winkelsteeg is het belangrijkste risico of voldaan kan worden aan de subsidievoorwaarden van het Rijk. Dit heeft voornamelijk betrekking op het tijdig kunnen realiseren van de woningen in Winkelsteeg. Op basis van de voorwaarden vanuit het Rijk wordt het risico dat mogelijk niet aan de voorwaarden kan worden voldaan hoger ingeschat dan vorig jaar. Dat leidt tot een stijging van het risicoprofiel van circa € 7,6 mln. van € 5,8 mln. (VGP 2024) naar € 13,4 mln. (netto contant) In de gemeentelijke begroting of risicoprofiel wordt niet expliciet met dit risico rekening gehouden.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



Figuur 2. Plangebied Winkelsteeg Kanaalzone

G711 Dukenburg herstructurering

1. Kerninformatie

Op 27 mei 2009 heeft de raad de planexploitatie voor de ontwikkeling van 8 gemeentelijke locaties binnen het stadsdeel Dukenburg vastgesteld. Op 1 februari 2012 heeft de raad een aangepaste planexploitatie vastgesteld waarin 6 gemeentelijke locaties resteerden: Zwanenveld 14e straat (locatie 8), Lankforst 52e straat (locatie 9), Meijhorst 61e straat (locatie 10), Staddijk Noord (locaties 26/27) en waarbij winkelcentrum Malvert aan de planexploitatie is toegevoegd. Vanwege de (indertijd) beperkte vraag die uit woningbouwonderzoeken naar voren kwam zijn de locaties 8, 9 en 10 niet in de verkoop gebracht. Voor winkelcentrum Malvert zijn geen concrete plannen voorzien in de planexploitatie.

Vaststelling planexploitatie: 27 mei 2009; omzet € 3,6 mln.; resultaat: € 0 (neutraal); oplevering 2016 (oorspronkelijk).

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2024

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	48 stuks (beschermde wonen)
Parkeren	n.v.t.
Bedrijvigheid	ca 2 ha bijzondere doeleinden (Dela) en 4.500 m2 detailhandel WC Meijhorst
Openbare ruimte	beperkte maatregelen openbare ruimte
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	o.a. Ten Brinke en Woongenoot

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2022 is de complete herinrichting van de openbare ruimte rondom het winkelgebied Meijhorst afgerond.

In het licht van de toegenomen woningbehoefte is in 2022 opnieuw gekeken naar de locaties 8, 9 en 10. Voor locatie 8 (Zwanenveld 14^e straat) is toen rekening gehouden met een plan van circa 60 appartementen. In het bestemmingsplan Dukenburg 2021 is hiertoe een delegatiebesluit genomen. Locatie 10 (Meijhorst) was nog in onderzoek waarin onderzocht werd of aangesloten kan worden bij de plannen voor de herontwikkeling voor de 60^e straat Meijhorst. Omdat er op korte termijn geen concrete plannen zijn voor de locaties 8, 9 en 10 én de andere onderdelen van dit project volledig zijn afgerond, is besloten om de planexploitatie af te sluiten.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De planexploitatie wordt afgesloten. Locatie 8 (Zwanenveld 14^e str) wordt daarbij voor een reële minimale herontwikkelingswaarde ondergebracht bij de strategische gronden. Uiteindelijk sluit de planexploitatie af met een neutraal planresultaat.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Niet van toepassing.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	6.661.000	6.177.000	Verkopen	8.412.000	7.045.000
Bouw- & woonrijpmaken	3.088.000	2.483.000	Bijdrage gemeente	1.000.000	1.000.000
Plankosten incl. VTU	4.248.000	3.443.000	ISV	300.000	300.000
Overige	239.000	239.000	GSO	390.000	390.000
Rente en kostenstijging	578.000	506.000	Overig (gemeentel bijdr)	4.130.000	4.112.000
Totale kosten	14.814.000	12.847.000	Totale opbrengsten	14.232.000	12.847.000
Gerealiseerd tot datum	13.283.000	12.847.000	Gerealiseerd tot datum	12.847.000	12.847.000
Gerealiseerd in periode	140.000	-444.000	Gerealiseerd in periode	100.000	0
Nog te realiseren	1.531.000	0	Nog te realiseren	1.385.000	0

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 580.000,- nadelig
Definitief eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project was een voorziening opgenomen. Omdat dit project afgesloten wordt met een neutraal planresultaat kan deze voorziening vrijvallen.

Toelichting verschillen

Het project wordt afgestoten met een neutraal planresultaat.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

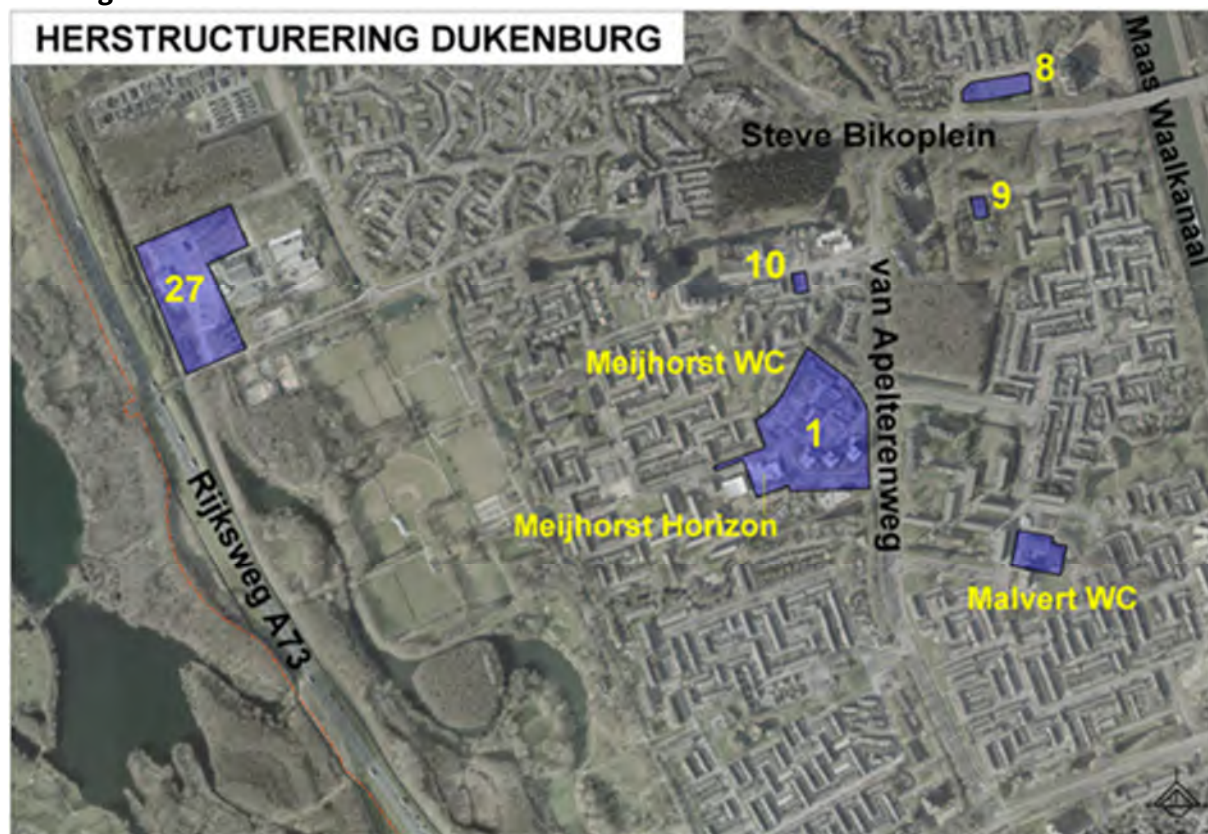
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Locatie 8 (Zwanenveld 14e straat) overhevelen naar strategische gronden.

7. Plangebied



G720 WC Weezenhof

1. Kerninformatie

Het bestaande winkelcentrum Weezenhof wordt herontwikkeld naar een nieuw winkelcentrum, maatschappelijke voorzieningen en daarboven 119 woningen in het middeldure en duurdere huursegment.

Planexploitatie vastgesteld: planexploitatie vastgesteld B&W 10-12-2021; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 2024.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2026

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	119 woningen
Parkeren	Op maaiveld
Winkels	Circa 3.600 m2 bvo (inclusief dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, waarvan max. 2.150 m2 bvo voor een supermarkt
Opp. plangebied	13.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Met de ontwikkelaar is in 2021 een anterieure overeenkomst gesloten over een plan met één supermarkt en 119 woningen daarboven. Daarnaast komt er ruimte voor aanvullende kleinschalige detailhandel/horeca en een medische voorziening. Door het sluiten van de overeenkomst worden de te maken plankosten en kosten van de openbare ruimte verhaald en zijn er afspraken gemaakt over aan- en verkoop van gronden.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in juni 2023 vastgesteld. Tegen de vaststelling is door de belangenvereniging Weezenhof beroep ingesteld bij de Raad van State. In oktober 2024 heeft de gemeenteraad een herstelbesluit genomen. Ook dit is naar de Raad van State gestuurd. Er is echter nog geen zitting bij de Raad van State gepland. Het project heeft hierdoor aanzienlijke vertraging opgelopen.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Omwonenden hebben de gelegenheid gehad in te spreken bij de raad bij behandeling van het herstelbesluit. Verder zijn er geen ontwikkelingen geweest en is er geen nieuws te melden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	0	0	Verkopen	100.000	100.000
Bouw- & woonrijpmaken	35.000	35.000	Bijdrage ontwikkelaar	360.000	360.000
Plankosten incl. VTU	421.000	433.000	Huuropbrengsten	0	0
Rente en kostenstijging	4.000	3.000	Opbrengstendaling	0	0
Totale kosten	460.000	471.000	Totale opbrengsten	460.000	460.000
Gerealiseerd tot datum	280.000	329.000	Gerealiseerd tot datum	150.000	150.000
Gerealiseerd in periode	52.000	49.000	Gerealiseerd in periode	0	0
Nog te realiseren	180.000	142.000	Nog te realiseren	310.000	310.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 11.000,- nadelig*

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

*Voor het tekort wordt een verliesvoorziening van € 10.500,- ingesteld. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum 31-12-2026.

Toelichting verschillen

Door vertraging van het project, aanvullende advisering beroepsprocedure én opslag plankosten (€ 4.000,-) is de post Plankosten in totaal met € 12.000,- gestegen. De post Rente en kostenstijging is met € 1.000,- afgenomen. Per saldo is een plantekort ontstaan.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

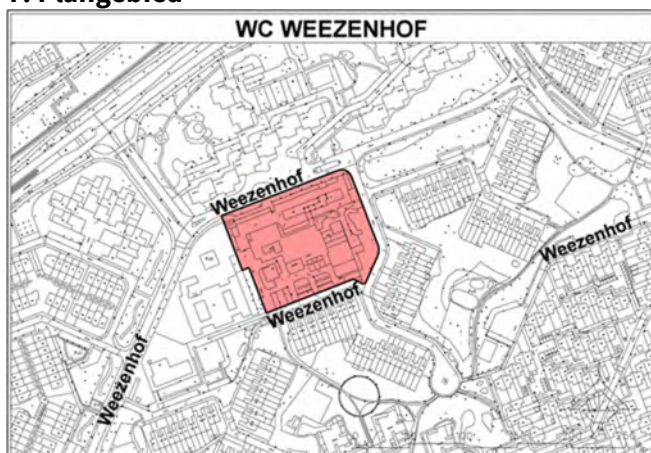
Risico op meer plankosten door planologische procedure(s).

Beheersmaatregel: strakke monitoring en sturing procedures/plankosten.

6. Beslispunten

Het instellen van een voorziening ter grootte van € 10.500,- ter dekking van het tekort.

7. Plangebied



G721 Lankforst Woonwaarts

1. Kerninformatie

De maisonnettes in Lankforst zijn gedateerd. Om de woon- en leefkwaliteit voor de bewoners te verbeteren heeft Stichting Woonwaarts een plan gemaakt voor groot onderhoud drie gebouwen, renovatie één gebouw én sloop/nieuwbouw één gebouw met 31 woningen in de woningcategorieën sociale huur en middeldure huur, een ondernemersruimte voor kleine woonvriendelijke bedrijvigheid en een (sociaal) wijkatelier met alle daarbij horende infrastructurele voorzieningen.

Om het bouwplan mogelijk te maken is een grondruil nodig tussen bestaand openbaar gebied van de gemeente Nijmegen en (onder) grond van bestaande gebouwen in eigendom van Woonwaarts. Voorts wordt de openbare ruimte rondom de gebouwen opnieuw ingericht door de gemeente Nijmegen, deze is gedateerd. Op 2 februari 2023 heeft provincie Gelderland een bedrag van € 500.000,- (Steengoed Benutten) toegekend voor de vernieuwing van het openbaar gebied en voor de nieuwbouw.

Vaststelling planexploitatie : 28 maart 2023 omvang € 1 mln.; resultaat: € 0,-; oplevering 2024.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Groot onderhoud 3 complexen (72 won.), renovatie 1 complex (24 won.) en sloop/nieuwbouw 1 complex (31 won.)
Parkeren	Op maaiveld
Bedrijvigheid	Plint (kleine woonvriendelijke bedrijvigheid /((sociaal) wijkatelier)
Openbare ruimte	Circa 7.000 m2
Opp. plangebied	Circa 15.000 m2
Ontwikkelaar intern	H. van Ramshorst
Ontwikkelaar extern	Stichting Woonwaarts

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De anterieure overeenkomst is getekend en de grondruil is uitgevoerd. De provincie Gelderland heeft € 0,5 mln. toegekend vanuit het programma Steengoed Benutten). Een gemeentebijdrage van € 0,2 mln (uit Klimaatadaptatie) bleek medio 2023 uiteindelijk niet mogelijk gwaardoor het planresultaat negatief werd.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Het groot onderhoud en de renovatie van de complexen is eind 2023 afgerond. De nieuwbouw is medio 2024 opgeleverd. De aangepaste openbare ruimte wordt medio 2025 opgeleverd.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er zijn afgelopen jaar diverse contacten geweest met omwonenden en de ontwikkelaar over het project en over de herinrichting van de openbare ruimte.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	27.000	27.000	Verkopen	26.000	26.000
Bouw en woonrijpmaken	441.000	469.000	Bijdrage ontwikkelaar	248.000	250.000
Plankosten	210.000	218.000	Subsidie	500.000	500.000
Overig	318.000	318.000	Overige opbrengsten	70.000	109.000
Totale kosten	996.000	1.032.000	Totale opbrengsten	844.000	885.000
Gerealiseerd tot datum	100.000	661.000	Gerealiseerd tot datum	426.000	861.000
Gerealiseerd in periode	52.000	561.000	Gerealiseerd in periode	276.000	235.000
Nog te realiseren	996.000	371.000	Nog te realiseren	418.000	24.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 152.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 147.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters niet van toepassing (geen kostenstijging omdat deze reeds in de begroting is opgenomen).

Voor het tekort is een voorziening van € 144.000,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

De post Bouw en woonrijpmaken is € 28.000,- hoger door gestegen kosten openbare ruimte in de uitwerking- en uitvoeringsfase. De post Plankosten is € 8.000,- hoger door met name een langere looptijd dan eerder voorzien.

De post Overige opbrengsten is € 39.000,- gestegen door hogere gemeentelijke bijdragen in het project.

Per saldo is het plantekort iets lager geworden.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Meerkosten aanpak openbare ruimte, verantwoording subsidie

Beheersmaatregel: taakstellend budget/strakke sturing kosten, monitoring subsidievoorwaarden.

6. Beslispunten

Geen.

7. Plangebied



G740 De Hulsen

1. Kerninformatie

De woonzorgvoorziening van IrisZorg is verouderd en voldoet niet meer aan de vigerende brandveiligheidsvoorschriften. IrisZorg kan de gewenste nieuwbouw niet bekostigen. Als gemeente zijn we verantwoordelijk dat de opvang en ondersteuning van cliënten wordt voortgezet. Ook willen we deze functie graag op deze plek behouden. Door als gemeente de woonzorgvoorziening van IrisZorg aan te kopen, te slopen en een nieuw gebouw te realiseren, wat tegen een kostendekkende huur wordt verhuurd aan IrisZorg, wordt de continuïteit van de zorgverlening aan deze cliënten gegarandeerd.

Planexploitatie vastgesteld: 25 november 2020; resultaat: € 0,- (neutraal); oplevering 31 december 2023 (oorspronkelijk)

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Bijzondere doeleinden	Woonzorgvoorziening voor 145 cliënten
Openbare ruimte	circa 60 parkeerplaatsen op eigen terrein
Opp. plangebied	Ca. 1,4 ha
Ontwikkelaar intern	H. van Ramshorst
Ontwikkelaar extern	Iris Zorg

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Eind 2020 heeft het college van B&W ingestemd met de koopovereenkomst met IrisZorg inzake aankoop van De Hulsen. In 2022 is de gemeente Nijmegen eigenaar geworden van het deel van de percelen voor de nieuwbouw De Hulsen. De nieuwbouw is in 2022 aanbesteed. In 2023 is de omgevingsvergunning verleend en is gestart met de nieuwbouw. De aannemer heeft het gebouw eind 2024 opgeleverd. IrisZorg huurt het nieuwe gebouw vanaf begin 2025. Eind 2024/begin 2025 is er een getekende huurovereenkomst. In 2025 worden de laatste werkzaamheden op het terrein afgerond en de installaties van het gebouw ingeregeld.

De Flet blijft na gereedkomen nieuwbouw nog even in gebruik door IrisZorg. Oorspronkelijk zou De Flet gesloopt worden. Overwogen wordt om dit pand voorlopig te laten staan. Eind 2024 wordt een besluit genomen over het gebruik van De Flet na vertrek IrisZorg.

Het voorterrein (De Flet en omgeving) wordt na oplevering van de nieuwbouw toegevoegd aan de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg.

De tijdelijke winteropvang op het voorterrein van De Hulsen is verhuisd naar NDW21 en doorverhuisd komende twee jaar achter de Jan Massinkhal. Het voorterrein was nodig om een veilige sloop- en bouwplaats te hebben en voor toegankelijkheid van gebouw De Flet.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De extra middelen in relatie tot excessieve (bouw)kostenstijging (circa € 1,8 mln) blijken niet volledig benodigd. Verwacht wordt dat het rendabel krediet hierdoor circa € 1,2 mln lager uitvalt. Dit komt doordat de uiteindelijke bouwkosten meevallen én er met IrisZorg afspraken gemaakt zijn over doorbelasting van bouwkosten die primair voor IrisZorg zijn gemaakt.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er zijn afgelopen jaar diverse contacten geweest met omwonenden en IrisZorg. De omgeving is onder andere uitgenodigd voor de start bouw. Waar gewenst is 1 op 1 contact geweest.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwerving	1.010.000	1.010.000	Verkopen	0	0
Sloop, Bouw, Inrichting (incl kostenstijging)	23.478.000	22.863.000	Rendabel krediet	23.320.000	22.131.000
Plankosten (incl kostenstijg)	845.000	845.000	Bijdrage Iriszorg	2.000.000	2.575.000
Rente	10.000	11.000	Bijdrage Zorg Maas Waal	23.000	23.000
Totale kosten	25.343.000	24.729.000	Totale opbrengsten	25.343.000	24.729.000
Gerealiseerd tot datum	3.463.000	23.695.000	Gerealiseerd tot datum	2.023.000	23.255.000
Gerealiseerd in periode	1.718.000	20.233.000	Gerealiseerd in periode	0	21.232.000
Nog te realiseren	21.880.000	1.034.000	Nog te realiseren	23.320.000	1.474.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- neutraal
Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 0,- neutraal

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters niet van toepassing (geen kostenstijging omdat deze reeds in de begroting is opgenomen).

Toelichting verschillen

Het neutrale planresultaat is gehandhaafd.

De post Sloop, Bouw en Inrichting is € 0,6 mln. lager geworden door lagere uiteindelijke (bouw)kosten.

De post Bijdrage IrisZorg is bijna € 0,6 mln. hoger door gemaakte afspraken over doorbelasting bouwkosten ten behoeve van IrisZorg. De post Rendabel krediet is € 1,2 mln. lager door voornoemde voordelen (waardoor minder benodigd uit extra middelen voor bouwkosten stijging).



Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Niet van toepassing.

5. Risico(beheersing)

Vanuit het bouwproces zijn er geen risico's meer (gebouw is opgeleverd). Een deel van het huudersonderhoud wordt door eigenaar gemeente zelf uitgevoerd. Daarmee kunnen we beter sturen dat onderhoudskwaliteit past binnen onze normen na aflopen huurovereenkomst (15 jaar). Dit in overleg met IrisZorg zo afgesproken.

6. Beslispunten

Geen

7. Plangebied



G758 Prof. Bellefroidstraat, GGD

1. Kerninformatie

In 2017 is de GGD begonnen met voorbereidingen voor nieuwbouw omdat het huidige pand om meerdere redenen niet meer geschikt is en te duur. In overleg met de gemeente is de locatie aan de Professor Bellefroidstraat uitgekozen voor de nieuwe hoofdvestiging. De gemeente koopt hiertoe het perceel van het voormalige tandtechnisch laboratorium en levert deze in bouwrijpe staat aan de GGD. Ook is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om de nieuwbouw mogelijk te maken. De huidige locatie van de GGD zal worden ingezet voor een toekomstige ontwikkeling, waarbij gedacht wordt aan wonen. Hiermee moet de planexploitatie voor de gemeente aan het eind van de looptijd op nul sluiten.

Vaststelling planexploitatie : 18 december 2019 omvang € 4,2 mln.; resultaat: € 5.000,-(voordelig); oplevering 2025.

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2025

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	191 wooneenheden, studenten
Parkeren	GGD en Olround zijn beide voor 50% eigenaar van het parkeerterrein aan de Bellefroidstraat en hebben afspraken gemaakt over dubbelgebruik.
Bijzondere doeleinden	4.336 m2
Openbare ruimte	Nog niet bekend
Opp. Plangebied	14.000 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	GGD (nieuwbouw), ontwikkelaar oude locatie SSH&

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2024 is de nieuwbouw van de GGD afgerond. Eind december is de verhuizing naar het nieuwe pand voltooid, en op 9 januari vindt de feestelijke opening van het nieuwe GGD-gebouw plaats.

Het bestemmingsplan voor de huidige GGD-locatie is onherroepelijk. Er zijn geen bezwaren ingediend bij de Raad van State. Dit betekent dat de weg vrij is om de sloop van het huidige GGD-gebouw in gang te zetten na overdracht door de GGD en daarna als bouwrijpe kavel door te leveren aan de SSH&. Dit is waarschijnlijk in Q4 2025. Er zijn tijdelijke kasten voor vleermuizen geplaatst en voor start van de sloop moet een gewenningsperiode in acht genomen worden voor de vleermuizen.

Een strook grond die niet aan de SSH& wordt verkocht en al langer in gebruik was als parkeervoorziening voor de VRGZ is aan de Veiligheidsregio verkocht.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Het huidige GGD-gebouw wordt eind februari 2025 door de GGD overgedragen. Vanwege de gewenningsperiode voor de vleermuizen kunnen we de sloop pas medio 2025 in gang zetten. Dit levert enkele maanden vertraging op in de planning.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er zijn geen bezwaren ingediend bij de Raad van State tegen de vaststelling van het bestemmingsplan voor de studentenwooneenheden van de SSH&.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	2.322.000	2.322.000	Verkopen	2.653.000	2.697.000
Bouw- & woonrijpmaken	1.915.000	1.917.000	Bijdrage gemeente	0	0
Plankosten incl. VTU	1.187.000	1.122.000	Huuropbrengsten	1.268.000	1.192.000
Overige			Overige	1.349.000	1.349.000
Rente en kostenstijging	40.000	21.000			
Totale kosten	5.464.000	5.382.000	Totale opbrengsten	5.270.000	5.238.000
Gerealiseerd tot datum	3.499.000	3.671.000	Gerealiseerd tot datum	2.985.000	3.291.000
Gerealiseerd in periode	329.000	172.000	Gerealiseerd in periode	2.275.000	306.000
Nog te realiseren	1.965.000	1.711.000	Nog te realiseren	2.285.000	1.947.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 195.000,- nadelig
Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 143.000,- nadelig

Voor dit project is een verliesvoorziening van € 140.000,- opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het resultaat is t.o.v. vorig jaar ca. € 50.000 minder negatief door enkele aanpassingen in de plankosten en de WRM-kosten. De huuropbrengsten zijn lager door een kortere verhuurperiode aan de GGD. Hier tegenover staat de verkoop van de extra meters parkeerterrein. Ook de overige kosten- en opbrengstenramingen zijn geactualiseerd waarbij geen grote wijzigingen naar voren zijn gekomen.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
M2's SSH&	n.v.t.	n.v.t.	7.810 m2
M2's parkeerterrein	n.v.t.	235	n.v.t.

5. Risico(beheersing)

De belangrijkste risico's die zich nog kunnen voordoen betreffen de asbestsanering van het huidige GGD-gebouw en mogelijke verontreinigingen in de bodem. Op het terrein is een PFAS-verontreiniging gevonden die afgeperkt moet worden. Niet bekend is of de verontreiniging zich ook onder het gebouw bevindt. Hier kan pas na de sloop onderzoek naar worden gedaan. In de planexploitatie is hier nog een risicoreservering voor aanwezig die naar verwachting ook tegenvallende uitkomsten moet kunnen dekken.

6. Beslispunten

Geen

7. Plangebied



G760 Onderwijshuisvesting

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat een 25-tal deelprojecten verdeeld over het grondgebied van Nijmegen. Het betreft locaties waar nieuwe onderwijshuisvesting wordt gerealiseerd of waar (oude) onderwijshuisvesting wordt opgeheven waarna herontwikkeling kan plaatsvinden. Eén en ander conform de afspraken doordecentralisatie onderwijshuisvesting.

Vaststelling planexploitatie: 24 februari 2010; omzet € 35 mln; resultaat: € 0 neutraal; oplevering 2015. Gewijzigd vastgesteld 29 maart 2017; omzet € 48 mln; resultaat € 19,7 mln nadelig; oplevering '21 (oorspronkelijk).

Afsluiting (huidige) planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 478 stuks
Parkeren	Meest op maaiveld; is maatwerk per locatie
Onderwijs	Ca. 10.000 m2
Opp. plangebied	Ca. 132.000 m2
Ontwikkelaar intern	H. Basten
Ontwikkelaar extern	Diverse schoolbesturen, gemeente en derden

Deze planexploitatie bevat de volgende deelprojecten:

1. **G760** Algemeen
2. **G761** Celebesstraat 12: Praktijkschool Johannes (Praktijk Onderwijs) - voltooid/afgesloten
3. **G762** Veldstraat 4: Praktijkschool Zonnegaard (Praktijk Onderwijs) - voltooid/afgesloten
4. **G763** Geldershofstraat 26: BS Geldershof inclusief Laauwikstraat 3a - voltooid/afgesloten
5. **G764** Heijend. weg 235: Hart van Brakkestein: BS Brakkenst. (St. Josephsch.) - voltooid/afgesloten
6. **G765** Marie Curiestraat 9: De Kleine Wereld (St. Sint Josephscholen)
7. **G766** Kopseweg 7: Klokkenberg - voltooid/afgesloten
8. **G767** Zwanenveld 7318: Pr. Mauritschool (Conexus) - voltooid/afgesloten
9. **G768** Zwanenveld 25e str: Pr. Mauritschool (Conexus) - voltooid/afgesloten
10. **G769** Berg en Dalseweg 295: Montessori-college (Montessoricollege)
11. **G770** Vlierestraat3/Elzenstraat 4: Montessoricollege (Montessoricollege)
12. **G771** Hugo de Grootstraat 41: de Buut (Conexus) - voltooid/afgesloten
13. **G772** Molukkenstraat 1: de Buut (Conexus)
14. **G776** Weezenhf 8102: dep. Pr Clausschool
15. **G775** Krekelstraat 8: vm. Flexcollege
16. **G777** Hatertseweg 400: vm. Flexcollege
17. **G779** Heemraadstraat 2: BS Brakkestein - voltooid/afgesloten
18. **G781** Spechtstraat 4: dep. Aquamarijn - voltooid/afgesloten
19. **G778** Streekweg 21: Maaswaal College (Mondial College)
20. **G780** Groesbeekseweg 146: Basisschool Meander (St. Pallas) - afgesloten
21. **G774** Pr Bernhardstraat 12-14: Basisschool Meander (Stichting Pallas) - voltooid/afgesloten
22. **G783** Fanfarestraat 51-53: Basisschool De Octaaf (St. Sint Josephscholen)
23. **G784** Symfoniestraat 208: Basisschool De Octaaf (St. Sint Josephscholen) - voltooid/afgesloten
24. **G785** Hatertseweg 404: Kandinsky College
25. **G786** Akkerlaan 19: Pontem College (Scholengroep Rijk van Nijmegen)
26. **G787** De Gildekamp 6016: Basisschool Kampus (Conexus)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en), het resultaat en de planning van de projecten

- Met woningcorporatie Woonwaarts is in 2022 een overeenkomst gesloten over de bouw van 24 sociale huurappartementen op de locatie **Molukkenstraat 1** (met handhaving gebouw voormalige basisschool De Buut). Na de grondoverdracht zijn de bouwwerkzaamheden in 2023 gestart. Afgelopen jaar zijn de huurappartementen opgeleverd en bewoond. Ook zijn de 3 grondgebonden koopwoningen opgeleverd en bewoond van de op deze locatie eerder verkochte 3 kavels;
- Op de locatie **Marie Curiestraat 9** (voormalige locatie BS De Kleine Wereld; school is gesloopt) waren vergaande plannen voor nieuwbouw BS Hidaya en nieuwbouw sportzaal. Afgelopen jaar is duidelijk geworden dat deze locatie minder goed geschikt is voor nieuwbouw van deze school (o.a. te klein) en besloten is dat een alternatieve locatie voor nieuwbouw van deze school wordt onderzocht. Een combinatie van een sportzaal en woningbouw op locatie Marie Curiestraat wordt verder uitgewerkt;
- Voor de locatie **Elzenstraat/Vlierestraat** (voormalig Montessoricollege; school is gesloopt) is voor de Vlierestraat met woningcorporatie Woonwaarts begin 2023 een koopovereenkomst gesloten voor de bouw van 36 (zorg)woningen. Na de grondoverdracht is begin 2024 gestart met de bouw. Verwachting is dat de woningen medio/eind 2025 worden opgeleverd. Daarnaast is voor de Elzenstraat in 2022 via een openbare verkoopprocedure (tender) een koopovereenkomst gesloten met een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting voor een nieuwbouwplan van 22 woningen. Door gestegen bouwkosten heeft dit plan vertraging opgelopen. Onder ander door een provinciale subsidie kan het plan doorgaan. Grondoverdracht vindt plaats binnen drie maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (medio 2025).
- Voor de locatie **Streekweg 21** (voormalige school is gesloopt) zijn er de plannen voor het realiseren van bijzondere woonconcepten (bijvoorbeeld ecologische vrije kavels) voor Tiny houses en CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In 2021 zijn de Stadsmaden tijdelijk neergestreken op deze locatie als kwartiermakers voor de toekomstige plannen op deze locatie. Vanuit het atelierbeleid zijn vanuit het programma Cultuur en Cultureel Erfgoed middelen beschikbaar gesteld om permanente ateliers op deze locatie mogelijk te maken. In dit deelplan is rekening gehouden met realisatie van permanente ateliers. De plannen hebben vertraging opgelopen doordat er rekening moet worden gehouden met het leefgebied van de dassen in en nabij deze locatie. Ook moeten er aanpassingen gedaan worden in het openbaar gebied. De verwachting is dat de provincie eind 2025 de benodigde natuurvergunning zal afgeven waarbij er geen autodealers naar het gebied komen (Van Rosenburgweg/Hippe Kip) en de ontwikkelingen Streekweg en Teersdijk door kunnen gaan. Hierna wordt een openbare verkoopprocedure van deze locatie gestart;
- Voor de locatie **Berg en Dalseweg 295** (voormalig schoolgebouw Montessoricollege; is gesloopt) is in 2024 met een ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten voor een bouwplan van 67 woningen ('Kops Kwartier'). Het bestemmingsplan is onherroepelijk en het (grondig) saneren van niet gesprongen explosieven/munitie is nagenoeg afgerond. De 1^e fase van de grondoverdracht ten behoeve van 41 te bouwen appartementen heeft eind 2024 plaatsgevonden waarna is gestart met de bouw van de parkeerkelder voor de appartementen. De 2^e en 3^e fase van de grondoverdracht ten behoeve van 26 grondgebonden woningen zal medio 2025 plaatsvinden;
- Voor de locatie **Hatertseweg 400** heeft de gemeente in 2024 met Aloysius Stichting een koopovereenkomst gesloten voor verkoop van de locatie met schoolgebouw. Aloysius was tot en met 2024 huurder van het bestaande schoolpand en gaat het gebouw renoveren. Grondoverdracht vindt begin 2025 plaats;
- Voor een gedeelte (restkavel) van de locatie **Krekelstraat 8** (vm. Mondial College) is via een openbare verkoopprocedure (tender) een koopovereenkomst gesloten met een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting voor een nieuwbouwplan van 8 woningen. Na de grondoverdracht medio 2024 is gelijk gestart met de bouw van de woningen. Oplevering zal medio 2025 plaatsvinden;
- De schoollocatie **Fanfarestraat 51-53** is door de nieuwbouw aan de Symfoniestraat 208-210 vrijgekomen en door de gemeente aangekocht. Na sloop van het voormalige schoolgebouw is via een openbare verkoopprocedure (tender) in 2023 een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor een nieuwbouwplan van 37 appartementen ('Het Octaaf') waarvan 60% betaalbare woningen. Het bestemmingsplan is medio 2024 onherroepelijk geworden waarna kort daarop de grondoverdracht heeft plaatsgevonden. In 2025 wordt gestart met de bouw van de appartementen;

- Schoolbestuur Rijk van Nijmegen heeft de VMBO-locatie Kandinsky aan de **Haterseweg 404** samengevoegd met de VMBO-locatie van Canisiuscollege aan de Goffertweg tot de nieuwe school 't Rijks. De nieuwe school is gehuisvest in een nieuw schoolgebouw aan de Goffertweg. Door deze ontwikkeling zal de locatie vanuit de doordecentralisatie door de gemeente worden aangekocht waarna herontwikkeling met woningbouw op deze locatie is voorzien. Het schoolbestuur (VO Campus) kan op dit moment in verband met andere renovaties van scholen nog niet aangeven wanneer de aankoop moet plaatsvinden. Tevens onderzoekt het schoolbestuur of binnen het bestaande gebouw of met nieuwbouw op deze locatie een flexibele opvang gecreëerd kan worden voor Pontem college;
- Voor de locatie **Weezenhof 8102** (dependance Pr. Clausschool) zijn de woningbouwmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Nijmegen Dukenburg 2021, dat in 2022 is vastgesteld. De dependance is tijdelijk in gebruik als hoofdlocatie van de Pr. Clausschool totdat de nieuwbouw gerealiseerd is (eind 2024/begin 2025). De locatie is in 2024 via een openbare verkoopprocedure (tender) aangeboden als CPO locatie. Met één geselecteerde partij is eind 2024 een optieovereenkomst gesloten wat moet leiden tot een koopovereenkomst met deze CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) stichting;
- De locatie **Akkerlaan 19** (Pontem College) is in 2021 door de gemeente aangekocht van Scholengroep Rijk van Nijmegen. De locatie zal op termijn worden herontwikkeld/verkocht ten behoeve van woningbouw, mogelijk als CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Door het ruimtetekort van BS Hidayah op de huidige locaties Heiweg 99 en Jagerspad 2 en in combinatie met de nieuwbouwplannen van BS Hidayah elders in Nijmegen, heeft BS Hidayah medio 2021 tijdelijk intrek genomen in een gedeelte van het hoofdgebouw aan de Akkerlaan 19. De rest van het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn verhuurd aan kunstenaars van SLAK. De gebouwen zijn hiervoor in 2021 aangepast;
- De locatie **De Gildekamp 6016** (Basisschool Kampus) is eind 2020 door de gemeente aangekocht van Conexus. In 2023 is het pand opgeknapt en geschikt gemaakt voor onderwijs aan vluchtelingkinderen. In de 2^e helft van 2024 is dit onderwijs gestopt op deze locatie. Er wordt nu gekeken naar mogelijkheden om dit pand te verkopen.

De scope van het (de) project(en)

De scope van de lopende deelplanexploitaties binnen Onderwijshuisvesting is niet gewijzigd. Wel worden er op korte termijn verschillende nieuwe schoollocaties verwacht, waaronder locaties in Dukenburg, die de scope en het planresultaat van het project gaan wijzigen. Na uitwerking en doorrekening van de nieuwe locaties zal de raad hierover nader worden geïnformeerd.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In 2024 zijn er bewonersbijeenkomsten geweest in Dukenburg voor de locatie Weezenhof 8102 (CPO), Gildekamp 6016 (Kampus) én voor toekomstige ontwikkelingen van enkele schoollocaties in Dukenburg. Ook zijn omwonenden van de Marie Curiestraat geïnformeerd over de gewijzigde plannen voor deze locatie. Met de Stadsnomaden, die tijdelijk zijn neergestreken op locatie Streekweg, is besproken dat uitgekeken moet worden naar een andere locatie of een andere vorm, in verband met de verder ontwikkeling van de locatie Streekweg.



36 zargappartementen Vlierestraat

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	40.802.000	41.325.000	Verkopen	40.489.000	41.917.000
Bouw- & woonrijpmaken	15.804.000	15.768.000	Bijdrage ontwikkelaar	747.000	447.000
Plankosten incl. VTU	8.454.000	8.971.000	Huuropbrengsten	3.939.000	4.138.000
Overige	1.000	161.000	Overige	2.104.000	1.429.000
Afdracht t.b.v. maatwerk	1.100.000	1.100.000	Bijdrage gemeente	7.035.000	7.353.000
Bijdrage Kwakkenberg	6.000.000	6.000.000			
Rente en kostenstijging	3.291.000	3.152.000			
Totale kosten	75.452.000	76.477.000	Totale opbrengsten	54.314.000	55.284.000
Gerealiseerd tot datum	62.067.000	64.078.000	Gerealiseerd tot datum	28.084.000	35.047.000
Gerealiseerd in periode	1.055.000	2.011.000	Gerealiseerd in periode	3.807.000	6.963.000
Nog te realiseren	13.385.000	12.399.000	Nog te realiseren	26.230.000	20.237.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 21.138.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 21.193.000,- nadelig

Voor deze planexploitatie zijn de standaard parameters van toepassing.

Voor dit project is een bedrag van € 19.972.000,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is gelijk aan de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Per saldo is het nadelige planresultaat van € 21 mln. nagenoeg gelijk gebleven.

De post Verwervingen is met € 0,5 mln toegenomen door actualisatie en indexatie van nog aan te kopen locaties (Weezenhof 8102 incl. 8106 en Hatertseweg 404). De post Plankosten is met € 0,5 toegenomen door één jaar langere looptijd van het project en bijstelling plankosten van met name M. Curiestraat, Berg en Dalseweg en

Streekweg. Bijstelling was nodig door vertraging/nadere planuitwerking maar ook door in 2024 ingevoerde opslagen op plankosten (+€ 0,1 mln.).

De gestegen kosten konden worden opgevangen door onder meer de hogere post Verkopen (+€ 1,4 mln.). Deze post is vooral toegenomen door verschuiving reserveringskosten ontwikkelaar Berg en Dalseweg van (opbrengsten)post Overig naar post Verkopen (+€ 0,8 mln.) en een hogere verkoopverwachting voor M. Curiestraat en Gildekamp 6016 (samen +€ 0,5 mln.). De post Bijdrage ontwikkelaar is lager (-€ 0.3 mln.) door actualisatie verrekeringen kosten Berg en Dalseweg. De post Huuroopbrengsten is met € 0,2 mln. toegenomen door met name hogere huurinkomsten Akkerlaan (langere huurperiode). De (opbrengsten)post Overige is lager geworden (-€ 0,7 mln.) door met name verschuiving reserveringskosten ontwikkelaar Berg en Dalseweg van post Overig naar post Verkopen (-€ 0,8 mln.) en toegekende subsidie provincie Elzenstraat (+€ 0,2 mln.). De post Bijdragen gemeente is met € 0,3 mln. toegenomen door met name actualisatie NGE-suppletie Bergendalseweg.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Grondverkoop M Curiestr (sportzaal)	2.056 m ²	0 m ²	2.300 m ²
Grondverkoop tbv won Vlierestr/Elzenstr	58 (22+36)	36	22
Grondverkoop tbv won Bergendalsewg	68	41	27
Grondverkoop tbv won Krekelstraat	8	8	0
Grondverkoop tbv won Fanfarestaat 51-53	37	37	0
Grondverkoop tbv school Hatertseweg 400	0 m ²	0 m ²	14.037 m ²

5. Risico(beheersing)

Belangrijkste risico's: haalbaarheid herontwikkeling diverse locaties (incl nieuw te verwachten locaties, planologische procedures, prijsstijgingen, bodem, programma & beleid, etc.

Beheersmaatregelen: Heldere communicatie extern/omgeving, duidelijke (beleids)afspraken, tijdig locatie- en bodemonderzoek, marktontwikkelingen volgen, afzet- en verhuurmogelijkheden monitoren, etc.

6. Beslipunten

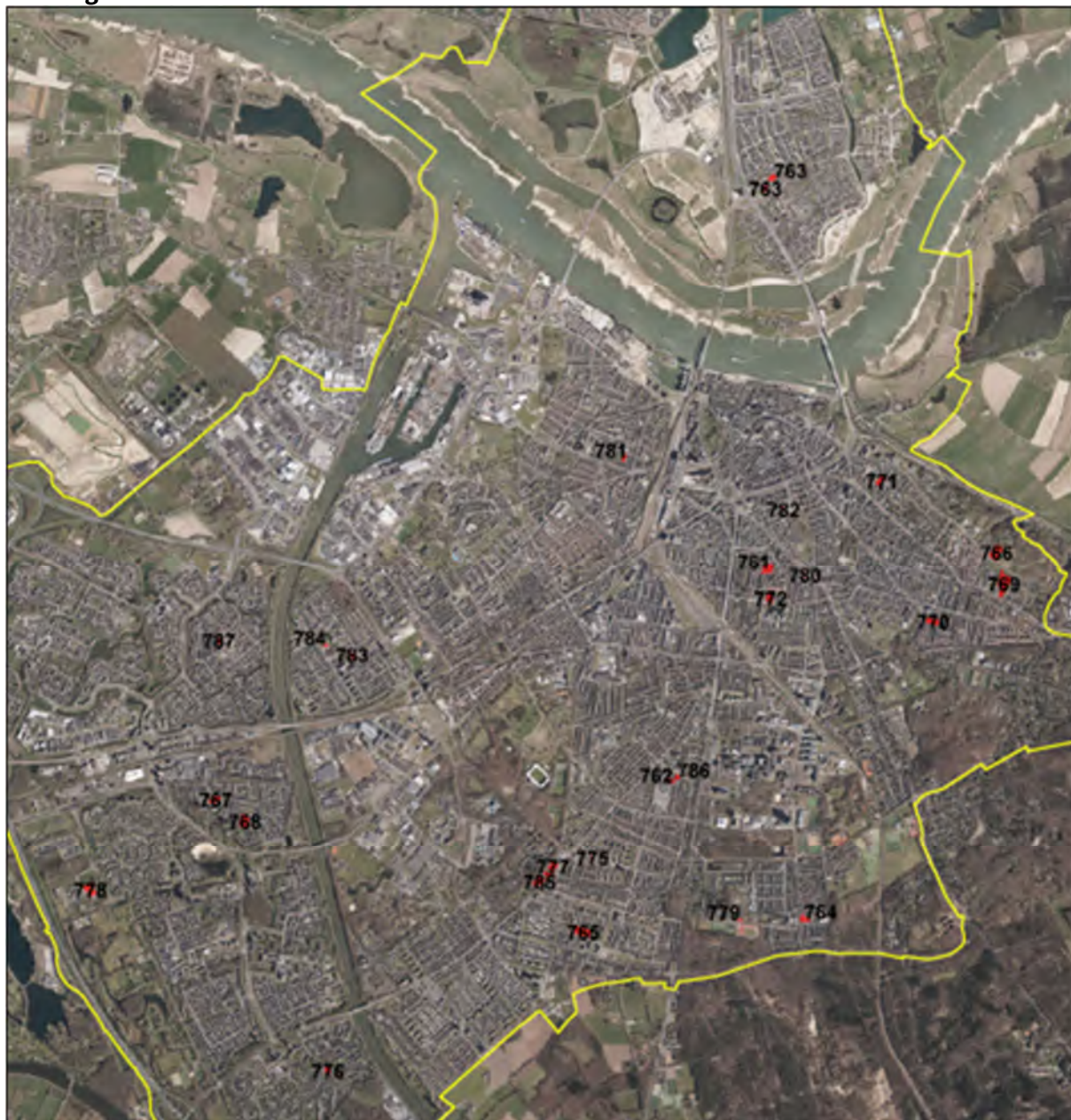
Geen.



Locatie Berg en Dalseweg



7. Plangebiet



G805 Nymakwartier

1. Kerninformatie

De herontwikkeling van Nyma CP Kelko en Vasim maakte tot en met VGP 2024 deel uit van de planexploitatie G801 Stadsbrug waarin de aanleg van de Stadsbrug (G804), de herontwikkeling van Nyma-CP Kelko-Vasim (G805) én uitgifte van bedrijventerrein Mercuriuspark (G806) samen waren opgenomen. Omdat de Stadsbrug jaren geleden is gerealiseerd, dekt deze benaming niet meer de actuele ontwikkelingen en is besloten dat G805 Nyma CP Kelko Vasim en G806 Mercuriuspark gepresenteerd worden als twee aparte planexploitaties waarbij het plansaldo van G804 Stadsbrug naar rato is verdeeld over de planexploitaties G805 Nyma CP Kelko Vasim en G806 Mercuriuspark.

Planexploitatie G801 Stadsbrug oorspronkelijk vastgesteld 15 oktober 2003; omvang € 291.320.000,-; oplevering 2027.

Verwachte oplevering project: 2027

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Circa 4,5 ha, inrichtingsniveau middel. Het merendeel bestaat uit verharding. Vergroening met urban rewilding.
Opp. plangebied	11 ha
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar extern	Klok/Lingotto (NYMA/Vasim), Stichting Nyma i.o.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In september 2017 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie NYMA vastgesteld. In 2018 is het Ontwikkelteam onder leiding van een kwartiermaker enthousiast van start gegaan om van dit gebied een bruisende plek te maken onder het concept “we play we share we create”. Na het door het College vastgestelde Ontwikkelplan NYMA in 2019 zijn in 2020 een gebieds- en ontwikkelovereenkomst NYMA en erfpachtovereenkomst Vasim gesloten met ontwikkelaars KlokGroep en Lingotto.

In 2021 is een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst afgesloten met de NYMA Makersplaats om het NYMA gebouw A in erfpacht uit te geven. In '22 en '23 zijn ontwikkel- en erfpachtovereenkomsten gesloten met Immowave (NYMA Waterbasin Blommers) en BLIK '21 (gebouw D1 Expo Bart, Wereldkoks, Oersoep) en in '24 met Stipbike. In De panden zijn/worden gefaseerd in gebruik genomen en het gebied ontwikkeld zich als de bruisende plek zoals bedoeld. Inmiddels hebben zich meer dan 200 ondernemers gevestigd die gezamenlijk met de sporters, horeca en evenementen het gebied tot een nieuwe ontmoetingsplek voor de stad maken.

In 2024 is de grondige aanpak van de openbare ruimte Nyma nog zichtbaarder geworden. In 2024 is gestart met het herstel en de transformatie van de watertoren. In 2024 is hard gewerkt aan de verdere uitwerking en tot standkoming van de beheerstichting Nyma.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Omdat de Stadsbrug jaren geleden is gerealiseerd, is het (voordelige) plansaldo van G804 Stadsbrug naar rato verdeeld over de planexploitaties G805 Nyma CP Kelko Vasim en G806 Mercuriuspark die ieder afzonderlijk worden gepresenteerd in dit MPG 2025.

Scenario's

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er is voortdurende communicatie met partijen/ondernemers in het gebied, Stichting Nyma i.o. en de nabije omgeving.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	2.219.000	2.219.000	Verkopen en verhuur	5.052.000	5.127.000
Bouw-/woonrijpmaken	16.241.000	16.380.000	Bijdrage gemeente	4.045.000	4.076.000
Plankosten incl. VTU	8.559.000	8.613.000	Externe bijdragen	400.000	400.000
Overige kosten	0	0	Overig	0	14.768.000
Rente en kostenstijging	172.000	84.000	Opbrengststijging	0	0
Totale kosten	27.191.000	27.296.000	Totale opbrengsten	9.497.000	24.371.000
Gerealiseerd tot datum	17.818.000	21.781.000	Gerealiseerd tot datum	1.243.000	19.851.000
Gerealiseerd in periode	3.877.000	3.963.000	Gerealiseerd in periode	108.000	18.608.000
Nog te realiseren	9.373.000	5.515.000	Nog te realiseren	8.254.000	4.520.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 17.674.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 2.925.000,- nadelig

Voor dit project is een bedrag van € 2.756.000,- als voorziening opgenomen. Dat is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het planresultaat is met ruim € 14 mln. verbeterd wat vrijwel volledig kan worden toegeschreven aan de verdeling van het planresultaat G804 Stadsbrug over planexploitaties G805 Nyma CP Kelko Vasim en G806 Mercuriuspark. De posten Bouw- en woonrijpmaken en Plankosten zijn respectievelijk met € 139.000,- en € 54.000,- gestegen door diverse noodzakelijke bijstellingen. De verhuuropbrengsten zijn € 75.000,- hoger uitgevallen. De post Bijdrage gemeente is € 31.000,- hoger geworden door extra programmamiddelen en NGE-suppletie. Zonder verdeling van het planresultaat Stadsbrug zou het planresultaat van dit project nagenoeg gelijk zijn gebleven.



Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
NYMA	0,63 ha	0,16 ha	0.47 ha

5. Risico(beheersing)

Er zijn risico's in mogelijk lagere grondopbrengsten vanwege bijv. markt, programma e.d. Via monitoring, onderhandelingen/ acquisitie, toetsing en fasering wordt geprobeerd dit risico te beheersen. Daarnaast zijn er risico's in hogere civieltechnische kosten. Ramingen worden daarom adequaat gemaakt en gehouden met strakkere projectbeheersing. NYMA is een arbeidsintensief project voor de gemeente met veel verschillende partijen en een sterke regie functie vanuit de gemeente die nog nodig blijkt. Dit kan leiden tot hogere plankosten. Met de gebiedsorganisatie NYMA wordt geprobeerd dit te ondervangen.

6. Besispunten

Geen

7. Plangebied





G806 Mercuriuspark

1. Kerninformatie

De bedrijfsuitgite op Mercuriuspark maakte tot en met VGP 2024 deel uit van de planexploitatie G801 Stadsbrug waarin de aanleg van de Stadsbrug (G804), de heronwikkeling van Nyma-CP Kelko-Vasim (G805) én uitgifte van bedrijventerrein Mercuriuspark (G806) samen waren opgenomen. Omdat de Stadsbrug jaren geleden is gerealiseerd, dekt deze benaming niet meer de actuele ontwikkelingen en is besloten dat G805 Nyma CP Kelko Vasim en G806 Mercuriuspark gepresenteerd worden als twee aparte planexploitaties waarbij het plansaldo van G804 Stadsbrug naar rato is verdeeld over de planexploitaties G805 Nyma CP Kelko Vasim en G806 Mercuriuspark. Planexploitatie G801 Stadsbrug oorspronkelijk vastgesteld 15 oktober 2003; omvang € 291.320.000,-; oplevering 2027.

Verwachte oplevering project: 2027

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2027

2. Projectgegevens

Programma	
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	8,3 ha bedrijventerrein
Openbare ruimte	Circa 1,7 ha; inrichtingsniveau middel, het merendeel bestaat uit verharding.
Opp. plangebied	10 ha
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar extern	o.a. Vastadis (Dr De Blecourstraat)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De bedrijfsterreinen staan qua verkoop goed in de belangstelling. Dr. De Blécourtstraat is in 2023 verkocht en voor de verkoop van bedrijfskavels binnen Mercuriuspark lopen vergevorderde gesprekken met diverse kandidaten. Bedrijven als Klok Bouw, Opel garage Mulders, Tramex, Unit Park en HSF zijn inmiddels gerealiseerd.

De kavels binnen het planonderdeel Ambachtsweg zijn inmiddels allemaal verkocht en geleverd. De verwachting is dat mogelijk al in 2025 de resterende m2 bedrijventerrein op Mercuriuspark worden verkocht.

De werkzaamheden aan de ontsluiting van het nieuwe kantoorgebouw aan de Dr. de Blecourstraat zijn in 2024 afgerond.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Omdat de Stadsbrug jaren geleden is gerealiseerd, is het (voordelige) plansaldo van G804 Stadsbrug naar rato verdeeld over de planexploitaties G805 Nyma CP Kelko Vasim en G806 Mercuriuspark die ieder afzonderlijk worden gepresenteerd in dit MPG 2025.

De archeologische werkzaamheden binnen Mercuriuspark zijn grotendeels uitgevoerd en hebben, anders dan eerder werd verondersteld, veel vondsten opgeleverd. In 2025 worden deze werkzaamheden afgerond. De plankosten vallen hierdoor hoger uit.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er is voortdurende communicatie met partijen/ondernemers in het gebied en de nabije omgeving.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen	21.209.000	21.209.000	Verkopen en verhuur	14.338.000	14.351.000
Bouw-/woonrijpmaken	3.513.000	3.512.000	Bijdrage gemeente	780.000	834.000
Plankosten incl. VTU	3.166.000	3.229.000	Externe bijdragen	7.270.000	7.270.000
Overige kosten	0	0	Overig	0	4.834.000
Rente en kostenstijging	267.000	248.000	Opbrengststijging	0	0
Totale kosten	28.155.000	28.198.000	Totale opbrengsten	22.388.000	27.289.000
Gerealiseerd tot datum	26.287.000	27.534.000	Gerealiseerd tot datum	16.756.000	23.030.000
Gerealiseerd in periode	680.000	1.247.000	Gerealiseerd in periode	1.059.000	6.274.000
Nog te realiseren	1.868.000	664.000	Nog te realiseren	5.632.000	4.259.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 5.767.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2025 € 909.000,- nadelig

Voor dit project is een bedrag van € 856.000,- als voorziening opgenomen. Dat is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum.

Toelichting verschillen

Het planresultaat is met bijna € 5 mln. verbeterd wat vrijwel volledig kan worden toegeschreven aan de verdeling van het planresultaat G804 Stadsbrug over planexploitaties G805 Nyma CP Kelko Vasim en G806 Mercuriuspark. De post Plankosten is met € 62.000,- gestegen door hogere kosten archeologie in combinatie met de sinds '24 ingevoerde opslag op plankosten. De post Verkopen is door iets meer m2 gestegen met € 13.000,-. Tot slot is de post Bijdrage gemeente met € 54.000,- gestegen door hoger NGE-suppletie ten gevolge van de hogere kosten archeologie.

Zonder verdeling van het planresultaat Stadsbrug zou het planresultaat van dit project circa € 24.000,- minder nadelig zijn geworden.

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

	Programma 2024 cfm VGP 2024	UITGEGEVEN in 2024	Programma 2025 cfm MPG 2025
Mercuriuspark Bedrijven (ha)	1,73 ha	0,77 ha (Q4 '23)	2,09 ha

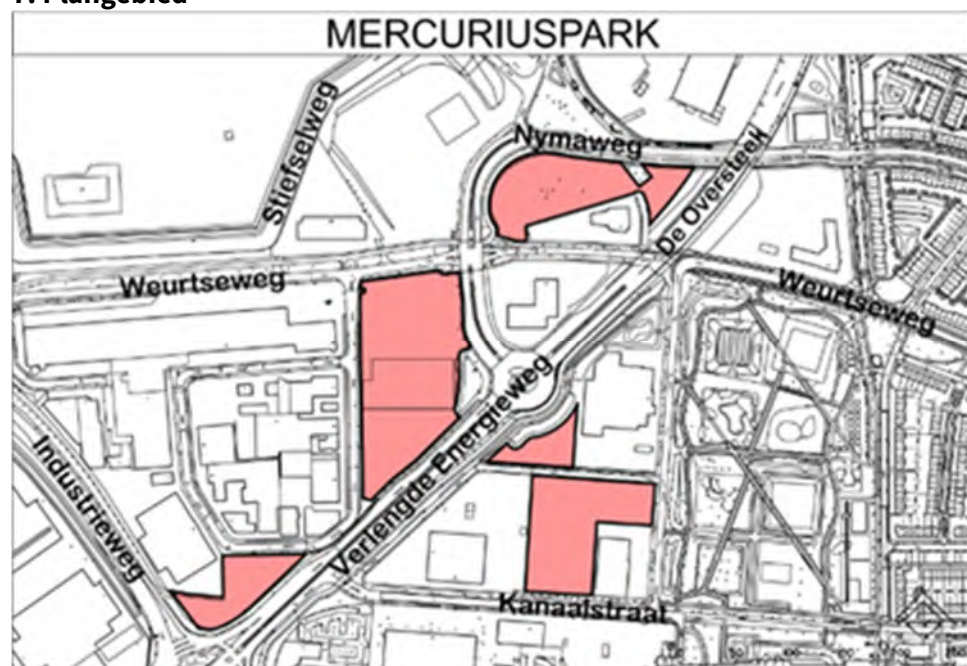
5. Risico(beheersing)

Niet van toepassing.

6. Beslispunten

Geen

7. Plangebied



G452 Vlaamse Gas Tweede Walstraat, hoek

1. Kerninformatie

De omgeving van Vlaamse Gas en de Tweede Walstraat is (dringend) toe aan een vorm van herstructurering. Er is voor deel sprake van verloedering en een ongewenste neerwaartse trend. De gemeente onderzoekt met aanwezige eigenaren in het gebied (Vlaamse Gas en Tweede Walstraat) op welke wijze tot een succesvolle herontwikkeling kan worden gekomen. Met de eigenaren van Molenpoortpassage is overeenstemming over derde herontwikkeling van deze locaties conform de uitgangspunten uit de vastgestelde gebiedsvisie Vlaams Kwartier.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 30 woningen
Parkeren	50 fietsparkeren
Bedrijvigheid	Circa 470 m ² VVO
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	I. Van der Coelen
Ontwikkelaar extern	Dornick BV

3. Ontwikkelingen laatste jaar

intensief overleg met de eigenaren. Verder zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezige problematiek. Om ongewenste ontwikkelingen (uitbreiding coffeeshop(s) te voorkomen heeft de gemeente ook een pand (Tweede Walstraat 104-106) aangekocht, dit wordt tijdelijk verhuurd aan onder andere een galerie.. De afgelopen jaren zijn er verschillende (place-making) activiteiten ter verbetering van de (leef-)omgeving geweest. In de openbare ruimte zijn aanpassingen doorgevoerd, de Eilbrachtstraat is afgesloten voor motorvoertuigen en wordt op lange termijn heringericht tot mini-parkje. Eind 2022 vond naar aanleiding van een motie door de gemeenteraad, een pilot plaats van afsluiting van de Tweede Walstraat, Van Welderenstraat en Eerste Walstraat. Vanaf februari 2024 is deze definitief afgesloten voor motorvoertuigen in avond- en nachtelijke uren.

Verder heeft de gemeente de financiële haalbaarheid van Vlaamse Gas en Tweede Walstraat laten toetsen op marktconformiteit. Zowel de bouwkosten, overige kosten en opbrengsten zijn door externen beoordeeld. De gemeente brengt in deze ontwikkeling twee panden in en Dornick B.V. drie panden. Op basis hiervan zijn diverse gesprekken gevoerd met Dornick B.V. over de financiële haalbaarheid. In overeenstemming met Dornick B.V. is een bijdrage van € 1,5 miljoen overeengekomen ter dekking van de onrendabele top. De gemeenteraad heeft hiermee in 2024 ingestemd. Daarna zijn de gesprekken weer opgestart. Met Dornick B.V. zal in het eerste kwartaal van 2025 een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Eigenaar MWPO heeft een plan ontwikkeld voor herontwikkeling van de Molenpoort passage.

De gemeente Nijmegen heeft eind 2023 met MWPO een (anterieure) overeenkomst gesloten voor de realisering van een bouwprogramma van circa 425 woningen met een supermarkt van circa 1.700 m², detailhandel van maximaal 2.000 m², flexruimten (woon-werkruimten) van circa 90 m² en circa 670 m² horeca. Zie hiervoor G261 Molenpoort.

4. Risico(beheersing)

Specifieke projectrisico's:

- De bouwstromen van zowel ontwikkeling Vlaamse Gas en Molenpoortpassage kunnen niet gelijktijdig worden beheerst.

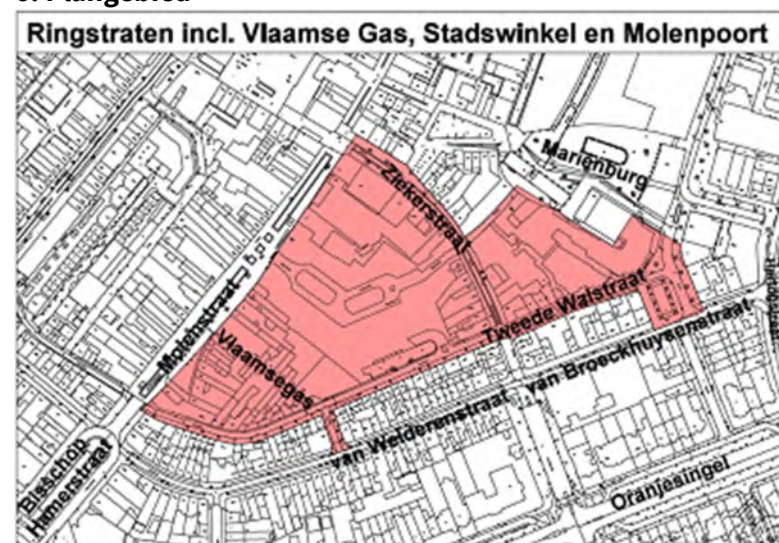
Beheersmaatregelen

- Afspraken over de planning van de uitvoering met partijen vastleggen.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G460 Valkhofkwartier

1. Kerninformatie

Het opstellen van een integrale gebiedsvisie als verkenning om dit potentieel hoogwaardige deel van de binnenstad te ontwikkelen tot dé culturele en cultuurhistorische hotspot van Nijmegen. Op basis van de gebiedsvisie (meerjaren ambitie) zoeken we vervolgens voortdurend naar kansen en mogelijkheden om onderdelen van de visie op een projectmatige manier richting daadwerkelijke realisatie te kunnen brengen. Een belangrijk aspect hierbij betreft de financiële haalbaarheid. Pas als dat duidelijk is, brengen we een onderdeel of onderdelen van de visie richting besluitvorming en realisatie. Waar nodig of wenselijk, wordt vervolgens per onderdeel een aparte planexploitatie opgesteld.

De integrale gebiedsvisie beoogt de diverse lopende projecten en opgaves met elkaar te verbinden en meerwaarde te creëren. Deze zijn onder meer: nieuwbouw Bastei (gerealiseerd), renovatie park, vergroenen oostelijke Waalkade (gerealiseerd), verbetering aansluiting Burchtstraat-park (gerealiseerd), verlevendigen Kelfkensbosplein, en herinrichting openbare ruimte.

Daarnaast worden de stakeholders in het gebied (culturele instellingen, ondernemers, bewoners) uitgenodigd en waar mogelijk ondersteund om samen te werken en programmatisch en toeristisch het Valkhofkwartier op de kaart te zetten.

Verwachte oplevering project: N.n.b.

Verwachte afsluiting planexploitatie: N.n.b.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	N.v.t.
Parkeren	N.v.t.
Bedrijvigheid	N.v.t.
Openbare ruimte	N.n.b.
Opp. plangebied	N.n.b.
Ontwikkelaar intern	B. Yap
Ontwikkelaar extern	N.v.t.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2019 zijn de ambities voor het Valkhofkwartier in de gebiedsvisie Valkhofkwartier vastgesteld door de raad en is het uitvoeringsprogramma Valkhofkwartier door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad aangeboden.

In 2021-2022 is de herinrichting van de Hoogstraat en Lindenberg gerealiseerd (Kop Burchtstraat). Met dit project is de verbinding gelegd tussen het kern-winkelgebied en het park richting de Waalkade. Uitvoering van deze herinrichting heeft plaatsgevonden via de planexploitatie G257 Kop Burchtstraat

In 2020 is gestart met de voorbereidingen voor de planuitwerking van Kelfkensbos. Samen met Museum het Valkhof en andere stakeholders en omwonenden is de ambitie verkend voor de herinrichting van het Kelfkensbos tot een prettige verblijfs- en ontmoetingsplek waar de oudste geschiedenis van Nijmegen voelbaar en beleefbaar is. Met investeringskredieten van in totaal € 4,9 mln werd het project in 2021 financieel haalbaar en is begin 2022 de planexploitatie G259 Kelfkensbos vastgesteld in het VGP-proces.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De verwachting is dat het project Kelfkensbos begin 2025 wordt aanbesteed en medio 2025 kan worden gestart met de uitvoering.

In 2025 zal worden gestart met de grootscheepse renovatie van het monumentale Valkhofpark met de rijks-monumentale gebouwen erin. Uitvoering van dit project loopt via de planexploitatie G206 Valkhofpark.

Het Hunnerpark is het volgende project in het gebied dat wordt verkend op aanpak en herinrichting.

Niet van toepassing

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Er is voortdurende communicatie met RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed), de provincie, aangrenzende ondernemers, marktkooplieden en museum Valkhof (verbouwing).

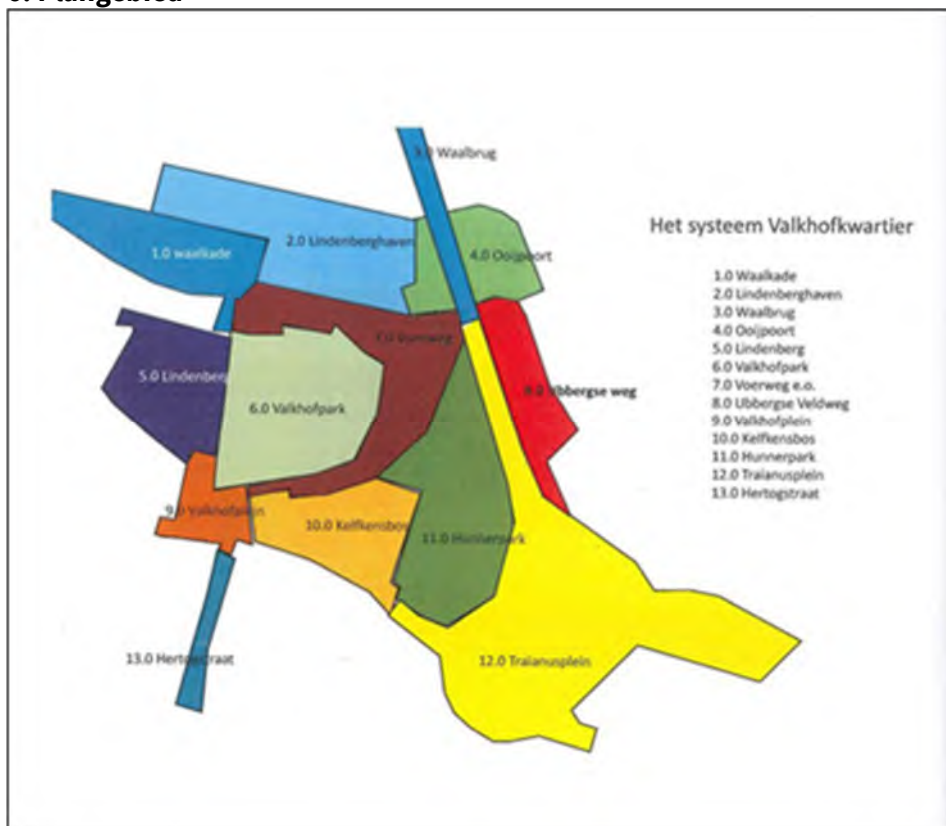
4. Risico(beheersing)

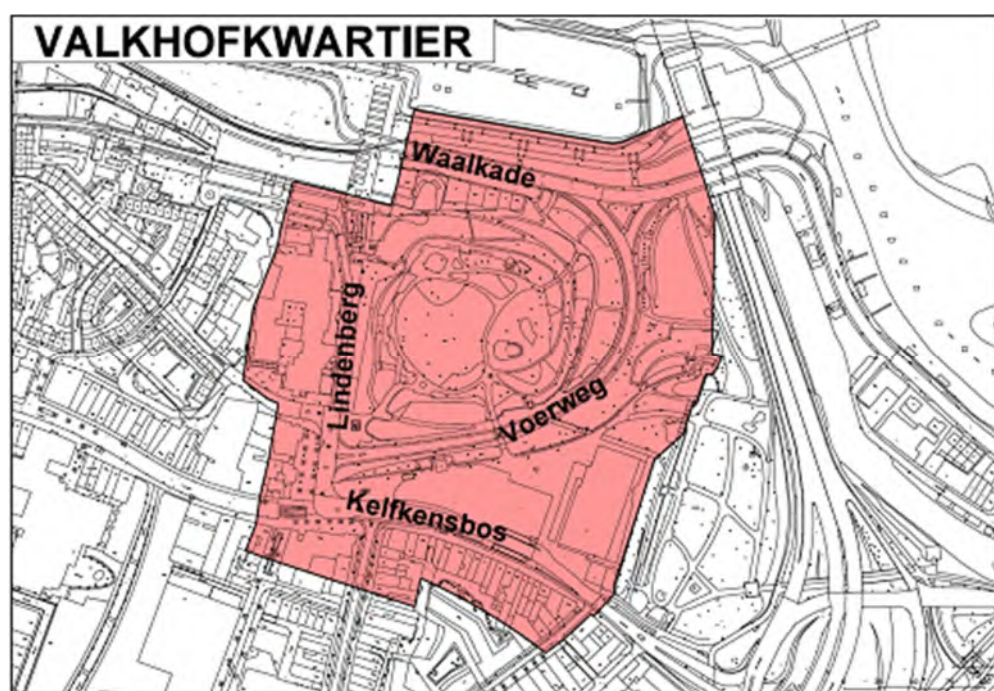
Niet van toepassing.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied





G477 Zwanenveld 6626 WC Dukenburg transformatie

1. Kerninformatie

In deze gebiedsontwikkeling werken de gemeente, CVvE (coöperatieve vereniging van eigenaren) van winkelcentrum Dukenburg) en BPD/Giesbers (in opdracht van de CVvE) samen met NS, Prorail en de provincie aan een herontwikkeling van winkelcentrum, OV knoop en de omgeving.

De werkzaamheden zijn gericht op het transformeren van het winkelcentrum en omliggende openbare ruimte en OV-knoop naar een goed bereikbaar, leefbaar en toegankelijk centrum en omgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, kunnen verblijven, wonen en kunnen winkelen. Hiervoor zal een deel van het winkelcentrum gesloopt worden en omgezet in openbare ruimte. In het gebied zullen circa 500 woningen toegevoegd worden. Deze locatie maakt deel uit van Kanaalzone Zuid en is meegenomen in de Woondeal.

De gemeente heeft bij deze ontwikkeling een faciliterende rol ten aanzien van het vastgoed en een actieve rol waar het gaat om de inrichting van de openbare ruimte.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 500
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm
Bedrijvigheid	Detailhandel, maatschappelijke en commerciële functies en ruimte voor ontmoeten
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	M. van Gerwen
Ontwikkelaar extern	BPD/Giesbers in opdracht van de CVvE winkelcentrum Dukenburg

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Gemeente, CVvE en BPD/Giesbers hebben na een eerdere analyse van het gebied afgesproken gezamenlijk deze gebiedstransformatie op te pakken. Hiervoor heeft de gemeente in 2020 een ambitedocument opgeleverd dat als kader dient voor de verdere planvorming. In opdracht van de CVvE ontwikkelen BPD-Giesbers voor eigen rekening en risico een masterplan voor dit gebied. Verplaatsing van de bibliotheek binnen het projectgebied maakt hier onderdeel van uit. Dit doen ze in nauwe samenwerking met de gemeente en andere stakeholders zoals de provincie, NS en Prorail.

Afgelopen jaar heeft Rijnboutt (stedenbouwkundig bureau) een schetsplan afgerond. Tegelijkertijd is met NS, Prorail en de provincie een inrichtingsplan voor de OV knoop uitgewerkt door het bureau RHDHV. Beide plannen zijn samengevoegd tot één integraal concept plan.

BPD/Giesbers werkt in samenspraak met de CVvE en eigenaren het plan voor het winkelcentrum verder uit. En in december 2024 heeft de gemeente een bureau de opdracht gegeven de openbare ruimte verder uit te werken. Tevens is het gesprek over verplaatsing van de bibliotheek binnen het projectgebied opgestart.

In december 2024 hebben de gemeente, CVvE en BPD/Giesbers een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld met als doel te komen tot een anterieure overeenkomst in 2025.

In 2023 is al rijkssubsidie (mobiliteitsfonds) verworven voor deze transformatie, vooral gericht op infrastructurele en inrichtingsmaatregelen die nodig zijn voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid van dit gebied. Met het toevoegen van de woningen maakt het gebied immers een flinke verstedelijking door. Vanuit de provincie is daarbovenop een subsidie beschikbaar gesteld voor vernieuwing van het busstation. Tot slot is in 2024 WBI subsidie toegekend.

Voor de Rijkssubsidie en de WBI is cofinanciering vanuit de gemeente noodzakelijk. Deze is opgenomen in de gemeentelijke begroting 2025-2028.

In 2024 zijn ook gesprekken opgestart over panden die aangekocht moeten worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Er zijn geen veranderingen in de scope van het project.

Belangrijkste resultaten zijn het binnenhalen van rijkssubsidie en het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst.

De komende periode wordt druk verder gewerkt aan onder andere het uitwerken van de plannen voor het vastgoed en de openbare ruimte tot een haalbaar plan, inclusief daarvoor noodzakelijke onderzoeken en afspraken tussen de verschillende partijen. Dit is een complex en intensief proces dat uiteindelijk moet leiden tot een anterieure overeenkomst en noodzakelijke onderliggende overeenkomst (bijvoorbeeld tussen de CVvE en BPD/Giesbers en intentieafspraken met verschillende eigenaren en afspraken over verplaatsing van de bibliotheek). Het streven is rond de zomer tot een anterieure overeenkomst te komen. Daarna is aanpassing van het omgevingsplan noodzakelijk. Uiteindelijk moet dit leiden tot start bouw begin 2027.

Scenario's

Voor het vastgoed wordt in samenspraak met de CVvE gewerkt aan scenario's om tot een haalbare businesscase te komen. Voor het openbaar gebied wordt niet met scenario's gewerkt maar wordt in gesprek met de stakeholders en de omgeving toegewerkt naar een haalbare inrichting.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Na participatie rondom het ambitiedocument in 2020, is een participatieplan opgesteld. Uitvoering daarvan start in februari 2025 met een startbijeenkomst voor de omgeving.

Met provincie, NS en Prorail heeft overleg plaatsgevonden over de OV-knoop. In 2025 worden de afspraken die hieruit vloeien in een brief vastgelegd.

4. Risico(beheersing)

Belangrijkste risico's in deze ontwikkeling zijn:

- De (tijdige) verwervingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie
- Toestemming van de eigenaren voor het toevoegen van woningen op het centrum
- Afspraken die nodig zijn voor verplaatsing van de bibliotheek.

5. Beslipunten

Geen.

6. Plangebied



G480 Villa Novastraat 2-6 e.o.

1. Kerninformatie

De gemeente Nijmegen is voornemens te verkopen de voormalige schoolgebouwen gelegen aan de Villanovastraat en Derde van Hezewijkstraat, de locatie van het huidige wijkcentrum aan de Villanovastraat en de locatie aan de Derde van Hezewijkstraat waar thans meubelmakerij Kops Hout is gevestigd.

De voormalige schoolgebouwen worden vanuit cultuurhistorisch oogpunt behouden. Op alle vermelde locaties wil de gemeente een woningbouwontwikkeling zien, een wijkcentrum en enkele ateliers. De gemeente heeft de overtuiging en verwachting dat de markt een goede en creatieve invulling aan woningbouw op deze locaties kan geven.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Mogelijk circa 60
Parkeren	Moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (waar mogelijk met dubbelgebruik)
Bedrijvigheid	Ateliers, wijkcentrum
Openbare ruimte	
Opp. plangebied	
Ontwikkelaar intern	M. School
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Voor de gehele locatie wordt een kavelpaspoort opgesteld. De locaties zullen op een transparante manier in de markt worden aangeboden voor verkoop. Om het plangebied te herontwikkelen is een wijziging omgevingsplan nodig. Onze verwachting is dat het omgevingsplan medio 2026 ter visie wordt gelegd. De herontwikkeling van de gehele locatie is naar verwachting kostendekkend te ontwikkelen. De financiële verantwoording vindt plaats binnen een nog op- en vast te stellen planexploitatie.

Een fasering van de uitvoering zal opgesteld moeten worden om te zorgen dat de wijkcentrumfunctie continuïteit heeft.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Recent is de eerste fase haalbaarheid voorgelegd in het POHO. Op basis hiervan worden een tweetal scenario's verder uitgewerkt. Naar verwachting medio 2026 ter inzage legging omgevingsplan. Start bouw medio 2027.

Scenario's

De uitwerking betreft een tweetal scenario's:



Scenario 1:

Dit scenario gaat uit van in totaal circa 47 woningen, waarvan 20 sociale huurwoningen op -1, 1^e en 2^e verdieping en ateliers (op de begane grond) in de Mariaschool en Jozefschool. Het wijkcentrum Villanova (Derde van Hezewijkstraat 2) wordt verplaatst in afgeslankte vorm in de Fröbelschool. Ook komen daar ateliers. Op de achtergebleven locatie van de pastorie en het wijkcentrum 8 betaalbare (goedkope koop) woningen en 19 vrije-sector woningen (koop). Op de plek van Kops Hout en een deel van de huidige volkstuinjes komen 13 grondgebonden woningen, deels boven parkeerplaatsen.

Scenario 2:

Het scholencomplex maken we geschikt voor wonen. In de Mariaschool en Jozefschool komen circa 26 sociale huurwoningen, in de Fröbelschool komen ook dure koopwoningen. In de omgeving van de pastorie komen appartementen en grondgebonden woningen. Op de locatie aan de Derde van Hezewijkstraat nr 23-25 (locatie van Kops Hout) komt het wijkcentrum (600m2 bvo) met 10 ateliers en nader vast te stellen aantal (grondgebonden) appartementen en een parkeerkelder met nader vast te stellen aantal parkeerplaatsen.



Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De gemeente informeert de bewoners over de plannen gedurende het proces, zoals tijdens de informatieavond op 24 maart 2022 en januari 2024. Tijdens deze bijeenkomsten haalt de gemeenten vragen, reacties en wensen van de omgeving op. Daarnaast heeft de gemeente in 2022 gesprekken met huurders en gebruikers over hun wensen en benodigde capaciteit. Op basis hiervan wordt de planvorming verder uitgewerkt.

4. Risico(beheersing)

Risico's

Als de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is om procedurele of financiële redenen is uitgifte of verkoop niet mogelijk en zijn plankosten niet gedekt.

Beheersmaatregelen

Onderzoeken tijdig uitvoeren, kosten in voortraject beperken.

5. Besispunten

Geen.

6. Plangebied



G482 Heideparkseweg 550 stadslandbouw

1. Kerninformatie

De gemeente heeft de ambitie dat deze plek zich ontwikkelt als ‘de stadsboerderij’ van Nijmegen. Primair wordt deze plek gebruikt voor duurzame stadslandbouw waarbij tevens ruimte is voor nevenactiviteiten die het concept integraal versterken. Hierbij is het van belang dat het ingetogen, rustige en open karakter evenals de bestaande landschappelijke structuur van het gebied behouden blijft. Het koetshuis, boomgaard en weilanden dienen een samenhangend geheel te vormen.

Ook de westelijk gesitueerde “spie” wordt gedeeltelijk betrokken bij de ontwikkeling van de stadsboerderij. In deze spie ligt een aantal gemeentelijke percelen welke thans in bruikleen gegeven zijn. Vanwege de gewenste ruimtelijke en programmatische samenhang (bv. distributiepunt) is het van belang dit gebied deels bij de planontwikkeling te betrekken. Dat gedeelte van de spie dient een onlosmakelijk onderdeel te zijn van de stadsboerderij. De meer verkeer aantrekkende functies zijn hier beter te realiseren.

De gemeente is voornemens het koetshuis, boomgaard en weilanden uit geven aan een partij, of een samenwerkingsverband van partijen. Er wordt een duurzame instandhouding beoogt, waarbij de karakteristieke en cultuurhistorische uitstraling van gebouwen en gebied zoveel mogelijk behouden blijft. Hiervoor is een marktorientatie uitgevoerd.

De gronden en vastgoed binnen dit planexploitatiegebied zijn in eigendom van de gemeente Nijmegen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Nog niet bekend
Parkeren	Beschikbare ruimte maximaal 3500 m2
Bedrijvigheid	Stadslandbouw (circa 30.000 m2), boerderij-/landwinkel, educatie en horeca
Openbare ruimte	Circa 2.300 m2
Opp. plangebied	44.312 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Nog niet bekend

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Met de in 2023 uitgevoerde marktorientatie is er een beeld wat de gemeente bij uitgifte in erfpacht van het koetshuis, boomgaard en weilanden kan verwachten van geïnteresseerde partijen. Dit betreft zowel wat deze nodig hebben en wat zij kunnen toevoegen aan de gewenste ontwikkeling. De resultaten van de marktorientatie zijn verwerkt in een selectieleidraad en bijbehorende criteria. Deze zullen na actualisatie de basis vormen van de tender voor de stadslandbouw.

De werkzaamheden voor het ontwikkelen van de spie zijn niet gecontinueerd na het opstellen van een aantal ruimtelijke uitgangspunten in 2023. Doel is om in 2025 voor de spie een start te maken met een ruimtelijk ontwikkelingsplan dat aan deze uitgangspunten voldoet.

De ruimtelijke procedure gaat naar verwachting niet voor Q4 2025 van start.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Na uitvoering van de marktorientatie en het opstellen van een selectieleidraad is dit project in verband met capaciteitsproblemen stil komen te liggen. Eind 2024 zijn de werkzaamheden voor het projectonderdeel koetshuis en stadslandbouw weer opgestart. Om het project niet onnodig te belasten met de kosten voor het jarenlange achterstallige onderhoud en verduurzaming van de buitenschil van het koetshuis, wordt de renovatie en verduurzaming van deze buitenschil samen met de asbestsanering in de stallen nu al opgepakt. Daarna zal de grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Planning is dat dit eind Q1/begin Q2 zal zijn. Met een vastgestelde grondexploitatie kan vervolgens de tender worden opgestart met als doel nog in 2025 tot de selectie van een gegadigde te komen, of meerdere gegadigden in een samenwerkingsverband.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

In 2025 wordt daarnaast voor beide plandelen, koetshuis met stadslandbouw, en de spie, gestart met participatie en omgevingsdialog, voorafgaande aan de start van de tender voor de stadslandbouw en een ruimtelijke procedure.

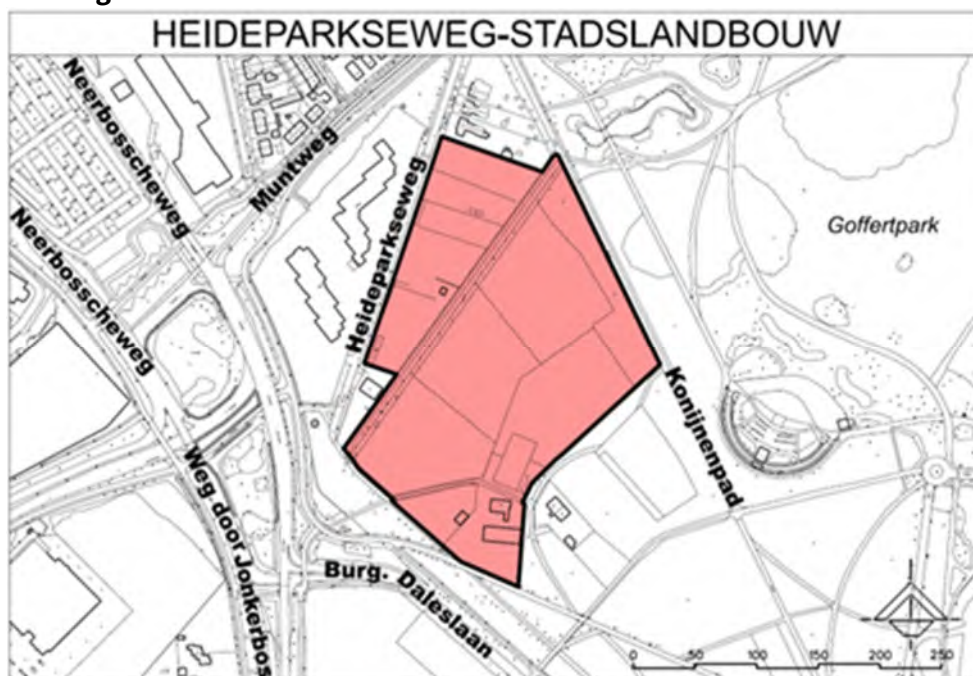
4. Risico(beheersing)

De beoogde waardeontwikkeling wordt pas reëel, nadat het koetshuis, boomgaard, weilanden en woningen/kavels in de spie verkocht kunnen worden, of uitgegeven in erfpacht. Bij de uitwerking van de planontwikkeling van de spie geldt het principe van het interactief proces van rekenen en tekenen. Voor de gehele planontwikkeling binnen dit planexploitatiegebied is het (financieel) uitgangspunt dat een kostenneutraal resultaat overeind blijft. Als de planontwikkeling niet mogelijk is om procedurele-, financiële- of andere redenen, is de uitgifte van gronden niet mogelijk en zijn de plankosten niet gedekt.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G491 Woonwagens

1. Kerninformatie

Onderzoek van Companen in 2020 wijst uit dat er behoefte is aan uitbreiding van het aantal standplaatsen voor woonwagens. Het college heeft n.a.v. dit onderzoek in december 2020 besloten om een quickscan uit te voeren met als doel locaties voor 25 nieuwe standplaatsen te inventariseren. Na deze quickscan naar de mogelijkheden voor nieuwe locaties voor woonwagenstandplaatsen, het inwinnen van reacties en nadere afweging daarover, heeft de raad 20 oktober 2021 besloten om de uitbreiding met 10 plaatsen op bestaande woonwagenlocaties uit te werken en de mogelijke uitbreiding met 15 woonwagenstandplaatsen ter plekke van het bosje bij de woonwagenlocatie Teersdijk te onderzoeken. Tevens heeft de raad een motie aangenomen 'Ruimte voor jongeren op wielen' waarin zij het college verzoekt om het maximaal aantal standplaatsen in te tekenen in het bosje bij de locatie Teersdijk en hierover de raad te rapporteren.

In 2022 is het bestemmingsplan Dukenburg vastgesteld dat de inbreiding van 6 woonwagenstandplaatsen op de locatie Teersdijk mogelijk maakt. Daarnaast is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de uitbreiding in het bosje bij de locatie Teersdijk. Naar verwachting gaat het om circa 24 standplaatsen en daarmee is invulling gegeven aan de motie 'Ruimte voor jongeren op wielen'. Om deze uitbreiding te realiseren is het vigerende bestemmingsplan toereikend en is er geen bestemmingsplan wijziging nodig. Het college heeft op 12 april 2022 de toewijzingsregels vastgesteld.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 30 woonwagenstandplaatsen
Openbare ruimte	Nog niet bekend
Opp. plangebied	Nog niet bekend
Ontwikkelaar intern	C. van der Burg
Ontwikkelaar extern	N.v.t. uitgezonderd 11 kavels sociale huur (Woonwaarts)

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Afgelopen jaar heeft vooral in het teken gestaan van het zoeken naar mitigerende maatregelen in verband met de aanwezigheid van de das in het gebied. Uit onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkellocaties Teersdijk, Streekweg en Hippe Kip onderdeel uitmaken van het leefgebied van de das. Uit nader onderzoek is gebleken dat de Teersdijk en Streekweg wel ontwikkeld kunnen worden en dat de Hippe Kip locatie foerageergebied voor de das moet blijven. Voor het totale gebied is inmiddels een integraal mitigatieplan gemaakt dat benodigd is voor het verkrijgen van een WNb (Wet Natuurbescherming) vergunning. Hierin is opgenomen welke maatregelen nodig zijn om de ontwikkelingen Teersdijk (en Streekweg) mogelijk te maken. Over dit mitigatieplan is consensus met Provincie en stichting Das & Boom.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

De bestemming, van het deel Hippe Kip, is inmiddels Bedrijventerrein, maar deze bestemming is juridisch onuitvoerbaar omdat de Hippe Kip locatie foerageergebied voor de das moet blijven. De Provincie zal om die reden dan ook niet meewerken aan een vergunningsaanvraag voor eventuele ontwikkelingen op de Hippe Kip locatie. Ook is duidelijk geworden dat verwerving van de percelen op de Hippe Kip locatie niet noodzakelijk is om de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen mogelijk te maken.

In oktober 2024 is in overleg met Provincie, adviesbureau Waardenburg Ecology en stichting Das en Boom overeenstemming bereikt over de benodigde mitigerende maatregelen die nodig zijn voor de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen. Deze worden momenteel omgezet in een concreet plan dat de basis vormt voor de provinciale vergunning die nodig is in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hiermee kan het proces rondom de vergunningverlening door Provincie doorgang vinden en dit maakt nu de weg vrij voor doorontwikkeling van de Teersdijk.

Planning is om begin 2025 de WNb aanvraag in te dienen bij de Provincie. Deze vergunning kan rond de zomer van 2025 onherroepelijk zijn (zonder bezwaarprocedure). Hierna kan de omgevingsvergunning voor aanleg van de woonwagenstandplaatsen aangevraagd worden (inclusief kapvergunning voor kappen van het bosje). Vervolgens kan, i.v.m. het broedseizoen van vogels, in het najaar van 2025 gekapt worden en kan daarna de daadwerkelijke

uitvoering starten van het bouw- en woonrijp maken. Dit kan naar verwachting rond mei 2026 gereed zijn en dan kunnen de kavels ook opgeleverd worden.

Uitgangspunt voor dit project was een kostendekkende exploitatie. Op 21 november 2023 heeft het college ingestemd om de bestaande woonwagenstandplaatsen aan de Teersdijk te verkopen of in erfpacht uit te geven. De opbrengsten hiervan vloeien naar de (nog te openen) GREX voor de nieuwe woonwagenstandplaatsen Teersdijk, waardoor het reeds bestaande tekort voor een deel gedekt kan worden. Op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel woonwagengebruikers hier gebruik van willen maken.

Zodra er duidelijkheid is over het definitieve opbrengstenniveau van zowel de bestaande als de nieuwe, zal een raadsvoorstel voorbereid worden voor opening van een GREX voor uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen aan de Teersdijk. Hierbij zal tegelijkertijd een voorstel voor dekking gedaan worden voor het verwachte tekort, indien de definitieve kavel prijzen, zoals te verwachten, niet leiden tot een kostendekkende exploitatie.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Bewoners van het woonwagenveld en kandidaat kopers worden regelmatig met nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de stand van zaken, meestal als vervolg op het 2-jaarlijks informeren van de raad. Zodra de definitieve kavel prijzen van zowel bestaande als nieuwe kavels zijn vastgesteld zullen zij opnieuw geïnformeerd worden. Op dat moment zal ook meer duidelijkheid gegeven worden over het verdere (verkoop)proces in combinatie met de eerder vastgestelde toewijzingsregels. Ook zal dan het definitieve verkavelingsplan gepresenteerd worden. Voordat daadwerkelijk een definitieve kandidatenlijst opgesteld kan worden zal er in het kader van 'Didam' eerst nog gepubliceerd moeten worden. Verwachting is dat de verkoop begin 2026 wordt opgestart.

4. Risico(beheersing)

Risico's:

- 1). Financiële haalbaarheid van ontwikkeling van extra standplaatsen op de locatie Teersdijk;
- 2). Mogelijk extra investeringen bodem als resultaat van sonderingsonderzoek.
- 3). Onverwachte bezwaren op de WNB vergunning en de Omgevingsvergunning.
- 4). Woonvormen, door langere looptijd kunnen financiële situaties van kandidaten veranderen;
- 5). Afhankelijkheid woningcorporatie;

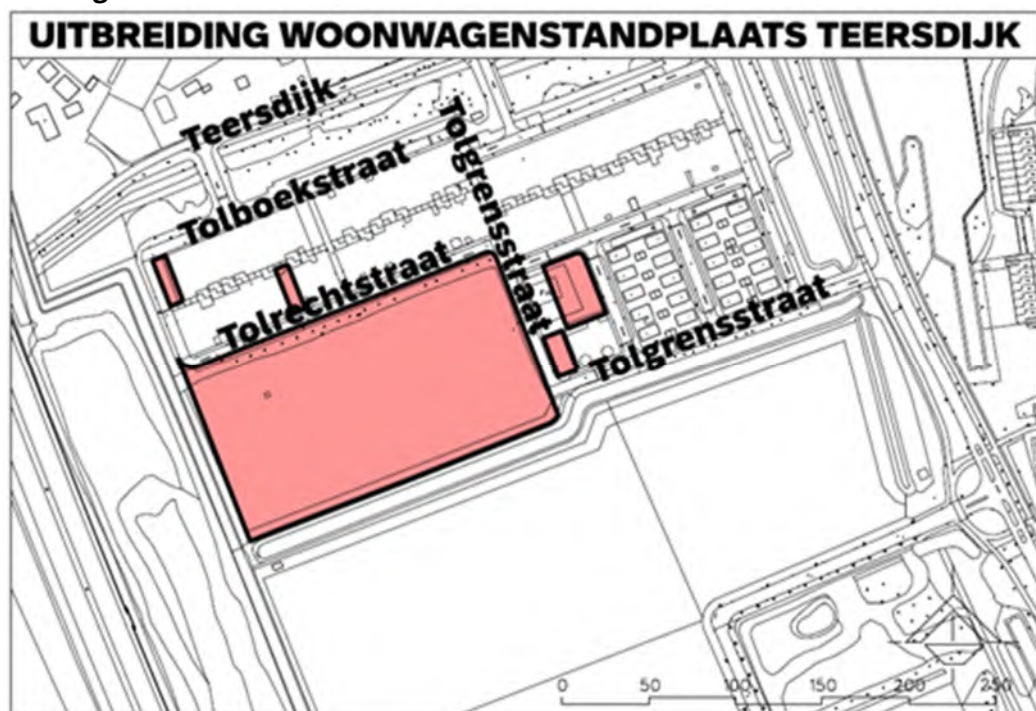
Beheersmaatregelen:

- 1). Uitgangspunt van de ontwikkeling was budgetneutraal. Het sonderingsonderzoek en de verkennende kostenraming laten zien dat dit uitgangspunt niet haalbaar is.
- 2). Er zullen (externe) middelen gezocht moeten worden om de ontwikkeling te realiseren.
- 3). De toewijzing/uitgifte dient goed aan te sluiten op de oplevering van de standplaatsen.
- 4). Goede samenwerking en duidelijke afspraken met de woningcorporatie resulterend in een koopovereenkomst en afspraken over beheer.

5. Beslipunten

Geen.

6. Plangebied



G496 Goffertstadion, NEC

1. Kerninformatie

Sinds de motie 'onderzoek verkoop Goffertstadion' is aangenomen in 2012, is verkoop van het Goffertstadion regelmatig onderwerp van gesprek geweest. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente en N.E.C. op 10 juli 2018 een koopoptie hebben gesloten met betrekking tot het vestigen van een opstalrecht op het Goffertstadion. Na twee verlengingen (respectievelijk in 2019 en 2021) was de einddatum van de koopoptie 31 december 2023. Deze koopoptie is inmiddels verlopen. Met uw besluit van 31 januari 2024 is het uitgangspunt verkoop van het Goffertstadion tegen minimaal de marktconforme waarde.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Geen
Parkeren	Nog niet bekend
Bedrijvigheid	Nog niet bekend
Openbare ruimte	Niet van toepassing
Opp. plangebied	Ca. 35.600 m ²
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	Klokgroep

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Niet van toepassing, motie rondom verkoop van het Goffertstadion is nog steeds leidend. Ontwikkeling Goffertstadion komt mogelijk weer ter sprake na verkoop van het Goffertstadion aan NEC.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

In het traject rondom de verkoop van het Goffertstadion is Stadsontwikkeling aangehaakt vanwege de mogelijke plannen rondom de toevoeging van woningbouw. Echter, met het raadsbesluit van 31 januari 2024 is woningbouw toevoeging aan het Goffertstadion uitgesloten. Op dat moment is de opdracht verandert naar verkoop tegen minimale marktconforme waarde (in huidige staat) wat wordt afgehandeld door afdeling Vastgoed, Sport en Accommodaties.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Het voornemen om het Goffertstadion onderhands aan N.E.C. te verkopen is gepubliceerd op grond van eisen die volgen uit het Didam-arrest. Hierop zijn geen bezwaren binnengekomen.

De mogelijke herontwikkeling van het N.E.C. stadion is een separaat traject dat pas wordt gestart nadat de koop definitief is. Daarmee schuift ook de participatie rond de herontwikkeling op totdat N.E.C. eigenaar is van het stadion.

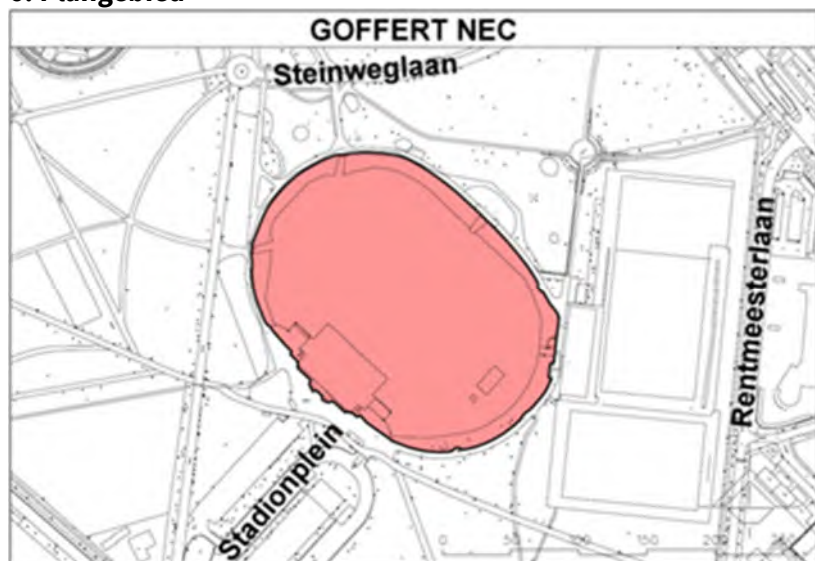
4. Risico(beheersing)

1. De raad moet haar wensen en bedenkingen nog geven op het voornemen tot verkoop. Dit kan leiden tot wijzigingen.
2. Het risico bestaat dat N.E.C. de financiering niet rond krijgt. In dat geval kan de akte niet passeren.
3. mogelijk kan een deel van de ambtelijke kosten die tot nu toe zijn gemaakt voor planontwikkeling (tot begin 2024) worden verhaald bij de totstandkoming van de koopovereenkomst.

5. Beslispunten

De boekwaarde van deze PIO Goffertstadion NEC ter hoogte van € 209.000,-- af te boeken en deze boekwaarde ten laste van de saldireserve te brengen.

6. Plangebied



G940 Weurtseweg/Lijnbaanstraat

1. Kerninformatie

Het gebied Weurtseweg/Lijnbaanstraat was onderdeel van de Waalfront ontwikkeling vanuit Ontwikkelingsbedrijf Waalfront. In 2021 is besloten dit deel uit deze PPS te halen omdat het vastgoed in eigendom was van een private partij.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Circa 200 woningen
Parkeren	Op eigen terrein
Bedrijvigheid	Nader te bepalen
Opp. plangebied	12.390 m2
Ontwikkelaar intern	M. Boom
Ontwikkelaar extern	Dornick B.V.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

De private ontwikkelaar heeft afgelopen jaar een volume studie laten maken. Deze studie wordt onderzocht. Daarnaast wordt er tussen de private ontwikkelaar en de gemeente Nijmegen van gedachten gewisseld over (commerciële) voorzieningen. Voor de ontwikkeling is er naast de grond van de private partij grond nodig van de gemeente.

Op de locatie wordt voor de komende vijf jaar een parkeerplaats gerealiseerd door het Ontwikkeling bedrijf Waalfront (OBW)

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Niet van toepassing.

Scenario's

Niet van toepassing.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

Niet van toepassing.

4. Risico(beheersing)

Er zijn op dit moment geen risico's te benoemen.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G946 Heyendaalseweg 94-96

1. Kerninformatie

De locatie Heyendaalseweg 94-96 is in eigendom van gemeente Nijmegen maar in erfpacht uitgegeven. Erpachter heeft de gemeente Nijmegen verzocht of zij bereid is mee te werken aan het omzetten van de erfpacht in volledig eigendom. In plaats van de huidige bandenhandel, autowasstraat en tankstation wil initiatiefnemer hier graag woningbouw realiseren.

De mogelijke verkoop is alleen bespreekbaar als hiermee invulling wordt gegeven aan de Omgevingsvisie 2020-2040. De beoogde ontwikkeling van circa 100 woningen binnen de kaders de Nijmeegse Woonagenda met bijbehorende (parkeer)voorzieningen en gebiedsinrichtingen lijkt hier goed op aan te sluiten. Dit wordt nu gezamenlijk nader onderzocht met als doel uiterlijk begin 2026 tot een besluit over het aangaan van een koopovereenkomst te komen.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	Ca. 100
Parkeren	Nog niet bekend
Bedrijvigheid	In de strip mogelijk enkele voorzieningen
Openbare ruimte	Geen
Opp. plangebied	4000 m2
Ontwikkelaar intern	M. de Krijger
Ontwikkelaar extern	D&M Properties BV, Malden

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Nadat overeenstemming is bereikt over een aantal globale randvoorwaarden en uitgangspunten inzake o.a. stedenbouw en (woningbouw)programma is in september 2024 een intentieovereenkomst gesloten. In de intentieovereenkomst is vastgelegd op welke manier partijen gezamenlijk nader zullen onderzoeken of we tot een koopovereenkomst kunnen komen. Er is een stappenplan uitgewerkt met als doel uiterlijk begin 2026 tot een besluit over het aangaan van een koopovereenkomst te komen. Als eerste zullen we een Programma van Eisen opstellen aan de hand van gemeentelijke beleidskaders waaraan ook een stedenbouwkundige schets zal worden toegevoegd.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De directe omgeving is voorafgaand aan de bekendmaking van het collegebesluit over de intentieovereenkomst door initiatiefnemer geïnformeerd over de wens tot herontwikkeling en de intentieovereenkomst die hiertoe is gesloten. Het Programma van Eisen waaraan inmiddels wordt gewerkt, zal de basis vormen voor de eerste inhoudelijke gesprekken met de omgeving over deze ontwikkeling.

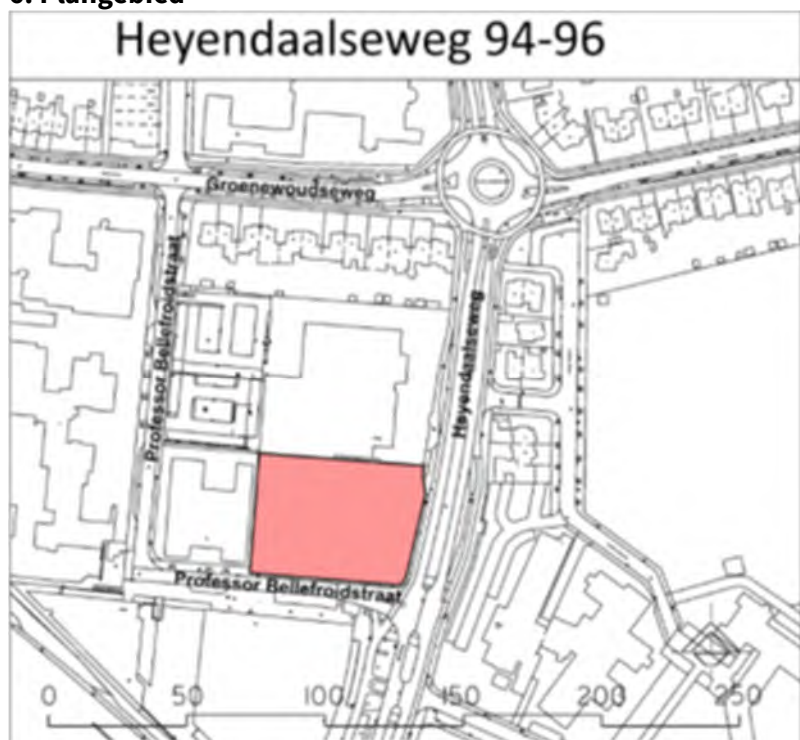
4. Risico(beheersing)

Risico is dat partijen uiteindelijk niet tot een koopovereenkomst komen. Om dit risico te verkleinen hebben partijen samen globaal de mogelijkheden op deze locatie verkend voor het college tot afsluiting van de intentieovereenkomst is overgegaan.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied



G948 Neerbosch Oost maisonnettes

1. Kerninformatie

In het Omgevingsplan Stad in Beweging wordt Neerbosch-Oost (NBO) genoemd als een van de wijken die aandacht nodig heeft. Wanneer NBO wordt vergeleken met het stedelijk gemiddelde scoort de wijk daar lager. Veel goedkope –sociale- huurwoningen, relatief lage inkomens en sociale vraagstukken. Een deel van het bezit van corporaties is opgeknapt. De winkeliers van het winkelcentrum hebben mede gezorgd dat winkelcentrum is opgeknapt. En er is een nieuw Kindcentrum met daarnaast een avontuurlijke speelplaats. De woningcorporaties hebben al veel van hun overig bezit in NBO verbeterd.

De woon, bouw en energetische kwaliteit van de maisonnettes is slecht. De slechte, goedkope 312 maisonnettes hebben ook veel sociale en armoedevraagstukken achter de voordeur. Vanuit MO is er grote wens mee te doen om deze vraagstukken op te lossen en niet anoniem te verplaatsen over de stad. Het openbaar gebied is verouderd. Het wijkcentrum heeft z'n jaren tachtig glorie helemaal verloren. Het gemeentelijk pand aan de Bazuinstraat (Bindkracht en sportschool) is rond uit slecht en wordt door VSA opgeknapt.

2. Projectgegevens

Programma	
Woningen	312 sociale huurappartementen en ca. 200 midden huur appartementen
Parkeren	Bestaande 431 parkeerplaatsen openbaar gebied lijken voldoende gelet op huidige parkeernormen.
Bedrijvigheid	Niet van toepassing
Openbare ruimte	Vernieuwingsgolf openbare ruimte (college besluit daar januari 2025 over)
Opp. plangebied	Nog nader vast te stellen irt omvang vernieuwingsgolf openbare ruimte
Ontwikkelaar intern	H. van Ramshorst
Ontwikkelaar extern	Woningcorporaties Woonwaarts en Talis

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

In 2024 is de Intentieovereenkomst voor de vernieuwing van dit deel van Neerbosch-Oost opgesteld. De woningcorporaties hebben in samenwerking met de gemeente een eerste schetsontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld.

De werkgroep sociale bouwstenen. Begin 2025 is de eerste Inloop in wijkcentrum De Schalmij voor de wijk in het kader van participatie.

Woonwaarts heeft een formeel sloop besluit genomen voor haar projectdeel. Daarmee zijn deze bewoners Stadsvernieuwingsurgent geworden.

Bindkracht is 'Achter de voordeur' geweest bij de bewoners van Woonwaarts en heeft geholpen bij sociale vraagstukken.

Talis heeft in december het voornemen tot sloop meegedeeld aan bewoners.

Welzijn, wijkontwikkeling & zorg

- Wij stimuleren positieve en samenhangende ontwikkeling in iedere wijk/buurt.
Corporaties zorgen voor (wettelijke verplicht) een sociaal plan. Met alle huishoudens die moeten verhuizen wordt 'Achter de voordeur' gesproken. Zo wordt duidelijke of en welke problematiek er is en kan worden geacteerd op deze achter de voordeur gesprekken.
Er wordt geen verzet verwacht vanuit zittende bewoners van de maisonnettes. Die kijken reikhalzend uit naar de wettelijk verplichte verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding voor corporatiewoningen ad E 7028 prijspeil 2024

Wonen en stedelijke ontwikkeling

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

- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
- We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.

De woningvoorraad wordt beter met de nieuwbouw en er worden meer woningen teruggebouwd. Het gebied grenst aan gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Ontwikkeling en kwaliteitsverbetering beïnvloed elkaar wederzijds positief.

Openbare ruimte

- We verbeteren de water- en groenstructuur zodat die technisch functioneert, beleving en gebruik biedt aan bewoners en klimaatbestendig is.
- We hebben een groene omgeving die bijdraagt aan de gezondheid van onze inwoners en bezoekers en uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten.

De openbare ruimte is gedateerd en verdient aandacht. De eerste ronde Vernieuwingsgolf Openbare ruimte is ingezet in andere buurten. Er ligt nu een kans om de vernieuwingsgolf openbare ruimte en de nieuw bouw in samenhang te ontwikkelen en uit te voeren.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Een bestuurlijk besluit over wel/niet vernieuwingsgolf openbare ruimte voor Neerbosch-Oost is in 2024 niet gevallen. Januari 2025 wordt dit opnieuw geagendeerd.

De werkgroep sociale bouwstenen (gemeente en corporaties)

Scenario's

Indien er geen middelen Vernieuwingsgolf openbaar ruimte beschikbaar komen hebben corporaties alleen mogelijkheden voor vernieuwing op eigen grond. Het openbaar gebied blijft dan zoals het nu is. Ongewenst als ook gekeken naar de huidige kwaliteit en naar de vernieuwing, investeringen, verbeteringen (Winkelsteeg) in de omgeving. De achterstand wordt dan qua openbaar gebied nog groter.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De start van de participatie is januari 2025 met een inloop in buurtcentrum De Schalmij.

Corporaties hebben hun huurders geïnformeerd over de sloop dan wel voornemen tot sloop conform volkshuisvestelijk spelregels die daar voor gelden.

Bewoners worden bij volgende fase van het project betrokken.

4. Risico(beheersing)

Na het Intentieovereenkomst wordt plan verder uitgewerkt en wordt een anterieure overeenkomst opgesteld met de woningcorporaties Woonwaarts en Talis. Hiermee moeten de gemeentelijke plankosten worden gedekt.

5. Beslispunten

Geen.

6. Plangebied

