

G810 Waalfront

1. Kerninformatie

Deze planexploitatie bevat de kosten van het nieuw te ontwikkelen woon-werkgebied van het Waalfront: het gebied van het NUON-gebouw aan de Winselingseweg tot aan de Hezelpoort en is gelegen ten noorden van de Weurtseweg. Voor de grondexploitatie is besloten een PPS op te richten Ontwikkelingsbedrijf Waalfront (OBW). OBW is een commanditaire vennootschap met een 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.

Verwachte oplevering project: 2028

Afsluiting planexploitatie: 31 december 2028

2. Projectgegevens

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

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Het totale woningprogramma bestaat in de GREX 2021 uit ca. 2.200 stuks, waarvan 534 gestapelde woningen op de Handelskade liggen, Batavia (Koningsdaal) in totaal naar verwachting 270 grondgebonden en 185 gestapelde woningen krijgt (455 woningen totaal) en het Dijk- en Waalkwartier (incl. terrein Honig) bij voltooiing uit circa 1.200 woningen bestaat (circa 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 worden nog 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 worden begin 2021 opgeleverd. Ten aanzien van de plannen voor het park heeft uw raad eind 2018 wensen en bedenkingen uitgebracht op het voorgestelde plan. Deze zijn verwerkt en inmiddels is hier ook de omgevingsvergunning voor afgegeven. Op basis van de huidige planning is het worden van 2020 tot en met 2022 deze vlekken in Batavia (Koningsdaal Noord) voor wat betreft bebouwing en de aanleg van het park ingevuld. Dan zou eind 2022 de buurt Batavia volledig woonrijp zijn opgeleverd inclusief het park Fort Krayenhoff.

Dijkkwartier Oost

Nadat er finale duidelijkheid is gegeven over de aansluiting van het tracé Laan van Oost Indië richting de Weurtseweg (de zogenaamde schuine variant) is het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan Dijkkwartier Oost vastgesteld. Daarnaast is hier het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk geworden en zal in het eerste kwartaal van 2021 gestart worden 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.

Waalkwartier (gebied Honig/slachthuis)

Een deel van het gebied (gebied vanaf voormalig het park Fort Krayenhoff tot aan gebouw Oscar Leeuw) is op dit moment beschikbaar, maar wordt gebruikt als parkeerterrein voor het Honigcomplex. Op termijn zal ook dit ontwikkeld worden ten behoeve van voornamelijk woningbouw. Voor dit deel moet het bestemmingsplan aangepast worden en komt er een aanpassing van de waterkering in overleg met het waterschap. Het ontwerp- bestemmingsplan Waalkwartier is op 8 december 2020 vastgesteld. De grote loods van Honig (Laygho en Bounz) is inmiddels gesloopt. Deze loods grenst aan het kantoorgebouw van Talis en is per april 2019 beschikbaar. Ook de sloop van het Slachthuis wordt begin 2020 afgerond. Het grootste gebied in het Waalkwartier betreft het terrein van het Honigcomplex (dat komt per 2022 beschikbaar).

Eind 2017 is het stedenbouwkundig bureau KCAP uit Rotterdam geselecteerd om samen met OBW en de gemeente Nijmegen het plan Waalkwartier te gaan uitwerken. Het stedenbouwkundig plan is de basis voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, die in procedure zijn gebracht.

Eind 2018 heeft uw raad over het stedenbouwkundig plan Waalkwartier wensen en bedenkingen uitgebracht. Het bestemmingsplan Waalkwartier ligt ter besluitvorming bij de raad.

Honigcomplex

Er ligt op dit moment een globale business case welke is besproken met een aantal ondernemers van het huidige Honigcomplex. Partijen zijn samen met een externe ontwikkelaar aan de slag om samen tot een business case te komen welke financieel sluit en de Honig een vervolg geeft. Er komen ruim 10.000 m² bruto vloeroppervlak aan voorzieningen terug. Te denken valt aan horeca, detailhandel, cultuur, sport, ambachtelijke bedrijvigheid, kunst, dienstverlenende bedrijvigheid.

Ook zullen er woningen worden gerealiseerd in dit deelgebied. Een lastige opdracht, maar het is de ambitie om op deze manier de Honig door te kunnen laten ontwikkelen naar een klein stedelijk centrumgebiedje met de levendigheid en dynamiek die het Waalfront voor haar bewoners nodig heeft.

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. Naast verbinding met de Handelskade door middel van een loopbrug en een wandelroute richting de Oversteek, ligt er de doelstelling om op het eiland te streven naar een publiek aantrekkende functie met aanvullend overwegend een groene invulling. Dit kan wellicht door hergebruik van bestaande gebouwen. De bunkerboot van Neptun-Heijmen blijft op deze locatie gehandhaafd. De eerste schetsen voor de herinrichting van dit gebied zijn in september 2019 gepresenteerd. Naar aanleiding van de opmerkingen van met name de woonbootbewoners wordt er op dit moment gewerkt aan een

volgens ontwerp. Begin 2021 is het voorlopig inrichtingsplan in de AvA Waalfront vastgesteld. Definitieve vaststelling kan dan in het derde kwartaal van 2021 plaatsvinden.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-1-2020	Per 01-1-2021		Per 01-1-2020	Per 01-1-2021
Verwervingen	188.705.000	187.818.000	Verkopen	85.075.000	86.386.000
Bouw- & woonrijpmaken	35.614.000	41.542.000	Overige opbrengsten	164.088.000	167.971.000
Plankosten incl. VTU	23.182.000	23.300.000			
Overige	2.274.000	3.780.000			
Rente en kostenstijging	31.696.000	30.110.000			
Totale kosten	281.471.000	286.549.000	Totale opbrengsten	249.163.000	254.357.000
Gerealiseerd tot datum	236.685.000	250.882.000	Gerealiseerd tot datum	147.420.000	178.300.000
Gerealiseerd in periode			Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren	44.786.000	35.667.000	Nog te realiseren	101.743.000	76.057.000

Prognose eindresultaat per 01-01-2020 € 32.308.000,- nadelig

Prognose eindresultaat per 01-01-2021 € 32.192.000,- nadelig

Toelichting verschillen

Het planresultaat is nagenoeg gelijk gebleven. De bouw- en woonrijp maak kosten zijn gestegen met name door de ramingen aan te passen aan het hoge ambitie/kwaliteitsniveau in o.a. het Waalkwartier. Daarbij komen nog de extra kosten voor de waterkering. Hier staat een hogere opbrengst tegenover. Ook de rentewijziging heeft een dempende werking. Daarnaast zijn er boekhoudkundige verschuivingen geweest in de posten welke geen invloed op het resultaat hebben.

5. Risico(beheersing)

Er is voor het bepalen van de hoogte van de risicoreservering door de gemeente ook een zgn. Monte Carlo simulatie gemaakt. De uitkomst van deze simulatie geeft aan hoeveel de gemeente als aandeelhouder, moet reserveren als buffer voor financiële tegenvallers. De hoogte van het benodigde risicoprofiel voor de risico's in de GREX is ca. € 8,2 miljoen. In de GREX zijn reeds enkele voorzieningen opgenomen voor een totaal bedrag van circa € 4,6 miljoen. Er resteert zo een risicoprofiel van circa € 3,9 miljoen ($8,4 - 4,5 = 3,9$). De gemeente heeft echter een aandeel in de grex van 50%. De gemeente moet daarom circa € 2,0 miljoen (=50%) reserveren ter afdekking van deze risico's in de GREX.

Buiten het GREX risico zijn er nog risico's die geheel drukken op de gemeente. Dit risico komt op basis van de Monte Carlo simulatie uit op circa € 1,6 mln. Het totale gemeentelijke risicobedrag (GREX risico + gemeentelijke risico's) bedraagt € 3,6 miljoen ($€ 2,0 + € 1,6$ miljoen).

6. Plangebied

