Workshop sturingsmogelijkheden planexploitaties

15 maart 2023

Tsjalling Hofstra

Doel workshop & uitgangspunten

- Doel is om raad inzicht en gevoel te geven bij de financiële impact van een aantal 'knoppen' om binnen projecten het financiële resultaat (verliesvoorziening) bij te kunnen sturen.

- Cijfers geven richting en gevoel, maar samenhang en complexiteit maken dat bij daadwerkelijk door rekenen in plannen effecten anders zijn.

- Focus ligt op financiën en niet op de (kwalitatieve) effecten.

- Gelet op discussie over saldireserve, focus op planexploitaties en niet op investeringen:
  - Tekort planexploitatie - > verliesvoorziening treffen -> saldireserve;
  - Investeringen -> activeren op balans -> afschrijven en dekken uit jaarlijkse begroting.

- Vier grote projecten bepalen het financieel resultaat. Focus op deze projecten. Invulling van draaien aan knoppen is altijd maatwerk. Status presentatie / cijfers is dus informatief.

- Waalfront betreft een samenwerkingsverband: gemeente kan niet eigenstandig wijzigingen doorvoeren.

Nuancering samenhang en complexiteit

- Voorbeeld: Sturing in type vastgoedprogramma: minder betaalbaar, meer duurder programma.

- Financiële effecten:
  - Grondopbrengsten duurder programma hoger dan betaalbaar programma
  - Duurdere woningen zijn groter. Past hetzelfde aantal woningen nog (dus meer volume nodig) of gaat dit ten koste van het aantal te realiseren woningen?
  - Andere parkeernormen: extra parkeerplekken nodig / zijn er duurdere oplossingen nodig?
  - Consequenties voor Woondeal en subsidies die gekoppeld zijn aan 'betaalbaar programma' (zoals WBI en Mobiliteitsfonds)?
  - Meer duurder marktprogramma leidt mogelijk tot langere afzetperiode en daarmee realisatieperiode hele project.
  - Neemt het risico op kunnen verkopen van grond door duurder programma toe? M.a.w.: is er de komende jaren voldoende vraag naar (extra) aantal dure woningen?
  - Deel programma is mogelijk al gecontracteerd, dus juridisch (zonder compensatie) niet meer te wijzigen of plannen zijn al vergevorderd en moeten dan (deels) overnieuw.
  - ....

Proces vervolg / in perspectief

- Informatie moet inzicht en gevoel geven aan raad om gesprek met elkaar aan te gaan over eventuele bijsturing in projecten.

- Let op:
  - VGP is de onderbouwing voor de waardering van de planexploitaties in de Jaarrekening.
  - VGP is het financiële resultaat binnen de (door de raad) vastgestelde (beleids)kaders
  - Conform BBV mogen na 31/12/2022 planinhoudelijke wijzigingen niet meegenomen worden in de Stadsrekening 2022.
  - Eventuele voorstellen vanuit raad hebben dus geen invloed op resultaat Jaarrekening 2022, maar kunnen wel input zijn voor Begroting 2024

- In VGP 2023 is de verslechterde prognose van de opbrengsten (- € 31 mln. netto contant) als risico opgenomen en niet verwerkt in het resultaat. Huidige inzichten en standpunt accountant → niet meer in het risicoprofiel, moet een voorziening voor getroffen worden.

Overzicht 4 grote projecten (1)

Samenvatting grote planexploitaties	Waalsprong	Stationsgebied	Winkelsteeg	Waalfront	TOTAAL
WONEN					
Nog te realiseren woningen (vanaf 1-1-2023)	**3.350**	**800**	**4.647**	**910**	**9.707**
Welk deel (nog) beinvloedbaar?	47%	46%	100%	90%	76%
Aantal beinvloedbare woningen	**1.590**	**366**	**4.647**	**822**	**7.425**
Prijscategorie beinvloedbaar deel					
Aandeel sociaal	35%	33%	30%	13%	29%
Aantal sociaal	563	122	1.394	110	2.189
Aandeel middeldure huur / betaalbare koop	28%	33%	35%	15%	31%
Aantal middeldure huur / betaalbare koop	452	122	1.626	120	2.321
Totaal aandeel 'Betaalbaar'	64%	67%	65%	28%	**61%**
Aantal sociaal + betaalbaar	1.015	244	3.021	230	**4.510**
Aantal 'vrije sector'	575	122	1.626	592	**2.915**
NIET-WONEN (vanaf 01-01-23)	**m² bvo**	**m² bvo**	**m² bvo**	**m² bvo**	**m² bvo**
Bedrijven / werken	301.000	4.000	168.000	0	473.000
Overig programma	28.000	8.000	77.000	0	113.000
PARKEREN					
Te beinvloeden gebouwde parkeerplaatsen	-	227	5.200	680	

Let op: Betreft alleen het programma in de gemeentelijke planexploitaties

Overzicht 4 grote projecten (2)

Samenvatting grote planexploitaties	Waalsprong	Stationsgebied	Winkelsteeg	Waalfront *	TOTAAL
Nog te realiseren kosten en opbrengsten	**mln.**	**mln.**	**mln.**	**mln.**	**mln.**
Totale kosten (nominaal)	-138	-32	-213	-34	-417
Waarvan civiele kosten (BWRM)	-109	-10	-67	-11	-197
Opbrengsten (nominaal)	317	23	214	35	589
Saldo planexploitatie (NCW VGP 2023)	**-22**	**-13**	**-12**	**-25**	**-72**
Verslechtering t.o.v. VGP 2022	**-14**	**-6**	**-12**	**-4**	**-36**
Boekwaarde 1-1-2023	-180	-6	-21	-32	**-239**

** Waarvan 50% gemeente Nijmegen*

Let op:

- Draaien aan knoppen om verliesvoorziening te beperken, heeft 'nut' tot saldo van een GREX positief wordt
- Het 'nemen' van winst kent specifieke regels en mag pas wanneer deze daadwerkelijk gerealiseerd is

Knoppen

1. Type woonprogramma aanpassen:
   a) Sociale huur;
   b) Overig betaalbaar (middeldure huur / betaalbare koop < € 280.000 / € 355.000);
   c) 'Duurder' programma (veelal koop > € 355.000).

2. Verdichting / meer programma.

3. Wonen i.p.v. werken.

4. Minder (gebouwd) autoparkeren.

5. Kwaliteit openbare ruimte

6. Delen niet (zelf) ontwikkelen / uit planexploitatie halen

Knop 1: Type woonprogramma (1)

Appartementen

a) Sociale huur;

b) Overig betaalbaar (middeldure huur / betaalbare koop < € 280.000 / € 355.000);

c) 'Duurder' programma (veelal koop > € 280.000 / € 355.000).

Aandachtspunt: Parkeren wordt ook beïnvloed. Nu niet verwerkt

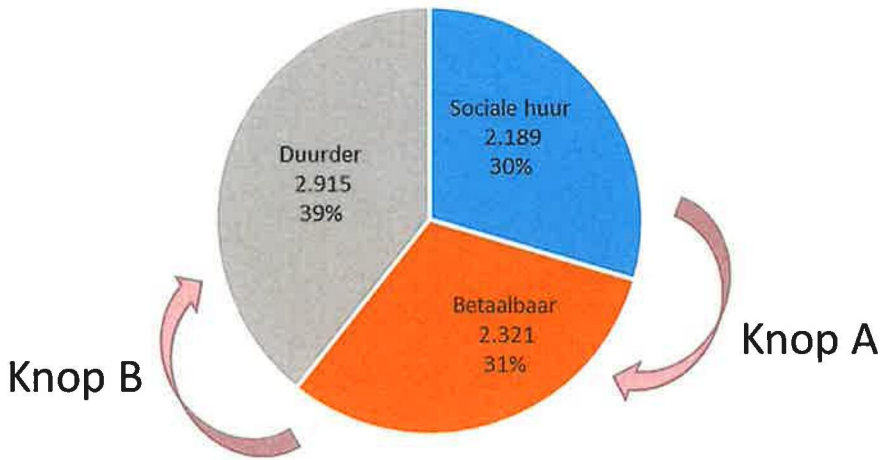
Knop 1: Type woonprogramma (2)

Uitgangspunt: verschuiving binnen hetzelfde bouwvolume.

Knop A: 5% minder sociale huur, meer betaalbaar: + € 5 mln. / ongeveer zelfde aantal woningen

Knop B: 5% minder betaalbaar, meer 'duurder': + € 3 - € 4 mln. / circa 200 woningen minder

Verdeling nog beinvloedbaar woningbouwprogramma



Knop 2: Verdichten / meer programma

- Waalsprong: **Minder groen, meer uitgeefbaar**
  - ⇒ 52% uitgeefbaar i.p.v. 50% uitgeefbaar: + € 100.000 / hectare
  - ⇒ Circa 45 hectare nog mogelijk: + € 4,5 mln.

- Waalsprong – Veur Lent wel bebouwen: + € 6 – 12 mln.

- Stationsgebied / Winkelsteeg / Waalfront: **Vooral optoppen**
  - ⇒ Waalfront en Stationsomgeving mogelijkheden beperkt qua aantallen;
  - ⇒ Winkelsteeg biedt in absolute omvang nog mogelijkheden;
  - ⇒ In herziening Winkelsteeg zit ook al verdichting:
    - ⇒ + 875 appartementen / + € 26 mln. : € 25.000 - € 30.000 per woning

- Duiden van (financieel) negatieve effecten van verdichten:
  - Product moet aan blijven sluiten op de markt / voldoende differentiatie;
  - Nog steeds voldoende kwaliteit? Noodzaak meer investeren in openbare ruimte?
  - Hoogbouw > 70 meter wordt relatief duur;
  - Parkeren wordt sneller een probleem / onrendabel;
  - ....

Knop 3: Wonen i.p.v. werken

- Indicatief: 5 hectare bedrijventerrein wijzigen in woningbouw: **€ 0 tot € 5 mln.**

- Financieel effect afhankelijk van specifieke situatie en niet altijd mogelijk i.v.m. locatie (beperkingen etc.)
- Verhouding werken en wonen komt mogelijk onder druk (op gebieds- of stads-niveau)

Knop 4: Gebouwd (auto)parkeren

- (Auto)parkeren in gebouwde vorm leidt veelal tot een negatieve grondwaarde (kost geld)
- Lagere parkeernormering leidt dus tot verbetering van grondopbrengsten

<u>Knop: Parkeernormering 10% per woning lager</u>

- Winkelsteeg:
  - Circa 520 parkeerplekken minder
  - Huidige 'verlies':
  - Totale verbetering:

Neveneffecten:

- Willen mensen wel deels zonder auto? Is woonproduct nog wel aantrekkelijk?
- Investeringen nodig in andere vervoersmodaliteiten?
- …

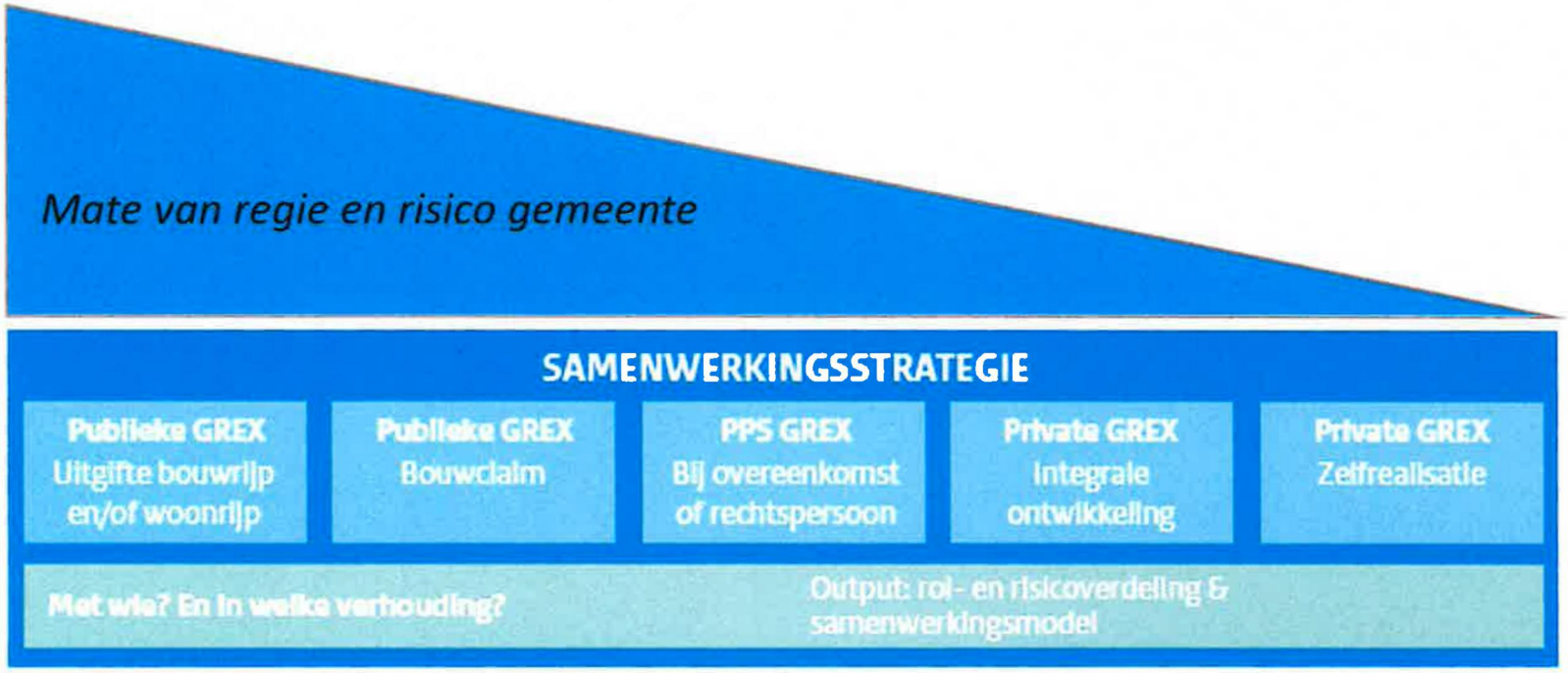
Knop 5: Kwaliteit openbare ruimte

Knop:	5% taakstellend besparen op kosten woonrijp maken (kaasschaaf)
Woonrijp maken:	Circa € 80 tot € 100 mln. nog te realiseren.
Financieel effect:	Circa € 4 tot € 5 mln. (nominaal).

Neveneffecten:

- Impact op beheerplannen / beheerkosten;
- Kwalitatieve doelstellingen nog steeds realiseerbaar?
- Besparen moet in licht van eventuele andere knoppen wel kunnen / passen.

Knop 6: Onrendabele delen (voorlopig) niet ontwikkelen (1)



Let op: Als voor gemeente onrendabel dan voor andere partij ook onrendabel => Waarschijnlijk geen ontwikkeling

Knop 6: Delen (voorlopig) niet ontwikkelen (2)

Winkelsteeg

(Let op: Zet wel de ontwikkelvisie / pijlers onder druk)

Waalsprong

- Grond al in eigendom, eigenlijk geen optie meer om delen niet te ontwikkelen

Stationsgebied

Waalfront

- Grond al in eigendom, eigenlijk geen optie meer om delen niet te ontwikkelen

Overige knoppen / vragen?