



ARCHIEFEXEMPLAAR

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 329 96 10
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de Gemeenteraad van Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen



D170639686

Datum	Ons kenmerk	Contactpersoon
31 OKT. 2017	OB10/D170639686	Ewald van Petersen
Onderwerp	Datum uw brief	Doorkiesnummer
Proces en vervolg Laan van Oost-Indië	-	(024) 3292602

Geachte leden van de raad,

Op 4 april jongstleden zonden wij u een brief met betrekking tot het tracé van de Laan van Oost-Indië. Middels deze brief is uw raad verzocht haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbesluit van het door ons college gekozen tracé van de Laan van Oost-Indië. Op 4 juli heeft uw raad wensen en bedenkingen naar voren gebracht. Met deze vervolgbrief brengen wij u op de hoogte van het vervolgproces. Daarnaast gaan we kort in op een actuele kwestie die woningcorporatie Talis medio september bij uw raad heeft aangekaart.

Context

Zoals u bekend is er in 2007 een overeenkomst gesloten met BPD (voorheen Rabo Vastgoed) om de ontwikkeling van Waalfront vorm te geven. 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, zelfs niet als de gemeente de financiële gevolgen zou dragen. Besluiten over het tracé van de Laan van Oost-Indië dienen dan ook te allen tijde in samenspraak met de medeaandeelhouder te worden genomen, dit ook omdat het besluit verstrekken gevolgen heeft -die zoals u bekend is- verder reiken dan alleen financiële effecten.

Vooraf

Onder andere op de politieke avond van 17 en 31 mei jl. is in de commissievergadering GREX Waalsprong-Waalfront gesproken over het onderwerp. Daarnaast zijn meerdere malen vragen beantwoord van uw raad, onder andere die met betrekking op de verschillen in kosten voor de aanleg van de weg. Daarbij is ook aandacht geweest voor de invloed op bouwkosten van woningen in beide voorliggende varianten en is uw raad ook steeds geïnformeerd over het feit dat variant B (het schuine tracé) de bouwkosten verhoogt met een bedrag tussen de 1,5 en 3,5 miljoen euro.

Vervolgvel

1

Talis

Leden van uw raad hebben op basis van de brief van Talis van 13 september jl. hun zorgen over het realiseren van sociale woningbouw in het Waalfront geuit en zich ook afgevraagd of de wensen- en bedenkingenprocedure over het tracé van de Laan van Oost-Indië zonder kennis van die inhoud goed is verlopen.

Hieronder een verkorte versie van onze reactie op de belangrijkste punten van de brief van 13 september jl.:

- 1) Er is geen directe samenhang tussen de keuze voor het tracé en de hoeveelheid sociale woningen die in het Waalfront worden gerealiseerd. In beide varianten is sociale woningbouw van dezelfde omvang in het Waalfront mogelijk, ook in rechthoekige bouwvlakken. Dat bleek ook al uit de in april jl. met uw raad gedeelde analyse van de bouwkosten bij variant A of B van de Laan van Oost-Indië.
- 2) In de brief wordt gewezen op een verschil in bouwkosten als gevolg van de tracékeuze. Dit geeft geen nieuw inzicht t.o.v. de stukken van ons College van 4 april jl. omdat dit past binnen de bandbreedte van de door derden gemaakte berekeningen van de financiële effecten die ons College uw Raad heeft aangereikt op 4 april jl.
- 3) Het idee van Talis voldoet niet aan de gedachten over de verdeling van sociale huurwoningen zoals die met Talis, Portaal en Standvast zijn besproken. Het gaat om differentiatie van woningtypen, spreiding en andere randvoorwaarden.
- 4) We werken in het Waalfront -zoals met uw raad afgesproken- niet van klein naar groot, maar van groot naar klein. Dat wil zeggen dat we eerst een visie op de totale inrichting maken voor een deelgebied (in casu het Dijkkwartier) voordat we op 'postzegelniveau' alvast stukjes gaan invullen en 'dicht timmeren'. Hierom was u eerder terecht kritisch op onderdelen van het project Koningsdaal (Batavia) omdat het stedenbouwkundige plan hier in besluitvorming kwam nadat het bouwplan al ontwikkeld was. Het door Talis gevraagd ambtelijk overleg over het bouwplan is dan ook geweigerd door de gemeente.
- 5) Wij waren tot wij de brief van Talis van 13 september ontvingen, niet op de hoogte van het schetsontwerp van Talis van eind juli 2017. Wij zien niet hoe dit de wensen en bedenkingenprocedure had kunnen beïnvloeden die op 4 juli is beëindigd. Het bevreemdt ons dat Talis niets heeft gedaan met de uitkomst van de raadscommissie besprekingen en in de opdracht aan de architect de rechte tracé variant als uitgangspunt is blijven hanteren.
- 6) Er is géén overeenkomst gesloten met Talis over een locatie in Dijkkwartier. Dat zou ook helemaal niet kunnen omdat dergelijke besluiten vooraf gegaan moeten worden door besluiten in de Aandeelhoudersvergadering en dit is niet gebeurd. Wel is in de vorige raadsperiode met Talis overeengekomen dat zij 80 sociale huureenheden kunnen realiseren op een nog nader te bepalen locatie in Waalfront, gekoppeld aan het huurcontract voor het huidige kantoor van Talis in het voormalige Honigcomplex.

Kortheidshalve verwijzen wij u naar de bijlage; de reactiebrief van ons aan Talis.

Goedkope woningen

Zoals u weet streeft ons college onverminderd naar een goed aanbod van sociale huurwoningen, ook in het Waalfront. Dat er in Waalfront geen goedkope woningen zouden worden gerealiseerd

Vervolgvel
2

is een misverstand. Eind 2018 zullen in het Waalfront in de ontwikkelvlekken Koningsdaal en Handelskade ca. 968 woningen zijn opgeleverd. Van deze 968 woningen worden 240 woningen in de sociale huur door Standvast Wonen en de Gemeenschap verhuurd (ca. 25%). In de vrije sector huur heeft Achmea 188 woningen in de verhuur (ca. 20%).

Wij zien in beide tracé-varianten goede mogelijkheden voor een dergelijk (sociaal) programma, ook in min of meer rechthoekige vormen. In alle gevallen zullen wij erop toezien dat er in het projectgebied Waalfront 40% goedkope woningen worden gerealiseerd. Ons college streeft naar een invulling van deze goedkope woningbouw in de verhouding van 50% sociale huur en 50% goedkope koop.

Ideeën voor de invulling van het woningbouwprogramma voor sociale koop of huur worden ons inziens dus niet gedwarsboemd door de keuze voor één van beide varianten, zoals dat ook al met u is gedeeld in de eerder vermelde analyse van de bouwkosten bij variant A of B van de Laan van Oost-Indië. Het specifieke plan van Talis van 13 september jl. voldoet bovendien niet aan de gedachten over de verdeling van sociale huurwoningen zoals die met Talis, Portaal en Standvast zijn besproken. Het gaat om differentiatie van woningtypen, spreiding en andere randvoorwaarden zoals parkeerruimte. Ook is de verdere uitwerking pas half september met ons (en u) gedeeld en werken we -zoals met uw raad afgesproken- niet van klein naar groot, maar van groot naar klein in het Waalfront. Dat wil zeggen dat we eerst een visie op de totale inrichting maken voor een deelgebied (in casu het Dijkkwartier), voordat we op 'postzegelniveau' alvast stukjes gaan invullen en 'dicht timmeren'.

Ook om deze redenen is het 'idee' van Talis, niet meegenomen als een element in de wensen- en bedenkingenprocedure. Dit zouden we ook niet hebben gedaan als we daar eerder meer uitgebreide kennis over hadden gehad daar dat dit niet past in de gebruikelijke werkwijze van "groot naar klein".

Vervolg

Rekening houdend met de door uw raad ingebrachte wensen en bedenkingen op het ontwerpbesluit van het college, heeft ons college de directie van Ontwikkelingsbedrijf Waalfront BV verzocht om gezamenlijk met ons college de beide tracé varianten nogmaals integraal uit te werken. Bij deze uitwerking zal nadrukkelijk ook gekeken worden naar de realisatie van sociale huurwoningen. Tijdens deze uitwerkingen zal eveneens overlegd worden met de omgeving over (ontwerp) oplossingen voor ingebrachte zorgen en overwegingen in beide varianten.

Aan het einde van dit jaar zullen we uw raad op de hoogte brengen van de uitkomsten van het geschetste proces en zullen we aangeven hoe we zijn omgegaan met de door uw raad uitgebrachte wensen en bedenkingen. De zorgen van bewoners en de wens van Talis (of andere woningcorporaties) zullen daarbij ook worden bekeken. Het een en ander uiteraard in de context van de PPS met BPD. De gemeente en het OBW zullen in deze gesprekken het voortouw nemen. In deze gesprekken zullen wij eveneens moeten kijken naar de opgave sociale huur in het Dijkkwartier. Uw raad zal dan wederom in gelegenheid zijn wensen en bedenkingen uit te brengen.

Tevens nodigen wij Talis uit om samen met ons te spreken over de ontstane situatie en onze beider visies daarop. Daaropvolgend zullen we, gezamenlijk met het OBW en de Nijmeegse

Vervolgvel
3

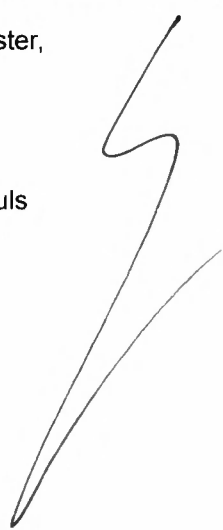
woningbouwcorporaties afspraken maken over de realisatie van de sociale huurwoningen in het Waalfront en het Dijkkwartier. De gemeente en het OBW zullen in deze gesprekken het voortouw nemen.

Vertrouwende u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

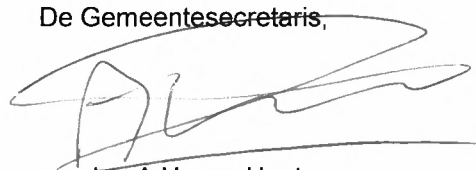
De Burgemeester,

drs. H.M.F. Bruls



De Gemeentesecretaris,

mr. drs. A.H. van Hout



Bijlage: beantwoordingbrief Talis inzake tracé Laan van Oost-Indië en bouwplan Talis 200 appartementen