



RAPPORT

Schaalsprong Wageningen

Een analyse van de fysieke
investerings in de stad

Voorwoord

Wageningen groeit. De stad werkt toe naar een schaa sprong in wonen en werken en wil tegelijkertijd de brede welvaart behouden en zelfs versterken. Een grote ambitie die zij samen met samenwerkingspartners wil realiseren.

In deze rapportage is in beeld gebracht welke investeringen dit vraagt om de komende 15 jaar deze groei te realiseren.

Inhoudsopgave

Voorwoord

- 1. Inleiding: Wageningen groeit**
- 2. De opgave in wonen en werken**
- 3. Benodigde infrastructuur, voorzieningen en duurzaamheid**
- 4. Financiële impact totale investeringen en schaa sprong plusvariant**
- 5. Financiële impact schaa sprong basisvariant en geplande ontwikkelingen**
- 6. Investeringsstrategie schaa sprong**

Bijlage 1. Uitgangspuntennotitie

Bijlage 2. Dashboard en financieel overzicht

1. Inleiding: Wageningen groeit

De gemeente Wageningen zet in op een schaa sprong. Dit betekent een groei tot 2040 met ca. 3.500 woningen (een groei van het aantal woningen van ca. 18%). Daarnaast wordt er 340.000 m² aan werklocaties in deze periode toegevoegd. De gemeente zet in op een groei die in balans is en leidt tot brede welvaart. Dit betekent dat de stad gelijktijdig inzet op het behouden en versterken van een aantrekkelijke, groene en gezonde leefomgeving, culturele en maatschappelijke voorzieningen passend bij de identiteit en een bereikbare stad met benodigde infrastructuur.

Kortom, om deze schaa sprong mogelijk te maken vraagt dit investeringen in nieuwe woon- en werklocaties, infrastructuur, duurzaamheid en voorzieningen.

Doel van de rapportage

In deze rapportage is inzicht gegeven in de investeringen in infrastructuur, duurzaamheid en voorzieningen op basis van de beoogde woon- en werklocaties en het totaal is vertaald naar een investeringsanalyse voor de gemeente Wageningen. Hierin is aangegeven welke samenwerkingspartners overlappende ambities, opgaven en projecten hebben en doen we richtinggevend uitspraken over dekkingsmogelijkheden voor de fysieke investeringen die nodig zijn voor de kwalitatieve groei van de stad. De investeringsanalyse is bedoeld als onderbouwing om keuzes te maken om te investeren in bepaalde projecten, maar maakt zelf de keuzes niet. Wel wordt er een eerste richting gegeven welke keuzes gemaakt kunnen worden, om de haalbaarheid van de schaa sprong te vergroten. De rapportage moet ook andere overheden, bedrijven, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties inspireren om mee te doen.

Wageningse bod als vertrekpunt

Deze investeringsanalyse bouwt voort op het Wageningse bod en de verwerking daarvan in de Visie bebouwde kom. Het is nadrukkelijk geen vervanging van het Wageningse bod, maar een vertaling naar investeringen. In de detailuitwerking, onderbouwing en voortgang kunnen de concrete projecten en maatregelen verschillen.

Totstandkoming

Allereerst zijn de woon- en werklocatieprojecten in kaart gebracht, waarbij deze projecten zowel een positief als negatief financieel resultaat voor de gemeente kunnen geven. Per project verschilt de rol van de gemeente (actief of faciliterend) en hoe ver het project in uitvoering is (in aanbouw, in voorbereiding, in planvorming of zachtere planvoorraad). Daarnaast is er per project een voorzichtige inschatting van de doorlooptijd opgegeven.

Vervolgens is onderzocht welke investeringen nodig zijn op het gebied van infrastructuur, duurzaamheid en voorzieningen ten behoeve van de schaa sprong. Deze investeringen zijn geraamd op basis van een grove inschatting en geadviseerd wordt om in het vervolgtraject deze investeringen verder te onderzoeken. Er is per investering gekeken naar het deel dat is toe te rekenen aan de schaa sprong. Dit gezien een deel van de investeringen vervanging en onderhoud betreft en de bestaande stad ook profijt heeft van bepaalde investeringen. Ook voor de investeringen is een inschatting van de doorlooptijd opgegeven.

Het overzicht is samengevoegd in een zogenaamd dashboard, wat een financiële samenvatting geeft van de beoogde schaa sprong op het gebied van wonen, werken, infrastructuur, duurzaamheid en voorzieningen. Dit dashboard is een momentopname ten tijde van het opstellen van deze notitie (najaar 2024) en zal in de toekomst actueel gehouden moeten worden. Het dashboard dient als een middel om keuzes te maken in prioritering, fasering, en kwaliteitsniveau. Daarnaast kan het helpen om bij bepaalde investeringen de rol van de gemeente te bepalen.

2. De opgave in wonen en werken

Het vertrekpunt van de schaa sprong is een forse toename in woningen en werklocaties die wordt beoogd tot 2040. Deze opgaven zijn hieronder nader toegelicht.

Onderscheid in geplande ontwikkelingen en zachtere planvoorraad

Voor de woon- en werklocaties is allereerst onderscheid gemaakt tussen projecten die zich al verder in ontwikkeling bevinden (projecten in aanbouw, in voorbereiding of in planvorming, hierna 'geplande ontwikkelingen') en de zachtere planvoorraad van ontwikkelingen die op de langere termijn voorzien worden of nog minder concreet zijn uitgewerkt. Dit is gedaan om het effect van de schaa sprong, bovenop de reeds geplande ontwikkelingen, in beeld te brengen. Daarnaast is er onderscheid gemaakt tussen faciliterende projecten, waarbij projecten worden uitgevoerd door ontwikkelende partijen en er sprake is van kostenverhaal, en actieve projecten, waarbij de gemeente zelf ontwikkeld en een grondexploitatie (grex) voert.

Wonen

De woningbouwopgave in het NOVEX-gebied Arnhem-Nijmegen-Foodvalley is groot: in de periode tot 2040 zijn circa 100.000 nieuwe woningen nodig, om aan de behoefte te voldoen en het huidige tekort in te lopen. Hiermee dient er een plek te worden geboden aan doorstromers en starters. Minimaal de helft van deze woningen moet gebouwd worden in het sociale- en middensegment om groepen die nu moeite hebben om passende woonruimte te vinden een kans te bieden. Het gaat niet alleen om kwantiteit, ook om kwaliteit; woningen moeten ontwikkeld worden in kwalitatief goede, gezonde en veilige leefomgevingen en wijken worden meer divers en toekomstbestendig beoogd.¹

In de stad Wageningen is in deze periode een toename van 3.500 woningen gepland. Hiervan zijn er 1.900 woningen voorzien in woonlocaties waarvan de planvorming al vergevorderd is (de geplande ontwikkelingen). Deze woningen worden naar verwachting tussen 2025 en 2032 gerealiseerd. De overige 1.600 woningen zijn minder ver in ontwikkeling en zijn onderdeel van de zachtere planvoorraad; realisatie van het merendeel ervan is voorzien in de periode na 2030. Hieronder staan de verschillende projecten met onderscheid tussen de geplande ontwikkelingen en zachtere planvoorraad. Hierbij wordt een inschatting gegeven van het aantal woningen dat wordt beoogd en de verwachte doorlooptijd (van planvorming tot en met realisatie) bij actieve ontwikkelingen, dan wel het moment van het ontvangen van het kostenverhaal bij faciliterende projecten.² Naast de reguliere woningbouwopgave heeft Wageningen ook een opgave in het realiseren van studentenwoningen. Voor de komende periode zijn 600 units in voorbereiding; dit gaat om de projecten Born-Oost en Bornsesteeg 2.0.

Woonlocaties geplande ontwikkelingen

De projecten waarbij de planvorming al verder gevorderd is zijn de volgende:

Projecten	Aantal woningen	Doorlooptijd project
Kortenoord	Laatste 50 woningen	2024
De Dreijen	630 woningen	2027
Duivendaal	240 woningen	2025-2028
Costerweg 5/Vadapark	250 woningen	2025-2028
Dorschkamp	150 woningen	2026-2030
Menzislocatie	320 woningen	2026-2030
Inbreidingslocaties	300 woningen	2024-2032

¹ Meer landschap meer stad, Ontwikkelperspectief 2040 NOVEX-gebied Arnhem-Nijmegen-Foodvalley, 2023

² Disclaimer: de doorlooptijd van projecten en investeringen zijn de laatste inschatting op het moment van het opstellen van deze notitie en kunnen in de toekomst gaan afwijken.

Bij elkaar zijn dit ca. 1.900 woningen waarover voldoende zekerheid bestaat dat deze woningen binnen afzienbare tijd ontwikkeld zullen worden.

Woonlocaties zachtere planvoorraad

Bij de projecten in de zachtere planvoorraad gaat het om projecten die onderdeel zijn van de schaalessprong, maar minder ver in ontwikkeling zijn. Hierbij moet bij een aantal projecten nog de keuze worden gemaakt tussen actief of facilitair ontwikkelen. De volgende projecten worden verder in de toekomst voorzien:

Projecten	Aantal woningen	Doorlooptijd project
De Oksel	1.000 woningen	2028-2035
Inbreidingslocaties	300 woningen	2032-2040
Herstructurering, o.a. Nude 1980	320 woningen	2025-2040
Nieuwe Kanaal (Kortenoord) ³	P.M.	2026-2030

De ca. 1.600 woningen in de zachtere planvoorraad zullen met name na 2030 ontwikkeld worden. Het project Nieuwe Kanaal staat nog op P.M. gezien er nog geen concreet plan ligt en het aantal woningen afhankelijk is van hoeveel vierkante meters werklocatie hier (project BSPW zuidzijde) ontwikkeld gaat worden.

Een deel van deze planvoorraad nog niet afgestemd met de Provincie, wat randvoorwaardelijk is om tot ontwikkeling te komen. Wel sluiten de aantallen aan bij de ambities van de Provincie. Daarnaast is de Oksel in het bezit van de WUR. Zij hebben aangegeven een alternatieve locatie nodig te hebben voor de activiteiten die hier plaatsvinden, alvorens er kan worden overgegaan tot ontwikkeling.

Werken

De regio zet in op werklocaties, met oog op voldoende werkgelegenheid passend bij de beoogde woningbouwontwikkelingen. Wageningen en Ede worden samen gezien als het Kennishart van de regio. De ruimtevraag naar kennisintensieve bedrijven en campuslocaties wordt voor deze twee steden geschat op circa 14 tot 28 hectare tot 2032.⁴ Wageningen helpt in de toename van het aanbod, waarbij er tot 2040 naar verwachting circa 34 hectare zal worden ontwikkeld. De ontwikkeling van 16 hectare werklocaties 'geplande ontwikkelingen' is voorzien in de periode tot 2030 en de 18 hectare zachtere planvoorraad zal met name na 2030 worden ontwikkeld.

Werklocaties geplande ontwikkelingen

Voor de periode tot en met 2030 wordt de ontwikkeling van de volgende werklocaties voorzien:

Projecten	Aantal m ² 's	Doorlooptijd project
BSPW	20.000 m ²	2024-2025
BSPW (zuidzijde) – Nieuwe Kanaal ⁵	60.000 m ²	2026-2030
De Born Oost, Wageningen Campus Oost ⁶	80.000 m ²	2026-2028

³⁺⁵ Deze locatie is onderdeel van het zoekgebied werken/wonen zoals opgenomen in de Visie bebouwde kom. In 2025 start een verkenning naar de concrete invulling van dit zoekgebied.

⁴ RPW Regio Foodvalley 2022-2026, Stec Groep, 2022

⁶ Inclusief 250 studentenwoningen

Werklocaties zachtere planvoorraad

Op de langere termijn zijn de volgende locaties in beeld om als werklocatie te ontwikkelen:

Projecten	Aantal m ² 's	Doorlooptijd project
Uitbreiding Nude II	100.000 m ²	2030-2040
Uitbreiding BSPW (deels noord, deels zuidkant)	80.000 m ²	2035-2040
Transformatiegebied Nude 1980	Zo min mogelijk m ² , relatie met woningbouw-project	2025-2040
Kleine ontwikkelingen van bedrijventerrein naar bedrijventerrein	P.M.	P.M.

3. Benodigde infrastructuur, voorzieningen en duurzaamheid

Aan de hand van de opgave in wonen en werken die op de gemeente Wageningen afkomt heeft er een analyse plaatsgevonden van de investeringen die randvoorwaardelijk zijn voor de schaa sprong. Er wordt immers een kwalitatieve, goede, gezonde, toekomstbestendige en veilige leefomgeving beoogd. De investeringen die hiervoor benodigd zijn, zijn onder te verdelen in de volgende thema's: mobiliteit en infrastructuur, duurzaamheid en voorzieningen. Een deel van deze investeringen ziet op vervanging en onderhoud, of zorgt ook voor profijt voor de bestaande stad. Zowel de totale investeringen, als het aandeel schaa sprong zijn opgenomen in deze investeringsanalyse. Parallel aan deze opdracht worden de vervangingsinvesteringen in kaart gebracht, hierin worden de investeringen opgenomen die 100% zien op vervanging en onderhoud. Deze zijn derhalve geen onderdeel van dit rapport.

Toerekenbaarheid investeringen voor de schaa sprong

Om specifiek het effect van de schaa sprong in beeld te brengen is voor deze investeringen de toerekenbaarheid aan de schaa sprong bepaald (zie Bijlage 1 – Uitgangspuntennotitie). Het daadwerkelijke investeringsniveau ligt dus hoger. Beide investeringsniveaus zijn in beeld gebracht in Hoofdstuk 4. Bij investeringen gekoppeld aan bepaalde te ontwikkelen woon- en werklocaties ligt het aandeel toe te rekenen aan de schaa sprong hoger dan bij bovenwijkse investeringen met een functie voor de hele stad. Veel investeringen bevinden zich nog aan het begin van de planvorming. Hierdoor is er per investering een grove bandbreedte aangedragen, waarbij er nog een keuze te maken valt in het kwaliteits- en ambitieniveau van de investeringen. Deze uitgangspunten zijn eveneens toegelicht in de Uitgangspuntennotitie (Bijlage 1). Daarnaast bestaat er nog een keuze om bepaalde projecten wel of niet tot uitvoering te brengen, projecten te prioriteren of juist naar achter te schuiven in de tijd, of in de rol die de gemeente vervult in het doen van bepaalde investeringen.

Mobiliteit en Infrastructuur

Het toevoegen van wonen en werken in de stad heeft impact op de bestaande infrastructuur en aanvullende mobiliteit. De gemeente zet in op mobiliteitstransitie om de bereikbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. De gemeente zet met name in op een autoluw beleid, waarbij er prioriteit wordt gegeven aan de voetganger, fiets en hoogwaardig openbaar vervoer. Maar voor de schaa sprong zijn er aanvullend ook investeringen nodig in wegen en parkeren.

De investeringen zijn opgebouwd uit een aantal verschillende onderdelen die hieronder zullen worden toegelicht: fietsinfrastructuur, (H)OV-maatregelen, het ontwikkelen van hubs, parkeren en weginfrastructuur.

Fietsinfrastructuur

Er zijn een aantal fiets-investeringen voorzien die bijdragen aan de verbetering van de fietsbereikbaarheid op regionale schaal. Het gaat om de volgende projecten:

- Snelfietsverbinding Kernhem-Kennisas, 2030
- Tweede snelfietsverbinding Ede-Wageningen, 2027
- Snelfietsverbinding Veenendaal-Wageningen, 2030

Daarnaast wordt er ingezet op lokale fietsverbindingen en fietsveiligheid met de volgende investeringen:

- Twee fietstunnels (locatie nader te bepalen), 2026-2028 en 2030-2032

Tot slot zijn er een tweetal fietsinfrastructuur maatregelen die direct te koppelen zijn aan het verbeteren van de fietsinfrastructuur bij de ontwikkeling van woon- en werklocaties. Het gaat om de volgende projecten:

- Fietstunnel tussen Born Oost en Campus, 2026-2028
- Fietsverbinding tussen Kortenoord en Nieuwe Kanaal, 2028

(H)OV-maatregelen

De investeringen in de bovenwijkse weg-infrastructuur helpt ook om doorstroming te verbeteren en vertraging te voorkomen voor (H)OV. Een deel hiervan is onderdeel van het project Beter Bereikbaar Wageningen en een deel staat benoemd onder de investeringen in de weginfrastructuur. Specifiek voor (H)OV wordt er geïnvesteerd in de volgende

maatregel:

- Verbetering busstation op de huidige locatie, 2027-2028.

Ontwikkelen van hubs

Door het ontwikkelen van de nieuwe woon- en werklocaties ontstaat een toename van gebruik van mobiliteit in en van- en naar de stad. Om de impact hiervan te beperken wordt er ingezet op het gebruik van mobiliteitshubs, om verkeer aan de randen van de stad op te vangen. Het gaat om de volgende hubs:

- Realisatie verkeershubs noordzijde, 2027
- Realisatie verkeershubs oostzijde/centrum, 2027
- Realisatie verkeershubs westzijde, 2030

Daarnaast zijn er wijkhubs gepland die een directe relatie hebben met de ontwikkeling van woonlocaties. Per nieuw te ontwikkelen woonwijk zal er een wijkhub worden gerealiseerd:

- Realisatie wijkhubs gekoppeld aan de geplande ontwikkelingen: 6 stuks, 2025-2030
- Realisatie wijkhubs gekoppeld aan de zachtere planvoorraad: 4 stuks, 2035-2040

Parkeren e.d.

Om het parkeren in het centrum te faciliteren, met oog op het mogelijk maken van het ontwikkelen van inbreidingslocaties, worden de onderstaande parkeeroplossingen beoogd. Dit wordt gedaan in combinatie met het realiseren van een fietsenstalling en vergroening:

- Parkeeroplossing Gevangenentoren & fietsenstalling Beuningenplein, 2026-2028
- Parkeerplaatsen + vergroening Vrijheidskwartier, 2026

Weginfrastructuur

De investeringen in weginfrastructuur hebben een breder doel. Ze zijn gericht op verbetering van de doorstroming en verkeersveiligheid voor verschillende modaliteiten. Denk dan aan autoverkeer, vrachtverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer. Er zijn een aantal bovenwijkse weginfrastructuurprojecten, die ook regionaal gezien van belang zijn. Bij de ontwikkeling van de eerste extra woningen zijn deze investeringen benodigd:

- Beter Bereikbaar Wageningen (N781), 2026
- Aanpak Diedenweg, 2027
- Aanpak Nijenoord Allee & Kortenoord Allee / Lawickse Allee, 2026
- Aanpak Ritzema Bosweg, 2027

Weginfrastructuur gelinkt aan schaa sprongprojecten

Daarnaast zijn er weginfrastructuur maatregelen gepland die een directe relatie hebben met de beoogde ontwikkeling van woon- en werklocaties. Indien de ontwikkelingen die hiermee verband houden niet doorgaan, zijn deze investeringen niet benodigd. Het gaat om de volgende investeringen:

- Aanpassing Costerweg (t.b.v. ontwikkeling Costerweg 5 & Duivendaal), 2025-2028
- Ontsluiting Oksel, 2032-2035
- Troelstraweg & verbinding Oksel, 2032-2035
- Insteekwegen Nudestraat, 2028-2030
- Overgang tussen Nieuwe Kanaal & BSWP Noord, 2035-2040
- Ontsluiting Kortenoord & Nieuwe Kanaal (t.b.v. ontwikkeling BSWP Zuid & Nieuwe Kanaal), 2028

Duurzaamheid, energie en groen

De investeringen onder dit thema zijn onder te verdelen in duurzaamheid, energie en groen en zullen hieronder worden toegelicht.

Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid, heeft de gemeente bovenwettelijke doelstellingen gesteld voor het toekomstbestendig bouwen van woningbouw. Indien de gemeente deze bovenwettelijke doelstellingen wil halen, maar de corporaties deze niet (volledig) kunnen betalen, moet de gemeente daar mogelijk in bijdragen. Dit project is opgenomen in het dashboard:

- Toekomstbestendig bouwen van sociale huurwoningen binnen de schaa sprong, 2025-2040

Energie

Op het gebied van energie zijn de onderstaande projecten opgenomen, om de nieuw te bouwen woon- en werklocaties te kunnen voorzien van energie en de ontwikkeling van inbreidingslocaties mogelijk te maken. Bij de windmolens en het zonnepark moet er nog een bestuurlijke keuze worden gemaakt of de gemeente zelf actief gaat investeren of participeren in deze opgave.

- Drie windmolens en een zonnepark, 2030-2040
- Laadplein voor auto's inclusief netwerk, 2026-2028
- Nieuw onderstation, 2030

Groen

Om de woningbouw van de schaa sprong mogelijk te maken, is er een beleidsdoelstelling van groencompensatie per woning. Deze investering is opgenomen in het dashboard:

- Groencompensatie per woning, 2025-2040

Voorzieningen

Om te zorgen voor een fijne leefomgeving is het ook van belang om het voorzieningsniveau in de stad op peil te houden. Hierbij is wederom gekeken naar welke investeringen in voorzieningen er nodig zijn, als gevolg van de groei van de stad met 3.500 woningen. Er is onderscheid gemaakt tussen sportvoorzieningen, scholen, en culturele voorzieningen en ontmoetingsplekken.

Sport

Op het gebied van sport is er gekeken wat er nodig is aan sportvoorzieningen bij het toevoegen van extra woningen. Dit is vertaald naar de volgende projecten:

- Uitbreiding van het zwembad met oog op de schaa sprong, 2031-2032
- Toevoegen van nieuwe sportvoorzieningen (sporthallen en buitensport), 2028-2030 en 2035-2037

Scholen

Er is gekeken naar of er genoeg scholen in Wageningen zijn, met oog op de schaa sprong. Dit is het geval, maar gezien er veel nieuwe woonwijken aan de westkant worden ontwikkeld, liggen deze niet op de juiste plek in de stad. Hierdoor zijn de volgende investeringen opgenomen:

- Verplaatsen van een basisschool, 2028
- Uitbreiden van een middelbare school, 2028

Culturele voorzieningen en ontmoetingsplekken

Daarnaast is er met oog op de schaa sprong ook behoefte aan nieuwe culturele voorzieningen en ontmoetingsplekken. Het gaat om de volgende investeringen:

- Huizen van de wijk (buurthuis/ontmoetingsplekken), 2030
- Theater Junushoff, 2027-2030
- Culturele voorziening, zoals een culturele broedplaats, 2030

4. Financiële impact: totale investeringen en schaa sprong plusvariant

In het voorgaande is in beeld gebracht welke projecten (wonen en werken) en investeringen (infrastructuur, duurzaamheid en voorzieningen) er onder de schaa sprong vallen. Per investering is er een bandbreedte door de gemeente opgegeven, waarbinnen de hoogte van de investering wordt verwacht. De onderkant van de bandbreedte wordt de basisvariant genoemd en de bovenkant wordt de plusvariant genoemd. In het algemeen wordt met de basisvariant enkel het hoognodige gedaan en wordt er bij de plusvariant een hoger kwaliteitsniveau en ambitieniveau van beleidsdoelstellingen gerealiseerd. Deze varianten zijn gebruikt om de bandbreedte van de schaa sprong, qua totale investeringsniveau en impact op de begroting, te bepalen.

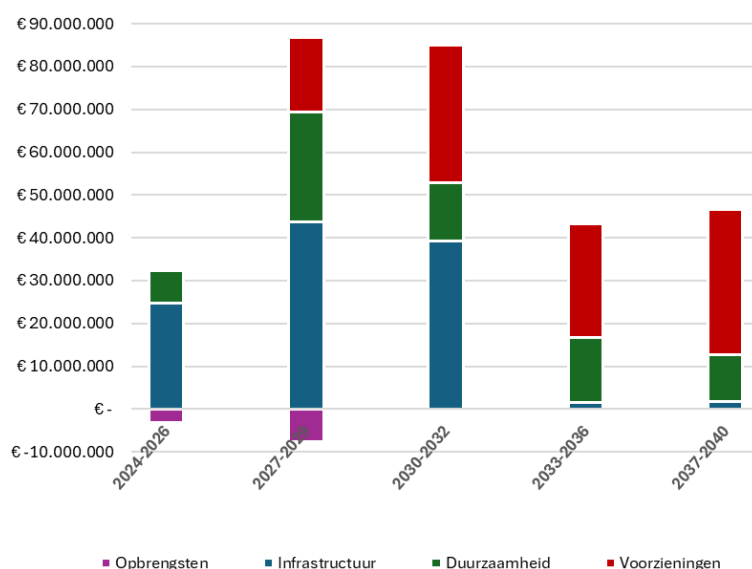
Uitgangspunten

De Uitgangspuntennotitie (Bijlage 1) bevat een toelichting wat er per project (wonen en werken) en per investering (infra, duurzaamheid en voorzieningen) onder basis- en plusvariant wordt verstaan. De resultaten van projecten en hoogte van investeringen zijn echter veelal grof ingeschat, wat een groot effect kan hebben op het opbrengsten- en investeringsniveau zoals hieronder gepresenteerd. Geadviseerd wordt om in ieder geval investeringen met een grote impact nader te onderzoeken.

Per investering is er een deel dat is toe rekenen aan de schaa sprong en een deel dat is toe te rekenen aan de vervanging en/of onderhoud of profijt heeft voor de bestaande stad. Hieronder zal eerst het totaal van de projecten en investeringen zoals gepresenteerd in Hoofdstuk 2 en 3 worden weergegeven, waarna zal worden ingegaan op het effect specifiek van de schaa sprong. Daarna zal er gekeken worden naar de impact van het doen van deze investeringen op de gemeentelijke begroting. Hierbij is uitgegaan van de fictie dat de gemeente al deze investeringen zelf zal doen, waarbij enkel bijdrages van regiopartners zijn opgenomen waarover zekerheid bestaat. Bij sommige investeringen is het nog de vraag of deze (geheel) door de gemeente zullen worden gedaan. Het inzichtelijk maken van het investeringsniveau en de impact op de begroting wordt gedaan aan de hand van de plusvariant, waardoor op basis van de gegevens van dit moment dit het maximum betreft.

Totale investeringsniveau

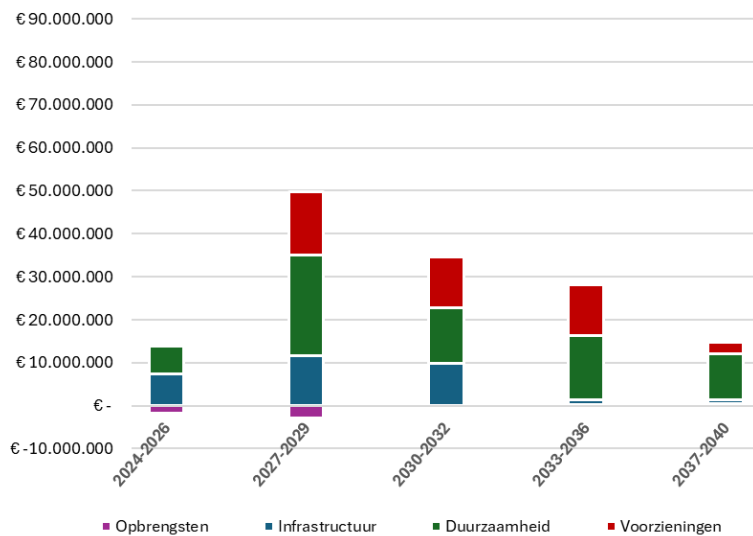
In afbeelding 1 staat het totale investeringsniveau van de investeringen die verband houden met de schaa sprong, per thema en verdeeld over de looptijd, weergegeven. Hierbij wordt gecheckt of er nog een overlap bestaat met de investeringen die in het kader van de vervangingsopgave parallel aan dit traject in beeld worden gebracht. Het totaal aan investeringen komt neer op € 296 miljoen, waarvan er reeds zekerheid bestaat over een dekking van € 11,5 miljoen. Voor de overige € 284,5 miljoen moet nog dekking worden gevonden, of moet op een andere manier worden gefinancierd. Het grootste deel van investeringen vindt plaats tussen 2027 en 2032 en het aandeel van investeringen op het gebied van infrastructuur is het grootste,





Afbeelding 1: Totale investeringen in de looptijd verdeeld over de verschillende thema's – variant plus

Aandeel schaa sprong

Zoals eerder aangegeven is er per investering gekeken naar het deel van de investeringen, zoals hierboven in totaliteit zijn getoond, dat is toe te rekenen aan de schaa sprong. In afbeelding 2 staan het aandeel schaa sprong van de investeringen (plusvariant) per thema uitgezet in de tijd. Hierbij is een investeringsniveau van € 142,5 miljoen benodigd, waarvan er reeds zekerheid bestaat over de dekking van € 6,1 miljoen. Hierdoor resteert er € 136,4 miljoen waarvoor nog dekking en/of financiering moet worden gevonden. Hiervan worden de meeste uitgaven voorzien op het gebied van duurzaamheid. De uitgaven per 3 tot 4 jaar variëren tussen de € 14 miljoen en € 50 miljoen, met naar verwachting een piek in de uitgaven tussen 2027 en 2029. Dit komt omdat op korte termijn het grootste aantal woningen en werklocaties worden beoogd om te ontwikkelen, waarvoor investeringen benodigd zijn (zie afbeelding 3).



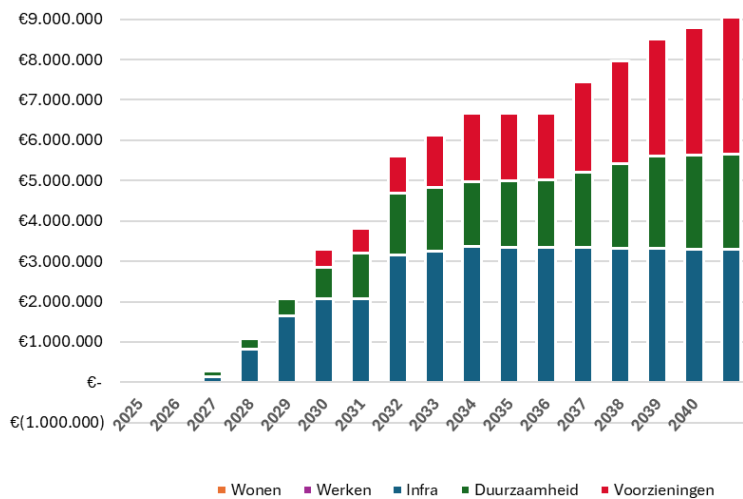
Afbeelding 2: Investerings aandeel schaa sprong in de looptijd verdeeld over de verschillende thema's – variant plus

 Ontwikkeling woningvoorraad	2024-2026	2027-2029	2030-2032	2033-2036	2037-2040	Totaal	won.
	537	1.590	632	588	213	3.560	
 Ontwikkeling werkvoorraad	2024-2026	2027-2029	2030-2032	2033-2036	2037-2040	Totaal	m2
	107.000	54.000	27.000	62.000	88.000	338.000	

Afbeelding 3: Ontwikkeling van woningen en werklocaties in de looptijd

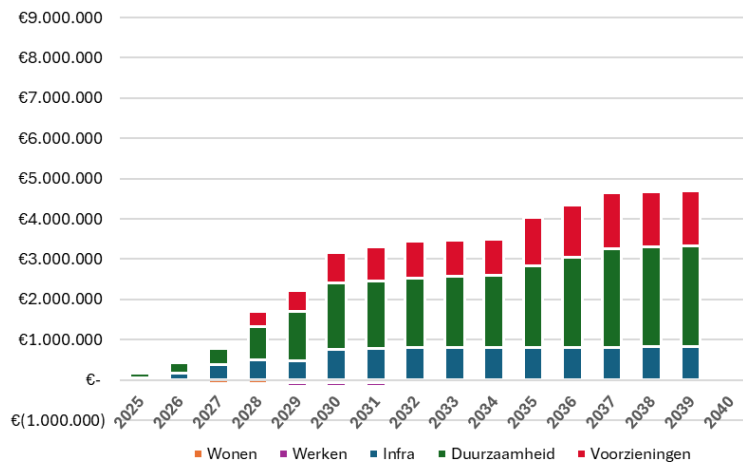
Impact schaa sprong op de begroting per jaar

Naast de totale investeringen die ten behoeve van de schaa sprong worden gedaan, is er gekeken naar wat het effect hiervan jaarlijks zou zijn op de begroting. Hierbij is een afschrijftermijn van 40 jaar gehanteerd en is het rentepercentage in lijn met de begroting op 1% gesteld. Allereerst is er gekeken naar de impact op de begroting per jaar van de totale investeringen, gezien investeringen niet kunnen worden opgeknipt. Gezien er over de looptijd steeds meer investeringen worden gedaan, neemt het effect op de begroting met de jaren toe tot circa € 9 miljoen per jaar vanaf 2040 (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: Impact van de totale investeringen op de begroting per jaar, verdeeld over de verschillende thema's – variant plus

Daarnaast is er gekeken naar het effect op de begroting van het aandeel schaa sprong. Het effect van de totale investeringen loopt op tot circa € 4,6 miljoen per jaar in 2038. (zie afbeelding 5). De opbrengsten uit de woon- en werklocaties zijn bij lange na niet genoeg om dit investeringsniveau te dekken (ca. € 1 ton per jaar over deze looptijd).



Afbeelding 5: Impact van de schaa sprong op de begroting per jaar, verdeeld over de verschillende thema's – variant plus

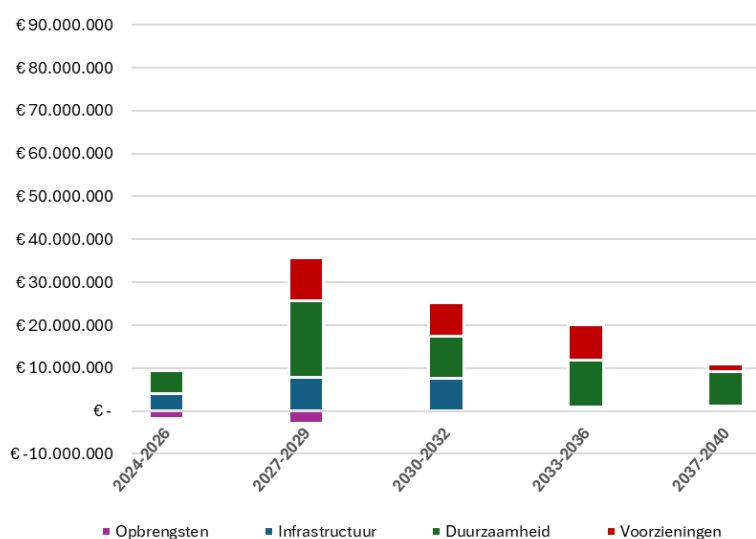
5. Financiële impact schaa sprong: basisvariant en variant geplande ontwikkelingen

In het vorige hoofdstuk is op basis van de plusvariant het totale maximale investeringsniveau en daarmee de impact op de begroting in beeld gebracht. Waarschijnlijk zal de gemeente niet alle investeringen volgens de plusvariant realiseren, mede omdat dit naar verwachting financieel gezien niet haalbaar is. Het is ook mogelijk om de schaa sprong op een andere wijze te organiseren, waardoor de financiële impact lager wordt. Dit zijn de knoppen die vertaald zijn in het dashboard, die hieronder zullen worden toegelicht. Het gaat om de knop basisvariant, om het minimale investeringsniveau van de projecten en investeringen benoemd in hoofdstuk 2 en 3 weer te geven. Daarnaast is er een mogelijkheid om enkel de geplande ontwikkelingen te realiseren, indien de gehele schaa sprong niet haalbaar blijkt. We hebben het hier dan concreet over de geplande 1.900 woningen en 16 hectare aan werklocaties. Deze knop is minder wenselijk, gezien de ambities van de gemeente en samenwerkingspartners op het gebied van wonen en werken.

Wel een schaa sprong in wonen en werken realiseren, maar met een basisscenario aan investeringen in infrastructuur, voorzieningen en duurzaamheid

In deze variant is gerekend met dezelfde toevoeging van woningen en werklocaties, maar met het realiseren van de benodigde investeringen in lijn met onderkant van de opgegeven bandbreedtes. Hierbij wordt enkel gedaan wat nodig is. Een disclaimer hierbij is dat er onderzocht moet worden of realisatie van deze investeringen ook kan voor deze bedragen. Daarnaast moet er gekeken worden of deze manier van realiseren dan wel voldoet aan vastgestelde beleidsambities. In het geval dat alle investeringen volgens de basisvariant worden gedaan, ziet het financiële plaatje voor de schaa sprong er uit zoals hieronder getoond. Hierbij is het totaal aan investeringen € 228 miljoen, waarvan het aandeel schaa sprong € 103 miljoen. Dit komt bij 3.500 woningen neer op € 29.000 per woning.

De dekking is gelijk aan de plusvariant (€ 11,5 miljoen, waarvan € 6,1 miljoen toe te rekenen aan schaa sprong). Hierdoor resteert er nog € 216,5 miljoen op het totaalniveau en € 97 miljoen voor het aandeel schaa sprong. Het effect op de begroting van de schaa sprong loopt bij deze variant op tot € 3,3 miljoen vanaf 2038.⁷ Er moet per investering bepaald worden voor welk kwaliteits- en ambitieniveau dit gebeurt. Hiermee zou de schaa sprong, bij de realisatie van alle projecten en investeringen zoals nu beoogd, ergens tussen de basis- en plusvariant uitkomen.



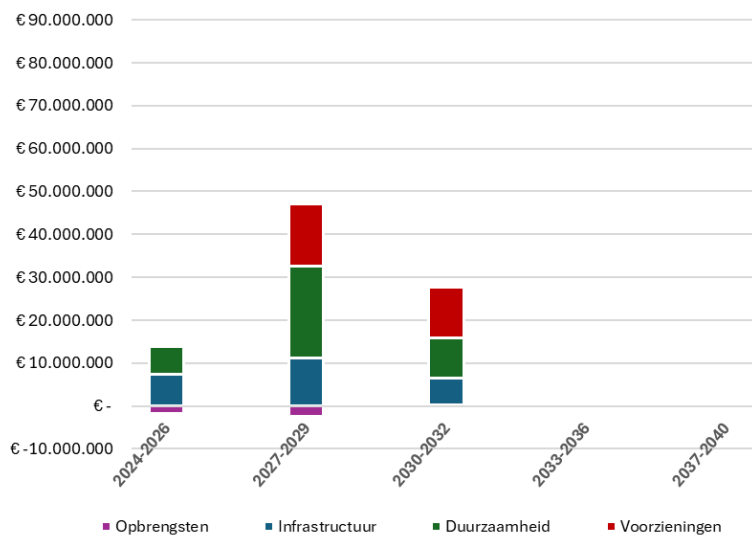
Afbeelding 6: Investerings in de looptijd verdeeld over de thema's – variant basis

⁷ Het totale effect op de begroting is niet berekend, maar ligt naar verwachting, op basis van de berekening van de plusvariant, ca. 2 keer zo hoog.

Een kleinere schaal sprong realiseren door minder woningen en werklocaties toe te voegen

Een minder wenselijke variant, maar die wel is bekeken om het effect van de schaal sprong in kaart te brengen, is het enkel realiseren van de geplande ontwikkelingen. Hierbij gaat het om de realisatie van 1.900 woningen en 16 hectare aan werklocaties. Bij de basisvariant ligt het aandeel schaal sprong op € 63 miljoen en bij de plusvariant op € 89 miljoen (zie afbeelding 7). Dit komt bij 1.900 woningen neer op resp. € 33.000 en € 47.000 per woning. Enkel de realisatie van de geplande ontwikkelingen is dus relatief duur, gezien veel van de infrastructuurinvesteringen gedaan moeten worden bij het toevoegen van de eerste extra woningen.

Beide varianten hebben een dekking van € 4,6 miljoen door minder kostenverhaal, waardoor er bij de basisvariant € 58,5 miljoen resteert om te investeren en bij de plusvariant € 84,4 miljoen. De impact op de begroting loopt van € 2 miljoen bij de basisvariant op tot € 2,8 bij de plusvariant.⁸



Afbeelding 7: Investerings in de looptijd verdeeld over de thema's bij enkel realisatie geplande ontwikkelingen – variant plus

⁸ Het totale effect op de begroting is niet berekend, maar ligt naar verwachting, op basis van de berekening van de plusvariant, ca. 2 keer zo hoog.

6. Investeringsstrategie schaa sprong

Het realiseren van de schaa sprong in wonen en werken en met investeringen infrastructuur, duurzaamheid en voorzieningen is voor de gemeente Wageningen een financiële uitdaging. Een uitdaging die omgeven is met veel onzekerheden. Komt de gewenste programmering tijdig en bieden de gegeven bandbreedtes van investeringen voldoende garanties of blijken de investeringen uiteindelijk toch groter te zijn. Om stappen te zetten om de realisatie van de schaa sprong mogelijk te maken, stellen we als strategie de volgende stappen voor.

Wij adviseren om:

1. De begroting te verhogen om ambities te realiseren. Beperk een dergelijke verhoging tot een maximum van 10-15% (dat wil zeggen: extra bovenop het deel van de begroting dat betrekking heeft op fysieke domein) om de impact op begroting te beperken. Dit gaat gepaard met:
2. Dekking organiseren door gezamenlijk met partners ambities en projecten te realiseren
3. Binnen de schaa sprong keuzes te maken om kosten te verlagen

Verder adviseren we:

4. Zet het dashboard in, in combinatie met de vervangingsinvesteringen, om deze afwegingen inzichtelijk te maken, nu én in de toekomst

1. Begroting verhogen om ambities te realiseren

Om de schaa sprong in de plusvariant te realiseren is er in de periode van 15 jaar een bedrag van € 296 miljoen benodigd, waarvan € 142,5 miljoen euro toe te rekenen aan de schaa sprong. Met een afschrijftermijn van 40 jaar hebben de investeringen (aandeel schaa sprong) een impact op de begroting van € 7 ton in 2028 toenemend naar een bedrag van € 4,6 miljoen per jaar vanaf 2038. De impact op de begroting van de totale investeringen wordt geschat op € 9 miljoen vanaf 2040. Dit zou een ophoging van het deel van de begroting fysiek domein van circa 26,5% betekenen, en deze impact loopt ook na 2040 door.⁹ Dit is een flinke toename, waarbij er gekeken moet worden naar de mogelijkheid voor de gemeente om deze ophoging voor een langere periode te dragen. Dit is een bestuurlijke- en financiële afweging. De verwachting is dat een dergelijke ophoging niet realistisch is, waardoor er wordt geadviseerd om het deel van de begroting fysiek domein met maximaal 10-15% op te hogen. Het zou dan gaan om een ophoging van de begroting tussen de € 3,4 en € 5,1 miljoen. Hieronder worden suggesties aangedragen om de schaa sprong met deze ophoging van de begroting te realiseren. Een combinatie van deze suggesties is nodig, om de schaa sprong te realiseren.

2. Dekking organiseren door gezamenlijk met partners ambities en projecten te realiseren

In de huidige kosteninschatting is enkel rekening gehouden met dekking waar zekerheid over bestaat. Het is aannemelijk dat een groot deel van de bovenwijkse projecten en projecten met een regionaal belang ook de ambities en belangen dient van de samenwerkingspartners. Hierdoor kan er gezocht worden naar mogelijkheden om de kosten gezamenlijk te dragen. Samenwerkingspartners hierin zijn partijen zoals de provincie Gelderland, gemeente Ede, Wageningen University & Research (WUR), Idealis en de Woningstichting. Met deze partijen zijn reeds gesprekken gevoerd om te kijken waar de overlap zit in ambities, opgaven en bij de realisatie van welke investeringen zij belang hebben. Wij adviseren om deze gesprekken voort te zetten, om te kijken of er extra dekkingsbronnen overeen te komen zijn met een of meerdere partners, ten behoeve van het realiseren van de schaa sprong, specifiek voor de investeringen waar zij belang bij hebben.

In het onderzoek hebben we een overzicht gemaakt van het type projecten waar een overlap in ambities kan zitten. Dit is nog niet in detail met de samenwerkingspartners doorgenomen. Het totaal van de kosten van deze projecten bedraagt € 62,6 miljoen in de plusvariant, waarvan € 15,6 miljoen toe te rekenen is aan de schaa sprong. Het gaat hier om investeringen in fiets- en weginfrastructuur, (H)OV, mobiliteitshubs, groenvoorzieningen en culturele voorzieningen die naast

⁹ De impact op de begroting is berekend op basis van de huidige begroting 2025 tot en met 2029 en op basis van de begrotingsmethodiek van de gemeente Wageningen o.b.v. huidige inzichten en ontvangen ramingen van de gemeente Wageningen.

lokaal ook van regionaal en provinciaal belang zijn.

Indien in de toekomst bepaalde projecten een positiever resultaat lijken te kunnen behalen, kunnen er meer kosten worden verhaald op ontwikkelende partijen, met name voor projectspecifieke investeringen. Dit dient steeds bij het starten van een woon- of werklocatie project onderzocht te worden. Echter, dit zal naar verwachting een beperkt effect hebben.

3. Binnen de schaa sprong keuzes maken om de kosten te verlagen

Wij adviseren om de gedefinieerde projecten en investeringen van de schaa sprong op onderdelen financieel nader te onderzoeken om daarmee scherpere keuzes te kunnen maken. Wij geven hieronder een aantal suggesties voor keuzes, welke een groot financieel effect hebben op de schaa sprong. Hieronder worden de besparingen op basis van de totale investeringen en de plusvariant benoemd.

Onderzoek de noodzaak van de investeringen

Denk hierbij aan de volgende investeringen:

- Het toevoegen van nieuwe scholen en sportvoorzieningen. Er moet met name onderzocht worden of de afstanden tot de huidige voorzieningen voor de nieuwe woonwijken acceptabel worden geacht. Het totaal van deze investeringen is € 26,7 miljoen.
- Indien de gemeente ervoor kiest om het zwembad te vernieuwen zal dit een grote investering vergen, van circa € 19,6 miljoen. Het is aan de gemeente om te overwegen of die investering dan prioriteit heeft.
- Voor de infrastructuur maatregelen zijn er investeringen opgenomen voor de verschillende modaliteiten. De vraag is of er niet meer gekozen moet worden om in te zetten op bepaalde modaliteiten. Indien volledig wordt ingezet op de mobiliteitstransitie en er geen investeringen gedaan worden op het gebied van weginfrastructuur, kan dit een besparing opleveren op het totaal van € 25,5 miljoen. Wel moet er dan onderzocht worden of dit niet tot problemen leidt voor het (H)OV en of er dan niet ook meer investeringen nodig zijn op het gebied van andere modaliteiten. Zoals eerder aangegeven, is het alternatief om dekking te zoeken voor deze investeringen.
- Onderzoek of er drie fietstunnels nodig zijn. Deze investeringen worden geschat op ca. € 9 miljoen per fietstunnel.

Pas het ambitieniveau van investeringen aan

Denk hierbij aan de volgende investeringen:

- Het toekomstbestendig bouwen van sociale woningbouw. Deze bovenwettelijke eisen zorgen naar inschatting voor € 36 miljoen die de gemeente aan bijdragen zou moeten doen. De gemeente heeft zelf invloed op de eisen die zij stelt, en hiermee op de haalbaarheid voor Idealis en de Woningstichting.
- De groencompensatie voor woningen in het buitengebied. De beleidsdoelstelling van 500 m² per woning vinden wij fors, wat ook terug te zien is in het financiële effect van € 30 miljoen.

Doe investeringen enkel bij een bijdrage van derde partijen

Denk hierbij aan de volgende investeringen:

- De snelfietsroutes naar andere steden binnen de regio. Indien er geen cofinanciering vanuit de provincie of regio komt op deze investeringen, is het de vraag of je deze als gemeente moet realiseren. Het totaal van deze snelfietsroutes wordt geschat op € 30 miljoen.

Deze investeringen maken 77,5% uit van het totaal aan investeringen die in beeld zijn gebracht (€ 177 miljoen van € 228 miljoen). We adviseren om iedere keuze nader te onderzoeken en te bepalen of de investering wel of niet nodig is, en voor welk kwaliteits- en ambitieniveau de investering moet gebeuren.

4. Zet het dashboard in om deze afwegingen inzichtelijk te maken, nu én in de toekomst

De oplevering van de investeringsanalyse bestaat uit een advies en een uitgebreid financieel overzicht met dashboard dat voor een ervaren gebruiker eenvoudig toegepast kan worden om de financiële impact van afwegingen inzichtelijk te maken. Het dashboard dient actueel te worden gehouden om in de toekomst keuzes te kunnen maken in prioritering, fasering, kwaliteitsniveau en de rol van de gemeente. Hierbij wordt meegegeven dat er in het huidige model een piek in investeringen en woningen tussen 2027 en 2029 plaatsvindt en een piek in het ontwikkelen van werklocaties tussen 2025 en 2026, waarbij het de vraag is of dit realistisch is gezien de gemeentelijke (financiële) capaciteit. Tot slot wordt er geadviseerd om het dashboard aan te vullen met de vervangingsinvesteringen, om de gehele opgave voor de komende 15 jaar voor de gemeente Wageningen in

beeld te krijgen. Na het maken van keuzes en het bepalen van een investeringsstrategie kan de gemeente aan de slag om de het beoogde Wageningen in 2040 te realiseren.

Bijlage 1. Uitgangspuntennotitie

Bijlage 2. Dashboard en financieel overzicht

