Bestuurlijke Voortgangsrapportage 1e halfjaar 2022

Van de grote Projecten:

ScheldeVesting
De Markiezaten
Gageldonk – West



Inleiding

Voor u ligt de Bestuurlijke Voortgangsrapportage over het eerste halfjaar van 2022 (hierna BVR). Hierin wordt voor de grote projecten SchpeldeVesting, De Markiezaten en Gageldonk-West een toelichting verstrekt op voortgang, risico's en financiën.

Bij de grondexploitaties zien we dat er zich in de markt ontwikkelingen voordoen die zowel impact hebben op de kosten als de opbrengstenkant. Er is enerzijds sprake van stijgende prijzen, kostenstijgingen inzake woon en bouwrijp maken, maar ook de bouwprijzen blijven stijgen. Aan de andere kant is er sprake van een afvlakking van de stijging van de grondopbrengsten, zowel voor de verkoop aan particulieren alsmede de grotere plannen.
Binnen Gageldonk-West is positief nieuws te melden. Ten behoeve van een Huis van de Wijk in de Piushof heeft besluitvorming in de raad plaatsgevonden en is budget ter beschikking gesteld.

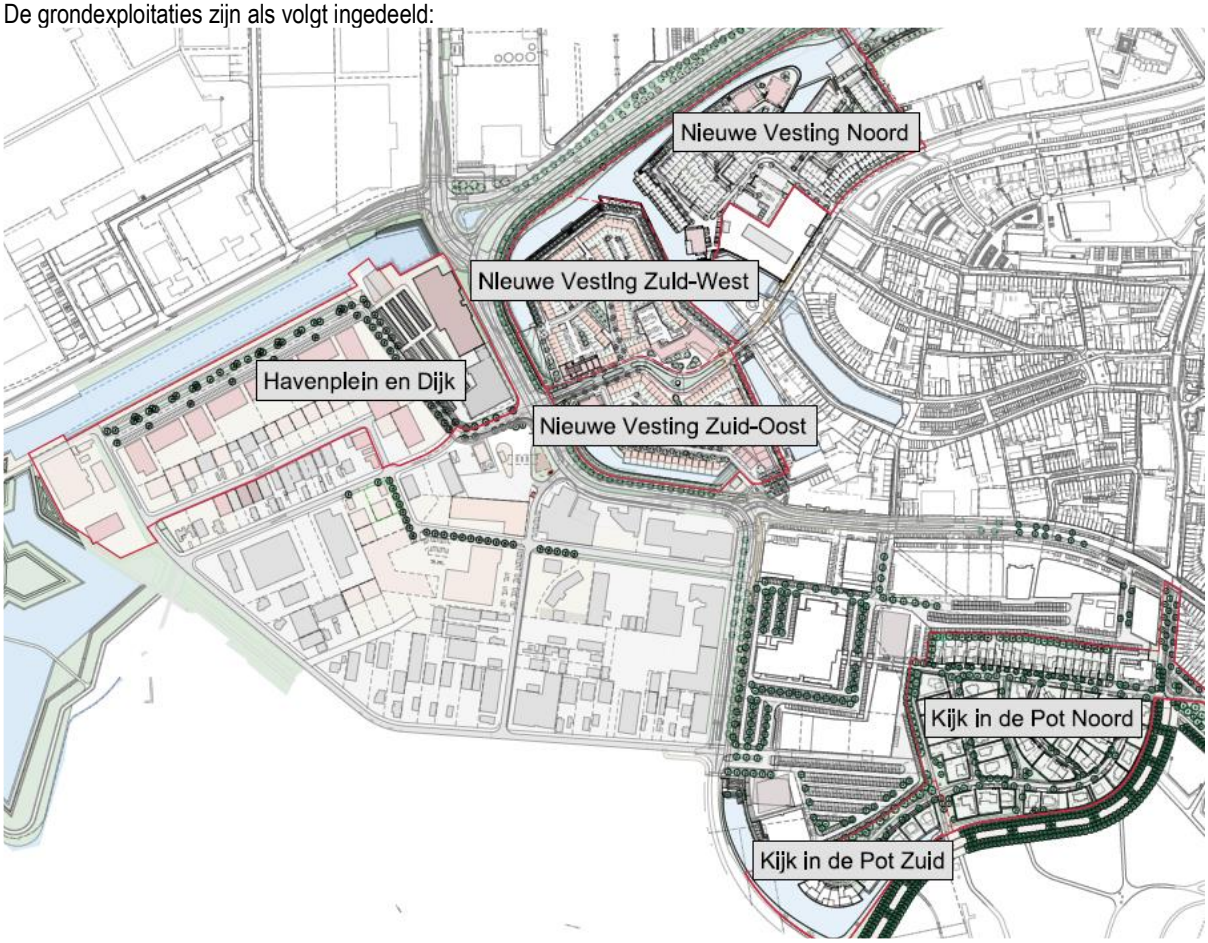
Korte toelichting / leeswijzer
Per onderdeel is de realisatie van het project toegelicht aan de hand van de plankaart, de geplande werkzaamheden en de ontwikkelingen binnen het gebied, inclusief een actueel risicoprofiel.

1 ScheldeVesting

2.1 Voortgang inclusief doorkijk komende periode

De grondexploitatie ScheldeVesting is opgedeeld in afzonderlijke grondexploitaties. Budgetten, planning en risico's zijn daardoor beter overzienbaar.

De grondexploitaties zijn als volgt ingedeeld:



Nieuwe Vesting Noord

In het deelplan Paravicini zijn de 28 huurappartementen en het Gastenhuis met 20 woonzorgeenheden opgeleverd en in gebruik genomen. Tevens is het parkeerterrein en de omliggende tuin ingericht.
De realisatie van de Brecht-brug bij de Ham is gedurende april 2022 aangebracht, waarmee een verbinding voor langzaam verkeer is ontstaan tussen de Prinsekaai (fase 1) en de Melassekaai (fase 2).

Nieuwe Vesting Zuid West

Nieuwe Vesting Zuid West is in de afrondende fase. De 65 koopwoningen binnen Soete Veste zijn opgeleverd en overgedragen aan de nieuwe bewoners.
Ook Oost-Kwartier (29 woningen, 67 koop- en huur appartementen) is opgeleverd en ingebruik genomen.
Westkwartier (21 huurwoningen, 29 koopappartementen) is uit de steigers en wordt vanaf augustus 2022 opgeleverd.
Het woonrijpmaken van De Melassekaai, Colognekaai, Affuit en Beckaff is grotendeels uitgevoerd. Gestart is met de eerste fase van de aanleg van de nieuwe Spirituslaan. Daarmee zal het bewonersverkeer naar fase 2 schoon en veilig gescheiden worden van het bouwverkeer naar fase 3.

Nieuwe Vesting Zuid Oost

Nieuwe Vesting Zuid-Oost is geheel bouwrijp gereed gemaakt voor de deelplannen Suikerwerk, Zuydkwartier en Wittouck. Alle uitwerkingsplannen zijn inmiddels vastgesteld en de afgegeven Omgevingsvergunningen zijn onherroepelijk.
Het perceel voor Suikerwerk (31 koopwoningen, 24 koopappartementen) is geleverd en hier zijn voorboringen uitgevoerd, vooruitlopend op de start bouw in september 2022.
Het perceel voor het deelplan Zuydkwartier (18 huurwoningen, 13 koopappartementen en 19 huurappartementen) wordt september 2022 geleverd, waarna ook hier gestart zal worden met de bouw.
Het deelplan Wittouck (10 koopwoningen en 25 koopappartementen) is in verkoop gegaan en het perceel zal hier december 2022 worden geleverd, de bouw zal hier voorjaar 2023 starten.

Havenplein en Dijk

In dit deelgebied is de afgelopen jaren gewerkt aan het herstel van de Oude Buitenhaven en Waterschans. De uitgeefbare gronden langs de Havendijk en Havenplein zijn daarmee in een nieuwe omgeving komen te liggen. De percelen worden de komende periode vrijgemaakt van opslag van materialen en tijdelijke depots met grond. De percelen zijn via de gemeentelijke website representatief in beeld gebracht en te koop gezet. Er hebben zich inmiddels een viertal kandidaat-kopers gemeld waarmee de komende periode oriënterende gesprekken worden gevoerd.
Voor een perceel aan de Havendijk is een marktdialoog gevoerd met ontwikkelaars voor de huisvesting van Internationale Werknemers. In april 2022 heeft het college ingestemd met de uitkomst van een partij- en planselectie voor een huisvestingsvorm voor internationale werknemers. Deze partij is gestart met de omgevingsdialoog en planuitwerking.

Woningbouwontwikkeling ScheldeVesting:

Plandelen GREX	**Opgeleverd gedurende 2008 - 2021**	**Opgeleverd eerste halfjaar 2022**	**In aanbouw/ verkocht/ in optie per 1 juli**	**Restant nog te ontwikkelen woningen binnen plandelen GREX gedurende 2023-2030**
Fase 1 Nieuwe Vesting (Noord)	258	29	0	0
Fase 2 Nieuwe Vesting (ZW)	0	84	104	0
Fase 3 Nieuwe Vesting (ZO)	0	0	144	0
Totaal	**258**	**113**	**248**	**0**

2.2 Risicoprofiel

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vraag “In hoeverre is het risicoprofiel nog aanvaardbaar?”. Bij risico’s die als hoog zijn ingeschat zijn vervolgens de impact en genomen beheersmaatregelen toegelicht. Aanvullend is toegelicht of de beheersmaatregelen al dan niet effectief zijn gebleken. Dit kan reden zijn voor bijstelling van de risico-strategie.

Geïdentificeerde risico’s

Risico-onderdelen	**Profiel**	**Impact**	**Beheersmaatregel**	**Effectief**
1. Realiseren maatschappelijke effecten	Gemiddeld			
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	Gemiddeld			
3. Imago gemeente	Gemiddeld			
4. Algemene en externe omgeving	Gemiddeld	Afnemend consumentenvertrouwen en veranderende woningbouwmarkt kan zorgen voor verder afnemende snelheid van de woningverkoop en daarmee op de grondafname.	Monitoren van deze ontwikkelingen bij met name de lopende plannen en zo nodig hierover communiceren.	In het eerste halfjaar zien wij enige afname van tempo in de woningverkoop.
5. Veiligheid	Gemiddeld			
6. Financiën	Hoog	Langere procedures en marktprijzen zetten druk op geraamde kosten en geplande opbrengsten.	Goede voorcalculatie, budgetbewaking en uitvoeringsplanning. Risico’s evenredig bij marktpartijen leggen (optie/rentevergoeding).	Ja, vooralsnog geen budgetproblemen geconstateerd.
7. Juridisch	Hoog	Naleving privaatrechtelijke afspraken/ overeenkomsten. Bezwaren tegen publiekrechtelijke procedures (Uitwerkingsplan, Omgevingsvergunning).	Zorgvuldige voorbereiding/ dossiervorming,	Deels: private afspraken lopen goed, voorkomen van bezwaren in procedures blijft lastig

8. Planning	Gemiddeld			
9. Kwaliteit uitvoering	Gemiddeld			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	Hoog	Naleving van private afspraken (grondverkoop) zet druk op beschikbare ambtelijke capaciteit voor de benodigde publieke procedures.	Effectieve prioritering van de lopende/voorziene werkvoorraad. Tevens dient onderzocht te worden of m.b.t. de betreffende vak deskundigen uitbreiding van capaciteit noodzakelijk is.	Deels: prioritering stuit in sommige gevallen op tegenstrijdige belangen.

2.3 Financiën

'Wat heeft het ons gekost?'. Om deze vraag te beantwoorden, worden in deze paragraaf de gerealiseerde kosten en opbrengsten verantwoord voor de actieve grondexploitaties ScheldeVesting over de eerste helft van 2022.

Onderstaand het verloop van de kosten:

ScheldeVesting grondexploitatie (* € 1.000)	**Boekwaarde ultimo 2021**	**Begroting 2022**	**Realisatie 1e helft 2022**	**Nog te realiseren tov begr**	**Begroting 2023**	**Begroting 2024**	**Begroting 2025**	**Begroting 2026**
Havenplein en Dijk	19.064	2.032	2	2.030	852			
Nieuwe Vesting Zuid Oost	23.836	1.609	528	1.081	1.966	1.286	865	
Nieuwe Vesting Zuid West	38.494	2.202	1.224	978	771			
Totaal	**81.394**	**5.843**	**1.766**	**4.089**	**3.589**	**1.286**	**865**	

Voor de kosten van ScheldeVesting wordt het volgende opgemerkt;
- Voor alle grondexploitaties geldt dat de plankosten aan het eind van het jaar worden geboekt.
- Voor Nieuwe Vesting Zuid-Oost en Nieuwe Vesting Zuid-West geldt dat de kosten voor werkzaamheden aan de Spirituslaan tussen beide plandelen in het 2de deel van 2022 worden gemaakt.
- De kosten voor het woonrijpmaken van Zuid-West lopen eind 2022 tot een einde.
- Nieuwe Vesting Zuid-Oost ligt bouwrijp klaar en de saneringen zijn uitgevoerd.
- Een deel van het bouwrijpmaken in Havenplein-dijk zal 2e helft van 2022 nog worden uitgevoerd. De rest zal doorschuiven naar 2023 mede gezien een kleine vertraging op de ontwikkelingen.

Onderstaand het verloop van de verwachte opbrengsten:

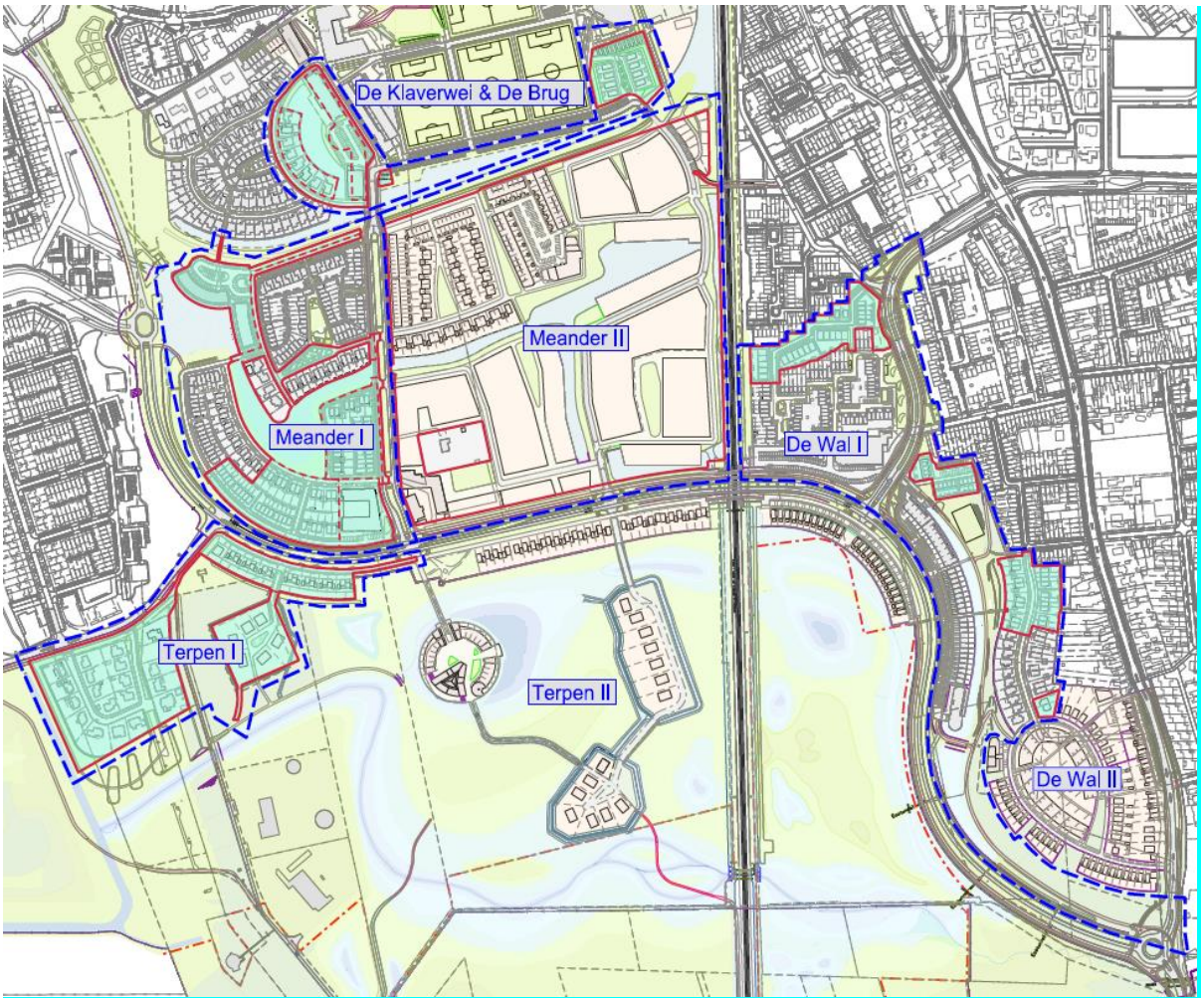
ScheldeVesting grondexploitatie (* € 1.000)	**Boekwaarde ultimo 2021**	**Begroting 2022**	**Realisatie 1e helft 2022**	**Nog te realiseren tov begr**	**Begroting 2023**	**Begroting 2024**	**Begroting 2025**	**Begroting 2026**
Havenplein en Dijk	7.011	2.305	0	2.305	3.599			
Nieuwe Vesting Zuid-Oost	3.349	4.239	3.409	829	932	1.847		
Nieuwe Vesting Zuid-West	15.372	75	0	75	0			
Totaal	**25.732**	**6.619**	**3.409**	**3.209**	**4.531**	**1.847**		

Toelichting afwijkingen opbrengsten ScheldeVesting:
- De begrote opbrengsten voor Havenplein & Dijk schuiven eventueel door naar 2023.
- Voor Nieuwe Vesting Zuid-Oost worden in 2022 de begrote opbrengsten ontvangen.
- In Nieuwe Vesting Zuid-West ontvangen we nog de meerwaarde verrekeningen van Oost- en Westkwartier.

3 De Markiezaten

3.1 Voortgang inclusief doorkijk komende periode

De grondexploitaties zijn als volgt ingedeeld:



Gedurende 2008-2020 zijn in de diverse nieuwe woonbuurten circa 690 woningen gerealiseerd. Voor de periode 2021-2032 bevat het gemeentelijk woonprogramma binnen De Markiezaten nog een resterende bouwcapaciteit van circa 840 woningen. De plandelen Klaverwei & Brug en Meander I zijn afgerond, De Wal I en Terpen I zijn inmiddels in een afrondend stadium. Met de geactualiseerde grondexploitatie De Markiezaten is voor de komende jaren de focus gelegd op verdere woningbouw in het plandeel Meander II. Daarnaast is 2021 een grondexploitatie geactiveerd voor het plandeel Terpen II om direct in te spelen op woningbouwmogelijkheden. Een voorstel voor het laatste deelplan Wal II volgt waarschijnlijk in het tweede deel van 2022 en maakt daarom nog géén onderdeel van deze BVR.

Voor 2022 blijft de focus enerzijds liggen op de afronding van de deelplannen Brug/Klaverwei en Terpen I. Tevens is met het in exploitatie nemen van het plandelen Meander II en Terpen II de komende jaren een bouwprogramma beschikbaar gekomen van circa 600 woningen. Op deze deelgebieden wordt dan ook gerapporteerd.

<u>Klaverwei-Brug</u>

Dit deelplan is geheel gerealiseerd en de nieuwe openbare ruimte wordt aan beheer overgedragen.

Meander I

Dit deelplan is geheel gerealiseerd en de nieuwe openbare ruimte is aan beheer overgedragen.

Meander II

Binnen Buurt 1 (35 huurwoningen en 44 koopwoningen aan de Zuiderdreef-Zwanenbloem-Lisdodde) is het woonrijp maken afgrond en de groeninrichting aangebracht. De komende periode worden nog speeltoestellen geplaatst. De resterende bouwkavel aan de Zwanenbloem 30 is via inschrijving verkocht en geleverd. Er wordt dit jaar nog gestart met de bouw van een particuliere woning.

Binnen Buurt 2 (collectief woonconcept Hof van Augusta) zijn de 32 patiowoningen (huur en koop) en 26 koop-appartementen opgeleverd. Het woonrijp maken en de groeninrichting is eveneens uitgevoerd.

De bouw van Buurt 3 (53 rij- geschakelde en vrijstaande koopwoningen aan de Kievitsbloem-Sportlaan) nadert de oplevering. De gemeente is gestart met de aanbesteding van het woonrijp maken. Voor het aangrenzende Krabbenhofje is de koopovereenkomst gesloten en zijn de 11 tiny houses in productie. Deze prefab woningen worden gedurende augustus-september 2022 geplaatst.

Voor Buurt 4 (14 huurwoningen en 59 koopwoningen aan de Zuiderdreef-Dotterbloem-Sterrekroos-Beemdkroon) is het uitwerkingsplan vastgesteld. Daarin zijn tevens 2 particuliere kavels aan de Dotterbloem meegenomen. De afgelopen periode is Buurt 4 bouwrijp gemaakt en geleverd. De bouw van de 14 huurwoningen aan de Zuiderdreef is inmiddels gestart. De bouw van de overige koopwoningen start in september 2022.

Op het perceel tussen de Markiezaatsweg en Beemdkroon is het geselecteerde plan Dalwachters verder in ontwikkeling gebracht. De eerste van 3 woongebouwen (met 48 van totaal ca 110 koopappartementen) is in verkoop gebracht en de bouw ervan is april 2022 gestart. Voor het tweede woongebouw (34 appartementen) is de omgevingsvergunning aangevraagd en zal de verkoop september 2022 starten. Het derde volgt in 2023. Over het vierde gebouw zijn verkoopafspraken gemaakt met S&L Zorg voor een woonzorgvoorziening (46 zorgunits). De omgevingsvergunning is hiervoor inmiddels onherroepelijk en het perceel wordt in augustus 2022 geleverd. De start bouw is voorzien najaar 2022.

Voor Buurt 5 is ingestemd met de koopovereenkomst met BPD. Aan de Sportlaan-Koekoeksbloem-Pijlkruid zijn 72 koopwoningen voorzien. Daarvoor is inmiddels het uitwerkingsplan in procedure gebracht en de omgevingsvergunning aangevraagd. De gefaseerde verkoop is juli 2022 gestart. Tevens zijn langs de Sportlaan-Koekoeksbloem circa 16 bouwkavels voor particulieren opgenomen. De gefaseerde verkoop hiervan via de gemeente start naar verwachting eind 2022, zodra Buurt 5 in aanbouw is genomen.

Terpen I en Terpen II

Het woonrijp maken van Terpen I is voorjaar 2022 afgerond. De verkoop van de resterende bouwkavel aan de Oostmoer 1 is nog in procedure.

Verderop aan de Oostmoer (Zuidrand fase 2) zijn 24 tweekappers in aanbouw die naar verwachting oktober 2022 worden opgeleverd.

Inmiddels is ook de koopovereenkomst gesloten met BPD over de ontwikkeling van Zuidrand fase 3. Aan de Rietgors (andere zijde van de spoorlijn) zijn vanaf juni 2022 nog eens 22 tweekappers in verkoop gebracht.

Vanuit de gemeente wordt de kaveluitgifte op 3 van 4 terpen voorbereid. Hiervoor is inmiddels een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht, waarmee het aantal woningen is verminderd en de bouwregeling daarop wordt afgestemd. Dit geeft ruimte in de woningbouwprogrammering. Dit bestemmingsplan wordt binnenkort ter vaststelling aangeboden aan de raad. De eerste Terp (Blauwborst) is in 2021 al bouwrijp gemaakt. De kavelverkoop van de 6-7 bouwkavels zal hier najaar 2022 starten.

Voor de 4e terp loopt een realisatieovereenkomst gesloten met BPD. BPD heeft de planuitwerking van deze centrale terp inmiddels opgepakt. De verwachting is dat eind 2022 de verkoopovereenkomst kan worden gesloten en de circa 20 woningen op deze terp voorjaar 2023 in verkoop zullen komen.

Woningbouwontwikkeling in de De Markiezaten:

Plandelen GREX	Opgeleverd gedurende 2008 - 2021	Opgeleverd per 1 juli 2022	In aanbouw/ verkocht/ in optie per 1 juli 2022	Restant nog te ontwikkelen woningen binnen plandelen GREX gedurende 2023-2030
				Circa
Meander II	0	35	392	90
Terpen I	18	14	2	10
Terpen II	0	0	24	75
De Wal I	186	0	0	0
Totaal	**204**	**49**	**418**	**175**

Het bovenstaande overzicht betreft de plandelen die onderdeel vormen van de actieve grondexploitaties (per 1-1-2022).

3.2 Risicoprofiel

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vraag “In hoeverre is het risicoprofiel nog aanvaardbaar?”. Voor risico’s die als hoog worden ingeschat zijn aanvullend de impact en genomen beheersmaatregelen opgenomen, alsmede de effectiviteit van deze maatregelen. Dit kan reden zijn voor bijstelling van de risico-strategie.

Geïdentificeerde risico’s

Risico-onderdelen	Profiel	Impact	Beheersmaatregel	Effectief
1. Realiseren maatschappelijke effecten	Gemiddeld			
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	Gemiddeld			
3. Imago gemeente	Gemiddeld			
4. Algemene en externe omgeving	Gemiddeld	Afnemend consumentenvertrouwen en veranderende woningbouwmarkt kan zorgen voor verder afnemende snelheid van de woningverkoop en daarmee op de grondafname.	Monitoren van deze ontwikkelingen bij met name de lopende plannen en zo nodig hierover communiceren.	In het eerste halfjaar zien wij enige afname van tempo in de woningverkoop.
5. Veiligheid	Gemiddeld			
6. Financiën	Hoog	Langere procedures en marktprijzen zetten druk op geraamde kosten en geplande opbrengsten.	Goede voorcalculatie, budgetbewaking en uitvoeringsplanning. Risico’s evenredig bij marktpartijen leggen (optie/rentevergoeding).	Ja, vooralsnog geen budgetproblemen geconstateerd.
7. Juridisch	Hoog	Naleving privaatrechtelijke afspraken/ overeenkomsten. Bezwaren tegen publiekrechtelijke procedures (Uitwerkingsplan, Omgevingsvergunning).	De privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelende partijen (bouwclaims) zijn voor Meander II en Terpen I geactualiseerd. Hierin zitten strakkere afspraken qua planning en naleving. Rond publiekrechtelijke procedures wordt directer met de omgeving gecommuniceerd (vanuit gemeente en marktpartij).	Deels: private afspraken lopen goed, voorkomen van bezwaren in procedures blijft lastig.
8. Planning	Gemiddeld			
9. Kwaliteit uitvoering	Gemiddeld			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	Hoog	Naleving van private afspraken (grondverkoop) zet druk op beschikbare ambtelijke capaciteit	Prioritering van de lopende/ voorziene werkvoorraad via de resultaatsmanager.	Deels: prioritering stuit in sommige gevallen

		voor de benodigde publieke procedures.	Tevens dient onderzocht te worden of m.b.t. de betreffende vak deskundigen uitbreiding van capaciteit noodzakelijk is.	op tegenstrijdige belangen.

3.3 Financiën

'Wat heeft het ons gekost?'. Om deze vraag te beantwoorden, worden in deze paragraaf de gerealiseerde kosten en opbrengsten verantwoord voor De Markiezaten in de eerste helft van 2022.

Onderstaand de kosten van de actieve grondexploitaties:

De Markiezaten (* € 1.000)	Boekwaarde ultimo 2021	Begroting 2022	Realisatie 1e helft 2022	Nog te realiseren tov begr	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Meander II	21.080	2.285	498	1.787	885	889	756	685
Terpen I	5.768	707	190	517	219	226		
Terpen II	5.352	719	12	707	732	1.039		
Wal I	13.102	23	0	23				
Totaal	**45.302**	**3.734**	**700**	**3.034**	**1.836**	**2.154**	**756**	**685**

Toelichting:
- Voor alle grondexploitaties geldt dat de plankosten aan het eind van het jaar worden geboekt.
- Een deel van de kosten voor Terpen 1 volgt schuift door naar 2023.
- Voor Meander II volgen de kosten van het bouwrijp maken van Buurt 3 en 4 grotendeels in het tweede halfjaar van 2022.
- De kosten voor Terpen II vinden grotendeels plaats vanaf het tweede deel van 2022 en een deel schuift door naar 2023. De kosten van het bouwrijp maken zaten al verwerkt in de boekwaarde bij aanvang van de grondexploitatie.

Onderstaand de opbrengsten van de actieve grondexploitaties 2022:

De Markiezaten (* € 1.000)	Boekwaarde ultimo 2021	Begroting 2022	Realisatie 1e helft 2022	Nog te realiseren tov begr	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Meander II	12.262	9.226	9.900	-674	7.217	1.671	542	553
Terpen I	5.916	256	0	256	1.118	1.141		
Terpen II	2.547	3.256	0	3.256	3.662	2.318		
Wal I	12.182	0	0	0	1.452			
Totaal	**32.907**	**12.738**	**9.900**	**2.838**	**13.449**	**5.130**	**542**	**553**

Toelichting afwijkingen opbrengsten De Markiezaten:
- In Meander 2 zijn alle grondopbrengsten gerealiseerd, zelfs voor een hoger bedrag dan geraamd.
- In Terpen I is 1 vrije kavel nog niet geleverd in de eerste helft van 2022.
- In Terpen II is de volledige ontvangst van Zuidrand fase 3 nog niet ontvangen, terwijl die in 2022 geraamd stond.

4 Gageldonk-West

4.1 Voortgang inclusief doorkijk komende periode

De herontwikkeling Gageldonk-West is geen grondexploitatie maar is wel als groot project gedefinieerd.



Het programma voor de herinrichting van de openbare ruimte van de gemeente is afgestemd op het bouwprogramma van Stadlander. Dit conform de afspraken die hierover gemaakt zijn met de woningstichting (Afsprakenkader revitalisatie Gageldonk-West d.d. 21 januari 2013). Volgens afspraak sloopt en bouwt Stadlander met een verhouding één op één. Voor elke gesloopte woning komt er dus een terug, het aantal woningen van Stadlander voor de revitalisering blijft gelijk aan het aantal woningen na de revitalisering. Dit wordt gezamenlijk met Stadlander bewaakt.

De planning van de uitvoering door de gemeente voor wat betreft de activiteiten in de openbare ruimte blijft afhankelijk van het tempo waarin Stadlander haar taken oppakt.
De openbare werken rondom Gentiaanstraat-Ericalaan zijn afgerond. Het bouwrijpmaken van de Vijverberg Zuid en het Berkenpad is uitgevoerd. Verdere planvoorbereiding voor het woonrijpmaken van het wijkcentrumgebied en Vijverberg Zuid loopt. De uitvoering van de Vijverberg Zuid start na de zomer.

Stadlander heeft eerder een omgevingsvergunning verkregen voor de bouw aan de Vijverberg Zuid. De bouwwerkzaamheden zijn in uitvoering en worden binnenkort opgeleverd. Voor het zuidelijke woongebouw aan de Meidoornlaan is een omgevingsdialoog uitgevoerd en succesvol afgerond. In Q3 2022 zal hiervoor de planologische procedure worden doorlopen.

Voor het wijkcentrumgebied is de bouw ter plaatse van De Gentiaan in uitvoering. In de nieuwbouw is ruimte voor twee supermarkten, dagwinkels en woningen in het huur- en koopsegment. De inrichting van de openbare ruimte is in voorbereiding.

Voor de Heilig Hartkerk heeft een zorgontwikkelaar de gronden van het parochiebestuur verworven om deze te verbouwen tot een medisch centrum. Met deze ontwikkelaar zijn we in gesprek om afspraken te maken betreffende grondoverdracht en een ruimtelijke bijdrage voor aanleg van de parkeerplaats. In Q3 hopen we de overeenkomst te sluiten zodat deze in ontwikkelaar in 2023 kan starten met de bouw.

Ten behoeve van een Huis van de Wijk in de Piushof heeft besluitvorming in de raad plaatsgevonden en is budget ter beschikking gesteld. Op dit moment loopt de vergunningverlening voor het gebouw. Met maatschappelijke partners zijn met een convenant afspraken gemaakt over de afbouw. In Q3/4 zal worden gestart met de verbouwing van de Piushof.

Wat betreft de situatie rond Kastanjelaan 65 is een principeverzoek ingediend om met nieuwbouw de Action voor de wijk te behouden. Stadlander, de projectontwikkelaar van De Gentiaan en de eigenaar hebben overeenstemming bereikt en staan positief tegenover elkaars plannen. Het college heeft positief besloten op dit principeverzoek waarbij een gedeelte van het gebouw wordt gesloopt en parkeerplaatsen worden toegevoegd. Met de ontwikkelaar is de anterieure overeenkomst rondgekomen. Op dit moment loopt de aanvraag van een vooroverleg voor dit plan. Daarna kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Planning is om begin 2023 te starten met de verbouwing. De Action zal tijdens de verbouwing openblijven.

Om dit moment worden de huurwoningen aan de Berkstraat gerenoveerd. Daarna zal gestart worden met de bouw van nieuwe woningen aan de Populierlaan. De huidige panden zijn al gesloopt. De herinrichting van de openbare ruimte van de Populierlaan is in voorontwerp en besproken met omwonenden. Realisatie infrastructuur volgt na oplevering woningbouw.

Wat betreft de uitgaven in de openbare ruimte heeft het college besloten dat deze budgettair neutraal dienen te verlopen. Voor Vijverberg Zuid en het centrumgebied zijn aanvullende overeenkomsten gesloten met Stadlander.

Resultaat & Inzet en inspanning & geld

De planning en het nakomen van de aangegane verplichtingen richting Stadlander blijven een punt van aandacht. Deze verplichtingen hebben onder meer betrekking op het tijdig bouwrijp maken/leveren van gronden en de uitvoering van de werken in de openbare ruimte. Ook zorgt het tegelijkertijd voorbereiden van het wijkcentrumgebied en Vijverberg Zuid voor een piek in het werk in de openbare ruimte. Deze beide aspecten vragen extra inzet van de organisatie.

Daarnaast blijft een aandachtspunt of de budgetten toereikend zijn; hoe meer het project uitloopt in de tijd, des te groter is de kans dat de gemeente geconfronteerd wordt met kostenstijgingen. De planning van de uitvoering door de gemeente voor wat betreft de activiteiten in de openbare ruimte blijft afhankelijk van het tempo waarin Stadlander haar taken oppakt. Om dit te beheersen wordt de planning zoveel als mogelijk onderling afgestemd.

4.2 Risicoprofiel

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vraag “In hoeverre is het risicoprofiel nog aanvaardbaar?”. Voor risico’s die als hoog worden ingeschat is aanvullend de impact en genomen beheersmaatregelen opgenomen, alsmede de effectiviteit van deze maatregelen. Dit kan reden zijn voor bijstelling van de risico-strategie.

Geïdentificeerde risico’s

Risico-onderdelen	Profiel	Impact	Beheersmaatregel	Effectief
1. Realiseren maatschappelijke effecten	Gemiddeld			
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	Gemiddeld			
3. Imago gemeente	Laag			
4. Algemene en externe omgeving	Laag			
5. Veiligheid	Laag			
6. Financiën	Hoog	De budgetten blijven sterk onder druk staan door de	Zodra de laatste ontwikkelingen bekend zijn, deel 4 t/m n 8 opnieuw	Afhankelijk van de nog te kiezen beheersmaatregel.

		onvoorspelbare omstandigheden en wijzigende ontwikkelingen. Budgetten van deel 1, 2, 3 en 4, zijn geactualiseerd. Delen 5, 6, 7 en 8 zijn nog steeds gebaseerd op de ramingen uit 2013. Met de huidige stijging van de materiaalkosten is indexatie nodig. Voor de resterende delen 4 tm 8 wordt een tekort verwacht	doorrekenen. Indien mogelijk optimalisaties doorvoeren om binnen het budget te blijven. Indien dat niet mogelijk is, kiezen om delen niet uit te voeren, later uit te voeren of verzoeken aanvullend budget ter beschikking te stellen door indexatie toe te passen.	
7. Juridisch	Gemiddeld			
8. Planning	Hoog	Uitvoering van het Centrumplan en Vijverberg Zuid vindt gelijktijdig plaats. Hierdoor ontstaat er een piek in de benodigde capaciteit. om de plannen voor te bereiden.	Met Stadlander prioriteiten bepalen.	Deels: Planning blijft complex en afhankelijk van exogene factoren, afhankelijkheid van Stadlander wat betreft de planning is bovendien groot. De gemeente volgt Stadlander (in goed overleg).
9. Kwaliteit uitvoering	Laag			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	Hoog	Organisatie breed geldt een personeelsstop en worden contracten van inhuur niet verlengd. De voorbereiding is hierdoor afgelopen jaar al vertraagd. Risico is dat de gemeente Stadlander niet kan bijhouden en we afspraken niet kunnen nakomen, en we risico's lopen ten aanzien van geld en kwaliteit.	In de budgetten is rekening gehouden met mogelijkheden voor inhuur. Besluiten dat voor dit project continuering van inhuur mogelijk blijft.	Met besluitvorming is op dit moment voorzien in voldoende capaciteit. Het blijft echter wel een aandachtspunt in relatie tot de ontwikkelingen rondom het focusakkoord.