Gemeente Bergen op Zoom

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U21-010738	Datum	17 NOV. 2021
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	
Onderwerp:	Bestuurlijke Voortgangsrapportage 1e halfjaar 2021	Cluster	R&E/Wonen & Leven,	Bijlage(n)	2

Beste leden en burgerleden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u ter kennisname de Bestuurlijke Voortgangsrapportage 1e halfjaar 2021, die betrekking heeft op de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021.

Zoals gebruikelijk is er door de concerncontroller een review opgesteld. Deze review ontvangt u via iBabs eveneens ter kennisname.

De positieve lijn die we in de vorige BVR hebben gemeld, heeft zich verder voortgezet. De ingezette versnelling van het woningbouwprogramma voor De Markiezaten en ScheldeVesting verloopt volgens planning en er zijn geen noemenswaardige vertragingen in de opbrengsten te melden. Bij de kosten zien we op onderdelen wel een bepaalde verschuiving naar de eerste helft van volgend jaar.
Binnen Gageldonk-West is bovendien positief nieuws te melden. Besluitvorming van een mogelijk Huis van de Wijk in de Piushof is aan college en raad voorgelegd en besloten. De wijze van stichting en exploitatie wordt nader uitgewerkt.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer L. van den Bulk, resultaatmanager cluster Wonen en Leven. Hij is bereikbaar op het telefoonnummer 0164-277539.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris

Dhr. mr. drs. ing. M. van Vliet

burgemeester

Dhr. dr. F.A. Petter

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal

Gemeente Bergen op Zoom

Bestuurlijke Voortgangsrapportage 1e halfjaar 2021

Van de grote Projecten:

ScheldeVesting
De Markiezaten
Gageldonk – West



SCHELDE VESTING beweegt © BERGEN OP ZOOM

WIJ MAKEN DE WIJK

de Markiezaten

1 Inleiding

Voor u ligt de Bestuurlijke Voortgangsrapportage over het eerste halfjaar van 2021 (hierna BVR). Hierin wordt voor de grote projecten ScheldeVesting, De Markiezaten en Gageldonk-West een toelichting verstrekt op voortgang, risico's en financiën.

De positieve lijn die we in de vorige BVR hebben gemeld, heeft zich verder voortgezet. De ingezette versnelling van het woningbouwprogramma voor De Markiezaten en ScheldeVesting verloopt volgens planning en er zijn geen noemenswaardige vertragingen in de opbrengsten te melden. Bij de kosten zien we op onderdelen wel een bepaalde verschuiving naar de eerste helft van volgend jaar.
Binnen Gageldonk-West is bovendien positief nieuws te melden. Besluitvorming van een mogelijk Huis van de Wijk in de Piushof is aan college en raad voorgelegd en besloten. De wijze van stichting en exploitatie wordt nader uitgewerkt.

Voor ScheldeVesting en De Markiezaten zijn de grondexploitaties herzien in het kader van de jaarrekening 2020. De resultaten hiervan zijn als onderdeel van het verslag bouwgrondexploitatie in juni 2021 voorgelegd aan de raad, dat is inclusief de bijstelling van de planning van de woningbouwprogrammering.

In samenspraak met de raad wordt samen met de auditcommissieplus gekeken naar de rol en positie van de BVR in haar huidige vorm, in samenhang met de doorontwikkeling van de Monitor Grote Projecten. Daarnaast wordt ook de verbetering van het risico-, portfolio- en informatiemanagement (inclusief rolverdelingen) in dit traject meegenomen. Uiteraard wordt de raad periodiek geïnformeerd over de voortgang van dit traject en de eventuele consequenties voor de BVR.

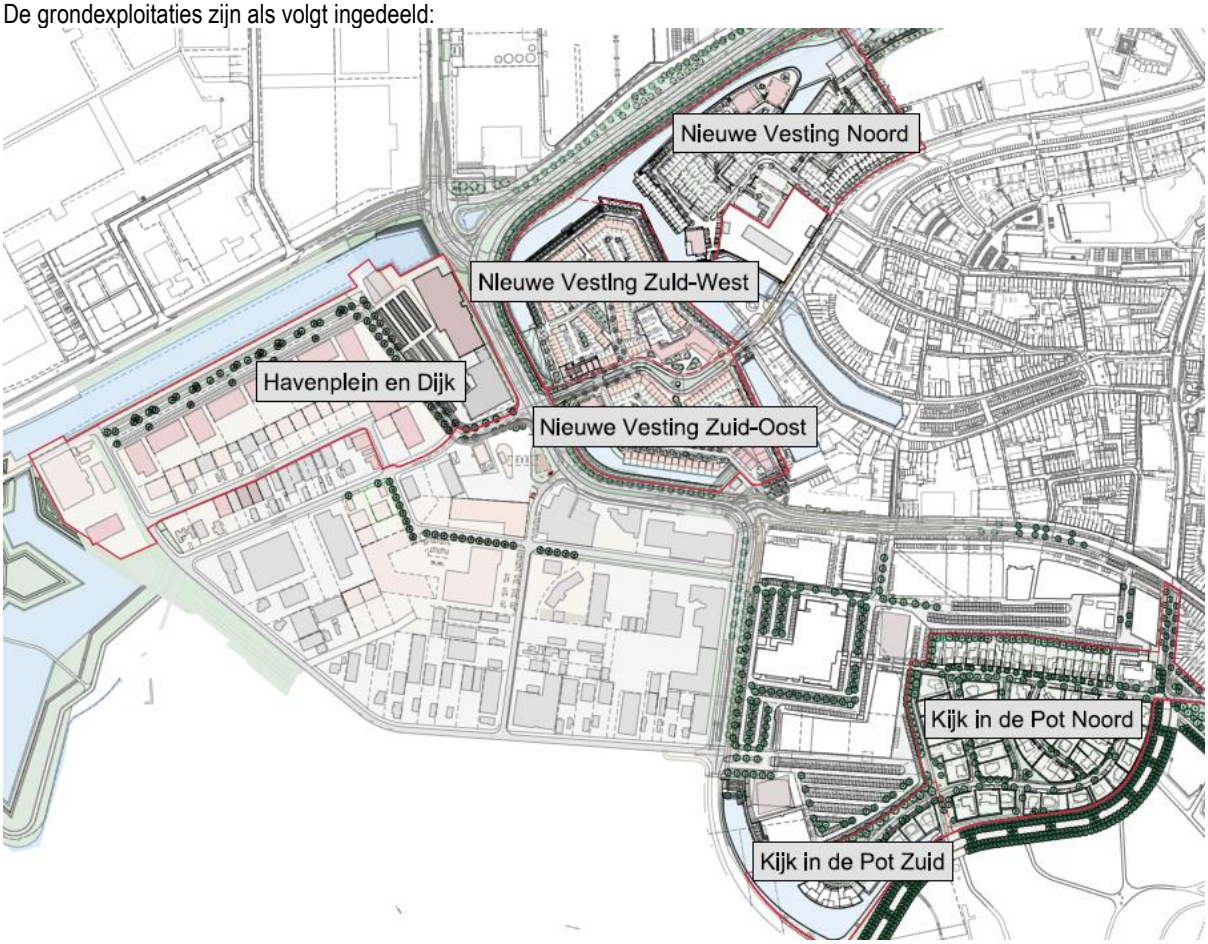
Korte toelichting / leeswijzer
Per onderdeel is de realisatie van het project toegelicht aan de hand van de plankaart, de geplande werkzaamheden en de ontwikkelingen binnen het gebied, inclusief een actueel risicoprofiel. Een gepland activiteitenoverzicht en de financiën zijn afzonderlijk toegelicht.

2 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

Op 12 mei 2021 is het beroep tegen de vaststelling van het uitwerkingsplan door de Raad van State ongegrond verklaard. De bouw van de twee woongebouwen gevorderd gestaag. Oplevering van de gebouwen wordt eind 2021 verwacht. Daarbij wordt ook de inrichting van het voorterrein meegenomen. De komende periode vindt nog afstemming plaats over het inrichtingsontwerp en de groenvoorzieningen.

De definitieve afwerking van het openbaar gebied wordt begin 2022 voorzien. Dan zal ook de vlonder tussen Smitsvest en Paravicini de definitieve positie krijgen. Momenteel vindt nog afstemming plaats over de te plaatsen zitelementen.

De realisatie van de brug bij De Ham is voorzien gedurende oktober-november 2021, gekoppeld aan de oplevering van de eerste woningen in Soete Veste.

Met het Waterschap zijn nadere afspraken gemaakt over de waterkwantiteit. Het gesprek en voorbereiding over maatregelen rondom de Oude Binnenhaven en Oude Vissershaven lopen met realisatie en beheer.

Nieuwe Vesting Zuid West

De afgelopen periode zijn de laatste grond- en saneringswerkzaamheden uitgevoerd. De percelen van Westkwartier en Fase 2 Soete Veste zijn bouwrijp overgedragen. De bouw is daar inmiddels gestart.

De bouw binnen Fase 1 van Soete Veste is in een afrondend stadium. De woningen worden gedurende oktober-november opgeleverd aan de bewoners. Ook de bouw in Oostkwartier vordert goed. Het hoogste punt wordt oktober 2021 verwacht, de oplevering is voorzien in het voorjaar van 2022.

De komende periode zal het woonrijp maken van Nieuwe Vesting Zuid West opstarten, gefaseerd en afgestemd op de oplevering van de woningen per deelfase.



Nieuwe Vesting Zuid Oost

Voor het bouwplan 't Suikerwerk (perceel 7) is de afgelopen periode de Omgevingsvergunning aangevraagd en afgegeven. Start verkoop is voorzien in oktober 2021, start bouw volgt dan naar verwachting Q1 2022.Deze locatie is inmiddels grotendeels bouwrijp gereed.

Afgelopen periode zijn tevens de plannen voor de resterende uitgeefbare percelen 5, 6 en 8 geselecteerd. Voor Perceel 6 is door Dura Vermeer het winnende plan Zuydkwartier ingediend. Voor de percelen 5 en 8 is het winnende plan Wittouck ingediend door Van Houwelingen. Alle bijbehorende koopovereenkomsten zijn inmiddels ondertekend.

Deze partijen hebben de voorbereiding van hun bouwplannen inmiddels opgepakt en het vooroverleg gevoerd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Tevens zijn de voorbereidingen gestart voor de benodigde uitwerkingsplannen. De start verkoop van Wittouck wordt eind 2021 verwacht, van Zuydkwartier begin 2022.Het bouwrijpmaken van de percelen 5, 6 en 8 is aanbesteed en gedurende de zomer is de Wittoucksingel inmiddels als bouwweg aangelegd.



Kijk in de Pot Zuid

In Kijk in de Pot Zuid is de laatste particuliere woning opgeleverd. De komende periode zal ter afronding nog aanvullende beplanting worden aangebracht langs de Saillant.

Havenplein en Dijk

Alle kavels aan de Hollandhaven zijn uitgegeven. Het woonrijp maken is de afgelopen periode uitgevoerd. De komende periode zal ter afronding nog aanvullende beplanting worden aangebracht.

Voor enkele kavels aan het Havenplein lopen verkennende gesprekken met een kandidaat-koper. Binnen de vigerende bestemming Gemengd-1 is hier (verplaatsing van) grootschalige detailhandel voorzien, ter markering van de entree naar de (binnen)stad en de woonboulevard langs de Van Konijnenburgweg-Zeeland.

Voor enkele bedrijfspercelen langs de Havendijk lopen, in samenspraak met Economie, eerste verkennende gesprekken over huisvesting voor internationale medewerkers. De beoogde beleidsrichtlijnen voor deze noodzakelijke huisvestingvorm zijn de afgelopen periode met stakeholders en gemeenteraad afgestemd. De overige ruimtelijke-programmatische invulling en wijze van uitgifte zal de komende periode verder worden geconcretiseerd.

In bijgaand overzicht is per plandeel weergegeven hoeveel woningen zijn opgeleverd en hoeveel al in ontwikkeling zijn (in aanbouw/verkocht/in optie). Binnen de lopende grondexploitaties is inmiddels alle beoogde woningbouw in ontwikkeling.

Woningbouwontwikkeling ScheldeVesting:

Plandelen GREX	**Opgeleverd gedurende 2008 - 2020**	**Opgeleverd eerste halfjaar 2021**	**In aanbouw/ verkocht/ in optie per 1 juli**	**Restant nog te ontwikkelen woningen binnen plandelen GREX gedurende 2021-2030**
Kijk in de Pot	111	1	0	0
Fase 1 Nieuwe Vesting (Noord)	258	0	48	0
Fase 2 Nieuwe Vesting (ZW)	0	0	215	0
Fase 3 Nieuwe Vesting (ZO)	0	0	144	0
Totaal	**369**	**1**	**407**	**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	Covid19 en daarmee de onzekerheid voor de toekomst kan zorgen voor minder 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 geen vertraging 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	Effectieve prioritering van de lopende/voorziene	Deels: prioritering stuit in sommige gevallen

		beschikbare ambtelijke capaciteit voor de benodigde publieke procedures.	werkvoorraad. Tevens dient onderzocht te worden of m.b.t. de betreffende vak deskundigen uitbreiding van capaciteit noodzakelijk is.	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 2021.

Onderstaand het verloop van de kosten:

ScheldeVesting grondexploitatie (* € 1.000)	Boekwaarde ultimo 2020	Begroting 2021	Realisatie 1e helft 2021	Nog te realiseren tov begr	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Havenplein en Dijk	18.395	1.939	308	1.631	634	0		
Nieuwe Vesting Zuid Oost	22.439	2.679	346	2.333	320	756	495	369
Nieuwe Vesting Zuid West	37.030	2.238	199	2.039	1.093	434		
Totaal	**77.864**	**6.856**	**853**	**6.003**	**2.047**	**1.190**	**495**	**369**

Voor de financiën 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 Rijtuigweg tussen beide plandelen nog moeten worden gemaakt (ook aan het eind van het jaar).
- Het grootste deel van de kosten van woonrijp maken in Nieuwe Vesting Zuid-West volgt in het tweede deel van 2021. Afhankelijk van de vorderingen schuift eventueel een beperkt deel door naar 2022.
- Voor Nieuwe Vesting Zuid-Oost geldt tenslotte dat saneringskosten grotendeels in het tweede deel van 2021 gemaakt zullen worden, en mogelijk een beperkt deel in 2022. Ook een deel van het bouwrijp maken volgt in het tweede deel van 2021, en eventueel een beperkt deel in 2022.

Onderstaand het verloop van de verwachte opbrengsten 2021:

ScheldeVesting grondexploitatie (* € 1.000)	Boekwaarde ultimo 2020	Begroting 2021	Realisatie 1e helft 2021	Nog te realiseren tov begr	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Havenplein en Dijk	7.011	1.931	0	1.931	2.076	1.773		
Nieuwe Vesting Zuid-Oost	3.182	0	70	-70	2.989	1.569	1.758	0
Nieuwe Vesting Zuid-West	10.880	4.095	4.186	-91	0	0		
Totaal	**21.073**	**6.026**	**4.256**	**1.770**	**5.065**	**3.342**	**1.758**	**0**

Toelichting afwijkingen opbrengsten ScheldeVesting:
- De begrote opbrengst voor Havenplein & Dijk wordt mogelijk nog in december gerealiseerd, indien dat niet lukt, schuift deze door naar 2022.
- Voor Nieuwe Vesting Zuid-Oost zijn in 2021 de nog niet in de grondexploitatie opgenomen optievergoedingen ontvangen.
- In Nieuwe Vesting Zuid-West hebben de leveringen van het 2e deel van Soete Veste plaatsgevonden, de opbrengst is door verrekeningen hoger dan geraamd.

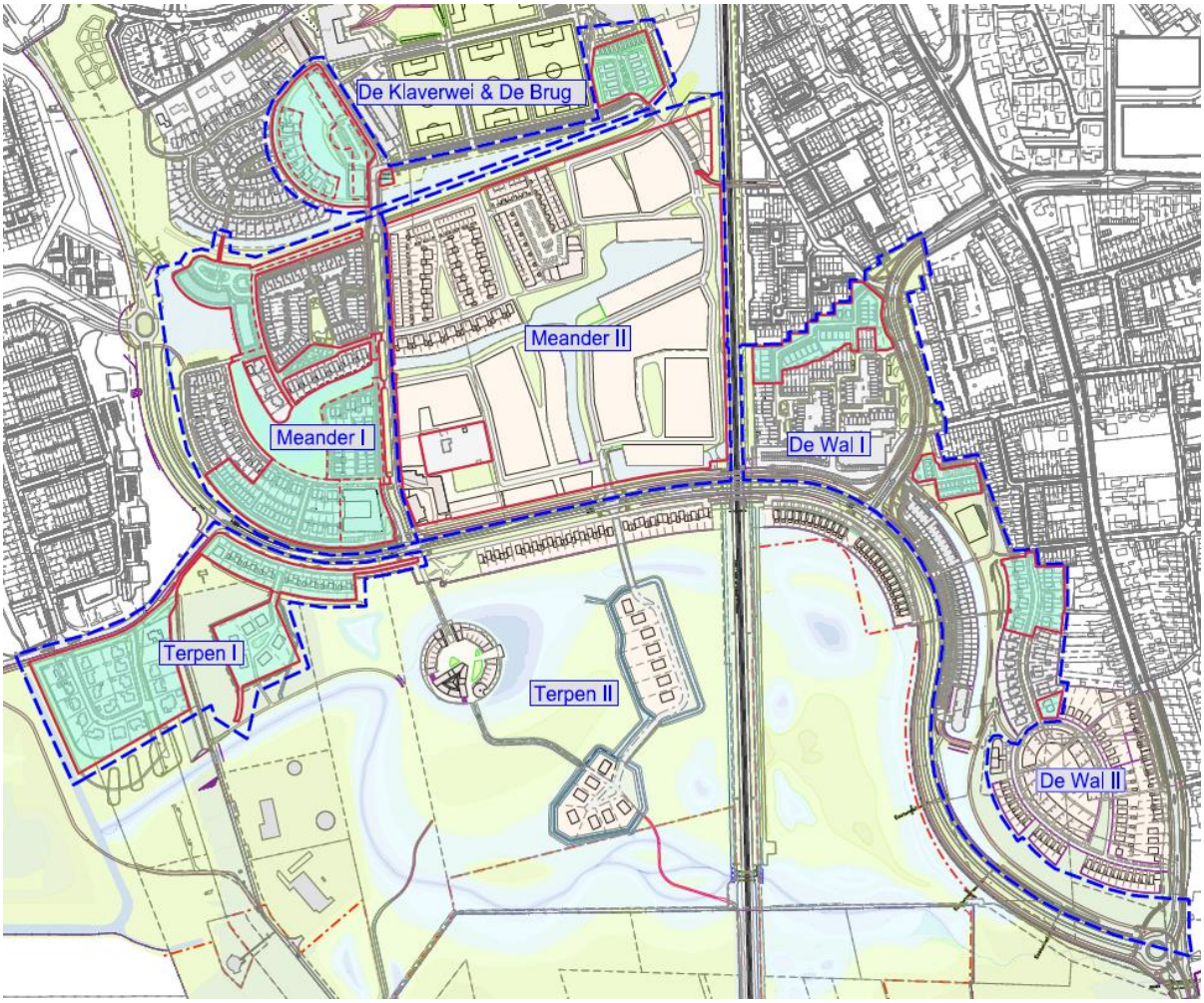
Wat willen we bereiken?	Wat zouden we doen in 2021?	Wat hebben we gedaan in Q1 en Q2 2021?	Wat zijn de activiteiten in Q3 en Q4 2021
Havenplein en Dijk			
1 **Hollandhaven woonrijp maken**	Woonrijp maken Hollandhaven,	Uitvoering is opgestart	Afronden woonrijp maken
2 **Uitgifte Havenplein en Havendijk**	Voorbereiden bouwrijp maken en uitgifte percelen Havenplein en Havendijk	Gesprekken met diverse geïnteresseerde partijen lopen	Contractvorming
Nieuwe Vesting Noord	Afstemming woonrijp maken	Afstemming loopt	

3 **Koopovereenkomst Paravicini en deelplan Noord afronden.**			Woonrijpmaken aanbesteden en uitvoeren
Nieuwe Vesting Zuid West en Zuid Oost 4 **Uitgifte Nieuwe Vesting Zuidwest en Zuidoost** 5 **Gefaseerd uitvoeren van de sanering en het bouw-/ woonrijp maken**	Uitgifte laatste percelen binnen Nieuwe Vesting fase 3 (Zuidoost) Begeleiding Ontwerptraject en RO-procedures. Voorbereiden ontwerp openbare ruimte tbv woonrijp maken.	Grondoverdracht Soete Veste 2 (perceel 2) Grondoverdracht Suikerwerk (perceel 7) Contractvorming Zuydkwartier (perceel 6) Contractvorming Wittouck (percelen 5+8) Sanering en bouwrijpmaken Suikerwerk	In procedure brengen Uitwerkingsplannen Zuydkwartier en Wittouck Woonrijpmaken Soete Veste Voorbereiding woonrijp maken Oostkwartier en Westkwartier Voorbereiding sanering en bouwrijp maken Zuydkwartier en Wittouck
Kijk in de Pot 6 **Woonrijp maken Sailliant**	Afronden woonrijp maken Saillant. Deze grondexploitatie is eind 2020 afgesloten. De afrondende werkzaamheden worden uitgevoerd vanuit de daarvoor gereserveerde voorziening	Het woonrijp maken van de Saillant is uitgevoerd.	Er wordt nog resterende beplanting in het openbaar gebied aangebracht

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, Meander I, De Wal I en Terpen I zijn inmiddels in een afrondend stadium. Met de geactualiseerde GREX De Markiezaten is voor de komende jaren de focus gelegd op verdere woningbouw in het plandeel Meander II. Daarnaast is juni 2021 een GREX geactiveerd voor het plandeel Terpen II om direct in te spelen op woningbouwmogelijkheden. Het laatste deelplan Wal II volgt waarschijnlijk in 2022 en maakt daarom nog géén onderdeel van deze BVR.

Voor 2021-2022 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>Afronding Klaverwei & Brug</u>
In 2018 zijn contracten gesloten voor een woonzorgvoorziening en een appartementengebouw aan de Zuiderdreef-Strandkrab. Hiermee zijn alle gronden binnen dit deelplan verkocht.

De woonzorgvoorziening (48 eenheden) is medio 2020 bouwkundig opgeleverd en overgedragen aan de zorginstelling SDW. De aangrenzende openbare ruimte is toen grotendeels woonrijp ingericht. Ter afronding daarvan is de afgelopen periode de aangrenzende waterpartij gegraven en resterende beplanting aangebracht.

Het appartementengebouw (33 middeldure huureenheden) is april 2020 in aanbouw gekomen, de oplevering is voorzien in de tweede helft van 2021 evenals de afwerking van het aangrenzende parkeerterrein en resterende waterpartij. Bij het woonrijpmaken wordt tevens het laatste wegvak van de Strandkrab en de aansluiting op de Zuiderdreef meegenomen.

Bij de woonwagenlocatie aan Buitenspel is in het voorjaar van 2021 nog beplanting aangebracht/ vervangen.

Meander II

Eind 2019 zijn voor het plandeel Meander II nieuwe uitvoeringsafspraken gemaakt met woningbouwontwikkelaar BPD. Door de gemeenteraad is tevens besloten om voor dit plandeel per 2020 een GREX actief te maken. Meander II beslaat ruim 15 hectare en biedt ruimte voor circa 500 woningen verdeeld over diverse woonbuurtjes, tussen groen/ water.



Voor een eerste woonbuurt met 80 woningen is mei 2020 gestart met de bouw van de eerste 35 rijwoningen (middeldure huur), langs de Zuiderdreef en Zwanenbloem. Deze huurwoningen zijn dit voorjaar opgeleverd. De overige 44 tweekappers (koop) langs de Zwanenbloem en Lisdodde zijn november 2020 in aanbouw gekomen. De oplevering daarvan is voorzien gedurende oktober-december 2021.

Voor een tweede woonbuurt (Hof van Augusta) is voorjaar 2020 een verkoopovereenkomst gesloten, een uitwerkingsplan in procedure gebracht en de omgevingsvergunning aangevraagd. De 32 patiowoningen (huur en koop) en 26 appartementen zijn dit voorjaar in aanbouw gekomen. Hof van Augusta is een collectieve woonvorm waarin bewoners gemeenschappelijke voorzieningen delen en gezamenlijk activiteiten organiseren en beheer voeren. De oplevering is december 2021-maart 2022 voorzien.

Eind 2020 zijn verkoopafspraken gemaakt over een derde woonbuurt, tussen Hof van Augusta en de Sportlaan. Hier zijn 55 koopwoningen aan de Kievitsbloem voorzien (rijwoningen, tweekappers en enkele vrijstaande woningen). April 2021 is het uitwerkingsplan in procedure gebracht en de verkoop gestart. Alle woningen zijn inmiddels verkocht en de start bouw is voorzien januari 2022.

Met een bewonerscollectief ’t Krabbenhofje, vertegenwoordigd door een ontwikkelaar, zijn verkoopafspraken gemaakt over een perceel voor een kleinschalige collectieve woonvorm met 11 small houses (tot circa 50 m2 GBO). Dit perceel ligt langs de Sportlaan. April 2021 is hiervoor een uitwerkingsplan in procedure gebracht. De 11 woningen (pre-fabricage) zijn gedurende september allemaal verkocht en worden naar verwachting in 2022 geplaatst.

Met BPD zijn in de afgelopen periode verkoopafspraken gemaakt over een vierde woonbuurt, aan de Dotterbloem-Sterrekroos-Beemdkroon. Hier zijn circa 75 huur en/of koopwoningen voorzien (rijwoningen, tweekappers en enkele vrijstaande woningen). Inmiddels wordt het benodigde uitwerkingsplan voorbereid. De start verkoop is voorzien eind 2021. Aan de Beemdkroon is verder uit een marktselectie een planvoorstel beschikbaar gekomen met ca 100 koopappartementen, verdeeld over drie gebouwen en met diverse afmetingen. In een vierde gebouw is een

woonzorgvoorziening uitgewerkt met 48 verblijfseenheden. De vier woongebouwen (4-10 lagen) staan langs de Markiezaatsweg, tussen de aansluitingen met de Zuiderdreef en Sportlaan, en met grotendeels met vrij uitzicht over het Dal van de Molenbeek. De afgelopen periode zijn ook hiervoor de overeenkomsten gesloten en de voorbereidingen opgestart voor het benodigde uitwerkingsplan. De start verkoop is voorzien in oktober 2021, de start bouw in voorjaar 2022.

Terpen I

Binnen Hof van Reimerswaal zijn alle bouwpercelen geleverd. Voorjaar 2020 is de buurt nagenoeg geheel woonrijp ingericht. Voor twee nog te realiseren particuliere woningen zijn inmiddels omgevingsvergunningen aangevraagd/ afgegeven. Na oplevering van deze laatste woningen, naar verwachting tweede helft 2021, zal ook daar het openbaar gebied kunnen worden afgewerkt. Langs de Oostmoer zijn door BPD 14 tweekappers in verkoop gebracht en allemaal verkocht. De bouwrijpe grond is daar medio 2020 geleverd en de bouw september 2020 gestart.



De gemeente bereidt daarnaast de verkoop van bouwkavels (6 tot 10 stuks) voor, op de hoek van de Oostmoer en binnen de achtergelegen terp met de nieuwe straatnaam ‘Blauwborst’.

Terpen II

Per juni 2021 is de grondexploitatie voor Terpen II geopend. Daarmee kon vervolgens de grondlevering plaatsvinden voor meerdere percelen aan de Oostmoer (Zuidrand fase 2) tbv 24 twee-onder-een-kap woningen. Deze woningen zijn inmiddels allemaal verkocht. De bouw ervan start eind 2021. Op de overige percelen binnen Terpen II zijn nog circa 75 woningen voorzien, waaronder ook particuliere bouwkavels op enkele terpen binnen het Dal van de Molenbeek. De beeldregie en het aantal woningen op deze terpen zal met een herziening van het bestemmingsplan nader worden geregeld. Naar verwachting eind 2021 zal het ontwerp-bestemmingsplan ter informatie en gevoelenspeilend worden aangeboden aan de raad.
In bijgaand overzicht is per plandeel weergegeven hoeveel woningen zijn opgeleverd en hoeveel al in ontwikkeling zijn (in aanbouw/verkocht/in optie). Tevens is aangegeven wat op basis van de lopende grondexploitaties (per 2021) komende jaren nog in ontwikkeling moet komen (circa 205 woningen).

Woningbouwontwikkeling in de De Markiezaten:

Plandelen GREX	Opgeleverd gedurende 2008 - 2020	Opgeleverd per 1 juli 2021	In aanbouw/ verkocht/ in optie per 1 juli 2021	Restant nog te ontwikkelen woningen binnen plandelen GREX gedurende 2021-2030
				Circa
Klaverwei-Brug	201	0	33	25 (derden)
Meander I	282	0	0	0
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	**687**	**49**	**451**	**200**

Het bovenstaande overzicht betreft de plandelen die onderdeel vormen van de actieve grondexploitaties (per 1-1-2021). Vanaf 2021 is een grondexploitatie voor Terpen II actief geworden. Het resterende plandeel voor woningbouw binnen De Markiezaten (Wal II) is ondergebracht in de strategische gronden. De verkenning voor dit plandeel is inmiddels opgestart en de verwachting is dat gedurende 2022 een voorstel aan de raad kan worden gedaan om ook voor dit plandeel een grondexploitatie te openen. Binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering zijn binnen Wal II circa 120 woningen voorzien.

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	Covid19 en daarmee de onzekerheid voor de toekomst kan zorgen voor minder 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 geen vertraging 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 voor de benodigde publieke procedures.	Prioritering van de lopende/ voorziene werkvoorraad via de resultaatsmanager. 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.

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 2021.

Onderstaand de kosten van de actieve grondexploitaties 2021:

De Markiezaten (* € 1.000)	Boekwaarde ultimo 2020	Begroting 2021	Realisatie 1e helft 2021	Nog te realiseren tov begr	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Meander II	17.406	2.609	498	2.111	957	1.067	1.037	446	790	891	245
Terpen I	5.427	432	32	400	434	141	231				
Terpen II	0	227	0	227	314	686	299	514	307	154	202
Wal I	13.122	25	5	0							
Totaal	**35.955**	**3.293**	**535**	**2.738**	**1.705**	**1.894**	**1.567**	**960**	**1.097**	**1.045**	**447**

Toelichting:
- Voor alle grondexploitaties geldt dat de plankosten aan het eind van het jaar worden geboekt.
- Bovendien worden de afdrachten voor werkzaamheden aan de kruisingen Markiezaatsweg ook aan het eind van 2021 geboekt.
- Voor Meander II volgen de kosten van het bouwrijp maken van Buurt 3 en 4 grotendeels in het tweede halfjaar van 2022, dat geldt ook voor kosten van woonrijp maken van Buurt 1 en 2.
- De kosten voor het woonrijp maken van Terpen I schuiven grotendeels door naar 2022.
- De kosten voor Terpen II vinden plaats vanaf het tweede deel van 2022 aangezien de grondexploitatie pas in juni 2021 is geopend. De kosten van het bouwrijp maken zaten al verwerkt in de boekwaarde bij aanvang van de grondexploitatie.

Onderstaand de opbrengsten van de actieve grondexploitaties 2021:

De Markiezaten (* € 1.000)	Boekwaarde ultimo 2020	Begroting 2021	Realisatie 1e helft 2021	Nog te realiseren tov begr	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Meander II	6.910	5.218	1.106	4.112	5.145	3.845	1.547	3.325	2.738	0	0
Terpen I	5.691	382	225	157	1.000	1.000	0				
Terpen II	0	1.470	2.547	-1.077	2.312	2.456	3.069	838	838	0	0
Wal I	12.181	1.452	0	1.452							
Totaal	**24.782**	**8.522**	**3.878**	**4.644**	**8.457**	**7.301**	**4.616**	**4.163**	**3.576**	**0**	**0**

Toelichting afwijkingen opbrengsten De Markiezaten:
- Voor Meander II volgt de levering van Buurt 3 in de tweede helft van 2021, de levering voor 't Krabbenhofje schuift door naar de eerste helft van 2022.
- In Terpen I is 1 vrije kavel nog niet geleverd in de eerste helft van 2021.
- In Terpen II is de volledige ontvangst van Zuidrand fase 2 ontvangen, terwijl die voor een deel in 2022 geraamd stond.
- Met Stadlander vindt overleg plaats over de al in 2021 te ontvangen bijdrage in Wal I, contractueel is deze voor 2022 overeengekomen..

Wat willen we bereiken?		Wat zouden we doen in 2021?	Wat hebben we gedaan in Q1 en Q2 2021?	Wat gaan we doen in Q3 en Q4 2021?
Algemeen				
1	**De gesprekken met geïnteresseerden ontwikkelaars en partijen voortgezet om tot concrete afspraken te komen in lijn met de gehouden marktconsultatie.**	Op buurtniveau in samenhang over de diverse ontwikkelingen informatie verschaffen aan omwonenden (inloopbijeenkomsten over nieuwbouwontwikkelingen, woonrijpmaken, beheer)	Vanwege Corona zijn de reguliere inloopbijeenkomsten vervangen door huis-aan-huis berichten en digitale informatieverstrekking. Waar mogelijk zijn persoonlijke gesprekken gevoerd.	Verder inzetten op digitale informatieverstrekking en reactiemogelijkheid Waar mogelijk direct het gesprek aangaan over vragen en reacties
2	**Komen tot afspraken over afrondende bouwontwikkelingen op resterende percelen met actieve GREX en verkennen van**	Afronden deelplannen Brug&Klaverwei, Meander I, Wal I en Terpen I. Opstarten deelplan Meander II Planbegeleiding lopende bouwplannen	Marktconsultatie is gevoerd over diverse zorginitiatieven, dit is betrokken bij verkenning diverse beschikbare locaties	Verdere planverkenning en -selectie van partijen om te komen tot nieuwe afspraken over nog te ontwikkelen percelen

	mogelijke bouwontwikkelingen op MVA- percelen.	Coördinatie bouw-/ woonrijp maken		
Meander				
3	**Afspraken over bouw woonbuurten binnen Meander II**	Bouwrijp maken eerste woonbuurten binnen Meander II	Bouwrijpmaken is gefaseerd in uitvoering genomen, percelen Buurt 1 en 2 zijn geleverd Overeenkomst gesloten over Buurt 3 Overeenkomst gesloten over 't Krabbenhofje Verkennende gesprekken opgestart over Buurt 4 en Beemdkroon	Bouwrijpmaken wordt gefaseerd verder opgepakt Procedure Uitwerkingsplan opstarten voor Buurt 3 en 't Krabbenhofje Overeenkomsten sluiten en procedure Uitwerkingsplan opstarten voor Buurt 4 en Beemdkroon
Terpen				
4	**Afronden Villapark Reimerswaal**	Resterende levering bouwpercelen, woonrijp maken.	Laatste bouwperceel is geleverd Woonrijpmaken is grotendeels uitgevoerd	Afronding woonrijpmaken na oplevering laatste twee woningen (najaar 2021)
5	**Planontwikkeling Zuidrand en Blauwborst**	Afwikkeling contract, levering bouwrijpe percelen, start verkoop bouwkavels Blauwborst	Bouwrijp perceel Zuidrand is geleverd Verkoop bouwkavels is in voorbereiding Overeenkomst gesloten over vervolg Zuidrand (Terpen II)	Start verkoop bouwkavels Opstarten BP-procedure mbt maximum aantal woningen Terpen II
De Wal				
6	**Marktconsultatie nieuw woonbuurtje binnen Wal II**	Planverkenning Wal 2	Voorrang gegeven aan ontwikkelingen binnen Meander II	Wordt opgepakt tweede helft 2021
Klaverwei/ Brug				
7	**Afronding woonbuurt Klaverwei Strandkrab**	Woonrijp maken. levering laatste kavel	Laatste particuliere bouwkavel is geleverd. Woonrijp maken is gefaseerd uitgevoerd	Gefaseerd woonrijpmaken rond woonzorgcentrum en huurappartementen

4 Gageldonk-West

4.1 Voortgang inclusief doorkijk komende periode

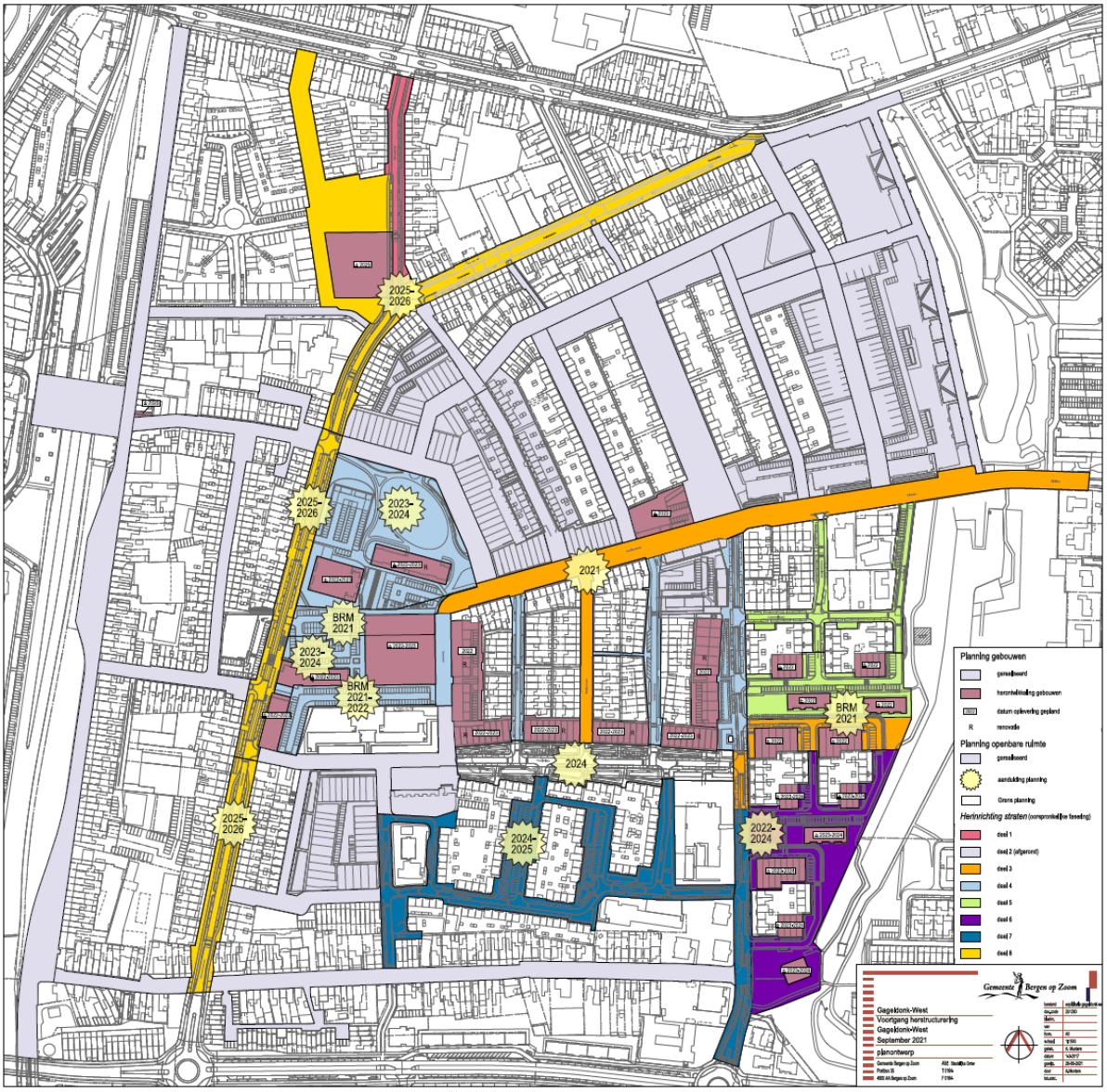
De herontwikkeling Gageldonk-West is geen grondexploitatie maar is wel als groot project gedefinieerd. De financiële verantwoordingsstructuur is opgebouwd uit drie ‘pijlers’:

1. Budgetten stedelijke vernieuwing (voormalige ISV-middelen)
2. Herinrichting openbaar gebied
3. Huis van de wijk



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 in de gaten gehouden.

Planningstekening



Verbeelding van de voortgang en planning

Tabel:
G= gemeente Bergen op Zoom
S= Stadlander

Wat willen we bereiken?	Wat zouden we doen in 2021?	Wat hebben we gedaan in Q1 en Q2 2021	Wat zijn de activiteiten in Q3 en Q4 2021
Herontwikkeling gebouwen			
Centrumplan: sloop-nieuwbouw, stichting Huis van de Wijk, herinrichting Piusplein en omgeving	S+G: Stichting Huis van de wijk besluiten G: Procedure uitwerkingsplan van bestemmingsplan doorlopen. Terrein bouwrijp maken. S: Bouwtekeningen maken en omgevingsvergunning aanvragen.	Gemeente: - Raadsbesluitvorming stichting Huis van de Wijk - Inspraak doorlopen van Uitwerkingsplan. College heeft besloten op uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan is inmiddels onherroepelijk (sept 2021). - Anterieure overeenkomst opgesteld voor behoud Action. - Vooroverleg gevoerd met ontwikkelaar voor het vestigen van een medisch centrum in de Heilig Hartkerk. Stadlander:	Gemeente: - Afronden terrein bouwrijp maken. - Sluiten anterieure overeenkomst voor behoud Action. - Anterieure overeenkomst medisch centrum sluiten. Stadlander: - Doorlopen procedure omgevingsvergunning en start bouw.

		- De omgevingsvergunning aangevraagd voor nieuwbouw Gentiaan. - De Gentiaan is geheel gesloopt. - Maxim Bar en Kaviaar zijn tijdelijk verplaatst naar de Kamper-foeliestraat. - Plannen uitgewerkt voor reconstructie Piushof. Samen: - voorlopig ontwerp opgesteld voor inrichting openbare ruimte en parkeerplaats.	
Vijverberg Zuid	G: bestemmingsplanprocedure afronden. Starten uitvoering bouwrijp maken. Starten voorbereiding definitief ontwerp openbare ruimte. S: uitwerking gebouwen.	Gemeente: - Bestemmingsplanprocedure is doorlopen en plan is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Zuidelijk appartementengebouw is uit het bestemmingsplan gehaald. - Uitvoering bouwrijpmaken is gestart. - Voorontwerp openbare ruimte is opgesteld. Stadlander: - Gebouwontwerp nader uitwerken en omgevingsvergunning voorbereiden.	Gemeente: - Afronden bouwrijpmaken 1e fase Waterleliestraat en Zonnedauwstraat. Voorbereiden BRM 2e fase Speenkruidstraat - Tot definitief ontwerp komen voor woonrijpplan. Aanbesteding voor Bouwteam uitvoering. Stadlander: - omgevingsvergunning verkrijgen en start bouw..
Populierenbuurt	S: plannen uitwerken om tot gedeeltelijk sloop nieuwbouw en renovatie van woningen langs de Populierenlaan te komen. G: stedenbouwkundige en planologische beoordeling	Gemeente: - Ontwerp voor de gebouwen is inmiddels akkoord. Stadlander: Bouwkosten vallen erg hoog uit waardoor besluit tot bouw is uitgesteld naar Q3 2022. - Uitvoering renovatie van Flat Gageldonk is afgerond.	Stadlander: - Besluitvorming sloop-nieuwbouw en renovatie woningen aan Berkstraat, Populierlaan en Meidoornlaan.

Wat willen we bereiken?	**Wat zouden we doen in 2021?**	**Wat hebben we gedaan in Q1 en Q2 2021**	**Wat zijn de activiteiten in Q3 en Q4 2021**
Herinrichting openbare ruimte			
Herinrichting openbare ruimte deel 1: Vervangen riool, verharding, verlichting en groenaanleg	Onderhoud nieuwe groenaanleg. Uitvoering van de herinrichting Plataanstraat i.c.m. met deel 2.	Afronding herinrichting Plataanstraat	
Herinrichting openbare ruimte deel 2	Uitvoeren herinrichting Vlierstraat, Ligusterstraat, Elsstraat en Kamperfoeliestraat.	Afronding herinrichting Vlierstraat, Elsstraat, Kamperfoeliestraat en Ligusterstraat	
Herinrichting openbare ruimte deel 3	Bestekken opstellen, werk aanbesteden en starten van de werkzaamheden.	Herinrichting Berkstraat, Ratelaarstraat en BRM Zonnedauwstraat	Start uitvoering Ericalaan, en Gentiaanstraat i.c.m. deel 4.
Herinrichting openbare ruimte deel 4	Onderhoud nieuwe groenaanleg Klaproosplein. Bestekken opstellen, werk aanbesteden en uitvoering starten	Herinrichting Hertshoornstraat en BRM Piusplein	Start uitvoering Leeuwenbekstraat i.c.m. deel 3 en BRM Berkenpad.
Herinrichting openbare ruimte deel 5	VO, DO en bestekken opstellen i.v.m. ontwikkeling Vijverberg Zuid. Starten met bouwrijp maken Waterleliestraat	bouwrijp maken Waterleliestraat en Zonnedauwstraat, verleggen kabels en leidingen.	Aanbesteding Bouwteam herinrichting deel 5 (DO en uitvoering) Bouwrijp maken Waterleliestraat.

Wat willen we bereiken?	Wat zouden we doen in 2021?	Wat hebben we gedaan in Q1 en Q2 2021	Wat zijn de activiteiten in Q3 en Q4 2021
Herinrichting openbare ruimte deel 6	VO, DO en bestekken opstellen i.v.m. ontwikkeling Vijverberg Zuid.	Voorbereiden bouwrijp maken Teunisbloemstraat en Speenkruidstraat: verleggen kabels en leidingen.	Aansturen verleggen kabels en leidingen. Aanbesteding Bouwteam herinrichting deel 6 (DO en uitvoering)
Herinrichting openbare ruimte deel 7	Geen		Aanbesteding Bouwteam herinrichting Meidoornlaan (DO en uitvoering)
Herinrichting openbare ruimte deel 8	Uitvoering Papaverstraat		Voorbereiden VO Kastanjelaan tussen Lorkstraat en Populierlaan.
Speelvoorzieningen	Opstarten communicatie speelvoorziening Kamperfoeliestraat en aanleg van de speelvoorziening.	Communicatie speelvoorziening i.s.m. Wijzijn in aangepaste vorm i.v.m. coronamaatregelen. Speelvoorziening uitgevoerd.	

Wat willen we bereiken?	Wat zouden we doen in 2021?	Wat hebben we gedaan in Q1 en Q1 2021	Wat zijn de activiteiten in Q3 en Q4 2021
Sociaal maatschappelijk, economisch, verduurzaming en communicatie.	Reguliere doorzet.	Reguliere doorzet	Reguliere doorzet met extra aandacht voor ontwikkeling Huis van de Wijk.
Economisch	S+G: strategie nader onderzoeken en uitwerken.	Voorlopig afgerond.	
Verduurzaming particulier woningbezit: uitvoeren van plan van aanpak	S+G: Strategie herbezinnen na derde ronde van subsidieverstrekking.	Subsidieregeling is tijdelijk stopgezet vanwege uitgavestop.	Bezinnen op wel of niet doorzetten in een aangepaste vorm.
Communicatie	Communicatie niet meer extern uitbesteed maar gebeurt nu gezamenlijk met Stadlander.	Doorzetten van de gezamenlijke communicatie.	Doorzetten van de gezamenlijke communicatie.

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	Hoog	Communicatie en participatie is bemoeilijkt door Corona en lockdown-maatregelen Presentatie van plannen lopen vertraging op.	Zoeken naar andere communicatie middelen en aangepaste vorm van informatieavonden: nu vooral via brieven en indien mogelijk digitale infoavonden.	Door de Corona maatregelen is de communicatie beperkt.
5. Veiligheid	Laag			
6. Financiën	Hoog	De budgetten blijven sterk onder druk staan door de 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	Zodra de laatste ontwikkelingen bekend zijn, deel 4 t/m n 8 opnieuw 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.	Afhankelijk van de nog te kiezen beheersmaatregel.

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.

4.3 Financiën

'Wat heeft het ons gekost?'. Om deze vraag te beantwoorden, worden in deze paragraaf de gerealiseerde kosten en opbrengsten voor 2020 verantwoord ten opzichte van de jaarbegroting zoals deze per pijler is opgesteld.

4.3.1 ISV

Voor de begroting Gageldonk ISV wordt onderscheid gemaakt in diverse kostenposten. In onderstaande tabel zijn voor 2021 de meest relevante kostenposten toegelicht:

Gageldonk ISV x € 1.000	**Begroting 2021**	**Realisatie 1e helft 2021**	**Afwijking**
Kosten	954	65	889

Toelichting:

Afdrachten openbaar gebied
De afdrachten aan het openbaar gebied zijn bedoeld om de openbare ruimte naar een hoger kwaliteitsniveau te brengen. Deze afdrachten worden aan het eind van het jaar geboekt. Vanuit de herinrichting (zie Gageldonk herinrichting openbaar gebied) budgetten is daar reeds budget voor beschikbaar gesteld. Echter, vanuit ISV wordt daar o.b.v. vaste percentages nog eens extra in bijgedragen. Dit met als doel om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Ook Stadlander draagt voor een aantal straten bij aan de herinrichting. Voor Vijverberg Zuid is door de planwijziging de bijdrage van Stadlander verhoogd.

Extra kwaliteit openbare ruimte
Dit betreft projecten waarbij aan de openbare ruimte extra kwaliteit dan wel voorzieningen toegevoegd worden. Onder andere de volgende projecten vallen daar onder: Piuspark, speel- en jeugdvoorzieningen en plein- en parkinrichting. Dit budget is in het eerste deel van 2021 nog niet aangewend.

Maatschappelijke trajecten
Naast de bovenstaande fysieke projecten is ook sprake van maatschappelijke projecten. Deze maatschappelijke projecten vallen ook onder de begroting Gageldonk ISV. Het betreft de volgende jaarlijks doorlopende projecten: burgerparticipatie & initiatieven, regievoering op Gageldonk en sociale veiligheid.

Plankosten
Onder plankosten vallen onder andere kosten voor communicatie, extern onderzoek, de schoonmaakacties in de wijk en aanvullende kosten voor de interne projectorganisatie.

Daarnaast wordt binnen Gageldonk ISV voorzien in verduurzaming van het particulier woningbezit. Hierdoor worden woningen door subsidie mogelijkheden verduurzaamd, door o.a. het plaatsen van zonnepanelen, isolatiemaatregelen en verbetering aan de voorgevel van de woning. Vanwege de uitgavestop is de subsidie stopgezet.



4.3.2. Openbare Ruimte

Gageldonk herinrichting openbaar gebied (x € 1.000)	Begroting 2021	Realisatie 1e helft 2021	Afwijking
Deel 1	18	1	17
Deel 2	87	140	-53
Deel 3	2.087	168	1.919
Deel 4	1.096	164	932
Deel 5	185	40	145
Deel 6	130	16	114
Deel 7	12	1	11
Deel 8	67	3	64
Totaal	**3.682**	**533**	**3.149**

De hier benoemde delen zijn verbeeld in de planningstekening.

Verantwoording

In voorgaande bestuurlijke voorgangsrapportages is aangegeven dat de budgetten uit 2013 niet aansluiten bij de huidige werkelijkheid. De benodigde bijdragen voor deel 1 en 2 zijn opgenomen in de begroting 2021-2024 welke door de raad is vastgesteld. Na 2021 kunnen deze delen financieel afgesloten worden. Deel 4, waar het centrumplan onder valt, is opnieuw financieel doorgerekend met de nieuwe plannen. Voor de benodigde bijdragen is overeenkomst bereikt met Stadlander. De besteksraming voor het centrumplan moet nog worden gemaakt.

Voor de delen die onderdeel zijn van de Vijverberg Zuid (5,6 e.o.) is in inmiddels de besteksraming bekend. Deze sluit met een tekort vanwege o.a. sterk gestegen materiaalkosten. Dit kan niet opgevangen worden in het huidige budget vooral omdat de kredieten voor deze delen op het gebied van riolering en wegen niet zijn geïndexeerd. Er wordt momenteel onderzocht in hoeverre dekking kan worden gevonden zodat de aanbesteding kan starten en de werken alsnog doorgang kunnen vinden (uitvoering werkzaamheden volgens planning in 2022 tot en met). Van deel 3, de Populierlaan en delen 7 en 8 zijn nog geen nieuwe kostenramingen gemaakt. In deze delen vinden nog een aantal ontwikkelingen plaats, die nog niet uitgewerkt zijn. Zodra de plannen concreter zijn, kan een nieuwe doorrekening uitgevoerd worden.

4.3.3. Huis van de Wijk

De gemeente én Stadlander investeren fors in de wijk Gageldonk. Deze investeringen leiden ook tot waardecreatie. Met Stadlander is contractueel afgesproken dat deze waardecreatie in de wijk blijft. Stadlander en gemeente wisselen gronden uit. Stadlander neemt meer grond van de gemeente af dan andersom, waardoor bij de gemeente inkomsten ontstaan. Om aan Stadlander gronden te kunnen leveren dienen sommige percelen nog bouwrijp gemaakt te worden, daarvoor is budget begroot. Deze methodiek is weggezet als de zogenaamde ‘terugploegregeling’. De verkregen middelen zouden volgens afspraak worden gebruikt om het beoogde multifunctioneel centrum (MFC) aan het Piusplein mogelijk te maken

Het traject voor het MFC is beëindigd aangezien de Lowys Porquinstichting zich definitief heeft teruggetrokken. Inmiddels vindt een heroriëntatie plaats met als mogelijkheid de Heilig Hart kerk in gebruik te nemen als medisch centrum. Op dit moment is nog geen uitsluitsel over de haalbaarheid daarvan.

Besluitvorming van een mogelijk Huis van de Wijk in de Piushof is in Q1 2021 aan college en raad voorgelegd en besloten. De terugploegregeling zal worden ingezet om dit Huis van de Wijk mogelijk te maken. De wijze van stichting en exploitatie is in nadere uitwerking.

Gageldonk Terugploegregeling (x € 1.000)	**Begroting 2021**	**Realisatie 1e helft 2021**	**Afwijking**
Opbrengsten	1.640	0	1.640
Kosten	10	0	10

Toelichting
Voor 2021 zijn opbrengsten vanuit de terugploegregeling voorzien voor Vijverberg Zuid en het wijkcentrumplan in Q3 en Q4.

Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Datum	27 oktober 2021	Toestel	0164-277134
Van	Drs Arthur Vons RO	Aan	College
Team	Control en Audits	Cc	CT
Onderwerp	Review BVR 1e halfjaar 2021 ScheldeVesting, De Markiezaten en Gageldonk-West		

---

1. Inleiding
Met de Raad is afgesproken dat er, met ingang van 1 januari 2014, tweemaal per jaar gerapporteerd wordt over de voortgang van de projecten ScheldeVesting, De Markiezaten en Herstructurering Gageldonk (U14-003435). Tevens is afgesproken dat de projectcontroller een review schrijft bij deze bestuurlijke voortgangsrapportage. Een review bestaat gewoonlijk uit een rapportage op hoofdlijnen. Het is geen controle van bijvoorbeeld facturen en/of contracten. Bij de uitvoering van de reviewwerkzaamheden is rekening gehouden met de ontwikkelingen die zich in de periode tot 1 juli 2021 hebben voorgedaan.

2. Proces
Op het moment dat het voorstel wordt aangeboden aan het college stelt de concerncontroller een review op. Met de review kan de concerncontroller aandachtspunten en kanttekeningen meegeven aan het College en waar vervolgens de ambtelijke organisatie een oplossing voor dient aan te dragen. Daarnaast worden de dilemma's inzichtelijk gemaakt waar het College voor staat. Ten behoeve van deze review heeft hoor en wederhoor plaatsgevonden. De reactie vanuit de organisatie op de bevindingen treft u hierna aan evenals de reactie van de verantwoordelijk clustermanager.

3. Algemeen beeld bij de projecten

Uit de BVR over het eerste halfjaar van 2021 blijkt dat het merendeel van de kosten nog gemaakt moet gaan worden. Graag van de organisatie nog een reactie wat de belangrijkste reden(-en) van deze vertraging is/zijn. De opbrengsten bij de Markiezaten laten een grote uitdaging zien die deels teniet is gedaan door de vooruit ontvangen opbrengsten. Het is bekend dat het opschuiven van de boeggolf (zowel aan de opbrengsten- als kostenkant) de druk op de toekomstige planning vergroot.

Wat betreft Gageldonk-West is een deel van de budgetten geactualiseerd. Van de resterende deelbudgetten is al wel duidelijk dat deze niet toereikend zijn. Als beheersmaatregel is een aantal opties vermeld die de concerncontroller kan volgen. In hoeverre biedt de overeenkomst met Stadlander de mogelijkheid om bepaalde delen niet, dan wel later uit te voeren? Graag van de organisatie hier nog een reactie op. De gemeente volgt Stadlander, cf. afspraak met de gemeenteraad, maar wanneer Stadlander werkzaamheden in de tijd naar achteren schuift, is de kans reëel dat de gemeente met hogere uitgaven wordt geconfronteerd. De ervaring leert immers dat hoe langer een project duurt, de kosten zullen stijgen. Ziet de organisatie mogelijkheden om deze kosten door te belasten?

De organisatorische capaciteit bij de projecten blijft een risico voor de voortgang van de projecten. Zowel bij de grondexploitaties als ISV-Gageldonk is sprake van juridische risico's met -mogelijk- financiële impact. Het stellen van prioriteiten dan wel inhuren/aantrekken van personeel lijken de meest logische beheersmaatregelen.

Reactie:

De overeenkomst met Standlander voorziet niet in de mogelijkheid om bepaalde delen niet uit te voeren. Met Stadlander is er ten aanzien van Gageldonk-West periodiek en frequent overleg over o.a. financiële en planning technische aspecten van het project. De ervaring tot op heden is dat van beide kanten op een constructieve manier en met wederzijds begrip wordt gewerkt aan een zo efficiënt mogelijke wijze van plannen en uitvoeren van de werkzaamheden. Indien te onderbouwen en in overleg zijn en worden extra kosten met Stadlander verrekend.

Wij beamen de constatering aangaande de organisatorische capaciteit.

4. Bevindingen ScheldeVesting

Opbrengsten

De verklaringen bij de opbrengsten zijn helder.

Kosten

Een fors deel van de kosten wordt in de tijd opgeschoven. In hoeverre is rekening gehouden met mogelijk extra kostenstijgingen of liggen er al aanneemovereenkomsten?

Reactie: Het woonrijp maken van Nieuwe Vesting Zuid West wordt vanaf 3e kwartaal 2021 gefaseerd uitgevoerd, waar aanneemovereenkomsten voor zijn. Dit loopt door tot 2e kwartaal 2022. Dit geldt ook voor de realisatie van civiele werken zoals het aanleggen van een groenstrook en 2 bruggen.

Het bouwrijp maken in Nieuwe Vesting Zuid Oost is aanbesteed en wordt 3e kwartaal 2021 en 1e kwartaal 2022 afgerond. Dit heeft te maken met een saneringsopgave voor perceel 7. Deze kosten moeten nog in kaart worden gebracht en de kosten van woonrijpmaken worden opnieuw geraamd, zodat we een betere inschatting kunnen maken van de nog te verwachten kosten voor 2023 – 2024. Dit zal vervolgens bij de jaarafsluiting 2021 in de herziening van de grondexploitatie worden verwerkt.

Ten aanzien van Havendijk & Plein geldt dat het woonrijp maken van Hollandhaven nagenoeg is afgerond, dus daar zit geen risico meer voor eventuele kostenstijgingen. Ten aanzien van het restant bouwrijp maken en het woonrijp maken van Havendijk geldt wel dat daar nog aanneemovereenkomsten voor worden gesloten. Ook hiervoor geldt dat deze kosten voor de jaarafsluiting 2021 opnieuw worden geraamd en waar nodig in de herziening van de grondexploitatie worden verwerkt.

5. Bevindingen De Markiezaten

Opbrengsten

De toelichting bij de opbrengsten is helder.

Kosten

Dezelfde vraag als hierboven bij Schelde/Vesting.

Reactie:

Binnen De Markiezaten is nog niet voor alle werkzaamheden in het kader van bouw- en/of woonrijp maken een aanneemovereenkomst gesloten. Bij de jaarafsluiting 2021 zal aan de hand van geactualiseerde en gedetailleerde ramingen worden beoordeeld in hoeverre de geïndexeerde budgetten toereikend zijn, ook voor de onderdelen waar nog geen aanneemovereenkomsten voor zijn gesloten, en ook in relatie tot huidige prijspeilen.

6. Bevindingen Gageldonk-West

Bij het project Gageldonk-West blijven, naast de capaciteit, de planning van de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte en het budget de belangrijkste aandachtspunten.

Wat betreft de uitgaven in de openbare ruimte is de vraag op welke termijn de organisatie inzichtelijk heeft welke dekkingsmogelijkheden resteren (Vijverberg Zuid, 5, 6 e.o.)?

In welke mate heeft de gemeente invloed op de plandelen 3, 7 en 8 aangezien hiervan is aangegeven dat daar nog een aantal ontwikkelingen plaatsvindt? Of, is de gemeente afhankelijk van anderen waardoor de kans bestaat dat de uitvoering in de tijd opschuift met mogelijk een kostenopdrijvend effect?

De toelichtingen bij de verschillende onderdelen van het project zijn helder.

Reactie:

Ten aanzien van Vijverberg-Zuid zijn de aanvullende dekkingsmogelijkheden bekend. Voor 5 en 6 volgt dat in 2022.

Met Stadlander is er ten aanzien van Gageldonk-West periodiek en frequent overleg over o.a. financiële en planning technische aspecten van het project. De ervaring tot op heden is dat van beide kanten op een constructieve manier en met wederzijds begrip wordt gewerkt aan een binnen de mogelijkheden voor beiden zo efficiënt mogelijke wijze van plannen en uitvoeren van de werkzaamheden.