

Brief aan de raad

2021-0089604

Onderwerp: Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

6 juli 2021

Aan de leden van de raad,

Bijgaand treft u de bestuurlijke voortgangsrapportage grex projecten mei 2021 aan.

Wij geven u met deze rapportage inzicht in de stand van zaken rond de diverse projecten en een inzicht in de financiële situatie.

In deze rapportage zijn nu ook de projecten Stationskwartier opgenomen, hiermee krijgt u een compleet beeld van alle projecten.

Op dit moment volstaan we daarbij nog met het melden van de voortgang van die projecten. Wij werken op dit moment aan de voorbereiding van een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG).

Dit perspectief is bedoeld als hulpmiddel om de grote ruimtelijke opgaven in hun totaliteit af te zetten tegen alle gemeentelijke kaders en afwegingen. Tot nu toe worden afwegingen vooral per project gemaakt, maar door de toename van het aantal projecten is het ook noodzakelijk de consequenties in algemeenheid van alle projecten te bezien. Altijd wordt eerst vastgesteld of een project voldoet aan de beleidsmatige kaders en mogelijkheden van de woningmarkt. Vervolgens wordt er nadrukkelijk afgewogen wat de mogelijke consequenties kunnen zijn voor die kaders en de marktsituatie in totaalbeeld van alle (aankomende) projecten.

Daarnaast stellen we vast dat de grote hoeveelheid projecten vraagt om een forse bijdrage van de gemeentelijke organisatie in het algemeen. Er komen meer aspecten en disciplines bij kijken dan enkel een bestemmingsplan, woningmarktverkenning, projectleider, planeconoom en projectcontroller om alle ontwikkelingen op een goede manier te kunnen beheersen. Denk hierbij vooral aan de gevolgen voor het reguliere beheer in de gemeente, maar ook aan allerlei ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, verkeer en dergelijke. Daarbij speelt er op dit moment ook een uitdaging wat betreft het arbeidsmarktbeeld. Het vullen van bepaalde specifieke vacatures vormt steeds vaker een uitdaging. Het betreft hierbij vooral functies voor technisch geschoold personeel.

De actuele financiële situatie sluit aan bij de cijfers in de jaarstukken 2020. Er is sprake van een potentieel dekkingsoverschot eind 2023. Wanneer de projecten volgens de huidige prognose worden gerealiseerd, is er dan een overschot van 1,6 miljoen euro. Dit resultaat is €1,1 miljoen euro lager dan het bedrag dat wij u in de voorgaande rapportage hebben gemeld. Dit resultaat wordt enerzijds veroorzaakt door een beter resultaat bij het project van de Buizerdstraat en het positieve resultaat van de uitspraak van de Hoge Raad in de zaak rond de btw bij het LOC. Anderzijds hebben wij op basis van de geactualiseerde risico-inventarisatie, een bedrag van €1,5 miljoen euro toegevoegd aan de reserve Weerstandsvermogen Grondbedrijf.

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

Onze conclusie is dat de algemene ontwikkeling rond de projecten nog steeds positief is, maar voor de langere termijn zijn er nog wel de nodige risico's.

Voor de verdere toelichting verwijzen we u graag naar de voortgangsrapportage.

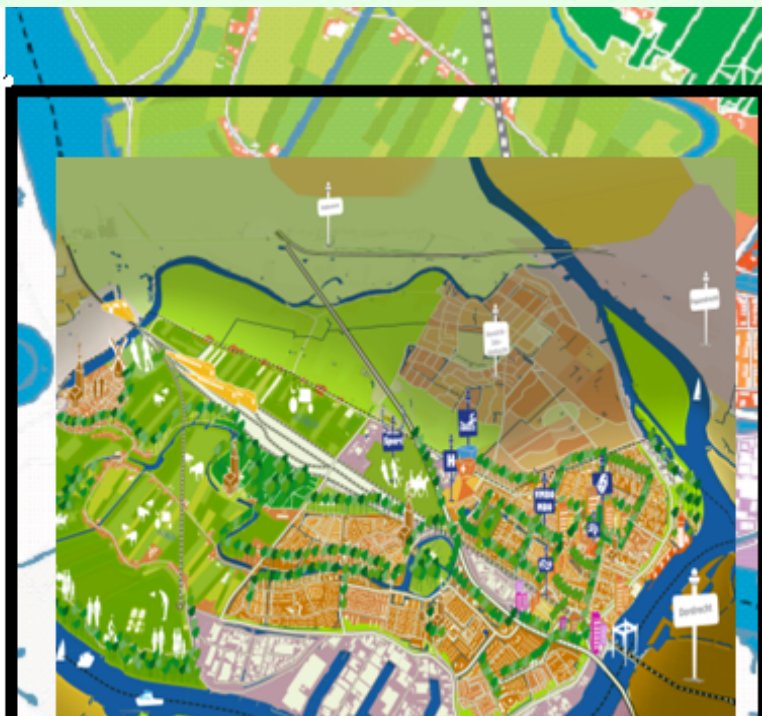
Hoogachtend,

De secretaris,

De burgemeester,

BESTUURLIJKE VOORTGANGSRAPPORTAGE PROJECTEN

Mei 2021



Deze voortgangsrapportage geeft een overzicht van de lopende grote projecten, deze keer niet alleen de projecten die vanuit de afdeling Realisatie worden aangestuurd, maar ook van de projecten die, vanuit de ambities in het raadsprogramma (thema Wonen, bouwen en wooncarrière), vanuit de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling worden voorbereid.

Hiermee krijgt u een completer beeld van alle ontwikkelingen en de consequenties en risico's daarvan.

Op dit moment volstaan we daarbij nog met het melden van de voortgang van die projecten. Wij werken op dit moment aan de voorbereiding van een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG).

Dit perspectief is bedoeld als hulpmiddel om de grote ruimtelijke opgaves vanuit de totaliteit van de projecten af te kunnen zetten tegen de gemeentelijke kaders. Tot nu toe worden afwegingen vooral per project gemaakt, maar door de toename van het aantal projecten is het ook noodzakelijk de consequenties op het niveau van de totale ontwikkelingen te beschouwen. Is er voor één project vastgesteld dat dit binnen de beleidsmatige kaders en mogelijkheden van de woningmarkt past, dan moet er ook nadrukkelijk worden afgewogen wat de mogelijke consequenties kunnen zijn voor die kaders en marktsituatie in het totaal van alle lopende en in voorbereiding zijnde projecten.

Daarbij komt ook dat de grote hoeveelheid projecten ook een veel grotere bijdrage vanuit de totale gemeentelijke organisatie vraagt. Er komen meerdere aspecten en disciplines bij kijken dan alleen een bestemmingsplan, woningmarktverkenning, projectleider, planeconoom en projectcontroller om alle ontwikkelingen op een goede manier te kunnen beheersen. Denk daarbij vooral aan de gevolgen voor het "normale" beheer in de gemeente, maar ook aan allerlei "nieuwe" ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, verkeer en dergelijke. Daarbij speelt er op dit moment ook een probleem wat betreft de arbeidsmarkt. Het is erg moeilijk om op dit moment de juiste mensen voor die taken te werven. Er is een groot tekort aan technisch geschoold personeel. Op korte termijn is dat nog wel op te vangen met inhuur, echter voor de lange termijn is dat ongewenst. De afhankelijkheid van inhuurkrachten wordt te groot.

Tot slot is ook de financiële draagkracht van de gemeente een belangrijk aandachtspunt. Daarbij gaat het niet alleen om het afdekken van voorzienbare tekorten, maar ook om de beheersing van risico's. Gebiedsontwikkeling brengt nu eenmaal de nodige risico's met zich mee en bij het opeenstapelen van die ontwikkelingen, is het ook noodzakelijk een beeld te hebben van de daarmee samenhangende risico's en van de mogelijkheden om die risico's, als ze zich ondanks de te treffen beheersmaatregelen toch voordoen, op te vangen.

Het MPG zal niet direct een antwoord geven op alle vragen en onzekerheden, maar is wel een eerste stap in de goede richting. Voor een deel van de projecten is een eventuele heroverweging of bijstelling overigens niet aan de orde. Deze zijn al te ver in de uitvoering om nog te kunnen bijsturen (als dat al gewenst zou zijn). Vandaar dat wij in deze rapportage ook een splitsing hebben gemaakt in projecten in uitvoering en projecten in voorbereiding.

Binnen de lopende projecten zijn de volgende ontwikkelingen te melden:

Projecten in uitvoering:

Bakestein:

De belangstelling voor de kavels is nog steeds aanwezig, we verwachten de verkoop van één kavel op korte termijn af te ronden. Er zijn dan nog 5 kavels voor de verkoop beschikbaar. Voor één van die kavels verwachten wij op korte termijn een optieovereenkomst te kunnen aangaan, voor de overige 4 zijn we met kandidaten in gesprek. Het resultaat van deze ontwikkeling blijft binnen de verwachte kaders.

Euryza:

De woningen in het eerste plandeel zijn nu allemaal in aanbouw of opgeleverd. Het resultaat van dit project is bij de jaarrekening 2020 aangepast op basis van het geactualiseerde programma en de daadwerkelijk gerealiseerde woningopbrengsten. De voorbereidingen voor het 2^{de} plandeel verlopen echter zeer moeizaam. Wij zijn in gesprek met de ontwikkelaar over de grondwaarde van het volgende deelproject, maar de meningen over die waarde lopen op dit moment nogal uiteen.

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

Voorzieningencluster Heerjansdam:

Het project is inmiddels afgerond.

Gymzaal Heer Oudelands Ambacht:

Nadat uw raad het benodigde uitvoeringskrediet beschikbaar heeft gesteld, is de bouw in mei daadwerkelijk gestart. De uitvoering verloopt binnen de vastgestelde kaders, er zijn geen aanwijzingen voor bijzondere afwijkingen.

BTW schoolgebouw (LOC@)

De Hoge Raad heeft eind 2020 een definitieve uitspraak gedaan. Wij krijgen daarbij alleen de btw over de gymzaal terug. We hebben in de jaarrekening van 2020 de gevolgen van dat besluit verwerkt en zijn nu bezig met de verdere administratieve afwikkeling. De risico's die deze afwikkeling nog met zich meebrengt hebben wij eveneens in de jaarrekening verwerkt. In deze rapportage komen we hierna niet meer op dit onderwerp terug.

Buizerdstraat:

De selectie van de ontwikkelaar is inmiddels afgerond en de grondverkoopovereenkomst is ondertekend. De voorbereidingen voor het bouwrijp maken zijn gestart. Er is echter wel een bezwaar ontvangen tegen het bestemmingsplan, dit bezwaar ligt bij de Hoge Raad. Er is nog geen zicht op het moment waarop daarover een besluit genomen wordt. Vooralsnog geeft dit geen vertraging in de projectvoortgang.

Projecten in voorbereiding:

Noordoevers:

De nota van uitgangspunten voor dit project is door uw raad vastgesteld. Wij hebben u onlangs vertrouwelijk geïnformeerd over de vertaling van die uitgangspunten naar een voorlopig schetsontwerp en daarbij een indicatie gegeven van de mogelijke uitkomst van de grondexploitatie. Er lijken de nodige mogelijkheden te zijn voor de verdere uitwerking. Daarvoor hebben wij u ook inmiddels een aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd. Maar Noordoevers is wel een project waarvan de prioriteit en de beheersbaarheid bij het MPG nogmaals goed moet worden afgewogen.

Van 't Hofflocatie:

Er is inmiddels een ontwerp opgesteld en er is in principe overeenstemming met de ontwikkelaar (mede eigenaar van het gebied) over de grondwaarde. Op korte termijn ontvangt u nadere voorstellen over de vaststelling van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet. Dit project zal in ieder geval budgettair neutraal worden gerealiseerd.

Heer Janstraat:

Uw raad is in juni 2020 akkoord gegaan met de aankoop van gronden van de woningbouwvereniging Heerjansdam en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. In december 2020 zijn de gronden aangekocht. Er wordt nu een conceptbestemmingsplan en een bouwvelop opgesteld. Na besluitvorming daarover kan dan in het najaar een aanbestedingsprocedure starten. De grondexploitatie willen we in het laatste kwartaal van 2021 ter vaststelling aan uw raad voorleggen.

Winkelcentrum Kort Ambacht

Op korte termijn ontvangt u een voorstel voor het vaststellen van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet. De voorbereidingen voor dit project verlopen voorspoedig en wij gaan er van uit dat dit project door de samenwerking tussen vastgoed eigenaren en gemeente de levensvatbaarheid van het winkelcentrum behoorlijk zal verbeteren.

Stationskwartier

In de eerste maanden van 2021 zijn belangrijke stappen gezet voor de daadwerkelijke realisatie van het project Stationskwartier. In financieel opzicht legt de (voorwaardelijke) toekenning van de WBI subsidie een extra fundament onder de business case. Bovendien is een marktpartner gevonden waarmee in de tweede helft van 2021 een haalbaarheidsonderzoek gedaan wordt naar de realisatie van deelgebied Maasterras. In 2021 worden grondexploitaties voor de deelgebieden Stadstuinen en Indische Buurt aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Daarmee maakt Stationskwartier feitelijk de stap naar projecten in uitvoering.

Aandachtspunten:

Duurzaamheid:

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

Duurzaamheid krijgt bij alle projecten de aandacht. Bij ieder plan gelden minimaal de eisen van het landelijk bekende GPR-gebouw systeem. Dit systeem toetst een bouwplan op de gebieden van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De gymzaal in Heer Oudelands Ambacht zal energieneutraal gerealiseerd worden.

Financiën:

De prognoses van de projectresultaten van de drie in exploitatie genomen projecten (Euryza, Bakestein, Buizerdstraat) zijn ook bij de jaarrekening van 2021 weer geactualiseerd. Daarbij is voor de Buizerdstraat nu rekening gehouden met de uitkomsten van de grondbieding. Hierdoor is het oorspronkelijk vastgestelde tekort van €0,4 miljoen omgezet naar een positief resultaat van €0,15 miljoen. Verder hebben zich geen bijzondere ontwikkeling voorgedaan. Daarnaast hebben wij het risicoprofiel van de lopende projecten geactualiseerd, vooral in verband met de afwikkeling van het besluit rond de btw over het LOC en in verband met de moeizame discussie over de grondwaarde van Euryza. Mede door die ontwikkelingen hebben we de reserve weerstandsvermogen van het grondbedrijf aangepast. Daarvoor hebben we ongeveer €1,5 miljoen van de reserve gerealiseerde winst, onderdeel van het dekkingsoverschot, overgeheveld naar de reserve weerstandsvermogen.

De vrije reserve bedraagt begin 2021 nog €0,5 miljoen. Samen met de winstpotentie van de nog lopende projecten is er daarmee een potentieel dekkingsoverschot van €1,6 miljoen begin 2021. Dit is ongeveer €0,7 miljoen lager dan in de vorige rapportage. In deze cijfers is nog geen rekening gehouden met de te verwachten resultaten voor Winkelcentrum Kort Ambacht en de Van 't Hofflocatie. Omdat op het moment van schrijven bij deze projecten de onderhandelingen nog niet volledig zijn afgerond kunnen we hier geen concrete bedragen voor noemen. Wel kunnen we aangeven dat de realisatie van deze projecten geen financieel nadelige gevolgen heeft doordat het resultaat minimaal neutraal is dan wel doordat de dekking al gereserveerd is.

Voor de projecten Spoorzone en Noordoevers geldt dat deze vooralsnog hun eigen weerstandsvermogen hebben in de eerder door de Raad gereserveerde middelen ('de €20 miljoen'). Voor Noordoevers hebben wij inmiddels een indicatieve berekening voor

het mogelijke exploitatietekort, wij hebben u daar vertrouwelijk over geïnformeerd. Wij hebben daarbij ook aangegeven dat er nog diverse mogelijkheden zijn voor optimalisaties van dat tekort. Voor het Stationskwartier is een business case opgesteld met een indicatief tekort van €9,4 miljoen. Op basis van dit tekort is een WBI subsidie aangevraagd en inmiddels toegekend van €4,7 miljoen (50% van het publiek tekort). Hiermee is het financiële kader van het project aanmerkelijk verbeterd. Benadrukt wordt echter dat er pas sprake is van definitieve besluitvorming met het vaststellen van de grondexploitaties.

Op basis van de hierboven genoemde voorlopige globale berekeningen passen beide projecten naar de huidige inzichten nog steeds binnen het kader van de beschikbare bestemmingsreserve. De financiële risico's van dit project beperken zich op dit moment, net als bij de andere projecten in voorbereiding tot de reeds gemaakte en nog te maken voorbereidingskosten. Ook deze passen nog steeds binnen de kaders.

DEEL 1

1. INLEIDING.....	6
2. ORGANISATIE.....	8
3. DE VOORTGANG VAN DE PROJECTEN.....	9
Lopende projecten:	
3.1 BAKESTEIN.....	10
3.2 EURYZA.....	11
3.3 BUIZERDSTRAAT.....	13
3.4 GYMZAALHEER OUDELANDS AMBACHT.....	15
Projecten in voorbereiding:	
3.5 NOORDOEVERS.....	16
3.6 Van 't HOFFLOCATIE.....	17
3.7 Winkelcentrum Kort Ambacht.....	19
3.8 Heer Janstraat.....	21
3.9 Stationskwartier.....	22
4. FINANCIEN.....	26

Bijlagen:
Schema voortgangprojecten
Gevoeligheidsanalyse

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

1. INLEIDING

Deze voortgangsrapportage geeft een overzicht van de lopende projecten bij het grondbedrijf en de projecten die in voorbereiding zijn vanuit het programma Spoorzone (stand mei 2021). Hiermee wordt invulling gegeven aan de bestuurlijke afspraak om halfjaarlijks te rapporteren over de voortgang van projecten. Door de toevoeging van de projecten vanuit het programma Spoorzone ontstaat er een totaal beeld van de gebiedsontwikkelingen waaraan op dit moment wordt gewerkt. Wij werken aan het opstellen van een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG), waarin naast informatie over de feitelijke ontwikkelingen per project, ook een inzicht kan worden gegeven in het totaal van die projecten. Dit vanuit het perspectief van de actuele marktsituatie, de mogelijkheden van de organisatie en de financiële draagkracht van de gemeente. Op basis van dat totaal inzicht wordt het dan mogelijk om op ontwikkelingen bij te sturen, prioriteiten te stellen en risico's te beheersen. Bijsturen zal niet voor alle projecten mogelijk zijn, naar mate de uitwerking van een project vordert, worden de mogelijkheden om bij te sturen steeds kleiner. Vooral de projecten die reeds in uitvoering zijn, zullen niet zonder grote consequenties aangepast kunnen worden. Voor de projecten in voorbereiding kan dat nog wel. Overigens ook niet altijd zonder consequenties, denk bijvoorbeeld aan reeds gemaakte voorbereidingskosten of afspraken met derden. Daarom hebben wij in deze rapportage de projecten nu ook ingedeeld naar lopende projecten en projecten in voorbereiding.

De uitwerking van het MPG is nog niet afgerond, wij streven er naar om bij de begroting voor 2022 een eerste aanzet te kunnen leveren.

In deze rapportage wordt enkel gerapporteerd over grondexploitatieprojecten en projecten met een beleidsmatige achtergrond. Beheerprojecten zijn in een aparte IP-projectenrapportage opgenomen. Overigens is er wel sprake van onderlinge relaties tussen deze projecten en de beleidsmatige projecten. Er moet in ieder geval een goede afstemming zijn, er moet voorkomen worden dat er onnodig kapitaalvernietiging plaatsvindt. Bijvoorbeeld door onderhoud in een gebied dat kort daarna op de schop gaat vanwege een gebiedsontwikkeling. Maar in andere

gevallen zal het ook nodig kunnen zijn dat vanuit die beheer projecten tijdelijke maatregelen nodig zijn om de veiligheid van het betreffende gebied op een voldoende niveau te houden. Denk bijvoorbeeld aan de voorstellen voor tijdelijke maatregelen bij de Da Costastraat en Kort Ambachtlaan.

De gevolgen van de verbeterde marktomstandigheden zijn in bij alle projecten nog steeds merkbaar. Er komt meer voortgang en de financiële resultaten verbeteren. Hierdoor ontstaat er in de toekomst meer ruimte om nieuwe projecten op te pakken en weloverwogen nieuwe risico's te durven nemen. Daarbij past echter wel een waarschuwing: de effecten van de Coronacrisis kunnen dit beeld gaan verstoren. Op dit moment lijken de directe effecten op de lopende grondexploitaties nog steeds mee te vallen. Voor Bakestein merken wij nog steeds een goede belangstelling van bedrijven en ook op de woningmarkt zijn de gevolgen van de woningtekorten van grotere invloed dan mogelijke Corona-effecten. Echter voor de langere termijn is nu geen enkele inschatting te maken van de gevolgen van deze crisis.

Wij rapporteren op basis van de startdocumenten over de lopende projecten:

- Woningbouw: Euryza, Van 't Hofflocatie, Buizerdstraat, Noordoevers, Heer Janstraat, Stationskwartier.
- Gymzaal Heer Oudelands Ambacht (Develhoek/Bazuinstraat)
- Bedrijventerreinen: Bakestein
- Winkelcentrum Kort Ambacht

De structuur van de voorgaande rapportages wordt in grote lijnen aangehouden:

Hoofdstuk 1 is de inleiding en de leeswijzer.

Hoofdstuk 2 behandelt de integrale thema's, zoals de organisatie en de communicatie.

In hoofdstuk 3 rapporteren wij over de voortgang van de individuele projecten. In dit hoofdstuk is een projectenoverzicht opgenomen. Het overzicht geeft op eenvoudige wijze inzicht in de voortgang en de knelpunten op de beheersaspecten geld, organisatie, tijd, informatie en kwaliteit (GOTIK). Hierbij zijn de projecten ingedeeld in 2 groepen: Projecten in uitvoering en lopende projecten.

Hoofdstuk 4 zoomt in op de financiële consequenties van deze projecten. Dit zowel vanuit het perspectief van het grondbedrijf als vanuit het perspectief van de beschikbare reserve van €20miljoen voor de ontwikkeling van de Spoorzone en Noordoever. Omdat deze rapportage ongeveer op hetzelfde moment als de jaarrekening 2020 wordt gepresenteerd, wordt voor een uitgebreide analyse verwezen naar de paragraaf grondbeleid van de begroting. De bijlage ten slotte bevat een overzicht van de gevoeligheidsanalyse.

2 ORGANISATIE

De voorbereiding en uitvoering van de diverse projecten vereist een grote inzet vanuit de organisatie. Niet alleen de direct betrokkenen, het team Projecten van de afdeling Realisatie en de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, maar ook andere organisatie onderdelen zullen nauw betrokken moeten zijn bij deze projecten. Daarnaast spelen niet alleen de concrete projecten een rol, maar komt er ook steeds meer vraag naar het vroegtijdig meedenken over de haalbaarheid en consequenties van beleidsmatig gewenste nieuwe ontwikkelingen. Dat is ook een gewenste ontwikkeling, zodat we aan de voorkant integraal de goede afwegingen kunnen maken.

Daarnaast eisen ontwikkelingen als duurzaamheid, klimaatadaptatie, maar ook regelgeving (Vennootschapsbelasting, BBV wijzigingen en de daarmee samenhangende accountantscontrole) extra aandacht.

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de capaciteit. Wij hebben hiervoor inmiddels een aantal maatregelen genomen, waaronder uitbreiding van de capaciteit planeconomie en projectleiders. Het is daarbij echter nog niet zo eenvoudig om de noodzakelijke aanvulling te vinden. Op de arbeidsmarkt is veel vraag naar dergelijke functies. Tot nu toe slagen wij er nog niet in de gewenste structurele invulling te vinden. Op de korte termijn kan een deel van dat probleem worden ingevuld via inhuur, maar voor de langere termijn is continuïteit een belangrijk aspect, wat niet door inhuur kan worden opgevangen. Bovendien is naast de directe inzet van projectleiders, planeconomen en control, ook een forse inzet vanuit andere disciplines nodig. Denk daarbij aan projectondersteuning, beheer van openbare ruimte, verkeer, riolering, ruimtelijke ordening, vergunningverlening en dergelijke. De ontwikkelingen zullen, naast het directe capaciteitsvraagstuk ook iets betekenen voor de werkwijze, waarbij wij een nog meer integrale aanpak voorstaan.

Communicatie

Het accent van de werkzaamheden binnen de projecten is verschillend. Zodoende wordt ook de communicatie sterk aangepast op de fase en de werkzaamheden binnen het project. Voor ieder

project wordt, in samenwerking met de afdeling Communicatie, gewerkt aan een goede interne en externe afstemming. In toenemende mate wordt ervaring opgedaan met nieuwe vormen van digitale participatie in projecten.

Kwaliteit projectmatig werken

Op dit moment geen speciaal aandachtspunt. De eerder gemaakte afspraken over de werkwijze worden consequent toegepast. . Een aantal nieuwe medewerkers zal ook opgeleid worden in de wijze van projectmatig werken die wij voorstaan. Daarnaast zal extra aandacht besteed worden aan risicobeheersing binnen projecten in de loop van dit jaar. Gelet op de grote opgave op het gebied van woningbouw, gaat dat iets extra's vragen van onze (project)organisatie. Komende periode zullen we dat met de betrokkenen in de organisatie uitwerken zodat de organisatie voldoende robuust is voor die opgaven waarvoor we ons gesteld zien,

3. DE VOORTGANG VAN DE PROJECTEN

Het projectenoverzicht geeft “in één oogopslag” de stand van zaken in projecten weer.

ZIE BIJLAGE 2

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

3.1 BAKESTEIN

Het project Bakestein bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : realisatie, nazorg
Planfase : uitgifte fase 1 en 2.

In het startdocument Bakestein is de doelstelling voor het project als volgt gedefinieerd:

“Het gefaseerd transformeren van Bakestein naar een gecombineerde locatie voor bedrijven, sport en recreatie waarbij het bedrijventerrein duurzaam moet worden opgezet. Het bedrijventerrein zal werk bieden aan maximaal 800 mensen”.

Doelstelling en resultaat voor deze projectfase zijn als volgt geformuleerd:

“Het definitief verplaatst hebben van alle sport en recreatie van het toekomstige bedrijventerrein, het gefaseerd bouwrijp opleveren van het bedrijventerrein, het verkopen van de kavels aan de bedrijven en implementeren van een parkmanagement organisatie”.

3.1.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Het project Bakestein omvat de realisatie van circa 16 ha. bedrijfsterrein met, volgens de huidige verkaveling, 40 kavels. Hiervan hebben we er inmiddels tot en met 2020 34 verkocht. Op dit moment zijn er dus nog 6 kavels beschikbaar. Eén daarvan zal op korte termijn verkocht worden, voor een andere verwachten wij op korte termijn een optieovereenkomst te kunnen sluiten. Voor 2 kavels (die gezamenlijk verkocht zullen worden) is een aanbieding gedaan. Voor de overige 2 kavels zijn we in gesprek met mogelijke kandidaten. Voor alle vrije kavels is op dit moment dus belangstelling.

Eind 2019 is gekeken naar de prijsstelling van de kavels in vergelijking met omliggende vergelijkbare bedrijventerreinen. Hierbij is gebleken dat de gehanteerde prijzen marktconform zijn. Door ons college zijn de prijzen voor 2020 dan ook op het zelfde niveau vastgesteld. Voor 2021 hebben wij aan Deal! gevraagd of die prijzen ook voor 2021 nog marktconform zijn, het antwoord daarop was bevestigend. Alleen voor

de kavels waarop de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk is, doen wij nader onderzoek naar de verkoopprijzen. Gelet op de grote vraag naar dergelijke gebouwen, is wellicht een verhoging van deze grondprijs mogelijk.

Het bestemmingsplan Bakestein wordt waarschijnlijk eind 2021 herzien. Hierbij zal het bestemmingsplan aangepast worden aan de huidige inzichten en zullen eventuele beperkingen die de verkoopmogelijkheden van de kavels beperken maar geen afbreuk doen aan de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijventerrein geschrapt of gewijzigd worden.

Inhoudelijke activiteiten:

- verkoop van kavels aan marktpartijen
- diverse beheer aspecten.

De belangrijkste inhoudelijke risico's, die genoemd zijn in de voorgaande rapportage:

- verkoop diverse partijen loopt door. Belangstelling is en blijft aanwezig;
- binnenhalen nieuwe potentiële klanten voor beschikbare kavels;

3.1.2 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

De voor de jaarrekening 2020 geactualiseerde grondexploitatie sluit op een verwacht exploitatieresultaat van € 1.089.979 voordelig (netto contante waarde 1 januari 2021).

De totaal geraamde uitgaven bedragen € 22.3 miljoen (exclusief rente), de geraamde inkomsten € 33,9 miljoen. In de jaren 2021 tot aan de afronding van het project (eind 2023) verwachten we hiervan respectievelijk nog 3% en 14% te realiseren.

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

Door het relatief grote aandeel van de nog te realiseren opbrengsten vormt de verkoop van de nog beschikbare kavels het belangrijkste risico van dit project.

Het totaal aan gevoteerde kredieten bedraagt: € 22.327.447
Hiervan is t/m medio mei 2021 uitgegeven: € 21.623.412
Op basis van de ramingen in de geactualiseerde grondexploitatie verwachten we dat het op dit moment resterende krediet toereikend is om het project overeenkomstig de uitgangspunten af te kunnen ronden.

Het nog te realiseren kosten en opbrengsten bij het project Bakestein omvat vanaf heden de nog te verkopen kavels (20.550 m² met een waarde van € 4.626.863 per 1 januari 2021), de te realiseren trottoirs en parkeerplaatsen in de Pascalstraat, de Voltastraat en de Wattstraat.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.1.3 Beheersaspect tijd

Relatie startdocument

We constateren dat in deze bijzondere tijd, met Corona en alle impact daarvan op de maatschappij, nog steeds belangstelling is voor de vrije kavels. Hoewel er belangstelling is, blijven de risico's ten aanzien van de planning groot. Het gevolg van deze planning-risico's vertaalt zich in hogere rentekosten over de boekwaarde en toenemende plankosten. Door de lage rente, is de impact van dit risico echter beperkt, waardoor we het uiteindelijke risico inschatten op gemiddeld.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.1.4 Beheersaspect organisatie

Relatie startdocument

Geen wijzigingen ten opzichte van de eerdere rapportage.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.1.5 Beheersaspect informatie

Relatie startdocument

Geen wijzigingen ten opzichte van de eerdere rapportage.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.1.6 Beheersaspect kwaliteit

Relatie startdocument

De kwaliteitseisen uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (uit 2001) worden in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Bakestein 2020 opnieuw beoordeeld

Het risico is laag.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.2 EURYZA:

Het project Euryza bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : ontwerpfase en uitvoeringsfase
Planfase : definitief ontwerp en uitvoering

Doelstelling blijft "het ontwikkelen van een aantrekkelijke oeverlocatie die op verantwoorde wijze aansluit op de aangrenzende woongebieden. Ook de beoogde verkeersroute langs de rivier blijft een belangrijk uitgangspunt.

Daarbij is echter wel besloten om, vanwege een grotere haalbaarheid, het project te knippen in diverse kleinere deelprojecten en daarbij zo veel mogelijk, binnen de doelstelling aan te sluiten op de marktsituatie van het moment.

3.2.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

Relatie startdocument

Algemeen:

Plandeel 1

De woningen in het eerste plandeel (54 appartementen en 18 eengezinswoningen) zijn inmiddels allemaal opgeleverd. Nu wordt het laatste gedeelte van het openbaar gebied aangelegd, daarna is plandeel 1 afgerond.

Plandeel 2:

Stand van zaken bouwblokken H en I

Inmiddels is een ontwerp voor de bouwblokken H en I, bestaande uit 52 appartementen, beschikbaar. Bovendien is het programma voor het resterende twee bouwblokken geactualiseerd. Op grond van de marktontwikkelingen is daarbij naar het aantal en de oppervlakte van de nog te realiseren appartementen gekeken. Uiteindelijk gaan we nu uit van 4 extra appartementen, echter met een kleinere oppervlakte. Daardoor neemt de potentiële grondwaarde af. Wij hebben deze ontwikkeling bij het actualiseren van de grondexploitatie in de jaarrekening van 2020 verwerkt. Echter de aangeboden grondwaarde voor het ontwerp ligt niet in lijn met wat we verwachten en wat er tot op heden bij vorige deelplannen is gerealiseerd. Er is discussie ontstaan over de wijze waarop dit plan getaxeerd zou moeten worden.

Gewijzigde taxatiemethode:

Op verzoek van de ontwikkelaar is de afgesproken taxatieprocedure geëvalueerd. Volgens de ontwikkelaar kon deze verfijnd worden om meer recht te doen aan de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing. De gemeente wilde hierin meedenken maar is van mening dat de verhouding tussen de (bouwkundige)kwaliteit en de grondwaarde in balans moet blijven. De gesprekken hierover hebben er uiteindelijk niet toe geleid dat er wordt afgeweken van de gemaakte afspraken. Dit betekent dat wordt vastgehouden aan de overeengekomen taxatiemethode zoals opgenomen in de Allonge.

Bovenstaande punten hebben ertoe geleid dat er meer tijd en inzet moest worden ingezet dan vooraf ingeschat.

Voorwaardelijke bieding AM:

In haar brief van 4 maart heeft AM, conform het bepaalde in artikel 3.3.1.d van de Allonge Ontwikkelovereenkomst inzake "Euryza" Locatie, een (voorwaardelijke) aanbieding op basis van het Voorlopig Ontwerp voor de Deelprojecten H en I aan de gemeente Zwijndrecht gedaan.

De (voorwaardelijke) Aanbieding en het Voorlopig Ontwerp zijn een uitwerking van het Bouwprogramma en de te verwachten Koopprijs. Momenteel is de taxatie in uitvoering op basis waarvan de gemeente de bieding definitief beoordeeld.

3.2.1 Beheersaspect geld

Relatie startdocument

Voor de jaarrekening 2020 hebben wij de grondexploitatie geactualiseerd. Deze sluit nu op een verwacht nadelig exploitatieresultaat van €6.171.000 (netto contante waarde per 1 januari 2021). Voor dit bedrag is een verliesvoorziening gevormd. Het verwachte verlies is met € 284.500 toegenomen ten opzichte van de verwachte uitkomst in de vorige rapportage. Deze verslechtering wordt veroorzaakt door de wijzigingen in het woningprogramma. Hoewel het resultaat nog steeds gezien moet worden als een indicatie van het te verwachten eindresultaat, worden de cijfers nu voor een groot deel ondersteund door de werkelijke grondopbrengsten en zouden daarmee dus steeds betrouwbaarder moeten worden. Gelet echter op de hierboven genoemde discussiepunten met AM, lijken er voor de realisatie van het resterende programma nog wel de nodige onzekerheden over te blijven en blijft er een behoorlijk risico.

Risico: ● ● ● ● ○

3.2.2 Beheersaspect tijd

Relatie startdocument

Wij gaan er op dit moment vanuit dat de realisatie van de zes bouwblokken medio 2025 gereed is. Om dit te bereiken zullen wij in ieder geval de ontwikkelaar actief moeten blijven benaderen. Het realiteitsgehalte van deze aanname is sterk afhankelijk van de verkoopresultaten en de ontwikkelingen in de woningmarkt.

Gezien de lopende discussies rondom de start van deelplan 2 (bouwblok H en I) lopen we twee kwartalen uit de planning. Vooralsnog is de microplanning van H-I zodanig dat er in 2021 een omgevingsvergunning wordt aangevraagd op basis van een goedgekeurde bieding van de ontwikkelaar. De start verkoop zal in de tweede helft van 2021 kunnen plaatsvinden waarna de bouw begin 2022 kan starten. Gelet op de lopende discussies over programma en taxatie kan deze planning als erg optimistisch worden beoordeeld, wij blijven er echter wel naar streven om die te realiseren."

Risico: ● ● ● ○ ○

3.2.3 Beheersaspect organisatie

Relatie startdocument

Organisatie: De werkzaamheden worden uitgevoerd met een klein projectteam.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.2.4 Beheersaspect informatie

Relatie startdocument

Door de ontwikkelaar wordt regelmatig informatie verstrekt voor zowel de omwonenden als potentiële kopers.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.2.5 Beheersaspect kwaliteit

Relatie startdocument

In het vastgestelde Beeldregieplan 2016 wordt de kwaliteit en de samenhang van het gehele project onderling (gebouwen, binnentuinen en inrichting van de openbare ruimte) en met de naastgelegen gebouwen en de omgeving vastgelegd. Daarnaast wordt op korte termijn het DO voor deelplan vastgesteld in afstemming met de gemeentelijke beheerafdelingen.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.3 BUIZERDSTRAAT:

Het project Buizerdstraat bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase: uitvoeringsfase:

Doelstelling is het ontwikkelen van een voormalige schoollocatie tot een woningbouwlocatie. Het betreft de realisatie van een appartementengebouw met maximaal 24 appartementen in het middel dure segment.

3.3.1 Huidige inhoudelijke werkzaamheden

De voormalige school is gesloopt en er is vanuit beleidsmatige overwegingen een keuze gemaakt voor het te ontwikkelen woonprogramma. Gelet op de huidige woningvoorraad is gekozen voor het aantrekken van mensen met een midden of hoog inkomen (oudere) bewoners van eengezinswoningen in Nederhoven die willen doorstromen naar een appartement, waardoor grondgebondenwoningen vrijkomen.

Op 14 april 2020 heeft u het bestemmingsplan en de grondexploitatie voor het plan vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep aan getekend. Behandeling bij de Raad van State vind mogelijk na de zomer 2021 plaats.

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

De aanbesteding van het appartementencomplex is afgerond. Van Wijnen bv heeft deze aanbesteding gewonnen. Het koopcontract is getekend.

Inmiddels is de toekomstige openbare ruimte op de locatie voorbelast met zand en grond. Dit om grote verzakking van de openbare ruimte in de toekomst te voorkomen.

Verder is de ontwikkelaar Van Wijnen de plannen verder aan het uitwerken naar een voorlopig ontwerp en verder naar een definitief ontwerp.

3.3.2 Beheersaspect geld

De door u vastgestelde grondexploitatie sloot op een verwacht nadelig exploitatieresultaat. In deze berekening is nog uitgegaan van een grondwaarde die gebaseerd is op de getaxeerde waarde van de bebouwingsmogelijkheden die de bouwvelop biedt. Met de uitkomst van de gronduitgifteprocedure is er niet langer sprake van een verwacht exploitatieverlies; we berekenen nu een exploitatiewinst van € 156.209 (netto contante waarde per 1 januari 2021).

Risico: ● ● ● ○ ○

3.3.3 Beheersaspect tijd

Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. Naar verwachting zal de Raad van State het beroep medio 2021 behandelen. De toekomstige openbare ruimte is inmiddels voorbelast met zand en grond. Na de zomervakantie wordt de locatie verder bouwrijp gemaakt. Naar verwachting zal Van Wijnen begin 2022 starten met de bouw van het appartementencomplex.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.3.4 Beheersaspect organisatie

Geen bijzonderheden.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.3.5 Beheersaspect informatie

Geen bijzonderheden

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.3.6 Beheersaspect kwaliteit

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerp voldoet aan dit plan. plan is een onderdeel van de gronduitgifteprocedure.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.4 GYMZAAL HEER OUDELANDS AMBACHT

Het project Gymzaal Heer Oudelands Ambacht bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : uitvoeringsfase

In november 2018 is de doelstelling van dit project gedefinieerd: *De doelstelling van het project is het realiseren van een verdiepte gymzaal voor het onderwijs met bijbehorende ruimten bij het Kindcentrum De Notenbalk.*

3.4.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Na goedkeuring van het definitief ontwerp en het beschikbaar stellen van het benodigde krediet is het werk gegund aan de laagste inschrijver. De uitvoering van de bouw is mei 2021 gestart. Met beide scholen is het overleg over de openstelling van het trapveldje nagenoeg afgerond. Alleen het sleutelbeheer moet nog worden geregeld voordat de gymzaal wordt opgeleverd. Het ontwerp voor de buitenruimte is nagenoeg gereed en moet worden doorgerekend. Op korte termijn willen we de buurt over het ontwerp informeren.

3.4.2. Beheersaspect geld

Op 13 november 2018 heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van het uitvoeringsprogramma 2019-2022 besloten een verdiepte gymzaal te realiseren, waarbij de kapitaalslasten zijn opgenomen in de begroting. Uitgegaan wordt van kapitaalslasten (inclusief beheerskosten) van € 145.000 per jaar in 2019-2022.

Op 16 juni 2020 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 2.680.000,-- voor de bouw van de gymzaal en besloten de zonnepanelen als een aparte investering te activeren en in 20 jaar af te schrijven.

De aanbesteding is ruim onder het beschikbare krediet gebleven. Binnen het krediet wordt rekening gehouden met de risico's als

gevolg van ondergronds bouwen en van de coronacrisis. Deze kunnen nog niet geheel worden overzien.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.4.3 Beheersaspect tijd

Na afgifte van de omgevingsvergunning is het werk aanbesteed en gegund. Oplevering is gepland in januari 2022.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.4.4 Beheersaspect organisatie

De projectgroep onder voorzitterschap van een projectmanager is verantwoordelijk voor het overleg met opdrachtgevers, de afstemming binnen de gemeentelijke organisatie, advisering aan college en raad, externe communicatie en het verstrekken van opdrachten.

Na aanbesteding is een bouwteam met de aannemer gevormd die de realisatie van het plan zal begeleiden.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.4.5 Beheersaspect informatie

Omwonenden en school zijn geïnformeerd over het definitief ontwerp van de gymzaal. Het ontwerp van de buitenruimte wordt nog met hen besproken.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.4.6 Beheersaspect kwaliteit

De gymzaal voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een gymvoorziening voor het onderwijs ("Normering gymnastieklokalen en sportzalen / delen van sportzalen met schoolgebruik" van de Koninklijke Vereniging van Leraren Lichamelijk Opvoeding KVLO).

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

De gymzaal moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De gymzaal zal tevens moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand en de wettelijke eisen waaraan de omgevingsvergunning voor de gymzaal moet voldoen.

Bij de voorbereiding en de uitvoering van het project moet worden voldaan aan de voorgeschreven eisen voor duurzaamheid. Het gebouw wordt gasloos en '0 op de meter' gebouwd. De inrichting van de buitenruimte zal worden ontworpen met aandacht voor de ambities voor klimaatadaptatie en groen/biodiversiteit.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.5 NOORDOEVERS (gebiedsontwikkeling in een getijdenlandschap)

Het project Noordoevers bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : ontwerpfase
Planfase : definitief schetsontwerp

In het raadsprogramma heeft u de volgende opdracht opgenomen:

In de komende vier jaar komt het project Noordoevers tot ontwikkeling. Hiervoor maken wij ons sterk. Noordoevers kan door mogelijkheden om (dure) woningen te realiseren een bijdrage leveren aan de groeiagenda.

3.5.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

Op 8 september 2020 stelde u de Nota van Uitgangspunten Noordoevers vast. Daarmee gaf u richting aan verdere uitwerking van het plan tot een gebiedsontwikkeling met woningbouw, in een getijdenlandschap. Het definitieve schetsontwerp is gereed en op 18 mei 2021 aan u gepresenteerd. Dit definitieve schetsontwerp behoeft nog een extra optimalisatieronde, zowel in ontwerp als financiën, om te

komen tot een ontwerp dat niet alleen financieel, maar ook ruimtelijk uitvoerbaar is. Die optimalisatie is tevens bedoeld om draagvlak te verkrijgen van belangrijke stakeholders als Rijkswaterstaat, het Waterschap, de Provincie en ABB. Het definitieve schetsontwerp voorziet in 3 woongebieden met in totaal 364 woningen, waarvan 40% appartementen en 60% grondgebonden woningen. Het getijdenlandschap kan beleefd worden vanuit de woningen, maar ook vanaf de dijk en wandelend/fietsend door het landschap. Natuurvriendelijke oevers bieden flora- en fauna ruimte ontwikkelmogelijkheden. Doortrekking van de strooppot richting rivier De Noord zorgt ervoor dat het getijden ook echt tot uiting komt met wisselende waterstanden.

3.6.2 Beheersaspect geld

Het definitieve schetsontwerp is financieel doorgerekend en laat een negatief saldo van 7 miljoen euro zien. Dit is een aanzienlijke verbetering t.o.v. een eerder ontwerp, maar scoort nog steeds een onvoldoende. Verdere optimalisatie is mogelijk richting een break-even niveau of eventueel een positief saldo. Of dat mogelijk is hangt o.a. af van de uitkomsten van nieuw bodemonderzoek, verdere uitwerking van het woonprogramma en mogelijkheden tot goedkopere parkeeroplossingen. Voor een eventueel tekort bij Noordoevers is bij de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma in november 2018 een reserve ingesteld van €20 miljoen (ook bedoeld voor tekorten in de Spoorzone). Van die reserve kan dus gebruik gemaakt worden voor een eventueel tekort en/of voor de eventuele cofinanciering bij de regiodeal.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.6.3 Beheersaspect tijd

Het definitieve schetsontwerp is in het voorjaar van 2021 gereed. Optimalisatie vindt plaats in het 2^e en 3^e kwartaal van 2021, waarna in het 4^e kwartaal het ontwerp ter besluitvorming

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

kan worden aangeboden. Voortgang is noodzakelijk gelet op de financiële bijdrage vanuit de Regiodeal. Zonder voortgang, komt de toegezegde 1,75 miljoen euro mogelijk te vervallen.

Risico: ● ● ● ● ○

3.6.4. Beheersaspect organisatie

De projectgroep, onder leiding van de projectmanager, is verantwoordelijk voor de realisatie van een financieel/ruimtelijk uitvoerbaar ontwerp dat tevens getoetst is op haalbaarheid. Na vaststelling, vindt borging plaats in een bestemmingsplan, wederom onder verantwoordelijkheid van de projectgroep. Vervolgens vindt aanbesteding van de gemeentegrounden (gemeentewerf) plaats. Daarna zijn ontwikkelaars verantwoordelijk voor het indienen van omgevingsvergunningen t.b.v. de realisatie. Afhankelijk van het gekozen samenwerkingsmodel, wordt de grond door de gemeente bouwrijp opgeleverd.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.6.5. Beheersaspect informatie

Er heeft reeds contact plaatsgevonden met Rijkswaterstaat, de Provincie, het Waterschap, Hendrik-Ido-Ambacht, ABB, Oasen, VVGZ en de Jachthaven. Wanneer het plan definitief is, wordt dit ook gepresenteerd aan omwonenden.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.6.6. Beheersaspect kwaliteit

Het definitieve schetsontwerp voldoet aan de door u gestelde voorwaarden in de Nota van Uitgangspunten. Verdere optimalisaties zullen ook aan die voorwaarden voldoen en de kwaliteit van het gebied niet ondermijnen. Woningbouw in een getijdenlandschap, met ruimte voor flora en fauna, behoud van natuur en recreatie staat voorop.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.7 VAN 't HOFFLOCATIE

Het project van 't Hofflocatie bevindt zich in de volgende fase

Projectfase: Voorlopig ontwerp

Met de eigenaar van de voormalige boerderij (ontwikkelaar ABB Groep) wordt gesproken over de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie op de bouwlocatie die wordt begrensd door de Burgemeester Van 't Hoffweg, Lindtsebenedendijk, Korenbloemstraat en de Leeuwenbekstraat. Het merendeel (circa 90%) van deze bouwlocatie is in bezit van de gemeente.

3.7.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

De afgelopen maanden is er gewerkt aan de definitieve uitwerking van het schetsontwerp naar een voorlopig ontwerp (VO), groenplan en een beeldkwaliteitsplan (BKP). Daarnaast zijn het concept ontwerp-, bestemmingsplan en de grondexploitatie opgesteld. In navolging van de recente informatieavonden met omwonenden in mei 2021 en voortgangsoverleggen met ABB, is het schetsontwerp verder afgerond.

Het huidige plan voorziet in 37 grondgebonden woningen die qua situering, massa en architectuur aansluiten bij een boerenerf.

Kenmerken zijn:

- Grondgebonden met hoogwaardige uitstraling per blok, conform huidige schetsontwerp.

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

- Rijke differentiatie aan types.
- Levensloopbestendig.
- Focus op woningen in het midden- en dure koopsegment.
- Diversiteit aan doelgroepen.
- Geen sociale huur- of koopwoningen.
- Plan moet aanvulling zijn op reeds lopende projecten.
- Passend binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Op de locatie van de voormalige boerderij zal ABB 22 tot 24 woonzorgwoningen realiseren.

Met de beheerafdeling is het huidige schetsontwerp verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Daarbij is zo veel mogelijk rekening gehouden met wensen van de omwonenden, die echter niet allemaal konden worden verwerkt. Wij hebben u hierover al eerder geïnformeerd. Naast de uitwerking van het ontwerp, is er ook een concept beeldkwaliteitsplan opgesteld wat opgenomen wordt in het bestemmingsplanprocedure.

Het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is nagenoeg afgerond inclusief benodigde onderzoeken. De onderzoeken die op dit moment lopen zijn:

- Archeologisch onderzoek
- Geluidsonderzoek

Eind juni zal de gemeentelijke grondexploitatie ter vaststelling aan uw raad voorgelegd worden. Inmiddels hebben we overeenstemming bereikt met ABB over de (gewijzigde) grondbieding op basis van voornoemd VO. Het is de bedoeling om zowel de grondverkoop als de anterieure overeenkomst, te bundelen in 1 overeenkomst.

Naast de overleggen met de buurt en ABB heeft er tevens afstemming plaatsgevonden met het Waterschap en de OZHZ. De input wordt verwerkt in de verdere uitwerking van het ontwerp en het ontwerp bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan.

De huidige planning gaat ervan uit om in het tweede kwartaal van 2021 ter visie te gaan met het ontwerp bestemmingsplan.

3.7.2 Beheersaspect geld

In januari 2019 heeft de raad een voorbereidingskrediet van €225.000 beschikbaar gesteld voor de planvoorbereidingskosten. Deze kosten komen ten laste van de vastgestelde grondexploitatie. Wij verwachten minimaal een neutraal exploitatieresultaat bij de ontwikkeling van deze locatie.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.7.3 Beheersaspect tijd

Na vaststelling van de grondexploitatie in juni, zal worden aangevangen met het voorbereiden van het bouwrijp maken van de locatie en het aanvragen van de benodigde kap- en sloopvergunningen. Parallel hieraan zal worden begonnen met de bestemmingsplanprocedure. Daarbij is het kans op bezwaren zeker aanwezig. De meningen in de omgeving over het plan lopen namelijk sterk uiteen. Hoewel bij het ontwerp waar mogelijk aan de wensen van omwonenden tegemoet is gekomen, kunnen we niet alle bezwaren wegnemen, wat de doorlooptijd negatief kan beïnvloeden. Na vaststelling door uw raad van het bestemmingsplan in het derde kwartaal, zal worden begonnen met het verder bouwrijp maken en voorbelasten van de locatie. De start van de bouw van de woningen zal vanaf eind 2022/begin 2023 plaatsvinden.. Er is op deze locatie een kans op archeologische vondsten aanwezig. Als dit risico zich daadwerkelijk voordoet, zal dat wellicht vertraging opleveren.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.7.4 Beheersaspect organisatie

Er wordt gewerkt met een slagvaardig gemeentelijk projectteam. Daarnaast is er periodiek overleg met de mede grondeigenaar van het gebied.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.7.5 Beheersaspect informatie

Met omwonenden is op diverse momenten informatie uitgewisseld. Ten eerste is er in december 2019 een informatieavond georganiseerd voor de wijk. Tijdens deze avond zijn reactieformulieren ingevuld, op basis waarvan getracht is zoveel mogelijk hieraan tegemoet te komen. Daarnaast is er medio 2020 wederom een (ditmaal digitale) terugkoppeling gedaan over de voortgang hieromtrent. Tot slot is er op 27 mei 2021 een derde (wederom digitale) bewonersbijeenkomst georganiseerd. Naast deze bijeenkomsten met de wijk, zijn er op diverse momenten overleggen gevoerd met een delegatie van omwonenden. Hierbij zijn concept documenten besproken en is informatie uitgewisseld omtrent de voortgang.

De meningen van de omwonenden en de vertegenwoordiging uit de wijk zijn verdeeld. Een groep bewoners is niet positief over de ontwikkeling van een woningbouwontwikkeling tegenover hun woning vanwege de ruimtelijke inpassing, het beoogde programma (37 grondgebonden woningen) en de te kappen bomen. Onder de noemer Heerlijkheid 't Hoff is er een alternatief plan ingediend door omwonenden. Bij de uitwerking van de plannen is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de elementen uit het alternatieve plan en de eerder gemaakte opmerkingen tijdens de informatiebijeenkomsten.

Met de historische vereniging is afstemming geweest over de invulling van de boerderij locatie. In de huidige plannen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van historiserende architectuur en het hergebruik van historische elementen.

Naast de voormalige boerderij staat op deze locatie het recreatiegebouw 't Hoff. Dit gebouw is in eigendom van de gemeente en werd tot voor kort verhuurd. Het gebouw zal gesloopt moeten worden om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Voor de huurder, twirl-vereniging Accelerando, is een alternatief gevonden in een nieuw onderkomen dat zij inmiddels betrokken hebben.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.7.6 Beheersaspect kwaliteit

Voor de inpassing van de plannen in de bestaande omgeving is nog wel een aandachtspunt. Hiervoor zijn inmiddels goede oplossingen gevonden die in het ontwerptraject verder vorm gegeven worden.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.7 WINKELCENTRUM KORT AMBACHT

Het project Winkelcentrum Kort Ambacht bevindt zich in de volgende fase:

Projectfase : ontwerp

De projectontwikkelaar NEOO heeft in opdracht van de vastgoedeigenaren een plan gemaakt voor de inpassing van een supermarkt in het zuidelijk bouwblok van het oorspronkelijke winkelcentrum Kort Ambacht. De gemeente acht dit een wenselijke ontwikkeling omdat het leidt tot invulling van de leegstand en een upgrade van het centrum door de komst van een trekker en een compacter opzet van het winkelcentrum. Verwacht wordt dat het winkelgebied dat op dit moment geleidelijk maar onmiskenbaar wegwijnt weer zal opveren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient de gemeente (mee) te investeren in de herinrichting van de buitenruimte.

3.7.1. Huidige inhoudelijke activiteiten

Op dit moment wordt toegewerkt naar besluitvorming hetgeen uitmondt in een raadsvoorstel waarin gevraagd wordt de grondexploitatie vast te stellen en om het benodigde

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. In het kader van de besluitvorming worden de volgende werkzaamheden verricht.

- Kabels en leidingen zijn in kaart gebracht en met de nutsbedrijven zijn afspraken gemaakt over het aan- en omleggen van kabels en leidingen
- Er wordt een realisatieovereenkomst opgesteld waarin benodigde afspraken tussen NEOO en de gemeente worden vastgelegd.
- Het schetsontwerp benodigd voor de inrichting van de buitenruimte wordt vervaardigd.
- Op basis van het schetsontwerp wordt een kostenraming vervaardigd.
- Nagegaan wordt of de plannen qua parkeren, stedenbouw, verkeer en financiën passen binnen de eerder door B&W vastgestelde kaders.

3.7.2. Beheersaspect geld

Voor de lopende voorbereiding van de uitvoering van het project is een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 130.000. Hiervan wordt € 50.000 bijgedragen door NEOO. Verwacht wordt dat dit budget niet wordt overschreden. Daarnaast verwachten wij met de grondexploitatie binnen de kaders te kunnen blijven die u hiervoor heeft vastgesteld.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.7.3. Beheersaspect tijd

De besluitvorming is gericht op behandeling van het raadsvoorstel per 29 juni 2021. Aansluitend wordt door NEOO gestart met de renovatie van de bestaande winkelstrip en de sloop van de kiosken. Daarna kan gestart worden met de bouw van de supermarkt. Gedurende de bouwwerkzaamheden werkt de gemeente aan de herinrichting van de buitenruimte. De planning voorziet er in dat de supermarkt in Q2 2022 wordt opgeleverd.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.7.4. Beheersaspect organisatie

Ten behoeve van de planvorming is binnen de gemeente een projectgroep ingesteld waarin de bijbehorende disciplines zijn vertegenwoordigd. Daarnaast vindt regulier overleg plaats met de projectontwikkelaar NEOO. Bewoners zijn door middel van een klankbordgroep bij het project betrokken.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.7.5. Beheersaspect informatie

Bij de start van de huidige planfase is in publicitaire zin aandacht aan het project geschonken. Daarnaast is er een klankbordgroep ingesteld. Voornaamste thema is daarbij het beschikbaar aan tal parkeerplaatsen en de verwachte toename van de drukte. Zodra het raadsbesluit genomen is, zal publicitair opnieuw aandacht worden gegeven aan het feit dat uitvoering van de werkzaamheden gestart is.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.7.6. Beheersaspect kwaliteit

Uitvoering van de plan leidt tot renovatie van het bestaande winkelaanbod, tot toevoeging van een moderne supermarkt en tot herinrichting van de buitenruimte. Dit alles leidt tot een sterke kwalitatieve verbetering van het winkelplein. De beperkte ruimtelijke scope gekoppeld aan de voorwaarde dat voldaan wordt aan een harde parkeeropgave leidt - in ieder geval voor bepaalde tijd - wel tot een suboptimale inrichting van de buitenruimte.

Risico: ● ● ● ○ ○

3.8 HEER JANSTRAAT

Het project Heer Janstraat: bevindt zich in de volgende fase

Projectfase: Definitie

Doelstelling is het ontwikkelen van een woningbouwplan met 18-20 eengezinswoningen in de koopsector. 8-10 woningen voor starters en 10 woningen (middel) duur.

3.8.1 Huidige inhoudelijke werkzaamheden

De benodigde vooronderzoeken voor het ontwerpbestemmingsplan zijn uitgevoerd. Geen bijzondere uitkomsten als het gaat om archeologie, geluid, bodem, externe veiligheid, flora en fauna etc. Het vooroverleg met overheden is opgestart. Ten behoeve van de aanbesteding is een bouwenvelop opgesteld. Hierin zijn stedenbouwkundige criteria en programmatische, procesmatige en technische uitgangspunten en criteria benoemd. Na vaststelling van de bouwenvelop door uw college wordt een aanbestedingsleidraad opgesteld

3.9.2 Beheersaspect geld

Het voorbereidingskrediet is vastgesteld. Op dit moment lijkt dit bedrag goed ingeschat. Waarschijnlijk wordt bij de aanbesteding een minimumgrondbod vastgesteld. Via een weging met andere onderdelen uit de bouwenvelop worden de 5 of 6 inschrijvende partijen beoordeeld. Gezien de 50% starterswoningen zit hier wel een uitdaging

Risico: ● ● ● ● ○

3.9.3 Beheersaspect tijd

De omgeving en dorpsraad zijn geïnformeerd over de plannen. In juni worden ontwerpbestemmingsplan en bouwenvelop toegelicht (mogelijk met een inloopbijeenkomst in de school)

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.9.4 Beheersaspect organisatie

Ambtelijk projectteam komt zeer regelmatig bijeen, Samenwerking en taakverdeling verloopt prima.

Risico: ○ ○ ○ ○ ○

3.9.5 Beheersaspect informatie

Tot nu toe veel interesse voor starterswoningen, We houden een lijst van geïnteresseerden aan.

Risico: ● ○ ○ ○ ○

3.9.6 Beheersaspect kwaliteit

Risico: ● ○ ○ ○ ○

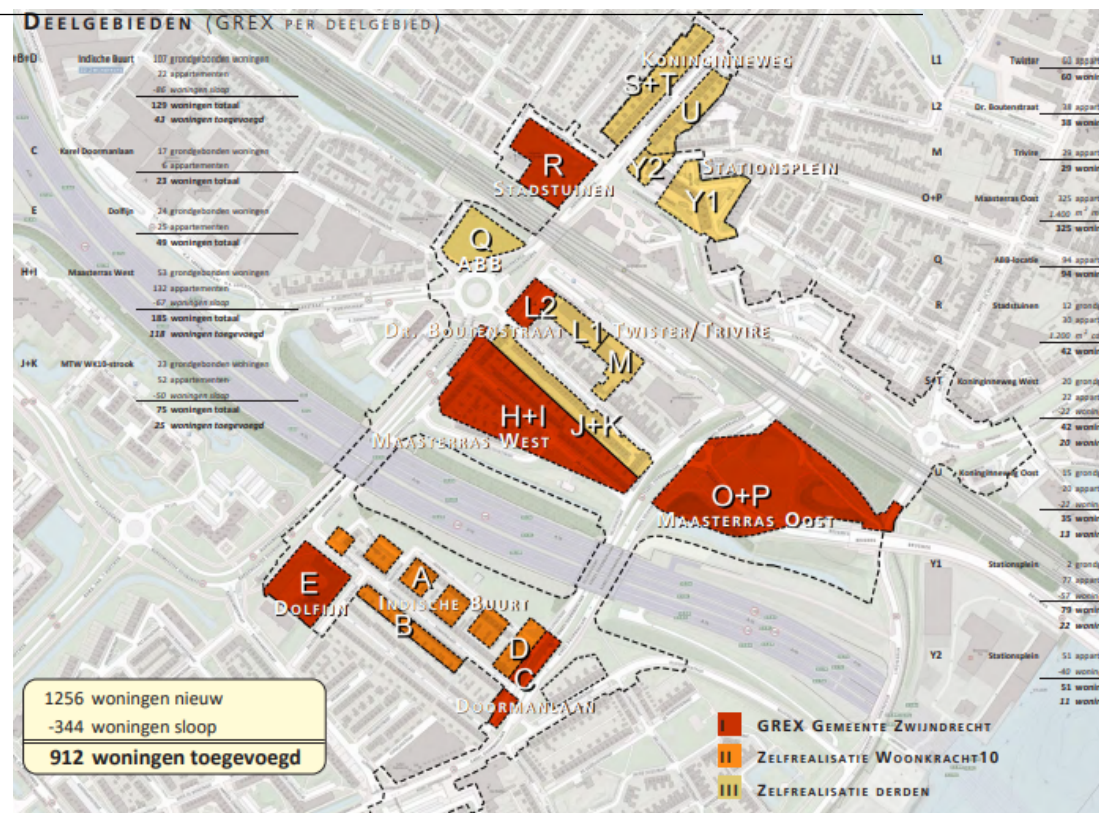
3.10 STATIONSKWARTIER

Als onderdeel van de Spoorzone ("DiZtrikt") ontwikkelt gemeente Zwijndrecht verschillende gebieden, te beginnen met het stationskwartier. Eind 2019 heeft de raad ingestemd met het masterplan Stationskwartier. In het masterplan is invulling gegeven aan de doelstelling, conform het raadsprogramma, om meer evenwicht te brengen in de bevolkingsopbouw, de leef-kwaliteit van Zwijndrecht te verbeteren en de verdichting naast een openbaar vervoersknooppunt vorm te geven.

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

Het project Stationskwartier bevindt zich in de Definitie- / Voorlopig Ontwerp fase

Het te (her)ontwikkelen gebied Stationskwartier beslaat een oppervlakte van ruim 30 hectare, voornamelijk de ruimte rondom het spoor en de A16, tussen de Burgemeester Doumaweg en de Lindtsedijk. Stationskwartier kent diverse ontwikkellocaties, die in samenhang worden uitgegeven. Behalve het Maasterras tussen het spoor en de A16 behoren ook de direct aangrenzende gebieden ten noorden van het spoor en ten zuiden van de A16 (Indische Buurt/ Dolfijn) tot het plangebied. Aan de ontwikkeling van deze locaties worden investeringen gekoppeld die de woon- en leefomgeving verbeteren. Te denken valt aan: realisatie van een publiek warmtenet, betere bereikbaarheid (mede door Hoogwaardig Openbaar Vervoer) en een aantrekkelijke entree van de stad. Het programma bevat de sloop van ca. 344 verouderde sociale huurwoningen, transformatie van nu leegstaande panden, de realisatie van 912 nieuwe woningen netto (totaal 1256) in een mix van diverse koop- en sociale en vrije sector huurwoningen in het betaalbare segment (1091 woningen, 87%). Deze grote verdichting is alleen mogelijk door ook de infrastructuur aan te passen. Omdat het deels gaat om (op dit moment bewoonde) woningen, waarvan de bewoners inmiddels urgentiestatus hebben, is het nodig om snelheid te behouden.



3.10.1 Huidige inhoudelijke activiteiten

De afgelopen maanden is er gewerkt aan een aantal speerpunten:

1. Uitwerken tender- en ontwikkelstrategieën voor de diverse deelgebieden en het opstarten voor de tenderprocedure voor het Maasterras-West. Inmiddels is de partnerselectieprocedure voor het Maasterras-West, gestart op 13 november 2020, bijna afgerond. Na bekendmaking van de winnaar zal worden begonnen met de haalbaarheidsstudie in en gezamenlijk ontwikkelteam.
2. Verdere (civiel-technische) ontwerpuitwerking van de diverse deelgebieden. Hieronder wordt o.a. verstaan:

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

- a. Civieltechnische uitwerking van de openbare ruimte en infrastructuur. Deze onderzoeken geven een beter beeld van de benodigde scope en ruimtebeslag van de diverse infrastructurele maatregelen.
 - b. Uitwerking van het exacte ruimtegebruik en de programmatische invulling, inclusief optimalisatie vanwege externe veiligheid en parkeerbalans.
 - c. Opstellen van een technisch programma van eisen, inclusief matenplan.
 - d. Opstellen kavelpaspoorten voor de uit te geven gemeentelijke gebieden Stadstuinen en Dolfijn-locatie.
3. Bestemmingsplan verbrede reikwijdte
- a. Er is inmiddels gestart met de vooronderzoeken voor externe veiligheid en geluid, duurzaamheid en kostenverhaal. Op dit moment zijn de planregels en planverbeelding in concept gereed.
 - b. Er is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP zal samen met het bestemmingsplan in procedure gaan.
4. Verdere financiële uitwerking gemeentelijke businesscase en subsidieaanvragen
- a. De gemeentelijke businesscase (het saldo van de gemeentelijke grondexploitaties en de benodigde investeringen voor de hoofdinfrastructuur) is verder uitgewerkt aan de hand van de vervolgonderzoeken. De gemeentelijke businesscase is in januari 2021 besproken met de raad.
 - b. Er is succesvol een subsidieaanvraag Woningbouwimpuls, BZK 2^e tranche ingediend op 23 november 2020. Hiermee is een subsidie verkregen van €4,7 miljoen (50% van het tekort van de gemeentelijke businesscase).
 - c. Het eerste deelgebied binnen de gemeentelijke businesscase dat tot ontwikkeling zal worden gebracht, is de locatie Stadstuinen. Het kavelpaspoort Stadstuinen is toegelicht in de raadsoriëntatieavond van 18 mei 2021. Met de vaststelling van de grondexploitatie Stadstuinen is er een financieel kader

voor de herontwikkeling van dit plangebied en kan er tot uitvoering overgegaan worden.

5. Uitwerking van SOK tussen WK10 en de gemeente verder vormgeven.
 - a. Start partnerselectieprocedure WK10.
 - b. Besluit tenderstrategie Indische Buurt.
 - c. Voorbereiden voor de sloop 22 woningen Sumatralaan in oktober 2021.
6. Communicatie en participatie
 - a. Opstellen communicatieframe met kalender en afstemming met omgeving en gebruikers.
 - b. Lancering website Diztrikt.

3.10.2 Beheersaspect geld

In maart 2020 heeft de raad een voorbereidingskrediet van €937.000 beschikbaar gesteld voor de planvoorbereidingskosten. Deze kosten komen op termijn ten laste van de nog vast te stellen grondexploitaties. De voorbereidingskosten waren gebaseerd op een productraming met een doorlooptijd tot en met indicatief het eerste kwartaal 2021. In juni 2021 is het voorbereidingskrediet opgehoogd met €890.000. De voorbereidingskosten zijn gebaseerd op een geactualiseerde productraming met een doorlooptijd tot begin 2022. Over de voortgang en inzet van de middelen wordt gerapporteerd binnen de P&C cyclus.

Voor de aanvraag Woningbouwimpuls-subsidie is een financieel basis-scenario op hoofdlijnen uitgewerkt ("Business Case") voor het Stationskwartier, met een publiek tekort van € 9,4 mln., waarvoor het Rijk € 4,7 mln. subsidie beschikbaar heeft gesteld. Deze wordt definitief toegekend na een periode van 10 jaar, mits aan de subsidievoorwaarden wordt voldaan, zoals start bouw binnen 3 jaar en realisatie van betaalbare woningen.

Omdat met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst nog geen onomkeerbaar besluit is genomen dat leidt tot onafwendbare tekorten van de gebiedsontwikkelingen zijn vooralsnog geen voorzieningen gevormd voor het geraamde negatieve planresultaten.

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

Pas wanneer specifieke ontwikkelingen zich in een meer concrete fase bevinden wordt de betreffende grondexploitatie aan de raad voorgelegd ter vaststelling. Op dat moment wordt dan ook besloten tot het vormen van een verliesvoorziening als er sprake is van een voorzien tekort. Daarbij worden dan ook de bijbehorende risico's gekwantificeerd met een reservering in het specifieke weerstandsvermogen voor de Spoorzone en Noordoever (de €20 miljoen). Gezien de aard en omvang van de totale opgave worden de gereserveerde middelen vooralsnog passend geacht.

De eerste grondexploitatie die door de raad is vastgesteld, betreft het deelgebied Stadstuinen. Deze grondexploitatie is naar verwachting winstgevend. Omdat het Stationsgebied als totale gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd, worden tussentijdse winsten op deelgebieden met een positief saldo gereserveerd om tekorten op andere deelgebieden te dekken.

Op dit moment geldt als belangrijkste risico dat de voorbereidingen uiteindelijk niet (binnen 5 jaar) leiden tot de herontwikkeling van de beoogde deelgebieden c.q. er geen grondexploitatie wordt vastgesteld. In dat geval zullen de reeds geactiveerde voorbereidingskosten ten laste worden gebracht van de eerder door de Raad gereserveerde middelen voor de realisatie van de Spoorzone en Noordoever (de €20 miljoen). Gelet op de omvang van die kosten en de uitkomst van de eerste (indicatieve) haalbaarheidsberekening is hier nog sprake van een beperkt risico.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.10.3 Beheersaspect tijd

Conform de SOK met WK10, wordt het Maasterras West verkocht, uiterlijk in het eerste kwartaal van 2022. Vervolgens zal sloop/nieuwbouw van de Indische Buurt plaatsvinden van WK10. De tenderprocedure is inmiddels opgestart en in juni/juli 2021 zal er definitief een partner geselecteerd worden voor het Maasterras-West. Hiermee wordt een haalbaarheidsstudie doorlopen voor het

Maasterras-West. De haalbaarheidsstudie zal ongeveer 6 maanden in beslag nemen en de uitkomst is in belangrijke mate richtingbepalend voor het verdere verloop van het project Stationskwartier.

De locaties Stadstuinen en Dolfijn gaan volgens de huidige planning in 2021 in verkoop. Voor beide locaties worden kavelpaspoorten opgesteld. Hiermee kan er een aanbestedingsprocedure worden doorlopen voor de uitgifte van beide locaties.

Het bestemmingsplan verbrede reikwijdte zal medio/eind 2021 in procedure gaan en in het eerste kwartaal van 2022 aan uw raad worden aangeboden ter behandeling. Deze planning is gekoppeld aan (in eerste instantie) de uitgifte van Dolfijn en Stadstuinen waarmee beide locaties een bouwtitel krijgen voor het beoogde programma. Bovenstaande planning is realistisch.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.10.4 Beheersaspect organisatie

Er wordt gewerkt met een slagvaardig gemeentelijk projectteam aangevuld met externe adviseurs. Daarnaast is er periodiek overleg met de mede grondeigenaar van het gebied WK-10. In de afgelopen maanden is er sprake geweest van beperkte capaciteit op een aantal onderdelen. Om de planning en voortgang te kunnen borgen is er voldoende capaciteit en continuïteit vereist. Dit blijft een belangrijk aandachtspunt voor dit project.

Risico: ● ● ● ● ○

3.10.5 Beheersaspect informatie

Door WK10 is al een sloopbesluit genomen voor de Indische Buurt 1^e fase, Sumatrалаan. De bewoners van de gebieden zijn geïnformeerd, WK10 is al bezig om mensen te helpen met verhuizing. Dit betekent dat er woningen vrij komen, die tijdelijk worden bewoond om

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

leegstand tegen te gaan. WK10 staat achter de plannen en zal zorgen voor een goede tijdelijke bewoning, echter, partijen hebben er belang bij om zo snel mogelijk over te gaan naar realisatie.

Daarnaast heeft de gemeente een website DiZtrikt gelanceerd om informatie te delen.

Risico: ● ● ○ ○ ○

3.10.6 Beheersaspect kwaliteit

Vooraf de inpassing van de plannen in de bestaande omgeving is nog wel een aandachtspunt. Hiervoor zijn inmiddels goede oplossingen gevonden die in het ontwerptraject verder vorm gegeven worden.

Het haalbaarheidsonderzoek dat samen met de marktpartner zal worden doorlopen in de tweede helft van 2021 geldt als bepalende toets of, en zo ja in hoeverre, de gemeentelijke ambities voor het project Stationskwartier ook door de markt(partij) haalbaar worden geacht.

Risico: ● ● ● ○ ○

4. FINANCIËN

Deze rapportage sluit cijfermatig aan bij de jaarrekening 2020. Over het totaal van de vier in exploitatie genomen projecten is nog steeds sprake van een potentieel dekkingsoverschot. Als deze projecten volgens de huidige prognose gerealiseerd zijn resteert er eind 2023 een vrije reserve van €1,6 miljoen. In de vorige rapportage hebben gingen wij uit van €2,7 miljoen. Het verwachte resultaat is toegenomen door de uitkomst van de grondbiedingsprocedure voor de Buizerdstraat en door de daadwerkelijke realisatie van een deel van de verwachte meevaller door de uitspraak van de Hoge Raad inzake het LOC. Maar de actualisatie van het risicoprofiel maakt het noodzakelijk een aanvulling van het weerstandsvermogen te doen van ruim €1,5 miljoen vanuit de vrije reserve.

Bij dit dekkingsoverschot past nog wel de waarschuwing dat dit bedrag pas echt hard is als de diverse projecten ook daadwerkelijk zijn afgerond zoals nu verwacht.

Daarnaast passen de globaal berekende uitkomsten voor het project Noordoevers en Stationskwartier binnen de €20 van de hiervoor beschikbare bestemmingsreserve.

De mogelijke resultaten van Noordoevers, Van 't Hofflocatie en Heer Jansstraat, zijn nog onvoldoende onderbouwd om in deze rapportage op te nemen. De voorbereidingskosten voor deze projecten en de projecten van het Stationskwartier bedragen ongeveer €2,7 miljoen en zijn in afwachting van de vaststelling van een grondexploitatie, voorlopig geactiveerd. Zolang niet duidelijk is of voor deze projecten een sluitende exploitatie mogelijk is, vormen deze kosten dus wel een extra risico. Bij de bepaling van het risicoprofiel en de vertaling naar een benodigd weerstandsvermogen is hiermee rekening gehouden.

Risico's:

Volgens de afspraken actualiseren we het risicoprofiel van de projecten jaarlijks bij de begroting. Bij de jaarrekening 2020 was er echter sprake van meerdere ontwikkelingen die van invloed zijn op het risicoprofiel. Daarom hebben wij dit risicoprofiel ook bij de jaarrekening 2020 op hoofdlijnen geactualiseerd. De grootste risico's in de lopende projecten betreffen nog steeds marktrisico's. Wij werken gericht aan een vermindering van deze risico's. Bij een van onze lopende projecten, Euryza, is door de recente discussies met de

ontwikkelaar over de grondwaarde de omvang van het risico toegenomen. Daarnaast is door de uitspraak van de Hoge Raad het positieve risico op de terugontvangen btw van het LOC vervallen waardoor het risicoprofiel toeneemt, daar is overigens dan wel een toename van het dekkingsoverschot voor in de plaats gekomen.. Daarnaast is er een nieuw risico toegevoegd die samenhangt met de verdere afwikkeling van de gevolgen van de uitspraak van de Hoge Raad.

Bij de projecten van het Stationskwartier vormen de voorbereidingskosten op dit moment het concrete risico. Het gaat daarbij om een bedrag van maximaal €1.827.000. Bij de vaststelling van de grondexploitaties zal een nieuwe risicoanalyse per project opgemaakt worden en zullen per project voorstellen worden gedaan hoe die risico's af te dekken.

Tot slot is er sprake van een extra risico door de huidige Coronacrisis. Echter de gevolgen van die crisis zijn op dit moment niet in te schatten. Op korte termijn, lijkt er nog geen sprake van een duidelijke invloed. Voor de lange termijn is er alleen onduidelijkheid.

Weerstandsvermogen:

Voor de risico's van de diverse grondexploitaties en grote projecten van het grondbedrijf is een aparte risicoreserve (reserve Weerstandsvermogen grondbedrijf) ingesteld. Op basis van de verwachtingen bij het opstellen van de jaarrekening over 2020 hebben we een weerstandsvermogen nodig van minimaal €1,9 miljoen tot maximaal €2,1 miljoen.

De omvang van het weerstandsvermogen op 1 januari 2021 is bijna €2 miljoen.

De reserve Weerstandsvermogen grondbedrijf is dus in theorie in ieder geval voldoende om de risico's op te vangen.

Reservepositie:

Het verwachte eindresultaat van de lopende projecten is nog steeds positief maar ten opzichte van de vorige rapportage wel afgenomen.

De reserve Weerstandsvermogen is op het gewenste minimum niveau van €2 miljoen.

Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

Conclusie:

De voorbereiding en uitvoering van de diverse projecten past op dit moment binnen de financiële randvoorwaarden. Pas wanneer specifieke ontwikkelingen in Stationskwartier of Noordoevers zich in een meer concrete fase bevinden, wordt de betreffende grondexploitatie aan de raad voorgelegd ter vaststelling. Op dat moment wordt dan ook pas besloten of het verantwoord is een eventuele verliesvoorziening te vormen, als er sprake is van een voorzien tekort. Deze afweging dient dan uiteraard te worden gemaakt met inachtneming van het gemeentelijke financiële kader (totale beslag op de gereserveerde €20 miljoen) op dat moment. Mocht onverhoopt de conclusie zijn dat het niet verantwoord is om door te gaan met (een van) de ontwikkelingen, is het financiële risico beperkt tot de reeds gemaakte voorbereidingskosten

Bijlage 1: Gevoeligheidsanalyse projecten in uitvoering

De bijgaande risicoanalyse is een eerste aanzet om de kans op financiële problemen nader in beeld te krijgen. De benadering is nog niet volledig objectief, omdat de inschatting van de kans op een bepaalde omstandigheid op basis van ervaring en intuïtie wordt geschat. Desondanks levert het een bruikbaar beeld op. Zoals vermeld in hoofdstuk 4 wordt voor alle projecten het risico op een bepaalde omstandigheid in beeld gebracht. Deze omstandigheden zijn:

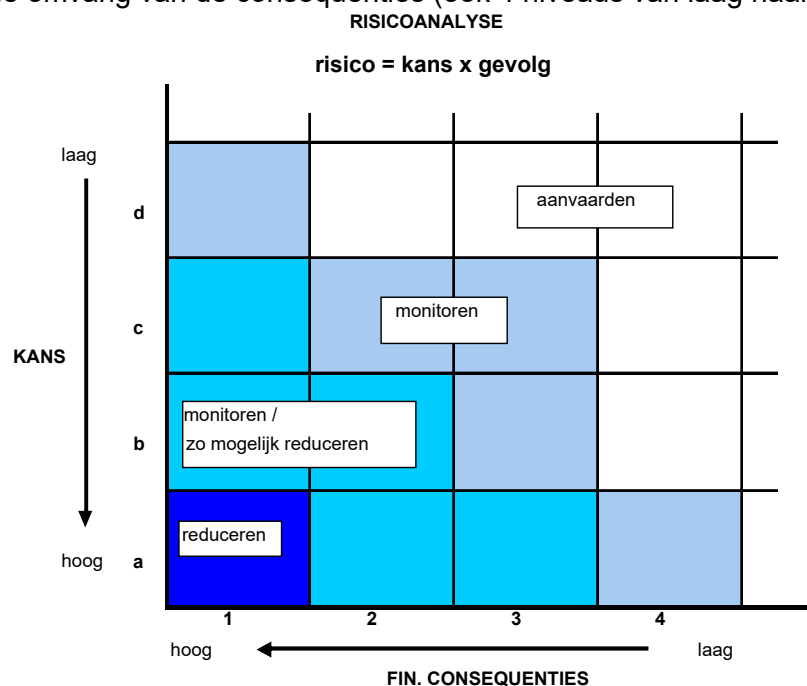
- toename van de investeringskosten;
- afname van de grondwaarde (minder opbrengsten);
- een langere doorlooptijd (vertragingen).

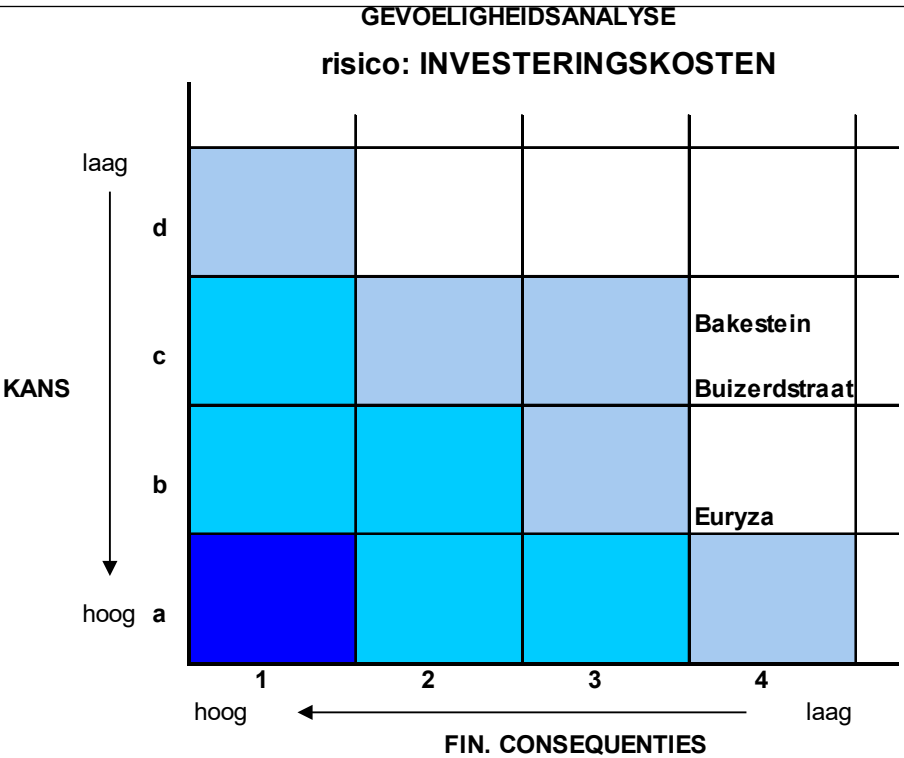
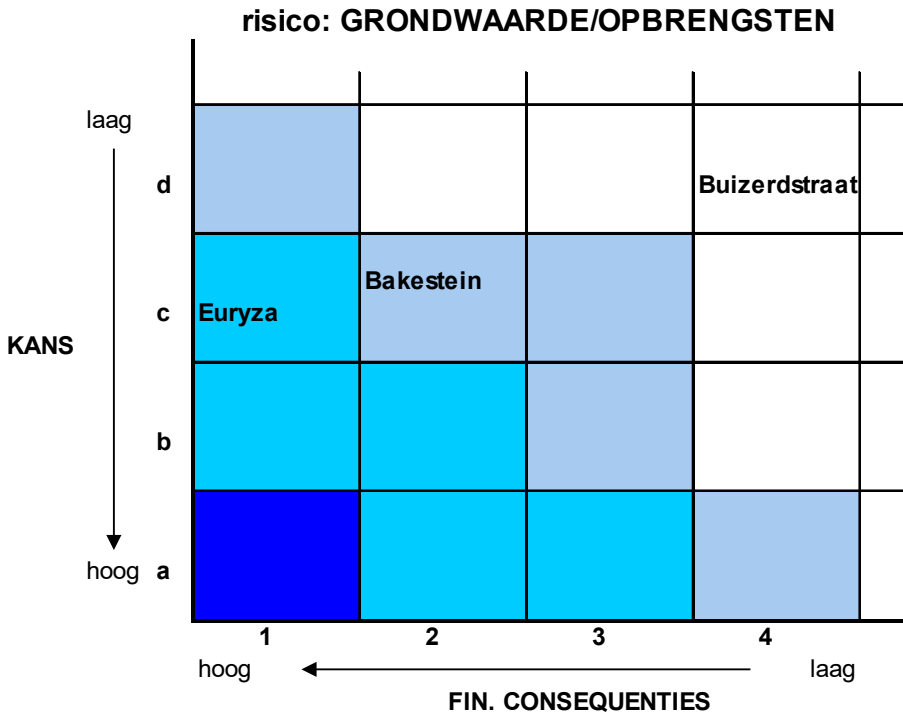
Het betreft enkel de kans op een negatieve ontwikkeling (het tegenovergestelde kan ook). De kans dat zich zo'n negatieve omstandigheid voordoet (4 niveaus van laag naar hoog) in relatie tot de omvang van de consequenties (ook 4 niveaus van laag naar

hoog) wordt gedefinieerd als het risico. Samengevat levert dit de volgende rekensom: kans maal gevolg is risico. Ook het risico wordt ingeschaald in 4 niveaus. Aan elk niveau worden acties gekoppeld:

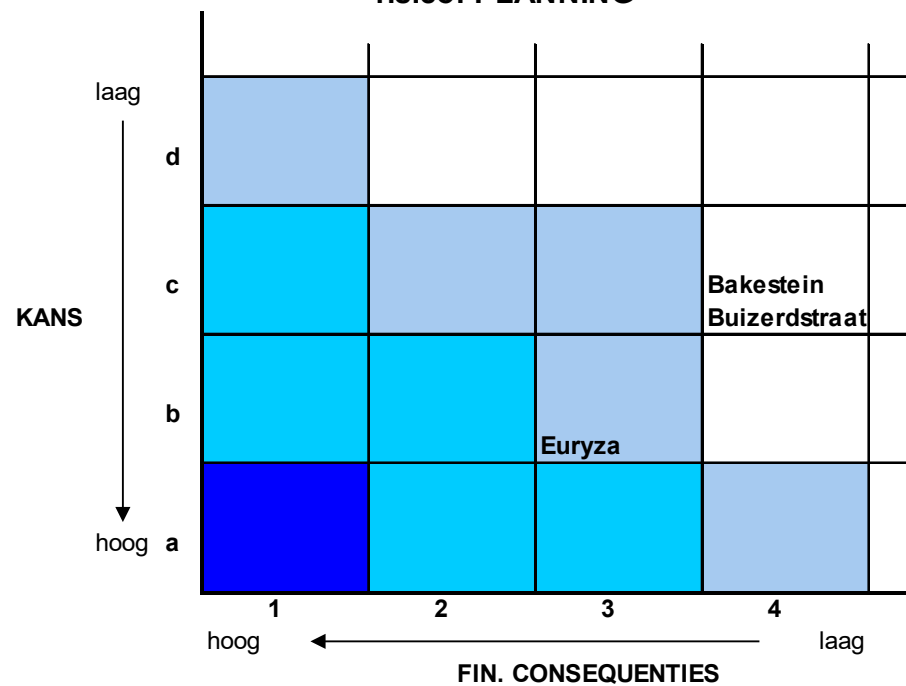
- niveau 1 : risico aanvaarden;
- niveau 2 : risico monitoren;
- niveau 3 : risico monitoren en zo mogelijk reduceren;
- niveau 4 : risico reduceren (ingrijpen).

De analyse beperkt zich tot de in uitvoering genomen projecten (de projecten waarvan de grondexploitatie door uw raad is vastgesteld, peildatum mei 2021)





risico: PLANNING



Bestuurlijke voortgangsrapportage projecten

		initiatief		definitie				ontwerp								voorbereiding		realisatie		risico's														
PROJECTENOVERZICHT behoort bij bestuurlijke voortgangsrapportage november 2020			beslisdocument	definitie				beslisdocument	ontwerp masterplan	beslisdocument	schets-ontwerp	beslisdocument	voorlopig ontwerp	beslisdocument	definitief ontwerp	beslisdocument	voorbereiding	beslisdocument	realisatie	beslisdocument	BEHEERS-ASPECTEN (gerelateerd aan het startdocument)													
project of deelproject	projectleider	probleembeschrijving	projectafbakening	startdocument	probleemanalyse	programma van eisen	haalbaarheidsonderzoek	financieel resultaat	startdocument	masterplan	financieel resultaat	startdocument	schetsontwerp	financieel resultaat	startdocument	planologische procedure	voorlopig ontwerp	financieel resultaat	startdocument	definitief ontwerp	financieel resultaat	startdocument	bestek	aanbesteding / samenwerkingsafronding vergunningen		startnotitie	realisatie	oplevering	nazorg	ORGANISATIE	INFORMATIE	KWALITEIT	GELD	TIJD
Bakestein	A.Mureau																																	
Euryza	J.Snepvangers																																	
Buizerdstraat	M.Hoogendoorn																																	
gymzaal Heer Oudelands Ambacht	GJ Voerman																																	
Noordoevers	M.van der Dussen																																	
van 't Hofflocatie	J.Snepvangers																																	
winkelcentrum Kort Ambacht	N. Mol																																	
Heer Janstraat	A. van Grootheest																																	
Stationskwartier	J.Snepvangers																																	

VOORTGANG		MIJLPALLEN		MATE VAN R BEHEERSASPECTEN	
	= GEREED		= NIET AKKOORD	zeer beperkt risico ● ○ ○ ○ ○	 = VOLDOET
	= IN BEHANDELING		= IN PROCEDURE	beperkt risico ● ● ○ ○ ○	 = VOLDOET
	= NIET VAN TOEPASSING		= AKKOORD	gemiddeld risico ● ● ● ○ ○	 = VOLDOET
	= NOG TE GAAN		= N.V.T.	groot risico ● ● ● ● ○	 = BEHOEFT AANDACHT
				zeer groot risico ● ● ● ● ●	 = VOLDOET NIET

