



Gemeente Albrandswaard

Gemeenteraad van Albrandswaard
p/a de griffie

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 1352047
Contact: A. Bindsersingh
Doorkiesnummer: +31105061729
E-mailadres: r.bindsersingh@bar-organisatie.nl
Datum: 2 oktober 2018

Betreft: MPOt 2018

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Voor u ligt de tussenrapportage van het Meerjaren Perspectief Ontwikkelingsprojecten 2018 (MPO^t 2018) van de gemeente Albrandswaard. Door het MPO en het MPO^t is er inzicht in de projecten, is de stand van zaken bekend en wordt u geïnformeerd over de voortgang van de projecten. Op basis van deze gegevens kan tijdig ingegrepen worden om kaders bij te stellen, zowel binnen als project overstijgend.

Het MPO^t 2018 geeft de voortgang van de projecten, zoals deze zijn vastgesteld in het MPO 2018. Doordat het alleen de voortgang weergeeft van de projecten wordt deze ter informatie aan geboden aan de raad en heeft het MPO^t geen financiële gevolgen. Eventuele gevolgen worden separaat aan de raad voorgelegd.

Het MPO^t is geheim omdat het vertrouwelijk informatie bevat over de positie van niet alleen de gemeente, maar ook van derden.

KERNBOODSCHAP

Dit MPO^t 2018 schetst een actueel beeld van de stand van zaken/planning en de risico's van de gemeentelijke grondexploitaties en de ontwikkeling van Essendael (samenwerking met BPD). Om een betrouwbaar beeld te krijgen zijn de risicoanalyses van de grondexploitaties bekeken en zijn afwijkingen ten opzichte van de huidige plannings in beeld gebracht.

Het doel van het MPO^t is om, medio het boekjaar 2018, de Raad te informeren over waar het staat met de gemeentelijke grondexploitaties. Op 02 juli 2018 heeft de Raad het MPO 2018 vastgesteld. Dit MPO gaf inzicht in de uitkomsten van de integrale actualisatie van de grondexploitaties, zowel cijfer technisch (verwacht eindresultaat met de verwachte bandbreedte) als ook de uitkomsten van de risicoanalyse met als peildatum 31 december 2017. In onderstaand figuur zijn de karakteristieken per project samengevat, op de peildatum 30 juni 2018.



PROJECTEN	MPO ¹ 2018				AUDIT					
	Geld	Tijd	Kwaliteit	Risico's	Scope	Tijd	Organisatie	Geld	Risico's	Informatie
Bouwgronden in exploitatie										
<u>Verliesgevend</u>										
Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat	Oranje	Oranje	Groen	Groen	🟢	🟡	🟢	🟡	🟢	🟢
Spui	Oranje	Oranje	Groen	Oranje	🟢	🟡	🟢	🟡	🟡	🟢
Portland	Groen	Groen	Groen	Groen	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
<u>Winstgevend</u>										
Polder Albrandswaard	Oranje	Groen	Groen	Groen	🟢	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢
Binnenland	Groen	Groen	Groen	Groen	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
Overhoeken 3	Groen	Oranje	Groen	Groen	🟢	🟡	🟢	🟢	🟢	🟢
Projecten in samenwerking										
Essendaal	Groen	Groen	Groen	Groen	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢

Het nu voorliggende MPO¹ 2018 geeft de uitkomsten van de interne beoordeling van de projecten. Per project is geanalyseerd of sprake is van al bekende of verwachte mee- of tegenvallers ten opzichte van de uitgangspunten bij het MPO 2018. Ook is naar de risico's gekeken. De resultaten van deze analyse krijgen tevens een plek in de algemene P & C documenten zoals de Programmabegroting 2019 (specifiek de paragraaf grondbeleid) en de Najaarsnota 2018. De opzet van dit MPO¹ is om vooral beknopt en kernachtig inzicht te geven in de projecten. Daarnaast wordt ingegaan op een aantal actuele ontwikkelingen, die gevolgen kunnen hebben voor de gemeente.

Algemeen beeld

De volgende resultaten zijn het afgelopen half jaar geboekt:

Bouwgronden in exploitatie

- Centrum Ontwikkeling Poortugaal Emmastraat: vaststelling voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, voorbereiding realisatieovereenkomst en (voorontwerp) bestemmingsplan.
- Binnenland: De samenwerking met de provincie is geïntensiveerd en het streven is om de ruimtelijke invulling in een bestuursovereenkomst vast te leggen. Getracht wordt om het gebied te ontwikkelen conform de uitgangspunten van de grondexploitatie 2017.
- Polder Albrandswaard: 1 kavel is verkocht, grondoverdracht volgt later dit jaar. Brede promotie van de overige kavels. Grondoverdracht en opbrengsten voor de tuinen Albrandswaardseweg.
- Spui: Fase I; onherroepelijk bouwtitel. Voor fase II zijn deskundigen van de gemeente en de erfpachter gestart met de besprekingen over de hoogte van de marktconforme erfpachtcanon.
- Overhoeken III: kavels 2 en 10 verkocht. Kavel 3 wederom in de verkoop.
- Portland: kavel 3 verkocht.

Samenwerkingen

- In het najaar van 2017 zijn de gesprekken gestart binnen de samenwerking om te komen tot een stedenbouwkundig eindplaatje van deze locatie. De gesprekken hierover worden mogelijk in 2018 afgerond.



Bouwgronden in exploitatie (BIE)

De uitgaven lopen in lijn met de voortgang van de projecten

De uitgaven van de verschillende projecten lopen in lijn met de voortgang van het project. Concreet houdt dit in dat de projecten die nagenoeg conform planning verlopen zoals Portland, Overhoeken III en COP Emmastraat een gelijkwaardig uitgavenpatroon laten zien conform de raming uit de vastgestelde grondexploitatie. Voor project Spui is fase 1 nu in aanbouw. De gesprekken tussen de deskundigen om te komen tot een nieuwe erfpachtcanon voor fase II is nu in een afrondende fase. Voor het project Binnenland is de samenwerking met de provincie versterkt en het streven is om te komen tot een bestuursovereenkomst.

Opbrengsten lopen veelal conform raming grotendeels gerealiseerd

De geprognosticeerde opbrengsten voor de projecten Overhoeken III en Portland zijn grotendeels gerealiseerd en de verwachting is dat het restant ook conform planning wordt gerealiseerd. De opbrengst van Fase I in project Spui is ook conform planning gerealiseerd.

Risico's voor een aantal projecten doen zich (mogelijk) voor

De meeste risico's zoals aangegeven per project zijn al reeds benoemd in het MPO 2018. Voor de Polder Albrandswaard staat het risico in directe relatie tot de bestuurlijke wenselijkheid en haalbaarheid van de uitgifte van de drie kavels aan de Albrandswaardsedijk. Daarnaast is de verkoop van de tuinen niet kostenneutraal omdat de uitvoeringskosten voor het omleggen van de sloot hoger zijn uitgevallen dan geraamd. In het MPO 2019 worden de gevolgen hiervan meegenomen. Voor COP Emmastraat zal nagegaan worden wat de gevolgen van de ingediende zienswijzen op de planning heeft.

VERVOLG

Het college legt via dit rapport tussentijds verantwoording af aan de gemeenteraad over de sturing op de projecten. Het MPO^t wordt dan ook alleen vastgesteld door het college en slechts ter informatie toegezonden aan de gemeenteraad zodat, zij beschikt over het rapport wanneer de begrotingsbehandeling plaatsvindt. In de auditcommissie zullen waar nodig technische vragen beantwoord worden. Wel dient het in de raadsvergadering behandeld te worden om de geheimhouding te bekrachtigen.

BIJLAGE

MPO^t 2018 (1352386 GEHEIM)

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner

