



Programma 8

Stadsontwikkeling

Wat willen we bereiken?

TV8.1 Voorbereid zijn op de invoering van de Omgevingswet op 1 juli 2022

Wat gaan we daarvoor doen?

BG22 | Inrichten van het nieuwe digitale Omgevingsloket (DSO)

Voor veelvoorkomende vergunningaanvragen zetten we een vergunningscheck en indieningsvereisten in het nieuwe digitale omgevingsloket (DSO), zodat Capellenaren via het loket kunnen nagaan of zij een vergunningaanvraag moeten indienen.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

De veelvoorkomende aanvragen doen we in 2022 zodat de dienstverlening op peil blijft. In de komende jaren volgen de andere aanvragen.

Stand van Zaken (indicator)



BG22 | Omgevingswetproof

Inrichten van processen rond initiatieven en vergunningen, met name door:

- besluiten over adviesrecht, uitgebreide procedure en (verplichte) participatie;
- inrichten van intake- en omgevingstafel;
- vastleggen van afspraken met ketenpartners over hun bijdrage en rol in de processen.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

We richten de processen rond initiatieven en vergunningen (opnieuw) in. Hiervoor heeft u in het eerste kwartaal 2022 een besluit genomen over "Adviesrecht, uitgebreide procedure en (verplichte) participatie (664054). Daarnaast hebben wij in het eerste kwartaal 2022 het Participatiekader Omgevingswet (699334) en het protocol intaketafel (702079) vastgesteld. Later in het jaar (tweede kwartaal) stellen wij ook het protocol omgevingstafel vast en worden afspraken gemaakt met ketenpartners over hun bijdrage aan en rol in het vergunningenproces (derde kwartaal).

Stand van Zaken (indicator)



BG22 | Opstellen ROADMAP Capelle Omgevingswetproof 2022-2029

Opstellen van plan van aanpak voor de transitieperiode 2022-2029.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

In het vierde kwartaal 2022 wordt de Roadmap Capelle Omgevingwetproof 2023-2029 opgesteld. Dit is een vooruitblik op de opgaven voor onze gemeente in de transitieperiode 2023-2029 na de invoering van de Omgevingswet.

Stand van Zaken (indicator)



BG22 | Opstellen plan van aanpak Omgevingsplan Capelle

In de transitieperiode moet onze gemeente het tijdelijk Omgevingsplan transformeren naar het definitieve Omgevingsplan. In het plan van aanpak worden de uitgangspunten hiervoor vastgelegd. De bevindingen uit de pilot (afgerond 2021) gebruiken we hiervoor als input.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

Het plan van aanpak Omgevingsplan is in het eerste kwartaal 2022 opgesteld. De basis hiervoor is gelegd in de pilot Omgevingsplan die eind 2021 is afgerond. In het plan van aanpak worden de uitgangspunten voor de transitieperiode van het tijdelijk Omgevingsplan naar het definitief Omgevingsplan beschreven. Het is erop gericht de 'winkel open te houden' wanneer de Omgevingswet in werking treedt.

Stand van Zaken (indicator)



BG22 | Vaststellen verordening fysieke leefomgeving Capelle

Als opmaat naar het Omgevingsplan worden alle relevante regels voor de fysieke leefomgeving gebundeld in 1 verordening.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

De verordening fysieke leefomgeving wordt in het derde kwartaal 2022 ter besluitvorming aan u aangeboden.

Stand van Zaken (indicator)



Wat willen we bereiken?

TV8.1 Uitwerken en verduidelijken van de ruimtelijke kaders uit de Stadsvisie

Wat gaan we daarvoor doen?

BG22 | Opstellen ruimtelijk kader verdichtingszones

In de Stadsvisie zijn zones van verdichting aangeduid. Abstracte ambities van de stad worden vertaald naar concrete praktische criteria en kaders.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

Onderdeel van de nadere uitwerking van de Stadsvisie is het opstellen van een hoogbouwnota en verdichtingsnota. Begin 2022 zijn wij gestart met het opstellen van een plan van aanpak om te komen tot een verdichtingsnota. Wij verwachten uw raad eind 2022 de resultaten te kunnen presenteren.

Stand van Zaken (indicator)



BG22 | Opstellen ruimtelijk kader hoogbouw

In de Stadsvisie zijn zones voor hoogbouw opgenomen. Abstracte ambities van de stad worden vertaald naar concrete praktische criteria en kaders.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

Onderdeel van de nadere uitwerking van de Stadsvisie is het opstellen van kaders voor hoogbouw en verdichting in onze stad. In het eerste kwartaal van 2022 is gestart met de projectopdracht om tot beide producten te kunnen komen. Eind 2022 verwachten wij uw de eerste resultaten te kunnen voorleggen.

Stand van Zaken (indicator)



BG22 | Opstellen toolboxen

In het verlengde van de Stadsvisie verder definiëren én prioriteren van de thema's voor de ontwikkeling van de stad d.m.v. toolboxen met ruimtelijke principes, inspiratie en implementatie strategieën op dat specifieke thema.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

De focus heeft in het eerste kwartaal gelegen op verdichting en hoogbouw, daarom is nog niet begonnen met deze uitwerking. Dit gebeurt naar verwachting vanaf het derde kwartaal 2022.

Stand van Zaken (indicator)



Wat willen we bereiken?

TV8.1 Verkrijgen van inzicht in bestaande omgevingskwaliteiten en daarmee de consistentie van adviezen bevorderen

Wat gaan we daarvoor doen?

BG22 | Opstellen ruimtelijke onderlegger omgevingskwaliteit

Bestaande omgevingskwaliteit definiëren door het opstellen van ruimtelijke uitgangspunten, zodat dit dient als basis voor zowel de toolboxen als de Intake- en Omgevingstafel.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

De focus heeft in het eerste kwartaal gelegen op verdichting en hoogbouw, daarom is nog niet begonnen met deze uitwerking. Dit gebeurt naar verwachting vanaf het derde kwartaal 2022.

Stand van Zaken (indicator)



Wat willen we bereiken?

TV8.3 Consolideren, spreiden en vernieuwing van de sociale woningcorporatie huurwoningenvoorraad

Wat gaan we daarvoor doen?

BG22 | Consolideren sociale huurwoningenvoorraad

Het consolideren van de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad van de woningcorporaties (huurprijs < € 711,-, prijspeil 2018).

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

Het consolideren van de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad van de woningcorporaties (huurprijs < € 711,-, prijspeil 2018) gaat uit van 10.000 woningen in 2030. De Monitor Regioakkoord geeft aan dat we hier in Capelle aan voldoen met 10.772 woningen per 1 januari 2020.

Stand van Zaken (indicator)



BG22 | Revitaliseren van de kwetsbare woningvoorraad met Havensteder

Het revitaliseren van de kwetsbare woningvoorraad met Havensteder zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Samenwerkingsafspraken 2022-2023 met Havensteder en de HRC.

Portefeuillehouder

1. Struijvenberg

Stand van Zaken

De oplevering van de Wiekslag wordt dit jaar verwacht. De Purmerhoek was al opgeleverd en de voorbereiding van de aanpak van de Schermerhoek is opgestart zodat oplevering ultimo 2024 plaatsvindt. In de Florabuurt gaan we aan de slag. De gebiedsvisie is afgelopen december 2021 vastgesteld. Projecten die nog niet zijn afgerond zijn opnieuw opgenomen in de samenwerkingsafspraken 2022-2023 (BBV 640023) als onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Kwetsbare Woningvoorraad 2022-2023.

Stand van Zaken (indicator)



Ontwikkelingen

Vergroenen parkrand Fascinatio

In Fascinatio wordt momenteel gewerkt aan een ontwerp voor het vergroenen van de parkrand. Deze opgave komt voort uit het in 2021 door de raad vastgestelde Ruimtelijk Toekomstperspectief Fascinatio.

Wijzigingsvoorstellen

De wijzigingsvoorstellen van programma 8 staan hieronder weergegeven.

8.1 Leges en voorziening omgevingsvergunningen

Leges en Voorziening omgevingsvergunningen - Onvermijdelijk

Lasten / baten: V 71/ N 934 in 2022, V 1.873 / N 2.554 in 2023, N 989/ V 825 in 2024, N 795/ V 630 in 2025, N 0 / V 892 in 2026, N 0 / V 892 in 2027 en N 0 / V 381 in 2030

Kasstroom: N 934 in 2022, N 2.554 in 2023, V 1.713 in 2024, V 1.686 in 2025 en V 381 in 2030

Het besluit bij de raadsvergadering van 7 maart jl. om geen woningbouw plaats te laten vinden op Oeverrijk heeft gevolgen voor de leges omgevingsvergunningen. In de begroting 2024 staat hiervoor aan leges V88 opgenomen welke komen te vervallen N88. De verwachting wanneer de aanvragen voor de transformatie van het Rivium worden ingediend is bijgesteld aangezien het planproces meer tijd vraagt dan vooraf is ingeschat. Met de Najaarsnota 2021 was het uitgangspunt voor de aanvragen 2022 en 2023 waarbij nu de verwachting is dat de aanvragen voor de omgevingsvergunningen in 2024 en 2025 volgen.

De leges omgevingsvergunningen lopen in de periode 2022-2025 via de Voorziening omgevingsvergunningen. Gezien het verschuiven van de bovenvermelde grote en complexe aanvragen naar 2024 en 2025, is er geen aanleiding voor de voorziening in 2022 en 2023. Als gevolg van het verschuiven van de aanvragen, zullen de baten leges omgevingsvergunningen naar verwachting nu in 2024 en 2025 vallen en de lasten die daarmee samenhangen in de periode 2024-2027. Wij stellen u daarom voor de Voorziening omgevingsvergunningen te betrekken op de periode 2024-2027.

Daarnaast verwachten wij op dit moment aanvullende baten te realiseren met betrekking tot een deel van de transformatie in het Rivium in 2030. Dit omdat niet alle projecten gelijktijdig in het Rivium gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is er een mate van onzekerheid over het moment van opleggen van de omgevingsvergunning.

Wij stellen u voor om, op basis van onderstaande tabel 3, de lasten en baten als volgt aan te passen:
V 71/ N 934 in 2022, V 1.873/ N 2.554 in 2023, N 989/ V 825 in 2024, N 795/ V 630 in 2025, N 0 / V 892 in 2026, N 0 / V 892 in 2027 en N 0 / V 381 in 2030.

Tabel 1: Leges omgevingsvergunningen	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mutatie Oeverijk	N0	N0	N88	N0	N0	N0	N0	N0	N0
Mutatie transformatie Rivium	N934	N2.554	V1.801	V1.686	N0	N0	N0	N0	V381
Saldo	N934	N2.554	V1.713	V1.686	N0	N0	N0	N0	V381

Tabel 2: Voorziening omgevingsvergunningen	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Begrote dotatie	N71	N1.873	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0
Begrote onttrekking	N0	N0	V888	V1.056	N0	N0	N0	N0	N0
Totaal huidige begroting voorziening 2022-2025	N71	N1.873	V888	V1.056	N0	N0	N0	N0	N0
Voorstel voorziening 2022-2025 terugdraaien	V71	V1.873	N888	N1.056	N0	N0	N0	N0	N0
Nieuwe begrote dotaties	N0	N0	N989	N795	N0	N0	N0	N0	N0
Nieuwe begrote onttrekkingen	N0	N0	N0	N0	V892	V892	N0	N0	N0
Saldo	V71	V1.873	N1.877	N1.850	V892	V892	N0	N0	N0

Nieuwe begroting voorziening 2024-2027	N0	N0	N989	N795	V892	V892	N0	N0	N0
---	-----------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-----------	-----------	-----------

Tabel 3: Lasten / baten overzicht	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Leges omgevingsvergunningen	N934	N2.554	V1.713	V1.686	N0	N0	N0	N0	V381
Terugdraaien dotaties voorziening 2022-2025	V71	V1.873	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0
Terugdraaien onttrekkingen voorziening 2022-2025	N0	N0	N888	N1.056	N0	N0	N0	N0	N0
Nieuwe dotaties aan voorziening 2024-2027	N0	N0	N989	N795	N0	N0	N0	N0	N0
Nieuwe onttrekkingen uit voorziening 2024-2027	N0	N0	N0	N0	V892	V892	N0	N0	N0
Totaal lasten	V71	V1.873	N989	N795	N0	N0	N0	N0	N0
Totaal baten	N934	N2.554	V825	V630	V892	V892	N0	N0	V381
Saldo	N863	N681	N164	N164	V892	V892	N0	N0	V381

8.2 Vergunningverlening en handhaving

Vergunningverlening en handhaving - Onvermijdelijk

Lasten: V 340 in 2022, V 495 in 2023, V 65 in 2024, N 35 in 2025, N 450 in 2026, N 415 in 2027

Kasstroom: V 340 in 2022, V 495 in 2023, V 65 in 2024, N 35 in 2025, N 450 in 2026, N 415 in 2027

In bovenstaande voorstel 8.1 Leges en Voorziening omgevingsvergunningen staat aangegeven dat de verwachte aanvragen voor de transformatie van het Rivium verschuiven naar 2024 en 2025. Een latere ontvangst van de aanvragen omgevingsvergunningen heeft tot gevolg dat ook de benodigde inhuur voor vergunningverlening, handhaving en technische adviezen zal verschuiven zoals in onderstaande tabel staat aangegeven.

Wij stellen u voor de lasten in de begroting te verlagen met V340 in 2022, V495 in 2023, V65 in 2024 en te verhogen met N35 in 2025, N450 in 2026 en N415 in 2027.

Mutatie lasten inhuur	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inhuur vergunningverlening	V175	V250	V25	N25	N225	N200	N0	N0	N0
Inhuur handhaving	V125	V125	V50	V50	N175	N175	N0	N0	N0
Inhuur technische adviezen	V40	V120	N10	N60	N50	N40	N0	N0	N0
Totaal	V340	V495	V65	N35	N450	N415	N0	N0	N0

Overzicht inhuur na bovenstaande mutatie	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inhuur vergunningverlening	N0	N0	N200	N225	N225	N200	N0	N0	N0
Inhuur handhaving	N0	N0	N150	N150	N175	N175	N0	N0	N0
Inhuur technische adviezen	N60	N60	N120	N160	N110	N100	N60	N60	N60
Totaal	N60	N60	N470	N535	N510	N475	N60	N60	N60

8.3 Capelseweg/Bermweg inclusief plandeel B6

Capelseweg/Bermweg inclusief plandeel B6 – Beleidskeuze

Lasten/baten: N 661 / V 661 in 2022 en N 38 / V 38 in 2023

Voorziening gereed product: -145 in 2022

Kasstroom: N 71 / V 516 in 2022 en N 38 / V 38 in 2023

De grondexploitatie voor de Capelseweg/Bermweg is in 2020 afgesloten, omdat er in oktober van dat jaar een anterieure overeenkomst met een ontwikkelaar is gesloten die de percelen in de huidige staat koopt à € 445. De verwachting is dat deze verkoop in het vierde kwartaal 2022 plaatsvindt. De ontwikkelaar is in onderhandeling met de ondernemers op plandeel B6 om deze percelen te verwerven zodat fase 2 van de woonbuurt ook ontwikkeld kan worden. Als dit traject succesvol verloopt en er overeenstemming is over het programma wordt een aanvullend gebiedspaspoort opgesteld aangezien de functie wonen volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. De kosten worden d.m.v. een intentie- en anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar. Nu de planontwikkeling in de fase van vergunningverlening komt reserveren wij een budget voor juridische advisering inzake een mogelijke bezwaarprocedure. Teneinde een passende invulling van plandeel B6 te kunnen realiseren is het van belang om het daar gehuisveste bedrijf uit te plaatsen. Om dit mogelijk te maken wordt een verhuiskostenvergoeding van 56 voorgesteld welke in dat geval bij de Najaarsnota 2022 wordt verwerkt.

Voor 2022 is een budget voor de te maken plankosten en juridisch advies benodigd van 123; vanuit 2021 is nog een restantbudget beschikbaar van 52 dat wordt doorgeschoven naar 2022 zodat er nog 71 benodigd is voor 2022. Bij de grondverkoop zal per jaareinde geen voorziening meer op de balans staan.

Wij stellen u voor de begroting 2022 en 2023 als in de tabel hieronder aan te passen.

Capelseweg/Bermweg inclusief plandeel B6	Begr.2022	Begr.2023	Totaal
Plankosten	N71	N38	N109
Mutatie gereed product	N590		N590
Totaal lasten	N661	N38	N699
Vergoeding plankosten	V71	V38	V109
Grondverkoop	V445		V445
Mutatie voorziening gereed product	V145		V145
Totaal baten	V661	V38	V699
Saldo van baten en lasten	N0	N0	N0

8.4 Transformaties

Transformaties – Onvermijdelijk

Lasten/baten: N 168 / V 123 in 2022 en N 25 in 2023

Kasstroom: N 168 / V 123 in 2022 en N 25 in 2023

We zijn, zoals de Transformatieleidraad 2.0 voorschrijft, behoudend in het faciliteren van nieuwe transformatie-initiatieven. In 2022 zijn nog vijf reeds opgestarte transformaties actief, te weten Brederoplein 1-11, Aert van Nesstraat 1 en Lylantse Baan 11, Rivium Boulevard 301-321 en Barbizonlaan 1. Voor het Brederoplein 1-11 geldt dat we in 2022 nog parkeerplaatsen en ondergrondse containers gaan aanleggen, we verwachten N 20 uit te geven aan de werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor de Aert van Nesstraat en de Lylantse Baan verwachten we dit jaar nog V 40 uit de anterieure overeenkomsten die met de initiatiefnemers gesloten worden. Voor de Barbizonlaan 1 geldt dat de realisatie langer duurt dan verwacht als gevolg van een faillissement van de betrokken aannemer. Dit heeft financiële consequenties voor de ontwikkelende eigenaar, maar niet voor de gemeente. In de begroting houden we rekening met nog een drietal nieuwe initiatieven waar we als gemeente medewerking willen verlenen voor een totaalbedrag van 60.

Om initiatieven te faciliteren dient een intentieovereenkomst te worden gesloten, later gevolgd door een anterieure overeenkomst. Daarmee kunnen kosten worden verhaald en procesafspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld over participatie. Het kan zijn dat er geen overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden van de intentie en/of anterieure overeenkomst, omdat de initiatiefnemer niet kan of wil voldoen aan door de gemeente aangedragen aandachtspunten die moeten leiden tot een initiatief met voldoende maatschappelijke toegevoegde waarde voor de stad. In dat geval worden voorbereidende

plankosten gemaakt die uiteindelijk niet verhaalbaar zijn. Hiervoor willen we – zoals ook in voorgaande jaren gebruikelijk - voor 2022 en 2023 een bedrag van N 25 in de begroting opnemen.

Wij stellen u voor de lasten en baten in de begroting 2022 te verhogen met N 168 / V 123 en in 2023 met N 25 te verhogen.

Locatie transformaties	Begr.2022 Lasten	Begr.2022 Baten	Begr.2023 Lasten	Begr.2023 Baten
Bestaande transformatie				
Brederoplein 1-11	N20			
Aert van Nesstraat 1	N9	V9		
Lylantse Baan 11	N31	V31		
Rivium Boulevard 301-321	N23	V23		
Barbizonlaan 1	N0	N0		
Totaal bestaande transformaties	N83	V63	N0	N0
Inschatting nog in te dienen initiatieven				
Initiatief A	N20	V20		
Initiatief B	N20	V20		
Initiatief C	N20	V20		
Totaal nog in te dienen initiatieven	N60	V60	N0	N0
Niet-verhaalbare plankosten				
Niet verhaalbare plankosten	N25		N25	
Totaal plankosten	N25	N0	N25	N0
Totaal	N168	V123	N25	N0

8.5 Rivium District

Rivium District – Beleidskeuze

Lasten/baten: N 3.000 / V 2.980 in 2022 en N 1.500 / V 1.500 in 2023

Kasstroom: N 3.000 in 2022 en N 1.500 / V 2.980 in 2023 en V 1.500 in 2024

Binnen het project Rivium District hebben wij te maken met de volgende kosten en dekkingsmogelijkheden:

1. Plankosten die worden verhaald op de ontwikkelaars (N / V 2.980 in 2022 en N / V 1.500 in 2023)

Bij de start van het project Rivium werd bedacht dat de gemeente vooral een faciliterende rol zou vervullen t.o.v. ontwikkelaars die voornemens waren om hun plot(s) te transformeren. Bij faciliterende projecten is het gebruikelijk dat de gemeentelijke plankosten in een later stadium worden verhaald met anterieure overeenkomsten. Bij Rivium is gekozen voor een andere route en zijn de volgende financiële uitgangspunten gehanteerd:

1. de plankosten die de gemeente maakt worden op de ontwikkelaars verhaald;
2. de gemeente pleegt geen voorfinancieringskosten voor het project Rivium.

Aan dit laatste is uitvoering gegeven door al enkele malen een plankostenovereenkomst te sluiten met een coalitie van vijf ontwikkelaars (de Frontrunners).

Het 1e uitgangspunt blijft ongewijzigd. In de praktijk blijkt het 2e uitgangspunt niet goed te werken:

- Het maken van afspraken over het voorschieten van de plankosten over de boekjaren 2021 en 2022 leidt in de tot veel vertraging, risico, tijdverlies en onnodige plankosten. In 2021 was de plankostenovereenkomst pas ver in 2021 (juli) gesloten welke situatie zich voor 2022 lijkt te herhalen.
- Inhoudelijke besluitvorming wordt in de praktijk gekoppeld aan de plankosten waardoor de voortgang vertraagt. Hierdoor neemt de doorlooptijd van het project toe, dit is zeer onwenselijk en in tijden van grote woningtekorten nauwelijks uitlegbaar.
- De gemeente komt daarbij voortdurend in een spagaat; aan de ene kant de legitimiteitsvraag om geen geld uit te geven waar geen dekking voor is en aan de andere kant wil de gemeente het project ook niet telkens helemaal stil laten vallen.
- Daarnaast begint ook steeds meer te wringen dat gebiedsuitwerkingen welke betrekking hebben op het gehele Rivium en welke onder gezamenlijke regie met de coalitie van

ontwikkelaars worden opgesteld, niet alleen gevolgen hebben voor de ontwikkelaars, maar ook consequenties heeft voor niet deelnemende partijen. De planvorming voor de wijk Rivium beslaat tenslotte een veel groter gebied dan de eigendommen van de huidige coalitiepartners. Daar alle kosten in het huidige systeem enkel worden voorgefinancierd door de coalitie van vijf marktpartijen, ligt het verwijs van “wie betaalt bepaalt” al snel op tafel. De gemeente kan hierin haar onafhankelijke rol niet goed waarmaken, terwijl dit wel van haar mag worden verwacht in gebiedsontwikkeling.

- Door deze financiële afhankelijkheid kunnen we als gemeente ook minder goed zelf de agenda en het ontwikkeltempo bepalen. Dit komt de kwaliteit van het project niet ten goede. Bij wijziging hiervan wordt de gemeente dan meer regisserend en kan ook efficiënter werken. Daarnaast vermindert het afhankelijkheid van uitstappers en eventuele toetreders bij de ontwikkelaars en van bijbehorende risico's.

De gebiedsontwikkeling op Rivium verdient een versnelling. Zonder vertraging moet de gemeente kunnen doorwerken aan (planologische) procedures en planvorming. We moeten die stappen zetten richting de start van de bouw. Rivium is een langlopend project met grote gemeentelijke belangen, het past daar niet bij om daarbij steeds afhankelijk te zijn en de plankosten kortlopend te financieren. Daarom wordt voorgesteld te werken met een deugdelijke projectfinanciering, zoals gebruikelijk is bij andere faciliterende projecten. We schatten de plankosten op 2,98 mio in 2022 en 1,5 mio in 2023. Het verhalen van deze plankosten blijft ongewijzigd, dat gebeurt via de anterieure overeenkomsten.

Indien het project wordt gerealiseerd heeft de gemeente afdoende instrumenten om haar kosten te verhalen op de ontwikkelaars. Als de gemeente het wettelijke instrumentarium goed benut, liggen hier geen risico's. Het risico bestaat alleen als het totale project in zijn geheel niet doorgaat. In dat geval kan de gemeente de kosten niet meer verhalen op de ontwikkelaars.

2. Kosten die niet kunnen worden verhaald op de 5 ontwikkelaars (N 20 eenmalig in 2022)

We ontvangen veel vragen en wensen van nieuwe ontwikkelaars. Deze ontwikkelaars zullen in 2022 al een keuze moeten maken in de positie van hun vastgoed binnen Rivium: investeren in bestaand vastgoed of voorsorteren op de toekomstige inpassing in de gemeentelijk planvorming. Er bestaan geen plankostenovereenkomsten met ontwikkelaars buiten de 5 ontwikkelaars. De 5 ontwikkelaars hebben eerder niet de kosten betaald welke gerelateerd zijn aan ontwikkelaars die niet tot deze 5 ontwikkelaars behoren. Terwijl de gemeente wel kosten maakt in het kader van de planvorming voor deze ontwikkelaars. De gebiedsontwikkeling op Rivium is tenslotte groter dan de vastgoedposities van deze ontwikkelaars. Een oplossing zou zijn om ook met deze partijen anterieure overeenkomsten te sluiten, maar de kosten zijn relatief laag voor de inzet van een dergelijk instrument en de tijdshorizon voor deze ontwikkelaars wanneer zij tot realisatie kunnen overgaan ligt ook ver voor uit. Deze ontwikkelaars liggen in fase 2 van het project en fase 2 wordt pas na fase 1 in ontwikkeling genomen. Wij schatten in hier dit jaar N 20 aan te besteden. We verwachten dat deze kosten ook eenmalig zullen zijn, omdat juist in dit jaar de gesprekken met deze ontwikkelaars worden gevoerd.

Wij stellen u voor de lasten en baten in de begroting 2022 te verhogen met N 3.000 / V 2.980 en in 2023 met N 1.500 / V 1.500.

Rivium District	2022	2023	Totaal
1. Plankosten verhaalbaar	N2.980	N1.500	N4.480
3. Kosten niet verhaalbaar overig	N20		N20
Totaal lasten	N3.000	N1.500	N4.500
1. Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars	V2.980	V1.500	V4.480
Totaal baten	V2.980	V1.500	V4.480
Saldo van baten en lasten	N20	N0	N20

8.6 Actualisatie grondexploitaties

Actualisatie grondexploitaties – Beleidskeuze

Lasten / baten: N 4.294 / N 3.727 in 2022, N 13.337 / V 16.834 in 2023, V 1.057 / N 816 in 2024, N 801 / V 1.805 in 2025, N 1.659 / V 2.017 in 2026, N 2.281 / V 2.736 in 2027, N 78 / N 914 in 2028, N 5.539 / V 6.114 in 2029 en V 576 / N 0 in 2030

Kasstroom: N 6.481 in 2022, V 14.122 in 2023, N 6.829 in 2024, N 436 in 2025, N 2.382 in 2026, V 2.657 in 2027, N 1.729 in 2028, N 105 in 2029 en V 533 in 2030

Voorziening verliesgevende complexen: 5.452 in 2022, 885 in 2023, -2.001 in 2024 en -5.452 in

2029

Voorziening gereed product: -652 in 2022 en 652 in 2024

De actualisatie van de grondexploitaties leidt tot een aanzienlijk nadeliger resultaat ten opzichte van de Najaarsnota 2021. Dit is het resultaat van een aantal ontwikkelingen en besluiten, zoals:

- Het sluiten van de grondexploitatie Oeverrijk op basis van het besluit om geen woningbouw toe te staan in het plangebied;
- Het verhogen van het budget in de grondexploitatie Stadshart ten behoeve van de aanleg van het nieuwe Stadsplein;
- Het verhogen van het budget in de grondexploitatie Amandelpark voor de aanleg van de groene buitenruimte, gebaseerd op een actuele kostenraming;
- Het ontvangen van een subsidie ten behoeve van woningbouw in Fascinatio door Havensteder;
- Het (her)openen van de grondexploitatie Meeuwensingel in verband met de aankoop van gronden ten behoeve van de scholenbouw;
- Het openen van de grondexploitatie Florabuurt, volgend op de in 2021 vastgestelde Gebiedsvisie;
- Een verhoogde kostprijsindex in verband met de verhoogde inflatie c.q. stijgende prijzen en
- Een stijging van de plankosten als gevolg van langere doorlooptijden in de projecten.

Voor een meer gedetailleerde toelichting verwijzen wij naar de vertrouwelijke bijlage van de Capelle Bouwt Aan De Stad monitor.

In de grondexploitaties Meeuwensingel en Florabuurt worden boekwaarden van opstallen opgenomen, wat resulteert in een vrijval van kapitaallasten op de programma's 4, 5A en 6A. De wijzigingen zijn cijfermatig verwerkt op de betreffende programma's, maar komen daar niet meer als separate voorstellen terug. Dit voorstel raakt de volgende programma's:

Programma	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
4			V6	V6	V36	V36	V36	V36	V36	V192
5A					V3	V3	V3	V3	V3	V15
6A					V3	V3	V3	V3	V3	V15
8	N4.294	N13.337	V1.051	N807	N1.701	N2.323	N120	N5.581	V534	N26.578
Lasten	N4.294	N13.337	V1.057	N801	N1.659	N2.281	N78	N5.539	V576	N26.356
8	N3.727	V16.834	N816	V1.805	V2.017	V2.736	N914	V6.114	N0	V24.049
Baten	N3.727	V16.834	N816	V1.805	V2.017	V2.736	N914	V6.114	N0	V24.049
Totaal	N8.021	V3.497	V241	V1.004	V358	V455	N992	V575	V576	N2.307

Wat mag het kosten?

Omschrijving	BG2022 incl. wijz.	Wijz. VJN 2022	BG2022 na wijz. VJN	Raming 2023	Raming 2024	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029	Raming 2030
Lasten	N22.271	N8.160	N30.431	N34.687	N14.803	N9.508	N9.309	N8.562	N6.127	N11.545	N5.388
Baten	V20.212	N739	V19.473	V31.928	V11.628	V5.650	V5.897	V5.249	V2.335	V7.735	V2.002
Saldo van baten en lasten	N2.059	N8.899	N10.958	N2.759	N3.175	N3.858	N3.412	N3.313	N3.792	N3.810	N3.386
Mutaties in reserves:											
Reserve eenmalige uitgaven	V1.866	V49	V1.915	V69	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0
Algemene reserve	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0
Egalisatiereserve bedrijfsvoering	N1	V1	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0
Reserve kapitaallasten	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0
Totaal mutaties reserves	V1.865	V50	V1.915	V69	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0
Resultaat	N194	N8.849	N9.043	N2.690	N3.175	N3.858	N3.412	N3.313	N3.792	N3.810	N3.386

In onderstaande tabel wordt een specificatie gegeven van de wijzigingen in het jaar 2022:

Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo
8.1 Leges omgevingsvergunningen	V71	N934	N863
8.2 Vergunningverlening en handhaving	V340	N0	V340
8.3 Capelseweg/Bermweg inclusief plandeel B6	N661	V661	N0
8.4 Transformaties	N168	V123	N45
8.5 Rivium District	N3.000	V2.980	N20
8.6 Actualisatie grondexploitaties	N4.294	N3.727	N8.021
0.6 Rente	N11	N0	N11
0.13 Voorziening onderhoud	N3	N0	N3
0.14 Aanpassing budgetten energie	N11	N0	N11
0.17 Reserve Eenmalige Uitgaven	N49	N0	N49
2.2 Investering IBOR (Krediet - 8.685)	N0	N0	N0
0.21 Verzamelvoorstel Bedrijfsvoering	N216	N0	N216
Neutrale wijziging: Kerklaan 450	N68	V68	N0
Neutrale wijziging: Poortmolen	N38	V38	N0
Neutrale wijziging: Overheveling projecten	N52	V52	N0
Totaal mutatie saldo van baten en lasten	N8.160	N739	N8.899
Mutaties reserves			
Reserve eenmalige uitgaven	N0	V49	V49

Egalisatiereserve bedrijfsvoering	V1	N0	V1
Totaal mutatie in de reserves	V1	V49	V50
Mutatie Resultaat			N8.849