



Programma 8

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening

Algemene doelstelling

Het verrichten van taken op grond van de Wet ruimtelijke ordening, zoals het voorbereiden en vaststellen van structuurplannen en –visies en bestemmingsplannen.

Activiteiten

- Het inmeten van topografie en het bepalen van terreinhoogtes, het uitzetten van grenzen, bouwramen, locaties van heipalen etc;
- Het aanwijzen van grenzen aan het Kadaster bij verkoop gemeenteground;
- Het inzage geven in Kadastrale gegevens en het eigendomsarchief via de GIS viewer;
- Het actueel houden van de BGT, de BAG en WKPB (incl. het meten en verwerken van gewijzigde terreinsituaties);
- De BGT uitbouwen naar een 3D model op basis van luchtfoto's;
- Het leveren van (geo)informatie aan eigen organisatie en aan derden via themakaarten;
- Het beschikbaar stellen van geo data via de (GIS)viewer en de Stads Atlas;
- Het maken en analyseren van themakaarten via GIS functionaliteit en het publiceren van dashboards in Smart M. Apps;
- Het opstellen van (financiële) risicoanalyses voor ruimtelijke projecten;
- Het mede opstellen van een gebieds- en kavelpaspoorten;
- Het opstellen van anterieure overeenkomsten;
- Het begeleiden van bestemmingsplan- en uitgebreide omgevingsvergunningprocedures ten behoeve van projecten en initiatieven;
- Het adviseren over ruimtelijke ordening;
- Het maken / opstellen van ruimtelijk beleid;
- Adviseren over planschadeverzoeken;
- Het voorbereiden van de invoering van de Omgevingswet 2022;
- Het opstellen Plan van Aanpak Transitiefase Omgevingswet 2022-2029.

Hoeveelheidsgegevens

Niet van toepassing.

Analyse taakveld

Omschrijving	Begroting 2021	Wijziging begroting 2021	Totale begroting 2021	Rekening 2021	Verschil 2021
Lasten	N1.776	N1.148	N2.923	N2.393	V530
Baten	N0	V675	V675	V179	N496
Saldo	N1.776	N473	N2.248	N2.214	V34
A. Toelichting op Wijziging begroting 2021:			Lasten	Baten	Saldo
1. Actualisatie Meeuwensingel (NJN2020 8.1)			N301	V63	
2. Implementatie omgevingswet (NJN2020 8.6) - reserve eenmalig			N65		
3. Meeuwensingel (VJN2021 8.3)			V14	N5	
4. Externe capaciteit Geo data (VJN2020 8.6)			N40		
5. Poortmolen (VJN2021 8.8)			N85	V85	
6. Capelseweg/Bermweg (VJN2021 8.9)			N663	V590	
7. Herontwikkeling ING-locatie (VJN2021 8.11)			N25		
8. Meeuwensingel (NJN2021 8.3)			V82	N58	
9. Capelseweg/Bermweg (NJN2021 8.4)			N25		
10. Herontwikkeling ING-locatie (NJN2021 8.6)			N40		

Totaal	N1.148	V675	N473
B. Toelichting op Verschil 2021:	Lasten	Baten	Saldo
1. Capelseweg/Bermweg (zie toelichting)	V534	N590	
2. Overheveling boekwaarde grondexploitatie Mient naar faciliterend project Mient-Midden	N163	V163	
3. Meeuwensingel: hogere lasten en correctie genomen baat in jaarrekening 2020 (zie toelichting)	N13	N152	
4. Jaarsveld: hogere lasten en hogere baten anterieure overeenkomst en kettingbeding (zie toelichting)	N14	V122	
5. Overschrijding team Ruimtelijke Ordening door inhuur extra capaciteit, noodzakelijk nu de invoering van de Omgevingswet verder naar achter is geschoven vanwege het ontbreken van een goed functionerend Omgevingsloket. Dit betekent extra inzet van medewerkers die al aan de Omgevingswet werken en daarmee het extra inhuren van medewerkers om projecten goed en tijdig te kunnen adviseren. Daarnaast is extra capaciteit ingehuurd voor het opstellen van het programma Buitenruimte, het ondersteunen van het intake team en een extra landschapsarchitect.	N98		
6. Lagere lasten en baten Poortmolen (afwikkeling in 2022); in de VJN22 volgt een voorstel voor aanvullende middelen	V52	N52	
7. Lagere lasten budget Omgevingswet; overheveling budget naar 2022 via reserve eenmalige uitgaven	V41		
8. Niet-besteed budget Herontwikkeling ING-locatie; overheveling budget naar 2022 via reserve eenmalige uitgaven	V35		
9. Nacalculatie bedrijfsvoering	V180		
10. Overige verschillen	N24	V13	
Totaal	V530	N496	V34

C. Mutaties in reserves Rekening 2021	Totale begroting 2021	Rekening 2021	Verschil 2021
1. Reserve eenmalig	V65	N11	
2. Reserve bedrijfsvoering	N0	N180	
Totaal	V65	N191	N256

D. Gerealiseerd resultaat	Totale begroting 2021	Rekening 2021	Verschil 2021
Saldo van baten en lasten	N2.248	N2.214	V34
Mutaties reserves	V65	N191	N256
Resultaat	N2.183	N2.405	N222

Toelichting op de grootste verschillen

1. De begrote grondverkoop (V445) is niet gerealiseerd (N 445 aan batenkant). Omdat de grondverkoop niet in 2021 heeft plaatsgevonden, is ook de onttrekking aan de voorziening gereed product (N 145 aan batenkant) en de vrijval van de voorraad niet in 2021 verwerkt (V 590 in 2021). Deze mutatie zal in 2022 gaan plaatsvinden, waarvoor een voorstel in de VJN22 volgt. Resterend een nadeel aan de lastenkant (N56) door hogere plankosten.
2. In overleg met de externe accountant hebben we plankosten overgeheveld van taakveld 8.2 grondexploitaties (De Mient) naar taakveld 8.1 Faciliterende projecten (De Mient-Midden). De plankosten verhalen we op de ontwikkelaar via een anterieure overeenkomst.
3. Bij de verwerking in de Najaarsnota 2020 (van grondexploitatie naar faciliterende project) en de jaarrekening 2020 is in 2020 ten onrechte een baat (grondverkoop) opgenomen, die nu in 2021 is gecorrigeerd. Volgens de planning vindt deze in 2022 plaats. In de Voorjaarsnota 2022 volgt een voorstel om het (faciliterend) project weer onder de grondexploitaties te scharen. Per saldo zit deze boeking dan budgettair neutraal in de boekwaarde/inbreng van de grondexploitatie.
4. In 2021 is een vergoeding als gevolg van een kettingbeding (V 77) ontvangen. De plankosten (N 14) en de baat uit de anterieure overeenkomst waren niet geraamd (V 45).

Ontwikkelingen

Geen.

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Algemene doelstelling

Het verrichten van activiteiten op het gebied van gemeentelijke bouwgrondexploitatie.

Activiteiten

- Het aankopen van gronden;
- Het bouwrijp en woonrijp maken van gronden;
- Het verkopen van gronden;
- Het bouwen van woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen;
- Het aanleggen van infrastructuur;
- Het voorbereiden en uitwerken van (stedenbouwkundige) plannen;
- Het opstellen van grondexploitaties;
- Het opstellen van (financiële) risicoanalyses voor grondexploitaties;
- Het mede opstellen van een gebiedspaspoort;
- Het mede opstellen van samenwerking- en exploitatieovereenkomsten;
- Jaarlijks informeren over de ontwikkelprojecten via de Capelle Bouwt aan de Stad Monitor.

Hoeveelheidsgegevens

Niet van toepassing.

Analyse taakveld

Omschrijving	Begroting 2021	Wijziging begroting 2021	Totale begroting 2021	Rekening 2021	Verschil 2021
Lasten	N13.921	V3.345	N10.576	N8.323	V2.253
Baten	V14.542	N997	V13.545	V9.099	N4.446
Saldo	V621	V2.348	V2.969	V776	N2.193
A. Toelichting op Wijziging begroting 2021:			Lasten	Baten	Saldo
1. Doorbelasting Tractie (NJN2020 2.7)			V1		
2. Actualisatie grondexploitaties (NJN2020 8.1)			V2.812	N2.415	
3. Actualisatie rente (VJN2021 0.16)			N13		
4. Aanpassing budgetten energie (VJN2021 1.2)			V1		
5. Actualisatie grondexploitaties (VJN2021 8.1)			N1.032	V2.505	
6. Actualisatie grondexploitaties (NJN2021 8.7)			V1.576	N1.087	
Totaal			V3.345	N997	V2.348
B. Toelichting op Verschil 2021:			Lasten	Baten	Saldo
1. Aangepaste fasering grondexploitaties (inclusief balansmutaties)			V3.438	N3.396	
2. Mutaties voorziening Verliesgevende complexen op basis van nieuwe grondexploitatieberekeningen (hogere verliezen)			N1.115		
3. Lagere winstnemingen door aangepaste fasering en eindwaardes; in de Voorjaarsnota 2022 volgt voorstel voor mutatie winstnemingen in de jaren 2022 en verder				N889	
4. Overheveling boekwaarde grondexploitatie Mient naar faciliterend project Mient-Midden			V163	N163	
5. Lagere benutting voorbereidingsbudget			V35		
6. Nacalculatie bedrijfsvoering			N265		
7. Overige verschillen			N3	V2	
Totaal			V2.253	N4.446	N2.193
C. Mutaties in reserves Rekening 2021			Totale begroting 2021	Rekening 2021	Verschil 2021
1. Reserve bedrijfsvoering			N53	V212	
2. Reserve eenmalig			N0	N0	
Totaal			N53	V212	V265

D. Gerealiseerd resultaat	Totale begroting 2021	Rekening 2021	Vershil 2021
Saldo van baten en lasten	V2.969	V776	N2.193
Mutaties reserves	N53	V212	V265
Resultaat	V2.916	V988	N1.928

Toelichting op de grootste verschillen

1. Binnen de grondexploitaties worden sommige kosten of opbrengsten niet gerealiseerd binnen de beoogde jaarschijf. Deze kosten en opbrengsten zijn vaak nog wel voorzien, maar schuiven dan door naar een andere jaarschijf.
2. De grondexploitaties zijn opnieuw berekend voor verwerking in de Voorjaarsnota 2022. De 2 verliesgevende exploitaties zijn meer verliesgevend en daarvoor hebben we in de Jaarrekening 2021 de voorziening voor aangeraamd.
3. De grondexploitaties zijn opnieuw berekend voor verwerking in de Voorjaarsnota 2022. Door lagere opbrengsten en lagere lasten in de jaarschijf leidt de POC-methode (Percentage of Completion) tot lagere winstnemingen in de jaarrekening 2021. In de Voorjaarsnota 2022 volgt een voorstel om de winstneming in de komende jaren aan te passen.
4. In overleg met de externe accountant hebben we plankosten overgeheveld van taakveld 8.2 grondexploitaties (De Mient) naar taakveld 8.1 Faciliterende projecten (De Mient-Midden). De plankosten verhalen we op de ontwikkelaar via een anterieure overeenkomst. Voor taakveld 8.2 betekent dit een lagere balansmutatie (baten).

Ontwikkelingen

Geen.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen

Algemene doelstelling

- Het zorg dragen voor en het verrichten van taken met betrekking tot gebiedsontwikkeling, woningvoorraad en huisvestingsvoorziening;
- Het in stand houden en zo nodig bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit op het grondgebied van de gemeente.

Activiteiten

Wonen

- Implementatie van het Uitvoeringsprogramma, zoals opgenomen in het Programma Wonen 2019-2022;
- Regelen van huisvesting voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders, woonwagenbewoners, personen die uitstromen uit instellingen en daarna nog ambulante zorg nodig hebben, en ex-gedetineerden waarvoor zelfstandige huisvesting een belangrijke voorwaarde is voor een kansrijke resocialisatie;
- Uitvoering van de samenwerkingsafspraken met Havensteder en de Capelse Huurdersraad;
- Monitoren van de toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), ook wel Rotterdamwet genoemd;
- Afstemming van woonbeleid met de regiogemeenten, waaronder woonruimtebemiddeling en woningmarktafspraken;
- Selectie van ontwikkelende partijen voor nieuwbouwlocaties op basis van de gebieds- en kavelpaspoorten;
- Het adviseren over woonbeleid o.a. in bouwprojecten.

Ruimtelijke kwaliteit

- Uitvoering van de Nota Beeldkwaliteit 2017 met betrekking tot bouwplannen;
- Ambtelijke advisering, over bouwplannen en reclamevoornemens op basis van beeldkwaliteit beleid;
- Up to date houden van beeldkwaliteit beleid;
- Ontsluiting, voornamelijk digitaal, van het beeldkwaliteit beleid;
- Bevorderen publieke belangstelling (draagvlak) voor ruimtelijke kwaliteit.

Hoeveelheidsgegevens

	Rek. 20	Begr. 21	Rek. 21
Maximale huurprijs per maand in categorie "bereikbaar" alleenstaanden	619,01	619,01	619,01
Maximale huurprijs per maand in categorie "bereikbaar" meerpersoonshuishoudens	663,41	663,40	663,40
Marktaandeel totale huursector per 1 januari (niet alleen de categorie bereikbaar maar de verhouding eigen/huur. Bron: Buurtmonitor)	49%	49 %	49%
Per Wabo-activiteit			
Aantal aanvragen omgevingsvergunning activiteit "bouwen"	313	300	352
Aantal aanvragen omgevingsvergunning activiteit "sloop" (na 1 april 2012 bestaan alleen nog sloopmeldingen)	26	0	26
Aantal sloopmeldingen inclusief asbest	162	150	236
Aantal aanvragen omgevingsvergunning 'brandveilig gebruik'	5	10	3
Aantal meldingen 'brandveilig gebruik'	*	35	2
Aantal aanvragen omgevingsvergunning activiteit 'milieu'	1	2	1
Aantal aanvragen omgevingsvergunning activiteit 'afwijken bestemmingsplan' (kruimel)	73	45	76
Aantal aanvragen omgevingsvergunning activiteit 'afwijken bestemmingsplan' (binnenplans)	2	5	7
Aantal aanvragen omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' (uitgebreide procedure)	3	4	2
Aantal aanvragen omgevingsvergunning activiteit 'veranderen monument'	3	7	4
Aantal verzoeken vooroverleg omgevingsvergunning bouw	*	160	203

*) Door de overstap naar een ander registratiesysteem kunnen wij geen accurate cijfers aanleveren.

Analyse taakveld

Omschrijving	Begroting 2021	Wijziging begroting 2021	Totale begroting 2021	Rekening 2021	Verschil 2021
Lasten	N6.744	V2.024	N4.721	N4.018	V703
Baten	V2.168	V1.196	V3.364	V3.280	N84
Saldo	N4.576	V3.220	N1.357	N738	V619
A. Toelichting op Wijziging begroting 2021:			Lasten	Baten	Saldo
1. Doorbelasting Tractie (NJN2020 2.7)			V1		
2. Energiebesparende maatregelen (NJN2020 5A.2)			V10		
3. Mutatie leges omgevingsvergunningen (NJN 2020 8.3)				V2.943	
4. Vergunningverlening en handhaving NJN 2020 8.4)			N555		
5.Q-team Rivium+ (NJN2020 8.4/NJN2021 8.2)			N84		
6. Landelijk Capelle (NJN2020 8.5) - reserve eenmalig			N800		
7. Doorschuiven kredieten Rivium (NJN2020 8.5)			V10		
8. 's-Gravenweg 325 (NJN2020 8.6) - reserve eenmalig				V120	
9. Mutatie reserve eenmalige uitgaven (Centrumgebied (VJN 2021 0.14)			N507		
10. Doe mee (VJN2021 0.14) - reserve eenmalig			N16		
11. Promoten activiteiten (VJN2021 0.14) - reserve eenmalig			N11		
12. Landelijk Capelle (VJN2021 0.14) - reserve eenmalig			N33		
13. Florabuurth (VJN2021 0.14) - reserve eenmalig			N101		
14. Mutaties bedrijfsvoering (VJN2021 0.15)			V1	V1	
15. Actualisatie rente (VJN2021 0.16)			V5		
16. Aanpassen budgetten energie (VJN2021 1.2)			V2		
17. Het nieuwe Rivium (VJN2021 8.2)			N2.300	V2.300	
18. Transformaties (VJN2021 8.5)			V173	N198	
19. Landelijk Capelle (VJN2021 8.10)			V1.004		
20. Mutatie leges omgevingsvergunningen (NJN 2021 8.1)				N2.849	
21. Lagere onttrekking voorziening omgevingsvoorziening (NJN 2021 8.1)				N807	
22. Vergunningverlening en handhaving (NJN 2021 8.2)			V1.055		
23. Centrumring (NJN 2021 8.5)			V1.728		
24. Florabuurth (NJN2021 8.7/8.9)			N205	V90	
25. De Hoven fase 2 (NJN2021 8.8)			V1.863	V243	
26. Het nieuwe Rivium (NJN2021 8.10)			V680	N680	
27. Doorschuiven budget gebiedsvisie Capelseweg (NJN2021 8.11) - reserve eenmalig			V138		
28. Huisvesting grote gezinnen (NJN2021 8.14)			N33	V33	
29. Overige wijzigingen			N1		
Totaal			V2.024	V1.196	V3.220
B. Toelichting op Verschil 2021:			Lasten	Baten	Saldo
1. Nieuwe Rivium: lagere plankosten en vergoeding plankosten			V267	N267	
2. Kwetsbare woningvoorraad (zie toelichting)			V253		
3. Centrumgebied (zie toelichting)			V142	V34	
4. Florabuurth (zie toelichting)			V23	V110	
5. Hogere lasten en lagere baten transformaties door aanpassing fasering en/of niet doorgaan van het project			N2	N49	
6. Onbenut budget Landelijk Capelle; overheveling budget naar 2022 via reserve eenmalige uitgaven			V42		
7. Hogere lasten Wonen algemeen door inhuur derden			N32		
8. Lagere plankosten project De Hoven II			V27		
9. Hogere baten leges omgevingsvergunningen				V107	
10. Lagere huuropbrengst Meeuwensingel 107 ivm corona				N52	
11. Explotatielasten Mient 22, 22a en 24				V16	
12. Lagere lasten doordat er minder externe/technische adviezen hebben plaatsgevonden			V17		
13. Lagere huisvestingslasten Taskforce statushouders			V16	V4	
14. Nacalculatie bedrijfsvoering			N26	V8	
15. Overige verschillen			N24	V5	
Totaal			V703	N84	V619

C. Mutaties in reserves Rekening 2021	Totale begroting 2021	Rekening 2021	Verschil 2021
1. Reserve bedrijfsvoering	N2	V15	
2. Reserve eenmalig	N517	N559	
Totaal	N520	N544	N24

D. Gerealiseerd resultaat	Totale begroting 2021	Rekening 2021	Verschil 2021
Saldo van baten en lasten	N1.357	N738	V619
Mutaties reserves	N520	N544	N24
Resultaat	N1.877	N1.282	V595

Toelichting op de grootste verschillen

1. De lasten in het jaar zijn doorbelast aan de coalitiepartijen. De lasten zijn lager en daardoor ook de baten.
2. Met Havensteder zijn afspraken gemaakt over de overdracht van eigendom, beheer en onderhoud van openbaar gebied nabij de Hoeken, Wiekslag, de 747-buurt én de Florabuurt. De overdracht vindt gefaseerd plaats: eerst investeert Havensteder in de opstellen, vervolgens neemt de gemeente de gronden over om te kunnen investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte. In 2021 zijn de eerste gronden binnen de kwetsbare woningvoorraad versneld overgedragen aan de gemeente. Het gaat om kleine delen grond nabij de Wiekslag (ten behoeve van de ontwikkeling van d'Amandelhof) en de Dotterlei (ten behoeve van de ontsluiting van Aafje). De overige gronden zijn nog niet in eigendom overgedragen. Die beperkte overdracht leidt tot een financieel voordeel in 2021. In 2022 worden in ieder geval de overige gronden bij de Wiekslag én het openbaar gebied van de 747-buurt overgedragen. In 2021 zijn kosten gemaakt voor het inrichtingsplan van de Wiekslag. En ook in 2022 worden daarvoor kosten gemaakt. Evenals voor het inrichtingsplan dat nodig is voor de Hoeken én de 747-buurt. Voor het inrichtingsplan voor de Hoeken zal bij de VJN2022 extra budget en krediet worden aangevraagd in verband met het vergroten van het plangebied. Voorstel is om daar niet alleen het groene voorterrein, maar ook het nu versteende parkeerterrein parallel aan de Abram van Rijckevorselweg te betrekken.
3. Lagere lasten voor Centrumgebied zijn ontstaan door vertraging in de uitvoering. Het voordeel op de baten is ontstaan door een ontvangen bijdrage voor de plaatsing containers bij Hof van Capelle.
4. De in 2021 begrote subsidies van de Rijksoverheid (Uitkering lokale preventieakkoorden 40) en Van Cappellen Stichting (verschillende activiteiten 50) zijn niet ontvangen of vooruitontvangen (N90), omdat de uitvoering van de activiteiten in 2022 gaan plaatsvinden (V90 in 2021). In de Voorjaarsnota 2022 volgt een voorstel om de bedragen in 2022 op te nemen. Daarentegen is er een subsidie van 200 van de Provincie voor het Middengebied Florabuurt verantwoord (V 200). Deze wordt, net als de lasten (N67) als onderdeel van inbrengwaarde aan de grondexploitatie toegevoegd. Hiervoor volgt in de 2022 in de Voorjaarsnota 2022 een voorstel.
9. De baten op de omgevingsvergunningen zijn hoger uitgevallen dan begroot doordat er ten opzichte van voorgaande jaren een wat hoger dan gemiddeld aantal aanvragen omgevingsvergunningen is ingediend.

Ontwikkelingen

Er wordt gewerkt aan voorstel voor het verder brengen van het Q-team (team ruimtelijke kwaliteit) onder de Omgevingswet. Dit voorstel wordt medio juli 2022 aan u, Raad, voorgelegd.