



Programma 8

Stadsontwikkeling

Missie

Wij regisseren en faciliteren de stadsontwikkeling voor een blijvend vitale stad. Wij creëren een goede woongemeente met en voor de inwoners door balans te brengen in de bevolkingsopbouw en variatie in het woningbestand op wijk- en buurniveau. Wij spelen ondernemend en daadkrachtig in op ontwikkelingen, staan in constante dialoog met de omgeving en formuleren hierop een duidelijke strategie. We behouden de ruimtelijke kwaliteit op het grondgebied van de gemeente en bevorderen deze waar nodig. We verbinden de ambities voor een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Daarmee spelen we in op de Omgevingswet.

Wat willen we bereiken?

TV8.1 Geo data beschikbaar in 3D.

Wat hebben we gedaan?

Geodata uitbouwen tot 3D model

Wij bouwen momenteel onze Geodata uit tot een 3D model. Door aan dit model de beschrijvende data van onze stad te koppelen creëren we een digitale tweeling van onze stad die ons helpt bij het maken van beleid en randvoorwaardelijk zal zijn voor o.a. de omgevingswet.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

Alle gebouwen in Capelle zijn in 3D uitgewerkt, er worden nog wel de nodige mutaties doorgevoerd. In het najaar van 2020 is gestart met het toevoegen van fotobeelden aan het model voor een realistischer beeld, begin 2021 gaan we hier mee verder. Daarnaast werken we aan het uitwerken van het terrein in 3D van het Rivium en een deel van de IJsseldijk vanaf het Rivium richting de Algerabrug. Hiermee maken we alvast een start met de Samenhangende Objecten registratie SOR waarin de bestaande registraties BAG en BGT opgaan. Het ministerie van BZK brengt daarmee meer samenhang in het stelsel van basisregistraties. Capelle aan den IJssel werkt daar uiteraard aan mee.

Wat willen we bereiken?

TV8.1 Voorbereid zijn op de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2021.

Wat hebben we gedaan?

Opstellen Stadsvisie

Het (mede) opstellen van de Stadsvisie.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

De inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld naar 1 juli 2022. Uiterlijk 1 juli 2025 moet er een omgevingsvisie (Stadsvisie) liggen. In september 2020 hebben we, mede op basis van de opbrengsten van het participatietraject in 2019 en begin 2020, een concept Stadsvisie ter consultatie aan uw raadscommissie voorgelegd. Eind 2020 is samen met uw raadswerkgroep de laatste ronde participatie voorbereid. Hiervoor is in februari 2021 een korte vragenlijst uitgezet, waarna begin maart 2021 een online bijeenkomst met de stad volgde. De planning is deze Stadsvisie in september 2021 door uw raad te laten vaststellen.

Opstellen van een plan van aanpak voor de transitieperiode Omgevingswet 2021-2029

Het opstellen van een plan van aanpak voor de transitieperiode Omgevingswet 2021-2029, waaronder de voorbereiding van het Capelse Omgevingsplan.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

Door het uitstel van de Omgevingswet gaat de transitieperiode in op 1 januari 2022; deze duurt tot eind 2029. Belangrijke activiteiten in deze periode zijn de ontwikkeling van het Capelse Omgevingsplan en de verdere ontwikkeling van het nieuwe digitale omgevingsloket. In 2020 zijn de activiteiten op hoofdlijnen geraamd en door uw raad in de Begroting 2021 opgenomen voor de periode 2021-2025. Het uitgewerkte Plan van Aanpak voor de transitieperiode 2022-2029 wordt in het najaar 2021 voorgelegd. Dit plan van aanpak wordt mede gebaseerd op de bevindingen van een oefen-omgevingsplan, dat in 2021 intern uitgevoerd wordt.

Uitvoeren Praktijkproef Omgevingsvergunning

Het testen of het proces van vergunningverlening klaar is door uitvoeren van de Praktijkproef Omgevingsvergunning.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

De Praktijkproef Processen rond initiatieven en vergunningen (Botsproeven) is in maart 2020 gestart, maar vanwege coronamaatregelen zijn de geplande bijeenkomsten van april 2020 en mei 2020 afgelast. De invoering van de Omgevingswet is uitgesteld naar 1 januari 2022, dus er was voldoende tijd om de Praktijkproef op een later moment af te ronden. De vervolgbijeenkomsten zijn in het najaar van 2020 in een andere vorm gehouden; in maart 2021 vond de laatste bijeenkomst plaats. Het resultaat van de bijeenkomsten is een actieplan (maart 2021), gericht op alle elementen die van belang zijn om de processen Omgevingswetproof te maken, zoals: besluit over het adviesrecht van uw raad ten aanzien van initiatieven, vastleggen van afspraken door uw raad over participatie door initiatiefnemers (participatiebeleid), inrichten intake- en omgevingstafel, vastleggen van afspraken over werkprocessen gericht op voortvarende en integrale vergunningverlening, in onze eigen organisatie en met ketenpartners.

Wat willen we bereiken?

TV8.3 Gevarieerde en evenwichtige woningvoorraad.

Wat hebben we gedaan?

Opstellen gebiedsatlas ontwikkeling (sociale) woningvoorraad

Bij nieuwbouw zoeken naar een toevoeging die bijdraagt aan een gevarieerde woningvoorraad in de gemeente welke afgestemd is op de vraag uit de lokale woningmarkt en bijdraagt aan een meer evenwichtiger verdeling van de sociale voorraad over de regio conform de in 2018 gemaakte woningmarktafspraken en de doelstellingen van het Programma Wonen. Om dit te bewerkstelligen stellen wij een Gebiedsatlas ontwikkeling (sociale) woningvoorraad op.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

In samenwerking met de vakgroep Geo-informatie is een Gebiedsatlas wonen opgesteld. Bij het testen van de atlas zijn we tot de conclusie gekomen dat er nog data ontbreken. De data die moeten worden toegevoegd komen uit de Buurtmonitor. De data uit de Buurtmonitor worden in het 1e kwartaal 2021 geüpdatet en vervolgens verwerkt in de Gebiedsatlas. Daarnaast bleek de leesbaarheid een probleem. Wij beschikken over data die ons informeren over de volledige gemeente, maar ook op wijk en buurniveau. Deze gegevens op verschillende niveaus zijn slecht zichtbaar in de gebiedsatlas. Met Geo-informatie is afgesproken dat er een onderverdeling komt in digitale wijkaarten, waarop dan per wijk de

data duidelijker zichtbaar zijn. Het op pijl houden van de data in de Gebiedsatlas is doorlopend. Onderdeel van de Gebiedsatlas zijn data over de bestaande woningvoorraad (een- of meergezinswoningen, huur- of koopwoningen), maar ook gegevens over de bevolkingssamenstelling van de wijken. In één oogopslag moet zichtbaar zijn waar behoefte aan is in een wijk om tot een gedifferentieerde woningvoorraad te komen. Daarnaast is een Capelle bouwt aan de stad Monitor opgesteld (voorheen bekend als het MPS) met daarin onder meer een monitor van het woningbouwprogramma en de ruimtelijke projecten in Capelle.

Wat willen we bereiken?

TV8.3 Via woonruimtebemiddeling bijdragen van verbetering leefbaarheid.

Wat hebben we gedaan?

Meer woonexperimenten invoeren

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

Het woonexperiment voor Capelle-West is voorbereid en kan worden uitgerold, maar door het coronavirus is dit tijdelijk on hold gezet. In 2020 is dan ook geen woonexperiment gerealiseerd. Het invoeren van meer woonexperimenten is een doorlopende actie.

Wat willen we bereiken?

TV8.3 Verbeteren van de woonkwaliteit van Capelle.

Wat hebben we gedaan?

Huisvestingsstrategie die niet alleen oog heeft voor traditionele woonvormen, maar ook gericht is op starters, alleenstaanden en ouderen

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

Eén van de speerpunten van het Programma Wonen is het realiseren van woningen voor starters, alleenstaanden en ouderen. Bij de start van een woningbouwproject wordt advies gevraagd aan de vakgroep Wonen over o.a. de doelgroep, woningtype, huur/koop en prijscategorie. Dit is onderdeel van de werkzaamheden ten aanzien van projectadvisering en going concern. In 2020 zijn 243 jongerenwoningen gerealiseerd aan het Roer, de Wormerhoek en in Fascinatio. Ook heeft woningcorporatie Havensteder extra woningen in de Rondelen voor jongeren gelabeld. Wat betreft de woningen voor ouderen voorzien we de komende jaren ca. 182 woningen.

Nieuwbouwprojecten laten voldoen aan een vastgelegde score volgens de methode GPR-gebouw

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

Conform beleid wordt dit bij alle grootschalige projecten toegepast. In 2020 is het plan Hoven II getoetst voor 144 woningen. De gemiddelde GPR score voor dit project is een 8,3.

Revitaliseren van de kwetsbare woningvoorraad met Havensteder

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

Onderdeel van de Samenwerkingsafspraken met Havensteder en de HRC is het Uitvoeringsprogramma Kwetsbare Woningvoorraad 2020/2021. Het betreft de aanpak van de kwetsbare woningvoorraad in de Hoven (sloop en nieuwbouw), de Wiekslag (isolatie), de Hoeken (goed geïsoleerde woningen die klaar zijn voor een transitie naar een duurzame warmteoplossing op midden temperatuur, waar nodig wordt asbest verwijderd. De entree en de flat als geheel krijgen een moderne uitnodigende uitstraling), buurt 747 (gecombineerde aanpak van duurzaamheid, aangevuld met planmatig onderhoud) en de Florabuurt (voorbereiding verduurzamingsaanpak). Voor alle woningen van Havensteder geldt dat waar nodig badkamers, keukens en toiletten worden vervangen.

In 2020 is in de buurt 747 de aanpak van 12 van de 16 woonblokken afgerond. De aanpak van de overige locaties (De Hoven, Wiekslag, de Hoeken en de 4 overige woonblokken) vindt vanaf 2021 plaats of worden dan afgerond.

Ruimte voor nieuwbouw en eigen initiatief

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

Wij staan altijd open voor eigen initiatief en nieuwbouw, om aan de woningvraag te kunnen voldoen. In het Intaketeam Stadsontwikkeling zijn in 2020 33 initiatieven besproken.

Transformatie van Het Nieuwe Rivium naar een werk/woonmilieu

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

Het Gebiedspaspoort 2.0 RIVIUM is op 29 september 2020 door uw raad vastgesteld (BBV 278984). Het doel van het Gebiedspaspoort 2.0 RIVIUM is om de ambitie en de uitgangspunten te formuleren die niet alleen gericht zijn op de transformatie en verandering, maar ook op de mogelijke transitie van Rivium van een kantorenpark naar een hoog stedelijke woon-werkwijk. Het Rivium is een locatie waar veel bedrijven goed functioneren in een prettige omgeving. Het nieuwe Rivium blijft dan ook een werklocatie, waarbij tevens ruimte wordt geboden aan andere functies zoals wonen. Functies die elkaar aanvullen, zodat een evenwichtige omgeving ontstaat met functies die bijdragen aan het terugdringen van de leegstand en het creëren van een levendig Rivium. Na de vaststelling van het Gebiedspaspoort is de ontwerpfase gestart. In deze fase worden de bouwenvelopen uitgewerkt, als ruimtelijke kaders om de omgevingsvergunningen te kunnen verlenen.

Verminderen van de kwetsbaarheid van Bongerd/Wingerd (Florabuurt)

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Stand van Zaken

Samen met Havensteder en Pameijer stellen wij een gebiedsvisie op voor de Florabuurt. Op 20 april 2020 heeft uw raad het koersdocument voor de gebiedsvisie vastgesteld. De

denkrichtingen in het koersdocument werken we nu verder uit tot een actiegerichte gebiedsvisie. Dat doen we aan de hand van de volgende opgaven

1. **Trots op de Florabuurt zijn.** We willen dat de Florabuurt een aantrekkelijke plek is om te wonen en dat bewoners betrokken zijn bij hun buurt en bij elkaar.
2. **Kansen voor iedereen creëren.** We willen dat bewoners zich verder kunnen ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, taal en leren.
3. **Gezondheid voorop stellen.** We willen dat bewoners zich gezonder voelen en minder zorg nodig hebben.

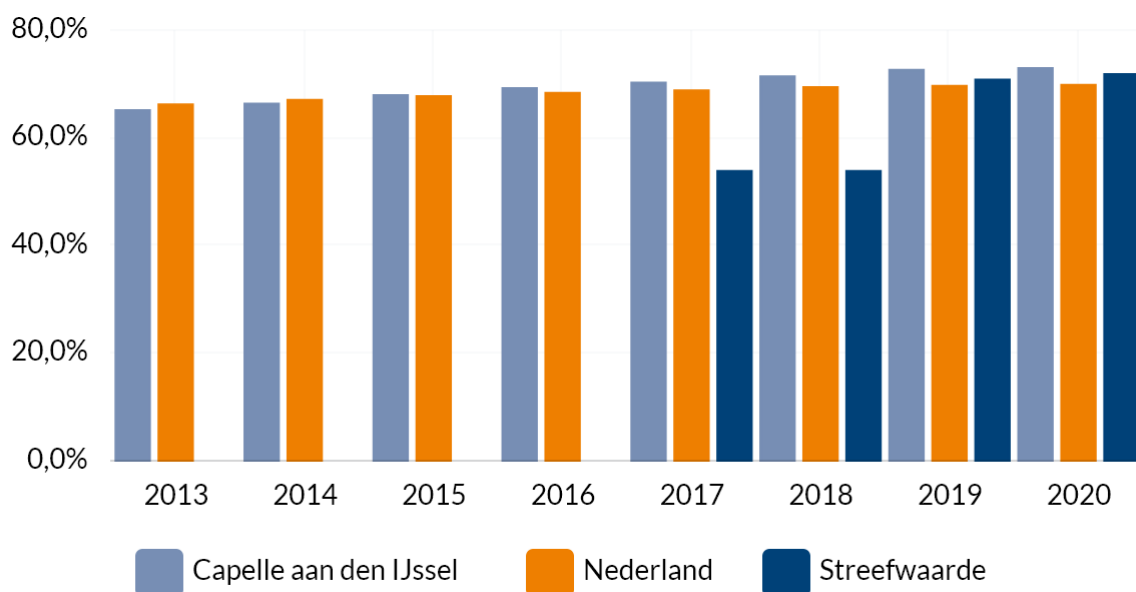
De gebiedsvisie leggen wij naar verwachting op 12 juli 2021 ter besluitvorming aan uw raad voor.

Landelijke indicatoren

Hier treft u de in het BBV voorgeschreven indicatoren voor dit programma aan.

JS20 - Demografische druk

Het aantal personen van 0 tot 20 jaar én 65 jaar of ouder per honderd personen van 20 tot 65 jaar. Eenheid: %.

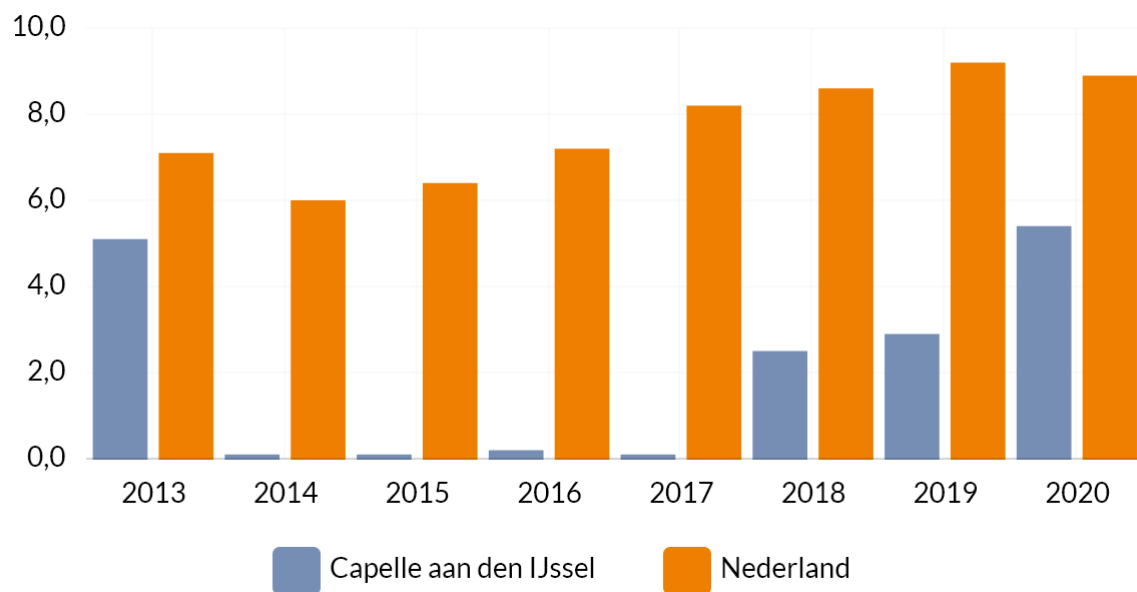


Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (CBS - Bevolkingsstatistiek)

JS20 - Nieuw gebouwde woningen

Nieuw gebouwde woningen, exclusief overige toevoegingen, zoals transformaties. Eenheid: per 1.000 woningen.

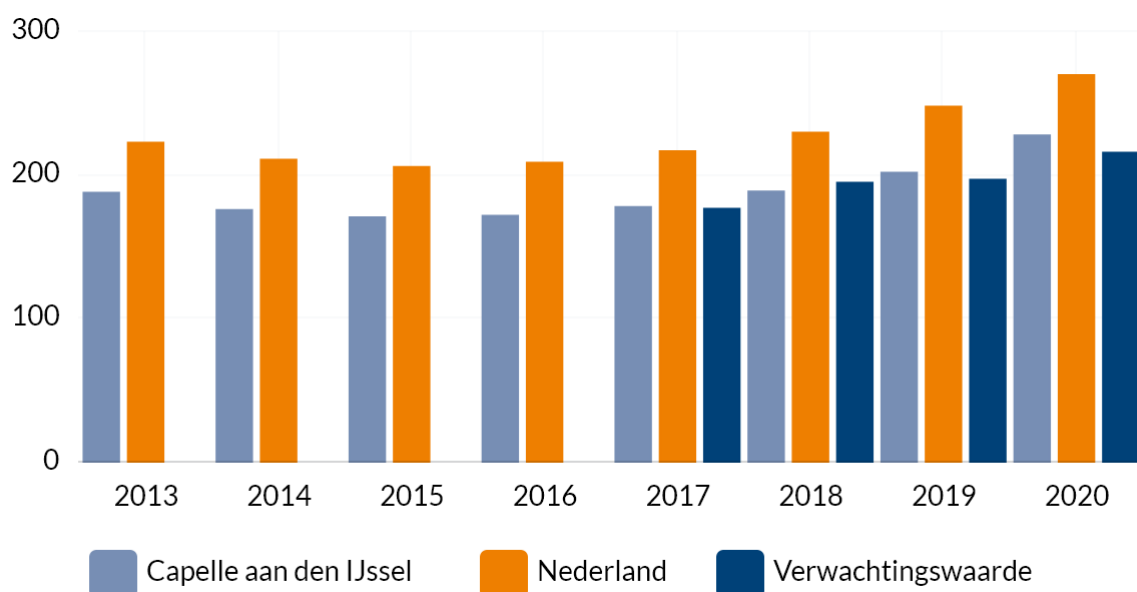
De eenheid is in 2020 op waarstaatjegemeente gewijzigd van "aantal per 1.000 woningen" naar "aantal per 1.000 inwoners". In mei 2021 is de eenheid op waarstaatjegemeente echter weer teruggezet naar "aantal per 1.000 woningen". De streefwaarden zijn daarom niet meer te gebruiken en worden niet getoond.



Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (Basisregistratie adressen en gebouwen)

JS20 - WOZ-waarde woningen

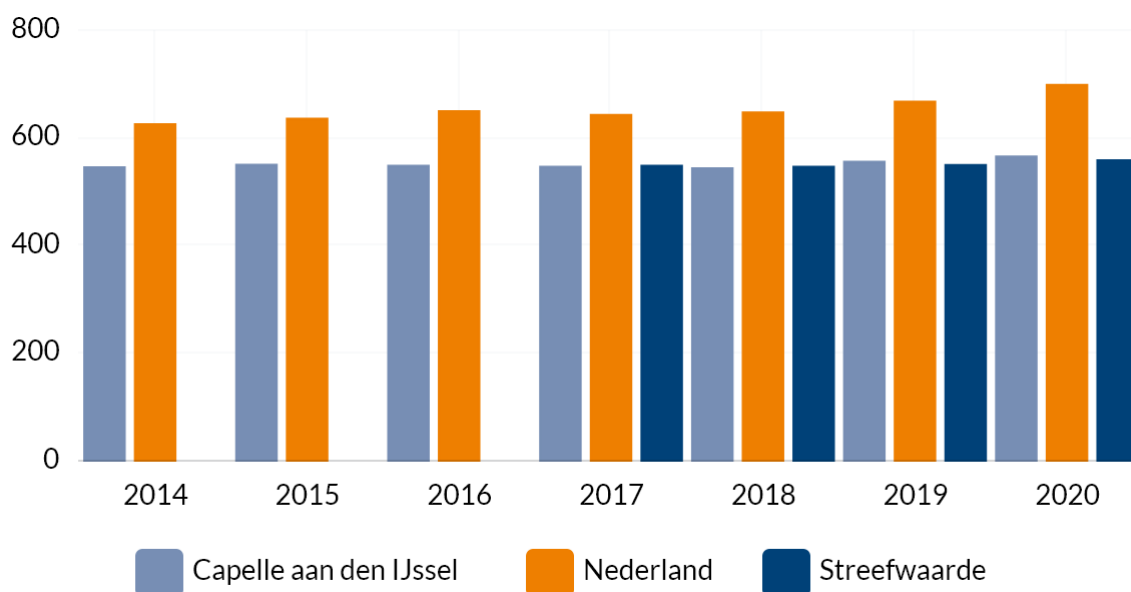
De gemiddelde WOZ waarde van woningen.
Eenheid: duizend euro.



Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken)

JS20 - Woonlasten éénpersoonshuishouden

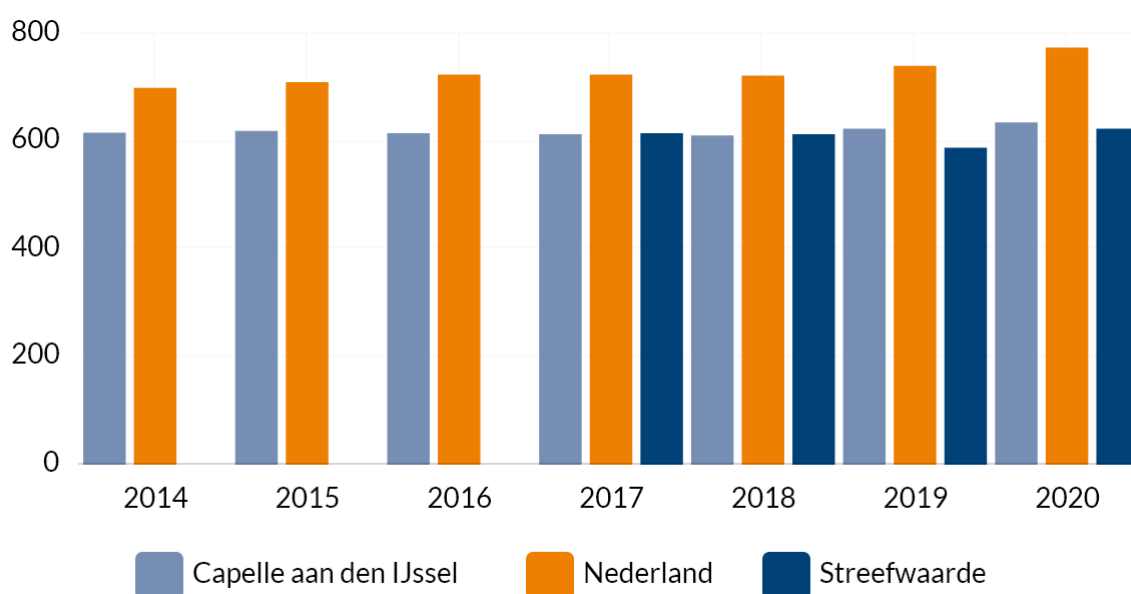
Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een éénpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten. De waarde 2021 voor Nederland is nog niet bekend op [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl).



Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (COELO, Groningen)

JS20 - Woonlasten meerpersoonshuishouden

Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een meerpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten. De waarde 2021 voor Nederland is nog niet bekend op [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl).



Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (COELO, Groningen)

Capelse indicatoren

Hieronder treft u de Capelse indicatoren voor dit programma aan.

JS20 - Te realiseren grondgebonden woningen

Percentage te realiseren grondgebonden woningen ten opzichte van het totaal aantal te bouwen woningen (grondgebonden en appartementen) minus sloop.
Eenheid %.



Bron: woningbouwprogramma in de Capelle bouwt aan de Stad monitor

JS20 - Woningvoorraad

Eenheid: stuks.



Bron: buurtmonitor

JS20 - Omvang sociale voorraad

Eenheid: stuks.



Bron: corporaties

Kaderstellende beleidsnota's

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening

- Structuurvisie 2030 (BBV 512605 juni 2013);
- Legesverordening 2020 (BBV 102805 december 2019).

Taakveld 8.2 Grondexploitaties

- Grondprijzenbrief 2020 (BBV 114116 december 2019);
- Nota Grondbeleid 2018 (BBV 956686 februari 2018);
- Nota Strategisch verwerven 2013 (BBV 498740 juni 2013);
- Structuurvisie 2030 (BBV 512605 juni 2013);

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen

- Gebiedsvisie Landelijk Capelle (BBV 926459 november 2017);
- Programma Wonen 2019-2022 (BBV 1080555, april 2019);
- Plan van Aanpak huisvesting statushouders (BBV 751135 december 2013);
- Samenwerkingsafspraken Gemeente-Havensteder-Huurdersraad Capelle (BBV 117182 december 2019);
- Nota Beeldkwaliteit 2017 (BBV 927108 november 2017);
- Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 (Zaak 201285 juni 2020);
- Handhavingsbeleidsplan Wabo 2016 (BBV 610851 juli 2016);
- Nota Beleidskaders "Optimalisatie gemeentelijk vastgoed 2012" (BBV 464890 oktober 2012);
- Beleidsnota "Vastgoed in beweging 2013" (BBV 518742 juli 2013);
- Meerjaren Perspectief Vastgoed 2019 (BBV 1031427 juni 2019).

Verbonden partijen

Dataland B.V.

Maatschappelijke effecten	Informatievoorziening gemeentelijk administratief vastgoed.
---------------------------	---

Doelstelling voor programma	Dataland levert gemeentelijke administratieve vastgoed informatie aan bovenlokale afnemers. Dit kunnen zowel publieke als private partijen zijn. Dataland veredelt geen informatie. Dataland wordt binnenkort opgeheven en gesplitst over de VNG en het Kadaster. Naar verwachting zijn de activiteiten per 1 januari 2022 volledig beëindigd.
-----------------------------	--

Stichting Havensteder

Maatschappelijke effecten	De woningcorporatie dient maatschappelijke belangen. Wij staan garant voor een lening die de corporatie heeft afgesloten. Verder maken wij samenwerkingsafspraken over de ontwikkeling en kwaliteit van de sociale woningvoorraad.
Doelstelling voor programma	Het bewaken van de borgstelling en maken van afspraken.

Stichting Vestia

Maatschappelijke effecten	De woningcorporatie dient maatschappelijke belangen. Wij staan garant voor een lening die de corporatie heeft afgesloten. Wij maken geen samenwerkingsafspraken met Vestia.
Doelstelling voor programma	Het bewaken van de borgstelling.

Stichting Woonzorg Nederland

Maatschappelijke effecten	De woningcorporatie dient maatschappelijke belangen. Wij staan garant voor een lening die de corporatie heeft afgesloten. Verder maken wij samenwerkingsafspraken over de ontwikkeling en kwaliteit van de sociale woningvoorraad.
Doelstelling voor programma	Het bewaken van de borgstelling en maken van afspraken.

Ontwikkelingen

Impact corona:

Bouw- woningtoezicht

Door de regels m.b.t. het thuiswerken en andere maatregelen is het voor team Bouw- Woningtoezicht, en dan met name voor toezicht en handhavers, passen en meten geweest wat betreft het goed inrichten van deze (deadline gevoelige) controles en het maken van afspraken op diverse locaties.

Stadsontwikkeling

Op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen is in zekere zin weinig te merken van corona. Een hotel-initiatief is weliswaar even 'on hold' gezet (waarbij de initiatiefnemer overigens wel de vergunningprocedure heeft doorgezet), maar verder willen ontwikkelaars vooral graag doorpakken. De succesvolle aanbesteding van de Blinkert-locatie bevestigt de blijvende interesse van ontwikkelaars en de circa 850 inschrijvingen op de 59 woningen binnen het project IJsselpark / 's-Gravenweteringpark laat zien dat de vraag naar woningen nog altijd groter is dan het aanbod.

Corona heeft wel invloed op het tempo van de ruimtelijke ontwikkelingen. In de situatie van thuiswerken is een hoop mogelijk met digitaal vergaderen en het organiseren van digitale bijeenkomsten, maar dat vraagt vaak wel meer tijd: in de voorbereiding én in de uitvoering. Niet alleen de ambtelijke organisatie werkt veel thuis; Capellenaren doen dat logischerwijs ook. Die situatie lijkt tot extra aandacht van Capellenaren te leiden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ene keer in de vorm van klachten door overlast van bouwactiviteiten, terwijl er thuis gewerkt moet worden. De andere keer in de vorm van zorgen of bezwaren over initiatieven en planuitwerkingen in de directe omgeving; een omgeving die in een situatie van thuiswerken nog belangrijker wordt gevonden en waaraan hogere eisen gesteld lijken te worden. Die situatie zorgt voor meer contacten tussen de gemeentelijke organisatie en Capellenaren. Dat is vaak nuttig en noodzakelijk, maar kost ook tijd. En de tijd die moet worden besteed aan het ene project, gaat ten koste van de tijd die wordt gevraagd in het andere project. Planningen moeten daardoor regelmatig worden bijgesteld.

Overige ontwikkelingen:

Stadsontwikkeling

Uiteraard zijn die extra contacten rond ruimtelijke ontwikkelingen niet volledig toe te schrijven aan Corona. Capellenaren én initiatiefnemers weten ons steeds beter en meer te vinden om kansen en zorgen met ons te delen: met ambtenaren en bestuurders. Dat kan enerzijds als een succes worden beschouwd van de Doe Mee aanpak, ook wanneer die extra contacten duiden op weinig draagvlak voor een initiatief of idee. Anderzijds schuilt er een potentieel gevaar in: de initiatieffase van een project vraagt nadrukkelijk meer tijd voor afstemming dan in het recente verleden. Tijd die tegelijkertijd

schaars is en niet altijd aansluit op een aanvankelijk beoogde planning. Het zet bovendien de ambtelijke capaciteit en geraamde plankosten van projecten onder druk.

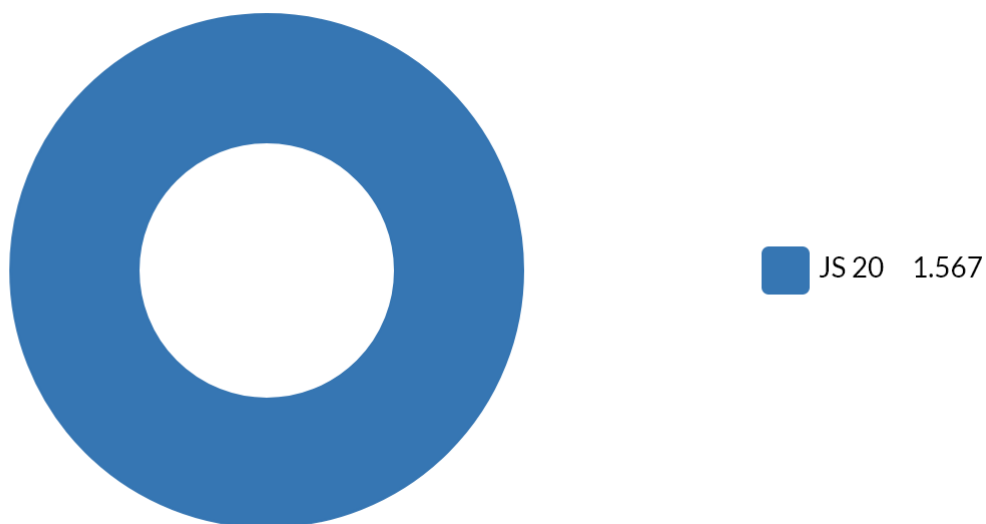
Terwijl de initiatieven en projecten in de schijnwerpers staan, worden er ook duidelijke resultaten geboekt. De vaststelling van het gebiedspaspoort Het Nieuwe Rivium 2.0, de sloop van het oude IJsselcollege aan de Kanaalweg, de revitalisatie van De Koperwiek Fase 4 en de afronding van projecten als Couwenhoek en Rubenssingel zijn bewijzen dat Capelle nog altijd volop in beweging is. En per saldo met een financieel voordeliger saldo dan het geval was bij de Najaarsnota 2020, dankzij toegenomen opbrengsten en minder uitgaven voor bouw- en woonrijp maken.

Wat heeft het gekost?

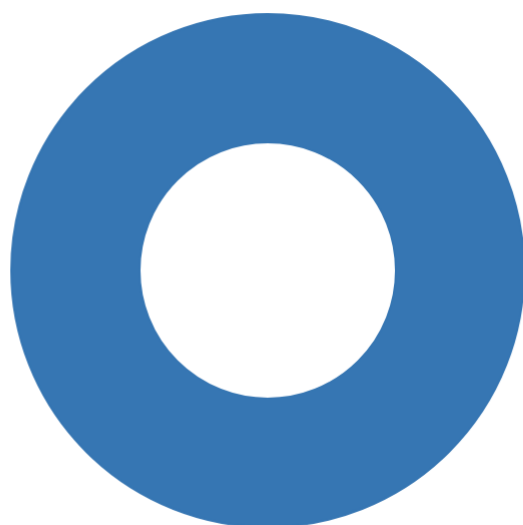
Omschrijving	Begroting 2020	Wijziging Begroting 2020	Totaal Begroting 2020	Rekening 2020	Verschil 2020
Lasten	N16.030	N2.125	N18.155	N13.993	V4.162
Baten	V11.979	V5.313	V17.292	V14.540	N2.752
Saldo van baten en lasten	N4.051	V3.188	N863	V547	V1.410
Mutaties reserves:					
Reserve bedrijfsvoering	N122	N0	N122	N377	N255
Reserve eenmalige uitgaven	N0	N165	N165	N834	N669
Totaal mutaties reserves	N122	N165	N287	N1.211	N924
Resultaat	N4.173	V3.022	N1.150	N664	V486

Grafiek baten en lasten

JS20 - Baten & Stadsontwikkeling

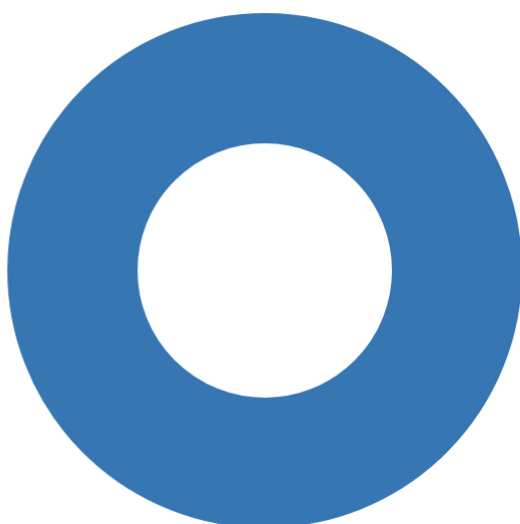


8.1 Ruimtelijke ordening



■ JS 20 10.008

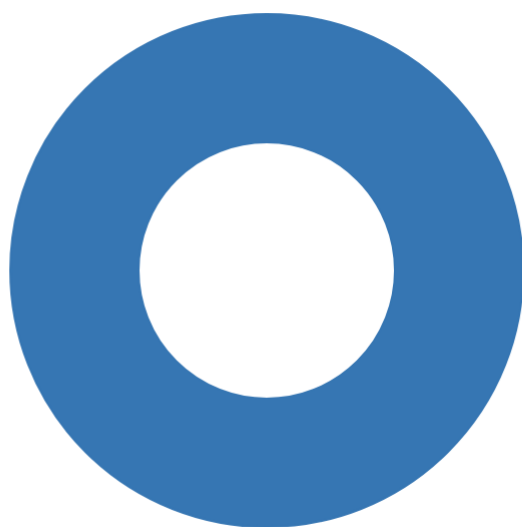
8.2 GREX (niet-bedrijventerreinen)



■ JS 20 2.965

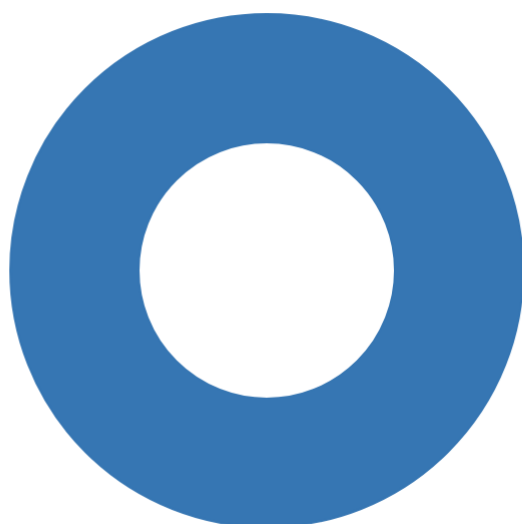
8.3 Wonen en bouwen

JS20 - Lasten 8 Stadsontwikkeling



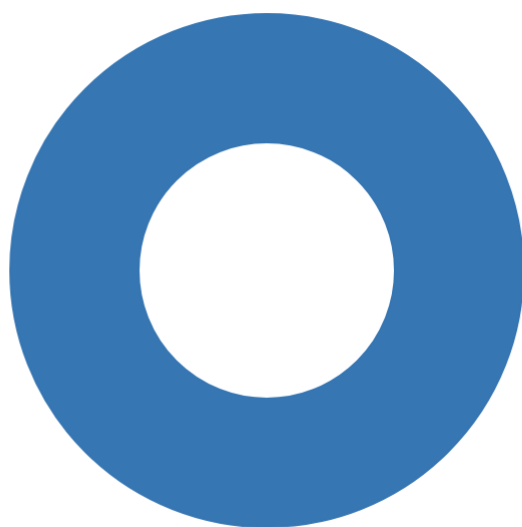
JS 20 2.933

8.1 Ruimtelijke ordening



JS 20 7.201

8.2 GREX (niet-bedrijventerreinen)



JS 20 3.859

8.3 Wonen en bouwen

Analyse verschil

Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo B/L	Mutatie Reserves	Resultaat
Lasten					
1. Aangepaste fasering grondexploitaties (inclusief balansmutaties), zie baten	V3.137		V3.137		V3.137
2. Meeuwensingel, dotatie aan voorziening gereed product en balansmutatie gereed product (BBV); zie baten	N652		N652		N652
3. Lagere lasten Centrumgebied	V507		V507	N507	N0
4. Lagere lasten en baten Het Nieuwe Rivium, verschil dekking gemeentelijk budget door subsidie MRDH	V442		V442		V442
5. Lagere lasten voor het openbaar gebied van de kwetsbare woningvoorraad	V278		V278		V278
6. Nacalculatie bedrijfsvoering (zie baten); mutatie reserve bedrijfsvoering	V218		V218	N218	N0
7. Lagere lasten en baten Transformaties door aanpassing fasering en/of het niet doorgaan van het project	V133		V133		V133
8. Andere fasering Hoven fase 2 (in de Voorjaarsnota 2021 volgt voorstel vanwege andere fasering)	V164		V164		V164
9. Capelseweg/Bermweg, dotatie aan voorziening gereed product en balansmutatie gereed product (BBV)	N144		N144		N144
10. Onbenut budget Florabuurt (VJN2020 0.4/8.3; overheveling budget naar 2021 via reserve eenmalige uitgaven)	V86		V86	N86	N0
11. Lagere lasten en hogere baten faciliterend project Meeuwensingel (in Voorjaarsnota 2021 volgt voorstel voor andere fasering)	N59		N59		N59
12. Mutaties voorziening Verliesgevende projecten op basis van nieuwe grondexploitatieberekeningen (lagere verliezen, zie ook baten)	V58		V58		V58
13. Lagere lasten en baten faciliterende projecten	V36		V36		V36
14. Overige verschillen	N42		N42		N42
Subtotaal	V4.162	N0	V4.162	N811	V3.351
Baten					
1. Aangepaste fasering grondexploitaties (inclusief balansmutaties), zie lasten		N3.193	N3.193		N3.193
2. Meeuwensingel, dotatie aan voorziening gereed product en balansmutatie gereed product (BBV); zie lasten		V804	V804		V804

3. Capelseweg/Bermweg; dotatie aan voorziening gereed product en balansmutatie gereed product (BBV)		V590	V590		V590
4. Capelseweg/Bermweg; lagere exploitatiebijdrage (in de Voorjaarsnota 2021 volgt voorstel andere fasering)		N435	N435		N435
5. Mutaties voorziening Verliesgevende projecten op basis van nieuwe grondexploitatieberekeningen (lagere verliezen, zie ook baten)		V408	V408		V408
6. Lagere lasten en baten Het Nieuwe Rivium, verschil dekking gemeentelijk budget door subsidie MRDH		N320	N320		N320
7. Lagere lasten en baten Transformaties door aanpassing fasering en/of het niet doorgaan van het project		N124	N124		N124
8. Mutaties winstnemingen door aangepaste fasering (lagere winstnemingen; in Voorjaarsnota 2021 volgt voorstel voor aanraming winstnemingen in de jaren 2021 en verder)		N523	N523		N523
9. Hogere baten leges omgevingsvergunningen doordat er meer en wat grotere aanvragen zijn ingediend dan verwacht		V85	V85		V85
10. Andere fasering Hoven fase 2, in de Voorjaarsnota 2021 volgt voorstel vanwege andere fasering (zie lasten)		N52	N52		N52
11. Nacalculatie bedrijfsvoering (zie baten); mutatie reserve bedrijfsvoering		V37	V37	N37	N0
12. Lagere lasten en baten faciliterende projecten		N34	N34		N34
13. Onbenut budget Florabuur (VJN2020 0.4/8.3; overheveling budget naar 2021 via reserve eenmalige uitgaven)		V15	V15	N15	N0
14. Overige verschillen		N10	N10	N61	N71
Subtotaal	N0	N2.752	N2.752	N113	N2.865
Totaal	V4.162	N2.752	V1.410	N924	V486

Toelichting op de grootste verschillen

Lasten en baten Nr. 1. Aangepaste fasering grondexploitaties (inclusief balansmutaties)

Binnen de grondexploitaties worden sommige kosten of opbrengsten niet gerealiseerd binnen de aanvankelijk beoogde jaarschijf. Deze kosten en opbrengsten zijn vaak nog wel voorzien, maar schuiven dan door naar een andere jaarschijf. Een nadere toelichting wordt verstrekt bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de Voorjaarsnota 2021.

Lasten nr. 2 en Nr. 11 en Baten Nr. 2. Meeuwensingel

In de Najaarsnota 2020 is besloten dat de grondexploitatie (taakveld 8.2) overgeheveld moet worden naar een faciliterend project (taakveld 8.1), omdat het project niet langer voldeed aan de voorwaarde van de geldende regels rondom grondexploitaties van het BBV. Volgens het BBV moeten we de verwervingskosten activeren onder voorraad gereed product en een voorziening opnemen voor het verlies.

Op basis van de intentieovereenkomst zijn veel onderzoeken eerder uitgevoerd dan aanvankelijk voorzien. Dat heeft geleid tot hogere lasten in 2020, maar heeft lagere lasten tot gevolg in de daaropvolgende jaren. Bij de Voorjaarsnota 2021 volgt een aangepaste planning bij de CBADS-monitor.

Lasten Nr. 3. Centrumgebied

In de oorspronkelijke planning zou in het vierde kwartaal 2020 gestart worden met de werkzaamheden rondom de Rivierweg en de parkeerplaats van het gemeentehuis. Vanwege corona en de, in november dreigende, lockdown is gekozen voor een zorgvuldige start in januari 2021.

Lasten Nr. 4. en Baten Nr. 6. Het Nieuwe Rivium

De lasten in het jaar zijn doorbelast aan de coalitiepartijen. De lasten zijn lager en daardoor ook de baten. Aan de batenkant houden we rekening met een subsidie van de MRDH als dekking voor het gemeentelijk budget. Dit leidt in 2020 tot een voordeel van 122.

Lasten nr. 5. Lagere lasten voor het openbaar gebied van de kwetsbare woningvoorraad

Gemeente en Havensteder hebben overeenstemming bereikt over de overdracht van eigendom, beheer en onderhoud van openbaar gebied nabij de Hoeken, Wiekslag, de 747-buurt én de Florabuur. Met Havensteder is afgesproken dat de overdracht gefaseerd plaatsvindt: de gemeente neemt het openbaar gebied pas over van Havensteder na voltooiing van de levensduurverlengende investeringen door Havensteder in de opstellen van het betreffende (deel)complex. De eerste overdracht zal plaatsvinden in 2021: de 747-buurt en de Purmerhoek. Tot het moment van overdracht is Havensteder verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied. Voor de periode van 1 januari 2020 tot het moment van overdracht ontvangt Havensteder geen vergoeding van de gemeente voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied. Vanaf 2021 werkt de gemeente samen met onder meer Havensteder en bewoners om te komen tot een kwaliteitsimpuls in het over te nemen openbaar gebied. Daar zijn in 2020 geen kosten voor gemaakt. De uitgestelde, gefaseerde levering van en daarmee uitgestelde kwaliteitsimpuls voor het openbaar gebied heeft ertoe geleid dat de kosten voor het openbaar gebied van de kwetsbare woningvoorraad in 2020 nihil zijn geweest, leidend tot een financieel voordeel in 2020.

Lasten Nr. 7 en Baten Nr. 7. Transformaties door aanpassing fasering en/of het niet doorgaan van het project

Voor de transformatieprojecten hebben we in de Voorjaarsnota 2020 budgettair neutraal budgetten beschikbaar gesteld. Het verschil ontstaat, omdat toen werd geanticipeerd op de nog te ontvangen, onbekende initiatieven. Op basis van de

geactualiseerde transformatieleidraad zijn minder initiatieven in aanmerking gekomen voor een daadwerkelijke transformatie. Dat leidt tot minder lasten én minder baten.

Lasten Nr. 9 en Baten Nr.3 en 4 Capelseweg/Bermweg

In de Najaarsnota 2020 is besloten dat de grondexploitatie (taakveld 8.2) overgeheveld moet worden naar een faciliterend project (taakveld 8.1), omdat het project niet langer voldeed aan de voorwaarde van de geldende regels rondom grondexploitaties van het BBV. Bij de Najaarsnota 2020 gingen we er vanuit dat het project in 2020 afgerond zou worden en dat de hiermee het bedrag in de voorziening verliesgevend complexen vrij zou vallen en dat de balanspost Voorraden ook uit de boeken zou gaan. Omdat het project doorloopt naar 2021 moeten we een bedrag als voorraad en als voorziening (gereed product) aanhouden.

Vaststelling van het gebiedspaspoort 1.1 en verkoop van de gronden was voorzien voor 2020, maar is vertraagd naar 2021. Bij de Voorjaarsnota 2021 volgt een aangepaste planning bij de CBADS-monitor.

Lasten Nr.8 en Baten Nr.10 Hoven fase 2

Een uitspraak van de rechtbank inzake de huurders/gebruikers heeft op zich laten wachten tot in 2021, waardoor de planuitwerking en - realisatie nog niet in 2020 kon worden afgerond. Dat brengt lagere lasten met zich mee in 2020. Bij de VJN 2021 volgt een aangepaste planning bij de CBADS-monitor.

Incidentele baten en lasten

De grijze cellen zijn mutaties in de reserves.

Omschrijving	Incidentele baten				Incidentele lasten			
	Begroting 2020	Wijziging	Totaal begroting	Realisatie jaarrekening	Begroting 2020	Wijziging	Totaal begroting	Realisatie jaarrekening
Eenmalige budgetten Omgevingswet / Omgevingsvisie (VJN2019 8.4.1/VJN2020 0.4); dekking reserve eenmalige uitgaven		V19	V19	V19	N260	N19	N279	N312
Implementatie omgevingswet (NJN2019); overheveling budget naar 2020 via reserve eenmalige uitgaven		V40	V40	V40		N40	N40	N40
Implementatie omgevingswet (NJN2020 8.6); overheveling budget naar 2021 via reserve eenmalige uitgaven		N65	N65	N65		V65	V65	V65
Geo data beschikbaar stellen in 3D (VJN2019 8.4.3/VJN2020 0.4); dekking reserve eenmalige uitgaven		V10	V10	V10	N120	N10	N130	N150
Faciliterende projecten; wijziging (restant uit 2019 en VJN2020 8.1)	V175	N60	V115	V81	N261	V131	N130	N130
Capelseweg/Bermweg (NJN2020 8.1), van grondexploitatie naar faciliterend project			N0	V79		N120	N120	N121
Meeuwensingel (NJN2020 8.1), van grondexploitatie naar faciliterend project		V39	V39	N0		N183	N183	N242
Externe inhuur Ruimtelijke Ordening (NJN2020 8.2)			N0	N0		N65	N65	N98
Promoten-coördinatie activiteiten (NJN2019 8.9); overheveling budget naar 2020 via		V13	V13	V2		N13	N13	N2

reserve eenmalige uitgaven								
Verkoop 's-Gravenweg 325			N0			V120	V120	N18
Verkoop 's-Gravenweg 325 (NJN2020 8.6); budgetoverheveling naar 2021		V120	V120	V120		N120	N120	N0
De Hoven fase 2 (NJN2019 8.9); overheveling budget naar 2020 via reserve eenmalige uitgaven		V75	V75	V75		N75	N75	N75
De Hoven fase 2	V51		V51	N0	N161		N161	V3
De Hoven 2 (VJN2020 0.4), mutatie reserve eenmalige uitgaven		V4	V4	V4		N4	N4	N4
DOE MEE programma (NJN2019 8.9); overheveling budget naar 220 via reserve eenmalige uitgaven		V20	V20	V4		N20	N20	N4
Gebiedsvisie Landelijk Capelle (VJN2018 8.4.7 / NJN2018 8.4.6)			N0		N683		N683	N650
Gebiedsvisie Landelijk Capelle (NJN2019 8.9); overheveling budget naar 2020 via reserve eenmalige uitgaven		V70	V70	V70		N70	N70	N70
Gebiedsvisie Landelijk Capelle (VJN2020 0.4); dekking reserve eenmalige uitgaven		V187	V187	V187		N187	N187	N187
Gebiedsvisie Landelijk Capelle (NJN2020 8.6); overheveling budget naar 2021 via reserve eenmalige uitgaven		N800	N800	N833		V800	V800	V800
Gebiedsvisie Florabuurth (VJN2018 8.4.7/VJN2019 8.4.5/VJN2020 0.4); dekking reserve eenmalige uitgaven; budgetoverheveling naar 2021 via jaarrekening		V36	V36	N65		N36	N36	N36
Florabuurth (VJN2020 8.3)			N0	V15		N300	N300	N214
Transformaties (VJN2020 8.7)		V323	V323	V139		N323	N323	N129
Het Nieuwe Rivium (VJN2020 8.5)		V1.600	V1.600	V1.158		N1.600	N1.600	N1.158
Het Nieuwe Rivium (vrijval gemeentelijk budget door subsidie MRDH)			N0	V122			N0	
Gebiedsaanpak Schollevaart (VJN2017 8.4.9/VJN2020 0.4); dekking reserve eenmalige uitgaven		V16	V16	V16		N16	N16	N12
Gebiedsaanpak Capelseweg (NJN2019 8.9); overheveling budget naar 2020 via		V70	V70	V70		N70	N70	N0

reserve eenmalige uitgaven								
Gebiedsaanpak Capelseweg (VJN2019 8.4.11)			N0	N0	N68		N68	N0
Gebiedsaanpak Capelseweg (VJN2020 8.4); overheveling budget naar 2021			N0	N0		V138	V138	N0
(Tussentijdse) winstneming grondexploitaties (Begr.2020, NJN2019 8.4.2, VJN20 8.2, NJN20 8.1))	V900	V1.581	V2.481	V1.958			N0	N0
Actualisatie grondexploitaties - Mutaties voorziening verliesgevende complexen (NJN2020 8.1)				V408		V1.936	V1.936	V1.994
Toename bouwleges vanwege SHO, MOS en transformatie Rivium (NJN2019 8.5); egalisatie met voorziening omgevingsvergunningen		V3.537	V3.537	V1.405		N2.229	N2.229	N0
Leges omgevingsvergunningen (NJN2020 8.3), terugdraaiing dotatie aan voorziening omgevingsvergunningen		N2.536	N2.536			V2.229	V2.229	N0
Vergunningverlening en handhaving (NJN2019 8.5)			N0			N800	N800	N73
Vergunningverlening en handhaving (NJN2020 8.4); overheveling budget naar 2021			N0			V555	V555	N0
Vergunningverlening en handhaving (NJN2020 8.4); budget Q-team 2020-2022			N0			N72	N72	N81
Gebiedsvisies Centraal Capelle (VJN2016 10.4.2 / VJN2017 8.4.8 / VJN2018 8.4.7 / NJN 2018 8.4.5); overheveling budget naar 2021 via reserve eenmalig			N0	N507	N724		N724	N217
Centrumgebied (Jaarrek.2019/VJN2020 0.4); dekking reserve eenmalige uitgaven		V20	V20	V20		N20	N20	N20
Nacalculatie bedrijfsvoering; mutatie reserve bedrijfsvoering	N122		N122	N377			N0	
Totaal	V1.004	V4.319	V5.323	V4.155	N2.277	N418	N2.695	N1.181
Gesaldeerd					N1.273	V3.901	V2.628	V2.974