gemeente Capelle aan den IJssel

Programma 8
Stadsontwikkeling

Impact Coronacrisis

(Woning)bouwmarkt
De gevolgen voor de (woning)bouwmarkt laten zich lastig inschatten. De vraag naar woningen zal blijven bestaan en ontwikkelaars geven nu veelal het signaal af dat zij willen doorpakken met planontwikkeling, maar tegelijkertijd vrezen zij dat de crisis tot dalende woningprijzen zal leiden bij minimaal gelijkblijvende bouwkosten. Dat zou dan kunnen leiden tot een disbalans tussen vraag en aanbod, waarbij het uitdagend wordt om voldoende variatie in woningtype en prijsklasse te laten realiseren en daarmee een eenzijdig aanbod in met name het hogere prijssegment te voorkomen. Bij de Najaarsnota 2020 hopen we een beeld te kunnen schetsen van de eventuele gevolgen van de Corona-crisis: blijkt het daadwerkelijk een bedreiging voor de (woning)bouw of biedt het mogelijk zelfs kansen voor onze Capelse projecten?

Vastgoed
De voornamelijk particuliere/commerciële huurders die onder dit programma vallen, zullen in meer of mindere mate financieel door de crisis getroffen worden. Afhankelijk van de doorlooptijd van de maatregelen zullen er mogelijk maatwerk afspraken met de huurders worden gemaakt.

Wijzigingsvoorstellen

De wijzigingsvoorstellen van programma 8 staan hieronder weergegeven.

8.1 Hof van Capelle en Centrumring

Hof van Capelle en Centrumring - Technisch
Lasten / Baten: V 200 / N 129 eenmalig in 2020 en N 10 / V 135 eenmalig in 2021
Kasstroom : V 71 in 2020 en V 125 in 2021

De bouw van de woningen op de locatie waar voorheen de PostNL was gevestigd is eind 2019 gestart. In de huidige begroting is rekening gehouden met plankosten en de kosten voor aanpassingen in het openbaar gebied (N 215). Deze kosten worden verhaald op de ontwikkelaar, zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De plankosten zijn reeds voldaan door de ontwikkelaar, de kosten voor de aanpassingen in het openbaar gebied moeten nog worden betaald (V 129).
Inmiddels is duidelijk dat de werkzaamheden in het openbaar gebied in 2021 zullen worden uitgevoerd binnen het project Centrumring, waar ze ook zijn begroot.
Voor het project Hof van Capelle betekent dit dat we nog uitsluitend plankosten zullen maken (al betaald door de ontwikkelaar) en de begroting corrigeren naar N 15 in 2020 en N 10 in 2021.
De bijdrage van de ontwikkelaar voor aanpassingen in het openbaar gebied (nog te betalen door de ontwikkelaar) valt iets hoger uit (V 135) en zullen we toevoegen aan het project Centrumring. Dit leidt tot een voordeel van 135 voor de Centrumring.

Hof van Capelle	2020	Wordt:	2020	2021	Mutatie:	2020	2021
Lasten	215		15	10		V 200	N 10
Baten	-129					N 129	
	86		**15**	**10**		**V 71**	**N 10**
Centrumring							
Lasten							
Baten				-135			V 135
				- 135			**V 135**
Totaal						**V 71**	**V 125**

Wij stellen u voor om de lasten in 2020 eenmalig met V 200 te verlagen en in 2021 met N 10 te verhogen en de baten in 2020 eenmalig met N 129 te verlagen en in 2021 met V 135 te verhogen.

8.2 Grondexploitaties

Grondexploitaties - Onvermijdelijk
Lasten / Baten: Exploitatie V 1.067 / N 1.067 in 2020, V 9.380 / N 9.380 in 2021, V 1.779 / N 1.779 in 2022, N 6.297 / V 6.297 in 2023 en N 1.184 / V 1.184 in 2024;
Mutaties tussentijdswinstneming V 1.354 in 2020, N 2.045 in 2021, V 227 in 2022, V 1.527 in 2023 en N 35 in 2024
Kasstroom V 5.182 in 2020, N 7.203 in 2021, N 3.347 in 2022, V 6.510 in 2023 en V 211 in 2024.

Net als bij de Najaarsnota 2019 zijn er nog steeds 14 grondexploitaties. We zouden er 3 afsluiten bij de Jaarrekening 2019, maar door de nieuwe regelgeving vanuit het BBV is het niet meer mogelijk om vroegtijdig af te sluiten en een dotatie te doen aan voorziening uit te voeren werken.
De grondexploitaties laten op totaalniveau nog een klein positief resultaat van 175 zien. Het verschil met de Najaarsnota 2019 bedraagt 689 negatief. Echter, omdat we bij de Jaarrekening 2019 conform het BBV verplicht wederom winst hebben genomen van in totaal ruim 1,1 miljoen, is er dus een positieve afwijking van het resultaat. Voor een toelichting hierop verwijzen wij u naar de geheime bijlage.

Wij ondervinden nog geen problemen van het PFAS/stikstof en de mogelijk effecten van het Corona virus waren bij deze actualisatie nog niet inzichtelijk.

8.3 Florabuurt

Florabuurt - Beleidskeuze
Lasten / Baten: N 300 eenmalig in 2020 en N 100 eenmalig in 2021
Kasstroom N 300 in 2020 en N 100 in 2021

Samen met bewoners en betrokken partijen stellen we een gebiedsvisie op voor de Florabuurt. Met de gebiedsvisie willen we zowel die sociale- als daaraan gekoppeld ook ruimtelijke opgaven aanpakken. Op 20 april 2020 heeft de gemeenteraad de koers voor de gebiedsvisie vastgesteld en akkoord gegeven om deze uit te werken tot gebiedsvisie. Voor de uitwerking van dit raadsbesluit zijn extra middelen voor dit jaar (300) en volgend jaar (100) nodig. Wij stellen u voor de lasten in de begroting 2020 eenmalig met N 300 te verhogen en in 2021 eenmalig met N 100 te verhogen.

In 2021 leggen wij de gebiedsvisie en een grondexploitatie ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Bij het vaststellen van de grondexploitatie worden de totale gemaakte kosten (waaronder deze extra middelen) opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie. In de 1e begrotingswijziging 2021 doen wij u een voorstel om invulling te geven aan de sociale impuls zoals beschreven in het koersdocument. De (financiële) impact van het door uw raad gekozen voorkeursscenario bestaat uit incidentele en een structurele posten:

Incidenteel: het treffen van een voorziening voor het openen van de grondexploitatie (N 1.385) en het afboeken van de boekwaarde van de te slopen opstallen (basisscholen, gymzaal en kinderopvang) (733);
Structureel: De globale financiële verkenning van de lasten van de sociale maatregelen (N 200 in 2021 t/m 2023, N 240 in 2024 en 2025, N 100 in 2026, N 150 in 2027 en 2028). Daarnaast een voordeel van V18 door het wegvallen van de kapitaallasten op de te slopen opstallen en de kapitaallasten voor het extra benodigde krediet voor de investering in de maatschappelijke voorzieningen (N642).

8.4 Gebiedsaanpak Capelseweg

Gebiedsaanpak Capelseweg - Onvermijdelijk
Lasten / Baten: V 138 eenmalig in 2020 en N 138 eenmalig in 2021
Kasstroom: V 138 in 2020 en N 138 in 2021

In de gebiedsvisies Landelijk Capelle en Centraal Capelle is aandacht voor verbetering van alle toegangswegen naar en in het centrum, waaronder de Rivierweg en de Kanaalweg. Bij de visievorming van deze wegen is rekening gehouden met de ligging, het behouden van historische elementen in het gebied en de samenhang van de omgeving. Gezien het grote aantal projecten waar we in 2020 onze volledige aandacht op willen richten, kiezen we er voor de gebiedsaanpak Capelseweg te her prioriteren en door te schuiven naar volgend jaar. Daardoor kan bij

de gebiedsaanpak ook rekening gehouden worden met ruimtelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid van de Capelseweg, zoals de locatie Capelseweg/Bermweg. Voor deze laatstgenoemde locatie verwachten wij een aangepast en aangevuld gebiedspaspoort ter vaststelling te kunnen aanbieden in 2020.

Wij stellen u voor de lasten in de begroting 2020 eenmalig te verlagen met 138 en de lasten in de begroting 2021 eenmalig te verhogen met 138.

8.5 Het nieuwe Rivium

Het nieuwe Rivium - Beleidskeuze
Lasten / Baten: N / V 1.600 eenmalig in 2020
Kasstroom N / V 1.600 in 2020

Het Nieuwe Rivium is op dit moment gezien de ambities het grootste project binnen de gemeente die een forse inzet vraagt. Als aangegeven bij de Najaarsnota 2019 is dit een complex proces dat zorgvuldigheid, veel ambtelijke inzet en onderzoek vereist. De verwachte kosten voor 2020 worden geraamd op 1.600. Deze projectgerelateerde kosten zullen anterieur worden verhaald op de ontwikkelende partijen waardoor er sprake is van een saldo neutrale mutatie.

8.6 Zaanse Schans (Krediet 126 en -50)

Zaanse Schans - Technisch
Lasten / Baten: kapitaallast N 1 vanaf 2021
Kasstroom: N 126 / V 50 in 2020

De raming voor het Definitief Ontwerp van de Zaanse Schans, een combinatie van IBOR-werkzaamheden met een plusgedeelte voor het toevoegen van extra kwaliteit in deze buurt, is herberekend. Hierbij zijn de werkzaamheden op het grondgebied voor Havensteder ook meegenomen. De kosten hiervan worden door Havensteder vergoed (N 50 / V 50). Het bijstellen van de interne uurtarieven naar het niveau van 2020 leidt nog tot een nadeel van 76.

Wij stellen u voor het krediet in de begroting 2020 eenmalig met N 126 en V 50 te verhogen.

Tenslotte volgt dit jaar nog een grondverkoop aan Havensteder (V 30), welke we in de Najaarsnota 2020 zullen verwerken op het daarvoor bestemde programma 5 Openbaar groen.

8.7 Transformaties

Transformaties - Beleidskeuze
Lasten / Baten: N 323 / V 323 eenmalig in 2020
Kasstroom: N 323 / V 323 in 2020

Veel ontwikkelingen in Capelle betreffen transformaties. Het gaat voornamelijk om de transformatie van kantoorpanden naar appartementencomplexen. Een enkele keer wordt een bedrijfspand getransformeerd. Momenteel zijn er zes nieuwe transformaties in voorbereiding. Die transformaties worden in 2020 verder uitgewerkt. De kosten die daarvoor worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer middels intentie- en anterieure overeenkomsten. Met die zes initiatieven is een bedrag van 202 gemoeid.

Een zevende initiatief is in de eerste helft van 2019 ontvangen, maar vooralsnog aangehouden. Het betreft een transformatie aan de Barbizonlaan 64. Deze locatie ligt binnen het gebied Roer, waarvoor een gebiedspaspoort in de maak is. Pas na vaststelling van het gebiedspaspoort Roer kan het initiatief in behandeling worden genomen. Wij verwachten het Gebiedspaspoort Roer en het transformatie-initiatief in 2020 te kunnen behandelen. Met dit initiatief is een bedrag van 21 gemoeid.

In 2020 verwachten we nieuwe initiatieven, maar het “laaghangend fruit” lijkt inmiddels te zijn geplukt door de markt. Nieuwe initiatieven worden kleiner qua hoeveelheid woningen. Daarnaast zijn we zelf meer behoudend in het faciliteren van transformatie-initiatieven: we willen voorkomen dat geschikte panden voor maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden onevenredig veel verloren gaan voor Capelle. Die meer behoudende opstelling is ook opgenomen in de recent door ons vastgestelde Transformatieleidraad 2.0. We verwachten daarom minder en kleinere nieuwe initiatieven in 2020. We

ramen de te maken en te verhalen kosten voor een vijftal nieuwe transformatie-initiatieven op 100 totaal. Het is echter onzeker of we daadwerkelijk initiatieven ontvangen en dus ook of we die in behandeling nemen. In dat geval wordt er geen gebruik gemaakt van het voorbereidingskrediet, zodat deze middelen kunnen terugvloeien.

Het totaal van de transformaties bedraagt 323 (202 + 21 +100).

Locatie	Bedrag
Concreet (initiatief bekend, reeds in behandeling)	
Rivium Boulevard 301-321	105
Brederoplein 1-11	17
Bermweg 9-11	17
Bermweg 173	15
Aert van Nesstraat 1	24
Lylantse Baan 3	24
Ontvangen (initiatief bekend, onzeker of initiatief in behandeling wordt genomen)	
Barbizonlaan 64	21
Onbekend (initiatief onbekend, onzeker of initiatief in behandeling wordt genomen)	
Inschatting nieuwe initiatieven	100
Totale raming	**323**

8.8 Vergunningverlening en handhaving

Lasten Vergunningverlening en handhaving - Onvermijdelijk
Lasten / Baten: N 500 in 2021, N 300 in 2022, N 100 in 2023 en N 50 in 2024
Kasstroom: N 500 in 2021, N 300 in 2022, N 100 in 2023 en N 50 in 2024

In de Najaarsnota 2019 onder voorstel 8.4.5 hebben wij extra lasten N 800 opgenomen in 2020 voor de vergunningverlening en handhaving als gevolg van het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs (SHO), verschillende projecten uit het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling (MPS) en de transformatie in het Rivium. Dat vergt extra capaciteit voor de vergunningverlening, handhaving en technische adviezen. In dat voorstel hebben wij aangegeven dat wij in de Begroting 2021 of in de Najaarsnota 2020 terugkomen op de extra lasten voor Vergunningverlening en Handhaving voor de jaren na 2020. Om u nu toch al een zo compleet mogelijk beeld te geven van de lasten in de Begroting voor komende jaren, hebben wij nu reeds de extra te verwachte lasten in kaart gebracht.

Wij stellen u voor akkoord te gaan om de lasten in de begroting te verhogen met N 500 in 2021, N 300 in 2022, N 100 in 2023 en N 50 in 2024.

	2021	2022	2023	2024
Inhuur vergunningverlening	250	150	50	0
Inhuur handhaving	150	100	50	50
Technische adviezen	100	50	0	0
Totaal	**500**	**300**	**100**	**50**