

# Samenwerkingsafspraken 2020 t/m 2021

---

## De ondergetekenden:

- 1 De **Gemeente Capelle aan den IJssel**, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet en het besluit van de burgemeester d.d. 11 december 2015 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Wonen **de heer M.J.W. Struijvenberg**, ten uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel d.d. 11 december 2015, hierna te noemen: **“de Gemeente”**;
- 2 **Stichting Havensteder**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **mevrouw H. van den Berk**, hierna te noemen: **“Havensteder”**.
- 3 **Vereniging Huurders Raad Capelle aan den IJssel**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer A.J. de Braal**, voorzitter, hierna te noemen **“de HRC”**

Ondergetekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: **“de Partijen”**.

## In overweging nemende dat:

1. wonen een primaire levensbehoefte is voor iedereen.
2. Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid.
3. de Huisvestingswet 2014 en Woningwet 2015 het wettelijk kader vormen voor de samenwerkingsafspraken.
4. Partijen een goede samenwerking willen ten behoeve van hun activiteiten voor een goed woon- en leefklimaat voor de huurders en daar behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader waarbij deze samenwerkingsovereenkomst geen doel is, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid.
5. de Gemeente haar visie op wonen heeft vastgelegd in de Programma Wonen 2019-2022 en deze visie is vastgesteld door de raad.
6. Havensteder haar ambities ontleent aan haar maatschappelijke opdracht en bedrijfsfilosofie, neergelegd in het Havenstederplan “Goed voor elkaar” 2017-2021. Daarnaast streeft Havensteder naar financiële duurzaamheid, wat betekent dat inkomsten worden verhoogd en uitgaven beperkt. Prioriteit is het aflossen van leningen, zodat de rentelast afneemt om te kunnen voldoen aan de financiële uitgangspunten, van externe toezichthouders (het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw).
7. de HRC als vertegenwoordiger van de huurders in Capelle aan den IJssel als partij uitgenodigd is voor het maken van samenwerkingsafspraken op basis van wederkerigheid.
8. de HRC haar ambities tot het vertegenwoordigen van de huurders statutair heeft vastgelegd en deze jaarlijks via haar werkplan uitwerkt dan wel actualiseert.
9. de HRC heeft aangegeven mee te willen praten over de thema’s duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit van de woningvoorraad en leefbaarheid.

## Spreken het navolgende af:

### Artikel 1 Het doel van de afspraken

De afspraken hebben tot doel het handhaven en daar waar mogelijk verbeteren van het woon- en leefklimaat in de gemeente Capelle aan den IJssel door:

1. de samenwerking tussen Partijen te versterken door het creëren van een gezamenlijk handelingskader en het instellen van een overlegstructuur conform bijlage 1.
2. het bevorderen van transparantie en te streven naar een goede en efficiënte samenwerking binnen het sociale en fysieke domein.
3. de huurders waar mogelijk actief te laten participeren in de uitvoering van het woonbeleid van beide organisaties, te weten de Gemeente en Havensteder

### Artikel 2 Status van de afspraken

Teneinde een bijdrage te leveren aan de gezamenlijke ambities van Partijen:

1. beschouwen Partijen de afspraken als het kader voor nadere uitwerking.
2. maken Partijen afspraken ter verbetering van de samenwerking en nemen Partijen door middel van de afspraken een resultaatsverplichting op zich, tenzij het uitdrukkelijk een inspanningsverplichting betreft.
3. wordt de voortgang van de afspraken twee keer per jaar gemonitord door het Managementoverleg en het Overleg voortgang Samenwerkingsafspraken. Voorts rapporteert het Overleg voortgang Samenwerkingsafspraken aan het Bestuurlijk overleg. Daarna wordt gerapporteerd aan het College, het bestuur van Havensteder en het bestuur van de HRC. De voortgangsrapportages vinden plaats in het vierde kwartaal van 2020 en 2021. De afdeling Stadsontwikkeling van de Gemeente neemt hiertoe het initiatief.
4. Partijen vinden het belangrijk dat de huurders goed vertegenwoordigd zijn. Om dit te bereiken wordt het volgende afgesproken:
  - a. De HRC informeert de achterban actief over de uitwerking van de prestatieafspraken via de eigen communicatiekanalen. Indien nodig stellen Havensteder en/of de Gemeente participatie- en communicatie-instrumenten beschikbaar.
  - b. De HRC consulteert de achterban via een aantal themabijeenkomsten en Digitaal Klant Onderzoek.
  - c. De HRC verkent hoe de betrokkenheid van huurders nog verder kan worden versterkt.
  - d. Daar waar geen huurdersvertegenwoordiging actief is in de vorm van een huurdersvereniging of bewonerscommissie, vervult de HRC de rol van belangenbehartiger.

## Artikel 3 Kwaliteit van de woningvoorraad

### Doel vanuit het Programma Wonen 2019-2022:

#### Toekomstbestendig ontwikkelen

Dit betekent o.a.:

- Met name in nabijheid van hoogwaardige OV-punten woningen realiseren (circa 1.350 woningen tot 2025), waar mogelijk in een mix met de functie werken.

#### Stadstransitie via herstructurering en transformatie van gebieden en gebouwen

Dit betekent o.a.:

- Inzetten op herstructureren van de woningvoorraad, functiewijziging van gebieden en gebouwen naar wonen en werken en differentiëren van het woningaanbod o.a. in de Florabuurt, Rivium, Fascinatio en Roer (circa 7.000 woningen toevoegen tot 2025).

#### Vernieuwing van de sociale woningcorporatie huurwoningenvoorraad

Dit betekent o.a.

- Aanpak kwetsbare sociale woningvoorraad.

### Afspraken:

- 3.1 Partijen spreken af de prioriteiten met betrekking tot onderwerpen als meerjaren investeringsprogramma's/MIDOB (onderhoud en renovaties, de ontwikkeling van de huurvoorraad, het verkoopprogramma), IBOR op vastgoed af te stemmen op de sociale investeringen en af te stemmen op het programma van het openbaar gebied.
- 3.2 Havensteder en de gemeente herontwikkelen, samen met een ontwikkelaar, het gebied de Hoven II. Het plangebied biedt ruimte voor 144 nieuwbouw grondgebonden woningen, de renovatie van 48 appartementen en 8 nieuwbouw appartementen. Afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst 'De Hoven II' d.d. 21 maart 2019.
- 3.3 In het kader van de herontwikkeling van de Hoven II hebben Havensteder en de Gemeente afspraken gemaakt over levensduurverlengende investeringen (gemiddeld 25 jaar) in een aantal complexen van Havensteder. Dit is door Havensteder en Gemeente vastgelegd in de zogenaamde 'afsprakenbrief' ("Afspraken Hoven II/ kwetsbare woningvoorraad, versie 20171205"). Deze afsprakenbrief is als bijlage 2 bij deze samenwerkingsafspraken opgenomen.
- 3.4 Overeenkomstig het gestelde in de afsprakenbrief "Afspraken Hoven II/kwetsbare woningvoorraad, versie 20171205" en het "Uitvoeringsprogramma Kwetsbare Woningvoorraad 2020-2021" (zie bijlage 3, zullen Havensteder en Gemeente:
  - a. in 2020 en 2021 in ieder geval investeren in de woningen en het openbare gebied van de Purmerhoek, de Wiekslag en een deel van de 747-buurt (in 2017 al in uitvoering gebracht),. Bij de voorbereiding van de uitvoering wordt HRC betrokken.
  - b. in 2021 een Uitvoeringsprogramma Kwetsbare Woningvoorraad 2022-2023 vaststellen, waarbij investeringen in de woningen en het openbaar gebied van de Florabuurt (Bongerd/Wingerd) en het gerenoveerde deel van de Hoven II centraal staan.
- 3.5 De gemeente en Havensteder stellen gezamenlijk met de andere betrokken partijen voor de Florabuurt (waarbinnen o.a. de woningen aan de Bongerd en Wingerd zijn gelegen) een

- Gebiedsvisie op. De eerste besprekingen hierover zijn al in 2017 opgestart en de verwachting is dat de visie met uitvoeringsprogramma in 2020 wordt vastgesteld.
- 3.6 Havensteder regelt met de Gemeente het grondgebruik in alle situaties waarin sprake is van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond bij huurwoningen, conform de afspraken in het convenant en addendum “Grenzen stellen aan groen”.
- 3.7 De Gemeente maakt Gebiedsvisies en consulteert daarbij alle betrokken actoren (waaronder haar partners Havensteder en de HRC). Indien er sprake is van een aanpak, voortkomend uit door Partijen gedragen visies, zullen deze Partijen gezamenlijk, maar vanuit eigen verantwoordelijkheid de aanpak uitvoeren. Hierbij richt Havensteder zich op haar eigen woningbezit en de Gemeente concentreert zich op de openbare ruimte en eventueel andere eigenaren in de wijk. Bij het opstellen van de Gebiedsvisies houden Havensteder en de Gemeente rekening met hun bestaand beleid, zoals structuurvisie en verkoopbeleid van Havensteder. Bij nieuw beleid van Havensteder en de Gemeente zal rekening worden gehouden met Gebiedsvisies.
- 3.8 De Terp is een gebied met een hoge dichtheid van voorzieningen en woningen. De buurt is als één bouwkundige eenheid opgetrokken in een experimentele architectuur en stedenbouw. Nu het complex ruim veertig jaar oud is vertoont het complex steeds meer gebreken. Daarnaast is het complex niet berekend op periodes van hevige regenval. Het risico bestaat voor zowel de woon- als de winkelfunctie dat de sleetsheid van het complex zijn weerslag heeft op de gewildheid van wonen en winkelen.

Daarom werken Havensteder en gemeente samen aan het versterken van de volgende thema's:

- **Beheer en Onderhoud:** Havensteder en de andere eigenaren herzien de structuur van de VVE. Met een verbeterde splitsing wordt de VVE als geheel geactiveerd en vindt beheer van de VVE in de toekomst plaats vanuit een VVE-beheerder. Hieruit volgt tevens voor welke delen van de openbare ruimte de gemeente verantwoordelijk is op basis van de huidige vaststellingsovereenkomst.
- **Beheer openbare ruimte:** De gemeente en Havensteder gaan op basis van de vaststellingsovereenkomst met elkaar en Certitudo (de eigenaar van het winkelcentrum) in overleg, zodat in de toekomst een werkbare oplossing ontstaat die duidelijkheid verschaft voor alle partijen in het beheer en onderhoud. Over punten waar de vaststellingsovereenkomst geen duidelijkheid biedt werken de partijen toe naar heldere afspraken. Doelstelling moet zijn dat er een actieplan komt.
- **De gemeente treedt in overleg met de eigenaar van de oude Trefterp over de toekomstbestendige invulling van het voormalige buurthuis, zodat het verval gestopt wordt.**
- **Klimaatadaptatie:** Afhankelijk van de uitkomst van de 2e bullit doen de gemeente en Havensteder in 2020 of 2021 onderzoek naar de risico's van de Terp op het gebied van klimaatadaptatie. Daarbij is met name aandacht voor afvoer van regenwater bij piekbuien.

## Artikel 4 Beschikbaarheid sociale woningvoorraad

### Doel vanuit het Programma Wonen 2019 - 2022:

#### Consolideren en spreiden van de sociale woningcorporatie huurwoningenvoorraad

Dit betekent o.a.

- Consolideren omvang sociale huurwoningenvoorraad (huurprijs < € 711, prijspeil 2018) van de woningcorporaties op 10.000 woningen.
- Compensatie van sloop Hoven 2 door nieuwbouw sociale huurwoningen die tevens bijdragen aan een betere spreiding van deze woningen over Capelle aan den IJssel.
- Beter laten aansluiten van de woningvoorraad van Havensteder op de wensvoorraad. Dit betekent vooral aandacht voor de prijscategorie tot € 640 (prijspeil 2018).

#### Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor jongeren (18 tot 27 jaar)

Dit betekent o.a.

- Woonruimte voor jongeren realiseren (circa 500 wooneenheden tot 2025) o.a. in Rivium.

#### Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor ouderen in de AOW-gerechtigde leeftijd

Dit betekent o.a.

- Toevoegen van circa 150 voor ouderen geschikte woningen (door nieuwbouw, transformatie of geschikt maken van bestaande woningen).

### Afspraken:

- 4.1 De gemeente heeft in haar Programma Wonen 2019-2022 als strategisch speerpunt 'Consolideren van de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad (huurprijs < € 711, prijspeil 2018) van de woningcorporaties op 10.000 woningen'. Dit met het oog op de Wensvoorraad Meer Evenwicht van 10.030 sociale corporatiewoningen in 2030. De wensvoorraad van Havensteder is door ABF geraamd op 9.034 sociale huurwoningen in 2030. De huidige plannen van Havensteder komen uit op een sociale voorraad 8.470 woningen. Havensteder zet de volgende handelingsperspectieven in om beter aan te sluiten op de wensvoorraad: 100 minder verkoop, 100 minder liberalisaties en 100 extra nieuwbouw (vanaf 2025). Daarmee komt de sociale voorraad van Havensteder naar verwachting uit op 8.770 woningen in 2030. Havensteder en de gemeente onderzoeken in 2020 hoe het resterende verschil tussen wensvoorraad (9.034 woningen) en de plannen van Havensteder (8.770 woningen) overbrugd kan worden.
- 4.2 Havensteder wijst tenminste 75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- 4.3 Partijen realiseren zich dat, als gevolg van de sloop van de woningen binnen het project De Hoven II, de omvang van de (sociale) woningvoorraad in Capelle tijdelijk afneemt. Overeenkomstig het gestelde in de afsprakenbrief "Afspraken Hoven II/kwetsbare woningvoorraad, versie 20171205", heeft de Gemeente samen met Havensteder gezocht naar compenserende nieuwbouwlocaties voor de realisatie van sociale huurwoningen. De compenserende nieuwbouwlocaties, afspraken en voorwaarden hieromtrent zijn vastgelegd in de afsprakenbrief "Afspraken compensatie sociale woningvoorraad Hoven II, versie 20180920" (bijlage 4). Partijen achten het reëel de compensatie te laten plaatsvinden op de locaties Blinkert

- (50), Florabuurt (55), Fascinatio NK-1 (120), Reigerlaan (25) en Rivium (tenminste 54) en daarmee het totaal van 304 woningen te kunnen compenseren. De realisatie van deze compenserende nieuwbouw start uiterlijk 2024.
- 4.4 Gelet op de raads-breed aangenomen motie waarin aangedrongen is op het betaalbaar houden van eengezinswoningen voor huishoudens met kinderen zal Havensteder voldoende eengezinswoningen bereikbaar (tot 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens) houden voor deze doelgroep. Van de 1600 DAEB eengezinswoningen met het label verhuur in de Havensteder-portefeuille is minimaal een kwart gereserveerd voor huishoudens met een inkomen tot de tweede aftoppingsgrens. Deze woningen worden actief gelabeld met voorrang voor gezinnen.
- 4.5 Indien Havensteder besluit om voor de huurders in Capelle aan den IJssel met een jaarinkomen boven € 42.436,00 (op basis van huishoudinkomen 2017) per 1 juli 2019 een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, is Havensteder bereid om deze extra inkomsten te besteden aan het investeringsprogramma (2020-2021) in de Gemeente. Het betreft investeringen bijvoorbeeld in duurzaamheidsmaatregelen. Havensteder rapporteert hierover actief richting Gemeente en HRC. De genoemde jaarinkomensgrens wordt jaarlijks aangepast aan de door het Rijk vastgestelde inkomensgrens.
- 4.6 De gemeente stelt een Gebiedsatlas ontwikkeling (sociale) woningvoorraad op en betreft Havensteder en de HRC hierbij als stakeholders.
- 4.7 Voor de financiering van haar activiteiten maakt Havensteder gebruik van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor deze borging is het van belang dat de Gemeente bereid is de achtervang positie naar het WSW voor de financieringen van Capelse activiteiten in te nemen als Havensteder daarom verzoekt. Overigens wordt ieder verzoek betreffende een financiering met achtervang iedere keer individueel beoordeeld. Vanuit wederkerigheid speelt de Gemeente dan ook op die manier een rol in het kunnen realiseren van de Samenwerkingsafspraken door Havensteder.

## Artikel 5 Betaalbaarheid

De maatschappij vindt wonen een primaire levensbehoefte. Daarom heeft de overheid samen met de woningcorporaties een verantwoordelijkheid voor de groep huishoudens die onvoldoende financiële middelen heeft om in de eigen woonbehoefte te voorzien. Voor deze doelgroep is het een taak van de overheid om bij schaarste van beschikbare woningen in de voorraad regulerend in te grijpen. Actief participeren in de samenleving is belangrijk. Dit wordt mogelijk door een goede verhouding tussen de woonlasten en de overige lasten. Daarom zet de Gemeente de komende jaren in op het borgen van betaalbaar wonen.

### Afspraken:

- 5.1 Havensteder zorgt ervoor dat de sociale huurvoorraad voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.
- 5.2 Havensteder beperkt voor een klein deel de streefhuur van haar woningen ten behoeve van specifieke doelgroepen en kwetsbare doelgroepen en biedt daarvoor maatwerkoplossingen. Havensteder heeft onder andere 180 grote woningen speciaal afgetopt voor grote gezinnen (4 en 5 slaapkamers). In de complexen Aida (Leger des Heils) en Librije zijn de woningen afgetopt voor jongeren. Dit gaat samen om 91 woningen.
- 5.3 Havensteder biedt maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling hun huur niet meer kunnen betalen. Bij de jaarlijkse huurverhoging ontziet Havensteder groepen die het financieel moeilijk hebben. Havensteder zoekt daarbij indien nodig samenwerking met de gemeente.
- 5.4 Havensteder zet in op doorstroming van ouderen middels het project Van Groot naar Beter. Senioren kunnen onder voorwaarden van een 5-kamerwoning naar een (maximaal) 3 kamerwoning verhuizen. Ouderen uit de primaire doelgroep krijgen een tegemoetkoming in de kosten:
  - indien de huur van de nieuwe woning hoger is dan de huidige huur, betaalt men hetzelfde % maximale huur als de huur van de huidige woning;
  - bij de verhuizing betaalt men in deze gevallen geen dubbele maandhuur en geen administratiekosten.

Daarnaast zet Havensteder de (huur)regeling die ze nu voor primaire doelgroep heeft, ook in voor de secundaire doelgroep, waarbij € 608,- dan wel de minimum huur wordt (passendheid). Ook voor de secundaire doelgroep zal dan gelden dat ze alleen meer dan € 608,- huur gaan betalen als de nieuwe woning meer kwaliteit heeft dan de oude woning. Dit is zo wanneer hetzelfde % maximale huur als de huur van de huidige woning, in de nieuwe woning boven de € 608,- komt. Deze regeling wordt begin 2021 geëvalueerd. De HRC maakt via haar kanalen actief promotie voor deze mogelijkheden.

- 5.5 De Gemeente en Havensteder hebben een gezamenlijke procedure ontwikkeld om woning-ontruiming ten gevolge van oplopende huurachterstand zoveel mogelijk te voorkomen. Sinds oktober 2014 is de samenwerking geformaliseerd in het Meldpunt Woningontruiming. Gemeente en Havensteder zullen via het Meldpunt Woningontruiming XL nauw blijven samenwerken in het tijdig doorgeven van signalen over het ontstaan en voortduren van problematiek bij huurders die kunnen leiden tot betalingsproblemen en die zonder een gezamenlijke actie uiteindelijk kunnen leiden tot woningontruiming. Gemeente en Havensteder controleren of deze afspraken voldoen aan de vigerende privacywetgeving en passen zo nodig bovengenoemde samenwerkingsafspraken aan.

- 5.6 Partijen hebben de ambitie om woningontruiming als gevolg van huurschuld te voorkomen. Havensteder en de gemeente werken daartoe samen in Meldpunt Woningontruiming Capelle XL. Havensteder draagt hiervoor jaarlijks € 30.000,- bij aan het Meldpunt XL. Om de effectiviteit van het Meldpunt verder te vergroten, werken Havensteder en de gemeente samen aan het verbeteren van procesafspraken met Stichting Welzijn Capelle. Aan de hand van een in 2020 op te stellen businesscase maken partijen inzichtelijk welke rol eenieder heeft, welke (maatschappelijke) kosten en -opbrengsten er zijn en hoe die zich verhouden tot deze partijen. Partijen vinden het belangrijk dat er duurzame oplossingen voor de huurder worden gerealiseerd. Daarom werken we aan de volgende doelstellingen:
- Stichting Welzijn Capelle koppelt vroegtijdig inzet van maatschappelijk werk aan schuldhulpverlening.
  - Het aantal her-aanmeldingen (recidive) bij het Meldpunt is in 2021 met 25% gedaald ten opzichte van 2019.
  - Inzet van Meldpunt XL moet in 2021 leiden tot 25% minder ontruiming ten opzichte van 2019.
- De effectiviteit van het Meldpunt wordt jaarlijks geëvalueerd. Op basis van deze evaluaties bespreken Havensteder en de gemeente in 2021 op welke wijze samenwerking aan het voorkomen van woningontruiming in de volgende afsprakenperiode wordt gecontinueerd.
- 5.7 Havensteder en de gemeente continueren gedurende deze afsprakenperiode maatwerk arrangementen voor huurders met betalingsachterstanden of andere financiële problematiek die een risico vormen voor de bestaanszekerheid van deze huurders. Deze arrangementen bestaan uit een combinatie van armoedebeleid/schulddienstverlening, huurprijs beleid en flankerend beleid.
- 5.8 Havensteder en gemeente geven uitvoering aan de procesafspraken met betrekking tot het Meldpunt Woningontruiming XL en het in 2019 afgesloten Convenant Meldpunt Woningontruiming XL.
- 5.9 De Gemeente en Havensteder werken samen, onder andere op het gebied van het voorkomen van woningontruiming (het Meldpunt Woningontruiming XL), een goede leefbaarheid in Capelse buurten en een eerlijke en rechtvaardige woonruimtebemiddeling. Ten einde hier een goede invulling aan te geven wisselen Gemeente en Havensteder persoonsgegevens met elkaar uit. Dit wordt mogelijk gemaakt in de in 2019 afgesloten overeenkomsten Gegevenslevering Persoonsgegevens Wonen en de in de overeenkomst Gegevenslevering Persoonsgegevens Meldpunt Woningontruiming.
- 5.10 Betaalbaarheid gaat verder dan de kosten van wonen. De Gemeente zet haar beleid op het gebied van armoede- en schuldenproblematiek voort. In het kader van deze samenwerkingsafspraken is het vergroten van het gebruik van de inkomensondersteunende regelingen en van de voorzieningen die de financiële zelfredzaamheid vergroten, zoals budgettrainingen en de admincafé's van belang. Dit houdt extra inzet in van voorlichting om de doelgroep te bereiken. Dit betekent dat medewerkers van Havensteder en leden van HRC goed op de hoogte moeten zijn van het aanbod van regelingen en voorzieningen en de Capelse sociale kaart. Havensteder en HRC zetten hun communicatiemiddelen in om huurders waar relevant dit aanbod onder de aandacht te brengen. Voor Havensteder en HRC gaat het daarbij om sociale media (bijv. website, Facebook, Twitter) en eigen informatiebladen. Bij de Gemeente betreft dit o.a. de gemeentelijke website, folders en voorlichtingsbijeenkomsten.
- 5.11 De gemeente heeft besloten een Meldpunt Vroegsignalering in het leven te roepen. De gemeente heeft de wens dat Havensteder en de gemeente in dit kader afspraken vastleggen met betrekking tot de versterking van de vroegsignalering van betalingsachterstanden om schuldenproblematiek te voorkomen.





- 5.12 De GR IJsselgemeenten voert voor de gemeente Capelle o.a. de Participatiewet uit. Voor iedere bijstandsgerechtigde, waarbij dat nodig is, worden de vaste lasten ingehouden op de uitkering. Doel is het voorkomen van woningontruiming.
- 5.13 Havensteder heeft, om al haar voorgenomen investeringen uit te voeren, komende jaren mogelijk een huurverhoging nodig die boven inflatie ligt. Havensteder bespreekt de mogelijkheden hiertoe in het overleg over de jaarlijkse huurverhoging met haar huurderskoepel De Brug.

## Artikel 6 Duurzaamheid

### Doel vanuit het Programma Wonen 2019 - 2022:

#### Toekomstbestendig ontwikkelen

Dit betekent o.a.

- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

### Afspraken:

- 6.1 De Gemeente en Havensteder bespreken regelmatig samen, al dan niet aangevuld met andere partners de strategische samenwerking op het gebied van duurzaamheid, gericht op een duurzame, groene en schone stad in 2050. De gemeente heeft hierin de regie. De gemeente zet zich in om goede condities te scheppen om de energietransitie, de klimaatadaptatie en de overgang naar een circulaire economie mogelijk te maken.
- 6.2 Op basis van de op 15 april 2019 door de gemeenteraad vastgestelde warmtetransitieagenda hebben de Gemeente, Havensteder, Eneco, Stedin en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard op 16 september 2019 het warmteakkoord getekend. Op basis van de warmtetransitieagenda wordt de Transitievisie Warmte in 2020 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De 'wanneerkaart' maakt hier onderdeel van uit. De Gemeente stelt voor gebieden waar de overstap naar duurzame warmte op korte tot middellange termijn van toepassing is Wijkuitvoeringsplannen (cf. Klimaatakkoord) op. De Wijkuitvoeringsplannen geven onder andere meer duidelijkheid over de warmtebron en de financiën. De Gemeente betreft bij het opstellen van zowel de Transitievisie Warmte als de Wijkuitvoeringsplannen Havensteder en de HRC. Bij de Wijkuitvoeringsplannen geldt dit in principe alleen als binnen de betreffende gebieden woningen staan die eigendom zijn van Havensteder. Bij het opstellen van de Wijkuitvoeringsplannen treden de Gemeente en Havensteder onder andere in overleg op welke wijze en wanneer woningen van Havensteder op duurzame warmte overstappen zodra er meer duidelijkheid is over de financiën en de duurzame warmtebron.
- 6.3 Havensteder en de Gemeente onderzoeken, vooruitlopend op het vaststellen van de Transitievisie Warmte, samen met de gemeente Rotterdam en woningcorporatie Woonstad, de haalbaarheid van een collectieve warmteoplossing voor de Florabuurt en omgeving in Capelle aan den IJssel en enkele wijken in Rotterdam. Dit vormt de opmaat voor het opstellen van een Wijkuitvoeringsplan voor dit gebied. Havensteder en de Gemeente kunnen ervoor kiezen om, vooruitlopend op het vaststellen van de Transitievisie Warmte, ook voor andere gebieden onderzoeken te starten naar de warmtetransitie.
- 6.4 Havensteder heeft een ambitieus duurzaamheidsprogramma op basis van een 'no regret'-aanpak richting energie neutrale gebieden in 2050. Dit betekent dat Havensteder geen beslissingen neemt die de lange termijn doelstellingen van Partijen in de weg staan. De aanpak richt zich nog vooral op het verbeteren van de isolatiewaarde (Rc-waarde) van haar woningen. De isolatiewaarde verhogen heeft de grootste positieve invloed op zowel het wooncomfort als de woonlasten voor de huurders. Met deze 'no regret'-aanpak zorgt Havensteder ervoor dat haar woningen transitie gereed zijn: klaar om over te kunnen stappen op duurzame warmte op middentemperatuur (40-70 graden Celsius) (in gebieden waar sprake is van een collectieve warmteoplossing) inclusief elektrisch koken en een aardgasvrije oplossing voor warm tapwater. Het isoleren van de woningen is een belangrijke stap op weg naar een energieneutraal Capelle aan den IJssel. Isolerende maatregelen werken echter niet sterk door in de energie index. Op 1 januari 2025 heeft het bezit van Havensteder in Capelle

- aan den IJssel gemiddeld label C. Op 1 januari 2050 komt Havensteder uit op gemiddeld label A, uitgaande dat alle woningen vanaf 2035 aangesloten worden op een duurzame warmtebron en op hoog niveau zijn geïsoleerd. Havensteder heeft nog geen middelen gereserveerd om aan te sluiten op duurzame warmtebronnen.
- 6.5 In het kader van de energietransitie werken partijen aan nieuwe, duurzame warmteoplossingen voor de woningen van Havensteder. Deze oplossingen zijn betaalbaar en leveringszeker voor zowel de huurders als Havensteder. Havensteder zal op het moment van de daadwerkelijke overgang naar een andere warmtebron, de energietransitie voor de huurder kostenneutraal, conform de Huurwet, laten verlopen.
- 6.6 Havensteder heeft voor 2020 en 2021 plannen om circa 1500 woningen (grotendeels) voor te bereiden op een transitie naar een duurzame warmteoplossing op middentemperatuur. De duurzaamheidsinvestering is ongeveer 37 miljoen euro. Een lijst van deze complexen is als bijlage 5 bijgevoegd.
- 6.7 In Capelle aan den IJssel gaan we door met de inzet van energiecoaches. Gezamenlijk met het Energiecollectief Capelle geven Partijen dit project vorm. Bij levensduurverlengende investeringen bij complexen Hoeken, Wiekslag en 747 worden huurders door middel van de inzet van energiecoaches bewust gemaakt van hun energiegebruik en zelf te nemen maatregelen (LED/verwarming en dergelijke) waarbij het verlagen van de woonlasten centraal staat. Daarnaast kunnen alle inwoners van Capelle aan den IJssel een adviesgesprek aanvragen hoe ze energie kunnen besparen door gedragsverandering. Partijen onderzoeken de mogelijkheid om energiecoaches in te zetten bij andere woningen van Havensteder waar sprake is van duurzaamheidsinvesteringen. Havensteder en de Gemeente evalueren in de tweede helft van 2020 de inzet van energiecoaches. Op basis van een positief resultaat zetten Partijen de inzet van energiecoaches ook in 2021 voort, waarbij Havensteder en de Gemeente de kosten voor het project 50/50 delen. Partijen streven ernaar om vooral ook bewoners met een afstand tot de arbeidsmarkt op te leiden tot energiecoach.
- 6.8 Partijen streven ernaar energie-armoede te voorkomen. De Gemeente stelt hiervoor in 2020 een actieplan energiearmoede op. Havensteder en de HRC werken mee aan het opstellen van dit actieplan.
- 6.9 Gemeente en Havensteder stimuleren samen actief VvE's waar Havensteder een fors bezit heeft, om maatregelen op het gebied van duurzaamheid te nemen. Daarbij richten Partijen zich vooral op no-regret maatregelen zodat deze complexen transitiegereed zijn: klaar om over te kunnen stappen op duurzame warmte op middentemperatuur (40-70 graden Celsius) (in gebieden waar sprake is van een collectieve warmteoplossing) inclusief elektrisch koken en een aardgasvrije oplossing voor warm tapwater. Havensteder neemt hiervoor onder andere deel aan het projectteam van het project Energiecampagne VvE's en Havensteder zal tijdens de jaarlijkse vergaderingen van eigenaren van alle VvE's verduurzaming onder de aandacht brengen en stimuleren dat duurzaamheidsmaatregelen opgenomen worden in de meerjarenonderhoudsprogramma's.
- 6.10 Als huurders zelf initiatieven willen nemen voor duurzaamheidsmaatregelen verleent Havensteder waar mogelijk medewerking. Voor eind 2020 heeft Havensteder nieuw beleid geformuleerd, waarin randvoorwaarden voor bewoners die hun woning zelf willen verduurzamen (ZAV beleid).
- 6.11 Havensteder onderschrijft de ambitie van de gemeente om fors in te zetten op zonne-energie. Havensteder onderzoekt welke daken geschikt zijn om zonnepanelen te leggen, hoeveel zonnepanelen gelegd kunnen worden en welke kaders en randvoorwaarden van toepassing zijn op het plaatsen van zonnepanelen op haar daken. De uitkomsten van de onderzoeken worden vertaald in een businesscase welke in het tweede kwartaal van 2020 ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de directie van Havensteder. Daarbij wordt onderzocht of Havensteder de panelen zelf plaatst, of dat een marktpartij hiertoe wordt benaderd. Indien het directieteam van Havensteder een positief besluit neemt op de businesscase, dan streven we ernaar dat de eerste

- panelen in 2022 worden gelegd. De Gemeente faciliteert waar mogelijk om belemmeringen voor het realiseren van deze initiatieven op te heffen. De gemeente legt op al haar eigen daken (mits geschikt) zonnepanelen.
- 6.12 Havensteder evalueert de pilot uit 2015 met betrekking tot de aanleg van zonnepanelen op het complex aan de Roerdomplaan.
- 6.13 Partijen spreken af bij hun uitvoeringsplannen zoveel mogelijk rekening te houden met maatregelen om wijken klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Partijen betrekken elkaar bij het verder uitwerken van een strategie voor klimaatadaptatie en vervolgens bij concrete uitvoeringsprojecten hiervoor.
- 6.14 De Gemeente gaat de komende jaren aan de slag om de circulaire economie in Capelle aan den IJssel te stimuleren. Havensteder wordt hier door de Gemeente bij betrokken. Eén van de ambities in relatie tot de circulaire economie is het landelijke streven om de hoeveelheid restafval per inwoner te verlagen naar maximaal 100 kg per jaar en het afvalscheidingspercentage te verhogen naar 75%. Deze ambities zijn ook belangrijk om de afvalstoffenheffing voor bewoners zo laag mogelijk te kunnen houden. Havensteder en de HRC denken mee hoe de hoeveelheid restafval verlaagd kan worden in relatie tot de huurders en woningen van Havensteder, met name als het gaat om gestapelde woningen waar het gesorteerd inzamelen van afval een grotere uitdaging is.
- 6.15 Wanneer zeker is dat binnen 5 jaar na afronding van een gebundelde aanpak van een complex het gebied een duurzame warmteoplossing op middentemperatuur (40-70 graden Celsius) (in gebieden waar sprake is van een collectieve warmteoplossing) krijgt, dan zal Havensteder direct de woningen zonder kookgas opleveren. Mits hiervoor de benodigde financiën binnen Havensteder beschikbaar zijn en het elektriciteitsnetwerk hiervoor geschikt is.

## Artikel 7 Leefbaarheid

### Doel vanuit het Programma Wonen 2019 - 2022:

#### Vernieuwende inzet op leefbaarheid in wijken

Dit betekent o.a.

- Toepassing van de methodiek de Vreedzame Wijk verder uitbreiden.
- Aanpak mensen met verward gedrag.
- Meer woonexperimenten gericht op sturen van instroom van nieuwe bewoners.

### Afspraken:

- 7.1 Havensteder investeert in de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid (van de woningen) in de gebieden waar Havensteder aanzienlijk bezit heeft om de kwaliteit minimaal op het gemiddelde niveau van Capelle aan den IJssel te houden binnen de door de wet bepaalde (financiële) mogelijkheden.
- 7.2 Havensteder pleegt extra inzet om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten. Het bedrag dat Havensteder in 2020 besteedt aan leefbaarheid bedraagt € 150,- per DAEB-Vhe . Op basis van de, in 2020, te maken begroting voor 2021 zal eind 2020 opnieuw een besteedbaar bedrag voor leefbaarheid voor 2021 worden afgesproken.
- Deze extra inzet kan bestaan voor Havensteder uit een combinatie van onderstaande maatregelen:
- Gebruik maken van de complexenmodule zoals in de Toendra en Savanne, met als doel een positieve dynamiek en sociale betrokkenheid te creëren in de buurt. Partijen vormen een werkgroep om op zoek te gaan naar andere locaties om ook daar de complexenmodule toe te passen. Uiterlijk eind 2020 wordt minimaal 1 complex hiervoor aangewezen.
  - Aanpak multi-problematiek en overlast binnen het woningbezit van Havensteder.
  - Ondersteunen van kleinschalige bewonersinitiatieven op gebied van leefbaarheid.
  - Onderhoud van en investeringen in de buitenruimte van Havensteder.
  - Vanuit haar vastgoed ter beschikking stellen van kleinschalige wijk- of buurt gerichte accommodaties.
  - Wijkbeheer/schoon, heel, veilig in de woningen en de directe woonomgeving.
  - Samen met partners sociale programma's/wijkaanpak ontwikkelen.
  - Social return on investment/Sterk door Werk.
- 7.3 Partijen werken samen aan de verbetering van de leefbaarheid en het woongenot van de huurders in de volgende buurten: de Rondelen, de Hoeken, Wiekslag, Reigerlaan/Kievitlaan (747-gebied), de Florabuurt (Bongerd/Wingerd), de Diepenbuurt en Schollebaar (Operabuurt, Gebouwenbuurt en Schildersvormenbuurt). In samenspraak met bewoners en maatschappelijke partners maken partijen een integraal actieplan voor deze buurten, waarbij Havensteder de trekker is. De wijkvisies van Havensteder en de opgaven vanuit gebiedsregie zijn hiervoor belangrijke uitgangspunten. De gemeente draagt zorg voor een passend aanbod van welzijn- en zorgvoorzieningen.
- 7.4 De inzet bestaat voor de HRC in actief participeren bij de inzet van Gemeente en Havensteder door mee te denken over uitvoering en haalbaarheid van het leefbaarheidsbeleid, het bewaken van de belangen van de huurders bij dit beleid, een actief beleid op dit punt richting huurders. Ook zullen de aangesloten organisaties ondersteund worden bij het opzetten van eigen initiatieven.
- 7.5 Havensteder continueert de extra inzet op wijkbeheer in de Rondelen, Purmer- en Schermerhoek. Middels 70% enquêtes en opvoering bij mutatie wordt hier in 2020 -2022 het financieel draagvlak

voor geborgd. De HRC zal zich samen met Havensteder inspannen om de 70% instemming te behalen.

- 7.6 Deze inzet bestaat voor de Gemeente (al of niet uitbesteed aan derden) onder andere uit:
- het uitvoeren van de veiligheidsaanpakken en –programma's van de stadsmariniers.
  - de aanpak van woonoverlast.
  - het uitvoeren van leefbaarheidsprogramma's.
  - de procesregisseur bemoeizorg.
  - de inzet van sociale wijkteams.
  - de inzet van de zorgmarinier.
  - de schuldhulpverlening.
  - het Meldpunt XL (woningontuiming).
  - MaakCapelle.
- 7.7 De huidige aanpak met Buurtbemiddeling wordt voortgezet. Havensteder koopt voor een bedrag van EUR 20.000,- buurtbemiddeling in, ten behoeve van bemiddelbare problematiek bij huurders van Havensteder.
- 7.8 De Gemeente en Havensteder geven gezamenlijk uitvoering aan het actieplan Woonoverlast en het regionale convenant Gezamenlijke Aanpak Woonoverlast.
- 7.9 De Gemeente heeft de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) geïmplementeerd en maakt gebruik van artikel 8 en artikel 9 voor een tijdelijke periode van vier jaar, gerekend vanaf 13 juni 2019 tot 13 juni 2023.
- Bovenstaande wordt toegepast op de volgende complexen: De Wiekslag (Hovenbuurt), De Purmer- en de Schermerhoek (Hoekenbuurt), Nabucco, Aida, De Librije, Norma, Rigoletto, De Parsifal (Operabuurt), De Agnietenhof, Het Evoluon (Gebouwenbuurt).
- Havensteder geeft invulling aan de uitvoering van de Wbmgp. Havensteder registreert en analyseert de woningtoewijzingen per complex, ten aanzien van verschillende criteria, zoals opgenomen in het document 'Monitoring/evaluatie Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp)'. Deze gegevens worden door Havensteder (afkomstig van Maaskoepel) halfjaarlijks geleverd aan de gemeente ten behoeve van de monitoring en evaluatie, conform het door beide partijen afgesproken format. Halfjaarlijks worden de resultaten en het vervolgtraject van deze maatregel besproken met Havensteder. De Minister van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) heeft bij de verlenging van de Wbmgp de gemeente gevraagd binnen twee jaar, zijnde juni 2021, een vervolgevaluatie uit te voeren en de uitkomst daarvan aan haar ter beschikking te stellen. De bovengenoemde afspraken ter monitoring/evaluatie zijn input hiervoor.
- 7.10 Havensteder heeft in al haar wijken wijkbeheerders die toezicht houden op leefbaarheid, woongedrag en schoon, heel en veilig van algemene ruimte en buitenruimte van Havensteder. Havensteder voert in haar hele bezit 'Vervuiler betaalt' in. Het betreft 'lik op stuk-beleid' bij overlast en vervuiling. Wijkbeheerders van Havensteder voeren kennismakingsgesprekken met alle nieuwe huurders met als doel vergroten van de herkenbaarheid van de wijkbeheerder, het doornemen van de leefregels en vroegsignalering van achter de voordeur-problematieken. De gemeente en Havensteder stemmen maatregelen op elkaar af en ondersteunen waar mogelijk acties van elkaar. De gemeente continueert de inzet van de stadsmariniers, handhaving en afdeling Stadstoezicht.
- 7.11 De lokale huurdersorganisaties worden door Havensteder actief betrokken bij de leefbaarheidsmaatregelen in hun complexen. Daar waar geen huurdersorganisaties vertegenwoordigd zijn, vertegenwoordigt de HRC de huurders.
- 7.12 De Gemeente en Havensteder geven gezamenlijk uitvoering aan het regionale convenant gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen.
- 7.13 De gemeente en Havensteder onderzoeken in de eerste helft van 2020 gezamenlijk de mogelijkheid tot de ontwikkeling en inzet van een gastheer/-vrouw in de Wiekslag.

- 7.14 Havensteder ondersteunt de Capelse aanpak van ondermijnende criminaliteit zoals vastgesteld in het Integraal Veiligheidsbeleid 5, dat zijn uitwerking heeft in het werkplan 'Bestuurlijke aanpak Ondermijning'.
- 7.15 De methodiek Vreedzame wijk wordt uitgevoerd in de 4 aandachtbuurten (Florabuurt, Hoeken/Wiekslag, Rondelen en Schollebaar Zuid). De gemeente onderzoekt of en hoe Havensteder in samenwerking met de gemeente en Stichting Welzijn Capelle de methodiek kan gaan toepassen in een of meerdere wijken. In dit kader woont Havensteder in ieder geval het Breed overleg in de wijken Schollebaar, Middelwatering, Schenkel en Oostgaard bij.
- 7.16 De gemeente en Havensteder onderzoeken samen hoe zij SROI / Sterk door werk een effectief onderdeel kunnen laten zijn van hun investeringen op gebied van onderhoud, beheer en stadsontwikkeling. SROI / Sterk door werk is altijd onderdeel van de samen met partners opgestelde integrale actieplannen (zie 7.3).
- 7.17 De gemeente en Havensteder evalueren in 2020 samen het project MaakCapelle.
- 7.18 Partijen organiseren in 2020 een overleg over hoe zij samen met SWC en WOP's hun netwerken van actieve en betrokken bewoners effectiever kunnen inzetten.
- 7.19 De gemeente heeft een aanpak voor mensen met verward gedrag die erop is gericht dat deze mensen, die een steuntje in de rug of intensieve(re) hulp nodig hebben, hun leven zo snel en zo veel mogelijk weer op eigen kracht kunnen voortzetten. De gemeente en Havensteder werken hierbij samen: Havensteder geeft zorgelijke signalen over deze doelgroep door aan Stichting Welzijn Capelle en bij vastgelopen casuïstiek wordt opgeschaald naar de gemeente.

## Artikel 8 Wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen

### Doel vanuit het Programma Wonen 2019 - 2022:

#### Vergroten huisvestingsmogelijkheden voor bijzondere doelgroepen

Dit betekent o.a.

- Toevoegen van minimaal 20 eenheden voor Begeleid Wonen.

### Afspraken:

- 8.1 De Gemeente en Havensteder stimuleren en faciliteren het langer thuis wonen van ouderen en (overige) Capellenaren die wonen met zorg. Dit zal worden gedaan door, onder meer:
  - het voortzetten van de gemeentelijke bewustwordingscampagne voor de ouder wordende Capellenaar ('Ben van Waarde') Havensteder participeert in deze bewustwordingscampagne en zet haar communicatiekanalen hiervoor in;
  - het onderzoeken en faciliteren van de verschillende mogelijkheden van wonen met zorg, inclusief mengvormen van wonen (vitaal en minder vitaal, bijzondere doelgroepen en gewone sociale huurders). Havensteder faciliteert dit door hun vastgoed hiervoor beschikbaar te stellen, ook in overleg met zorginstellingen (bijv. gestippeld wonen (verspreid wonen binnen een wooncomplex)).
- 8.2 Havensteder faciliteert ontmoeting, in overleg met gemeente, SWC, bewoners en maatschappelijke partners door bijv. het creëren/handhaven van recreatieruimtes in gebouwen van Havensteder. De gemeente faciliteert dat SWC hierin een actieve en ondersteunende rol vervult.
- 8.3 De Gemeente en Havensteder, werken nauw samen (met zorginstellingen, ook met externe partners als politie, welzijnswerk en dergelijke) (onder andere uitwisselen informatie) om er voor zorg te dragen dat ouderen en bijzondere doelgroepen en omwonenden prettig kunnen (blijven) wonen.
- 8.4 De uitstroom van bijzondere doelgroepen, vanuit een intramurale setting naar zelfstandig wonen, vraagt aandacht en inzet van zorgaanbieders, Havensteder en de gemeente. Werkwijze en afspraken hierover tussen partijen zijn vastgelegd in de "Overeenkomst Huisvesting Bijzondere Doelgroepen 2019".
- 8.5 Gemeente, Havensteder en zorginstellingen werken conform de in 2019 afgesloten Overeenkomst Huisvesting Bijzondere Doelgroepen 2019, waaronder conform de hierin opgenomen Werkafspraken. Onderdeel hiervan is ook dat Havensteder samenwerkingsovereenkomsten tekent met de zorgpartijen.
- 8.6 Indien de gemeente in het kader van de Wmo opdracht geeft voor het verstrekken van een scootmobiel, waarbij plaatsing in de algemene ruimte noodzakelijk is, vraagt de gemeente schriftelijk toestemming voor deze plaatsing bij Havensteder. Deze stalling dient te voldoen aan de brandveiligheidseisen/bouwbesluit 2012. Waar nodig zullen per verstrekking nadere afspraken worden gemaakt.
- 8.7 De gemeente schenkt de automatische deuraandrijving(en) in een algemene ruimte in een wooncomplex van Havensteder aan Havensteder, wanneer de verstrekking van de Wmo-cliënt is beëindigd. De woningtoegangsdeur, deuren in de eigen woning en de individuele bergingstoegangsdeur zijn hiervan uitgezonderd. De gemeente en Havensteder maken werkafspraken in 2020 hierover.
- 8.8 De Gemeente bekostigt de aanpassingen aan de sociale huurwoningen in het kader van de Wmo. Havensteder zorgt dat deze woningen bereikbaar blijven. Havensteder zorgt ervoor dat bij mutatie



- deze sociale huurwoningen worden aangeboden aan kandidaten die een aangepaste woning nodig hebben. Gemeente draagt zorg voor het tijdig aanleveren van geschikte kandidaat. Wanneer geen kandidaat beschikbaar is, gaat de woning terug naar het reguliere woningbestand.
- 8.9 De Gemeente is verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders in de Gemeente en doet daarvoor een beroep op het leveren van woonruimte door Havensteder. Havensteder verplicht zich om in samenwerking met de gemeente uitvoering te geven aan het Rijksbeleid ten aanzien van de huisvesting van Statushouders. De gemeente is bekend dat Havensteder zeer beperkt vastgoed heeft in de categorie grote woningen (5+ kamers) en grote woningen met lift. Daarnaast heeft de gemeente door invoering van de Wbmgp (Rotterdamwet) en het aanwijzen van de Rondelen voor de huisvesting van uitsluitend ex AMV-ers, de huisvestingsmogelijkheden voor statushouders door Havensteder verder beperkt. Door gebruikmaking van de hardheidsclausule binnen de Wbmgp is het mogelijk hiervan af te wijken.
- 8.10 Havensteder realiseert, in samenwerking met de Gemeente en één of meer zorgpartijen de mogelijkheid van Begeleid Wonen voor minimaal 20 volwassenen. Begeleid wonen is een vorm van wonen met zorg tussen enerzijds Beschermd wonen (24-uur toezicht) en zelfstandig wonen met begeleiding. Dit kan bijvoorbeeld zijn een geclusterde woonvorm of opstapwoonvorm met een gemeenschappelijke ruimte en kantoor voor de zorgpartij.
- 8.11 Havensteder ondersteunt de gemeente bij de nazorg aan ex-gedetineerden op het vlak van huisvesting. Havensteder creëert daarvoor een tweede wisselwoning voor ex-gedetineerden die zich willen vestigen in Capelle aan den IJssel.
- 8.12 Gemeente en Havensteder onderzoeken in 2020 of het principe Housing First (wisselwoningen bijzondere doelgroepen) in Capelle aan den IJssel kan worden toegepast. Dit heeft betrekking op de huisvesting van personen die direct een woning nodig hebben. Het kan gaan om ex-gedetineerden, daklozen, slachtoffers huiselijk geweld etc. Daarna wordt de hulpverlening gestart. Onder andere wordt het aantal woningen, welke doelgroepen, welke zorginstellingenpartijen en het onderhoud onderzocht.
- 8.13 Vanaf 2021 krijgt de gemeente de wettelijke taak om regie te voeren op de uitvoering van het inburgeringsstelsel. Onderdeel is het ontzorgen van statushouders door het inhouden van vaste lasten op de uitkering en begeleiding naar financiële redzaamheid. De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor het aanbieden van Maatschappelijke Begeleiding aan statushouders in de leeftijd van 18 tot 65 jaar. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting en de benodigde begeleiding van (AMV-ers) zodra zij de leeftijd van 18 jaar bereiken. Voor AMV 18+ wordt vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning begeleiding op maat georganiseerd door de gemeente. Bij knelpunten wordt –op verzoek- door de gemeente een regietafel georganiseerd.
- 8.14 De Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR) voert op termijn de urgentietaak uit voor de gemeente Capelle aan den IJssel. De intake van urgentie-aanvragen zal door Havensteder worden verzorgd. De SUWR geeft de medewerkers van Havensteder en zorginstellingen hiervoor begeleiding en voorlichting. Ook op gebied van HBD-regelingen. De intake-werkzaamheden van Havensteder voor de SUWR vindt zonder vergoeding plaats.
- 8.15 De Gemeente initieert een Maatschappelijke tafel wonen, zorg en welzijn, waarin Gemeente, Havensteder en overige maatschappelijke partners en bewoners(organisaties) participeren. Doel van deze tafel is om op gezette tijden tot uitwisseling van ideeën, visies, aanpak en een afsprakenkader te komen.

## Artikel 9 Stads promotie en communicatie

De Gemeente wenst zich te positioneren als aantrekkelijke woonstad met woonkansen voor iedereen. Daarnaast en in samenhang met werken partijen aan het versterken van de positieve beeldvorming over het wonen in de Gemeente Capelle aan den IJssel en het beter profileren van de stad.

### Afspraken:

- 9.1 De Partijen stemmen de wijze van communicatie op elkaar af. We delen de successen, waarbij de communicatie transparant is.
- 9.2 De Partijen benaderen elkaar actief in geval van noodzakelijke communicatie.
- 9.3 Bij aanvang van grote projecten, waarbij de partijen betrokken zijn, nemen de communicatieadviseurs op uitnodiging van de projectleiders deel aan de project overleggen. Vervolgens wordt de communicatie tussen Havensteder en de gemeente afgestemd. Hierbij zal extra aandacht zijn voor de wijk Schollebaar, de Hoeken en de Rondelen.

## Artikel 10 Geschillen

- 10.1 Indien één van de Partijen zich niet houdt aan de (werk)afspraken vindt onderling overleg plaats en wordt de betreffende partij daarop aangesproken.
- 10.2 Indien de Partijen van inzicht verschillen over de uitleg van de bepalingen van deze afspraken en deze niet in de Stuurgroep tot oplossing komen, wordt vanuit de Gemeente de Burgemeester, vanuit Havensteder de bestuurder en vanuit de HRC de voorzitter gevraagd om tot een oplossing te komen.
- 10.3 In het geval Partijen het geschil niet volgens de bovenstaande werkwijze kunnen oplossen, dan wordt geprobeerd het geschil op te lossen met behulp van mediation.
- 10.4 Als mediation niet leidt tot een oplossing van het geschil, wordt de zaak door de meest gereede partij voorgelegd aan de rechter.

## Artikel 11 Tussentijdse aanpassing

Als gedurende de looptijd veranderende wettelijke en/of andere omstandigheden, die niet gerekend kunnen worden als normaal ondernemersrisico, tot gevolg hebben dat deze afspraken niet redelijkerwijs nagekomen kunnen worden, kunnen Partijen in overleg treden om tot aanpassing van deze afspraken te komen waarbij de oorspronkelijke afspraken zo veel als mogelijk behouden blijven dan wel als uitgangspunt dienen voor de aangepaste afspraken.

## Artikel 12 Ontbinding

Deze samenwerkingsafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur. Ze treden in werking op de dag na ondertekening van dit document lopend tot en met 31 december 2021.

Aldus afgesproken en in tweevoud ondertekend, d.d. .... te Capelle aan den IJssel.

**Gemeente Capelle aan den IJssel,**

**Stichting Havensteder,**

**Vereniging Huurders Raad**

**Capelle aan den IJssel,**

Wethouder Wonen,

Bestuurder,

Voorzitter,

-----  
de heer M.J.W. Struijvenberg

-----  
mevrouw H. van den Berk

-----  
de heer A.J. de Braal

## Bijlage 1: Overlegstructuur m.b.t. voortgang Samenwerkingsafspraken

- Bestuurlijk overleg  
vergaderfrequentie: 2x per jaar  
aanwezige bestuurders: bestuurder Havensteder, Wethouder Wonen  
ambtelijk: afdelingshoofd SO en unithoofd Wonen, Economie,  
Grondzaken en Geo-informatie  
Havensteder: directeur Wonen, sr. projectleider Wijken & Beleid  
HRC: voorzitter, bestuurslid

*(voorjaarsoverleg= terugkijken naar vorige jaar (evaluatie), vooruitkijken naar de rest van het jaar en verdere toekomst (richting op hoofdlijnen voor het 'bod')  
(najaarsoverleg= bespreken van (aanscherping) prestatieafspraken).  
HRC vergadert alleen mee over onderwerpen m.b.t. de samenwerkingsafspraken,*

- Overleg voortgang Samenwerkingsafspraken  
vergaderfrequentie: 2x per jaar  
Havensteder: directeur Strategie (optioneel), directeur Wonen, sr.  
projectleider Wijken & Beleid  
Gemeente: afdelingshoofd SO en unithoofd WEGG, beleidsadviseur  
Wonen\*  
HRC: bestuursleden

*overleg monitoren Samenwerkingsafspraken.  
\* (andere afdelingshoofden op afroep)*

- Managementoverleg  
vergaderfrequentie: 1x per 2 jaar  
Havensteder: sr. projectleider Wijken & Beleid, Teamleiders Capelle  
Zuid/Noord  
Gemeente: unithoofd WEGG, beleidsadviseur(s) Wonen,  
beleidsadviseur/afdelingshoofd Stadsbeheer  
unithoofd Frontlijn/zorgmarinier,  
unithoofd Veiligheid (wijkregisseurs + HRC + ambtelijk  
betrokkenen op afroep )

*breed afstemmingsoverleg over alle lopende zaken en nieuwe ontwikkelingen, kwetsbare woningvoorraad, monitoren Samenwerkingsafspraken en voorbereiding op voortgangsoverleg Samenwerkingsafspraken. Deze onderwerpen worden eerst op ambtelijk niveau tussen Havensteder en de gemeente besproken. Indien behoefte aan opschaling is dan worden deze geagendeerd voor het Managementoverleg.*

Voor alle overleggen geldt: we plannen de reeksen in, bij onvoldoende onderwerpen wordt het overleg afgezegd.

## Bijlage 2: Afsprakenbrief 'Afspraken Hoven II / aanpak kwetsbare woningvoorraad, versie 20171205'

### Afspraken Hoven II / kwetsbare woningvoorraad

Versie 20171205

**De ondergetekenden:**

- I. De Gemeente Capelle aan den IJssel, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet en het besluit van de burgemeester d.d. 12 december 2017 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Wonen de heer D.P. Van Sluis, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel d.d. 12 december 2017, hierna te noemen: "de Gemeente"

en

- II. de Stichting Havensteder, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw H. van den Berk, hierna te noemen: "Havensteder".

Ondergetekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen".

**In overweging nemende dat:**

- a. Partijen op 13 december 2017 samen met de Stichting Huurders Raad Capelle aan den IJssel de Samenwerkingsafspraken 2018-2019 ondertekenen, hierna te noemen "de Samenwerkingsafspraken";
- b. de Samenwerkingsafspraken een kader vormen voor nadere uitwerking ten behoeve van een uitvoeringsprogramma, waarin Partijen gezamenlijk kwaliteit toevoegen aan de woningen en de buitenruimte binnen o.a. de buurten de Wiekslag, de Hoeken, de Bongerd/Wingerd en de 747-buurt, zoals deze buurten nader zijn aangeduid op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte overzichtskaart, hierna te noemen "de Complexen";
- c. Partijen samenwerken aan de herontwikkeling van de Hoven II, welke herontwikkeling wordt gekenmerkt door sloop, nieuwbouw en mogelijk deels renovatie;
- d. Partijen voor de financiële haalbaarheid van de sub c. genoemde herontwikkeling een koppeling willen leggen met de aanpak van de Complexen;
- e. Havensteder nieuwbouwflocaties zoekt voor de realisatie van sociale woningvoorraad ter compensatie van de verminderde hoeveelheid sociale woningvoorraad door de herontwikkeling van de Hoven II;
- f. de Gemeente daaraan haar medewerking wil verlenen;
- g. Partijen over bovenstaande afspraken willen maken.

**Komen het volgende overeen:**

1. De Gemeente zal het bij Havensteder in eigendom zijnde openbaar gebied binnen de Complexen in eigendom, beheer en onderhoud overnemen van Havensteder, zoals dit openbaar gebied nader is aangeduid op de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte aankooptekeningen, zodat Havensteder zich volledig kan richten op het toevoegen van extra kwaliteit aan de woningvoorraad en de Gemeente zich volledig kan richten op het toevoegen van extra kwaliteit aan de woonomgeving van de Complexen. Het huidige kwaliteitsniveau van het groenonderhoud, zal daarbij minimaal worden gehandhaafd tot het moment waarop de extra kwaliteit aan de woonomgeving en woningvoorraad wordt toegevoegd. Daartoe zullen Partijen het betreffende openbaar gebied voor eigendomsoverdracht schouwen en de staat van onderhoud vastleggen in een rapportage;
2. Het toevoegen van extra kwaliteit aan de woningvoorraad vraagt om meer dan instandhoudingsonderhoud, zijnde het regulier onderhoud aan de woningen. Partijen zullen daartoe tweejaarlijks een uitvoeringsprogramma vaststellen voor de betreffende periode van twee jaar, voor het eerst bij vaststelling van de prestatieafspraken<sup>1</sup> voor de periode 2018-2019, waarbij wordt uitgegaan

<sup>1</sup> Partijen ook wel bekend als de samenwerkingsafspraken die mede ondertekend worden door de Stichting Huurders Raad Capelle



van levensduurverlengende investeringen in onder meer de Complexen in de periode 2018-2028, zoals dit uitvoeringsprogramma in concept is weergegeven in bijlage 3 voor het deelcomplex Purmerhoek én de eengezinswoningen binnen het complex 747. Uitgangspunt voor deze investeringen is verduurzaming en het energiezuiniger maken van de woningen, waarmee na ingreep sprake is van:

- a. tenminste een groen energielabel C;
  - b. gemiddeld een energielabel B en
  - c. het bereiken van een gemiddelde levensduur van 25 jaar.
3. Het uitvoeringsprogramma tot en met 2019 is in overeenstemming met de meerjaren investerings- desinvesteringen en onderhoudsbegroting (MIDOB) van Havensteder, waarin rekening is gehouden met de investeringen in het deelcomplex Purmerhoek, de eengezinswoningen binnen het complex 747 én de Wiekslag;
  4. Eigendomsoverdracht van het openbaar gebied binnen de Complexen aan de Gemeente zal geschieden tegen een koopsom van € 1,- per (deel)complex, ofwel € 9,- in totaal, kosten koper plus de daarbij horende fiscale gevolgen, overeenkomstig de in bijlage 4 weergegeven berekening. Kosten voor de kadastrale splitsing van de percelen worden gelijkmatig verdeeld tussen Partijen.
  5. Eigendomsoverdracht van het openbaar gebied binnen de Complexen aan de Gemeente zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden na ondertekening van deze Afsprakenbrief, bij voorkeur uiterlijk 1 maart 2018, doch tenminste vóór het contracteren van een ontwikkelaar of ontwikkelcombinatie voor de herontwikkeling van de Hoven II, met gelijktijdige betaling van de koopsom. Op het moment van eigendomsoverdracht zal de Gemeente een vergoeding betalen aan Havensteder voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied binnen de Complexen over de periode van 1 januari 2018 tot en met de dag van eigendomsoverdracht. Deze vergoeding bedraagt € 450,- per kalenderdag, te vermeerderen met BTW;
  6. Voor de datum van eigendomsoverdracht zal Havensteder de in bijlage 5 genoemde gegevens betreffende het openbaar gebied binnen de Complexen verstrekken aan de Gemeente.
  7. De besparing die Havensteder realiseert op het onderhoud van het openbaar gebied binnen de Complexen levert een bijdrage aan de door Partijen opgestelde business-case Hoven II.
  8. Indien de investeringen in de woningvoorraad niet worden uitgevoerd overeenkomstig het op te stellen uitvoeringsprogramma, dan is Havensteder gehouden het openbaar gebied rond het betreffende (deel)complex terug in eigendom, beheer en onderhoud te nemen van de Gemeente tegen een koopsom van € 1,- per (deel)complex, kosten koper plus de daarbij horende fiscale gevolgen. Alsdan vindt geen verrekening plaats van kosten voor beheer en onderhoud van het betreffende openbaar gebied die de Gemeente heeft gemaakt tot het moment van teruglevering.
  9. Indien het groenonderhoud en investeringen in het openbaar groen niet worden uitgevoerd overeenkomstig het op te stellen uitvoeringsprogramma, dan zal Havensteder niet gehouden zijn aan de afspraken van het uitvoeringsprogramma.
  10. Partijen maken in 2017 afspraken over nieuwbouwlocaties voor de realisatie van sociale woningvoorraad door Havensteder, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke locaties onder welke voorwaarden in aanmerking komen voor realisatie van sociale woningvoorraad. Tot deze mogelijke locaties behoren het 'Blinkert-gebied' en 'Fascinatio NK-1'. Partijen streven naar ondertekening van de afspraken vóór het contracteren van een ontwikkelaar of ontwikkelcombinatie voor de herontwikkeling van de Hoven II, waarna deze afspraken zullen worden opgenomen in de tweejaarlijkse prestatieafspraken tussen Havensteder en de Gemeente.
  11. Indien Partijen na ondertekening van deze afspraken een deel van het openbaar gebied binnen de Complexen willen bestemmen voor de realisatie van woningvoorraad door Havensteder, dan zal dat betreffende deel door de Gemeente in eigendom worden overgedragen aan Havensteder tegen een koopsom van € 1,- kosten koper voorafgaand aan de realisatie van die woningvoorraad.

aan den IJssel. Zie ook de considerans, sub a.



betreffende deel door de Gemeente in eigendom worden overgedragen aan Havensteder tegen een koopsom van € 1,- kosten koper voorafgaand aan de realisatie van die woningvoorraad.

12. Onderhavige afspraken gaan in na ondertekening van deze brief door Partijen en worden beëindigd, zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat, te allen tijde op 31 december 2028, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten deze afspraken eerder te beëindigen. Alsdan dient beëindiging door beide Partijen schriftelijk te worden bevestigd. Tevens worden deze afspraken als beëindigd beschouwd indien de aanbestedingsprocedure voor de herontwikkeling van de Hoven II voortijdig wordt beëindigd, danwel wanneer deze aanbestedingsprocedure niet leidt tot het selecteren van een marktpartij voor de herontwikkeling van de Hoven II, in welke gevallen wel sprake zal zijn van een ongedaanmakingsverplichting.

Aldus afgesproken en in tweevoud ondertekend, d.d. 13 december 2017 te Capelle aan den IJssel.

Gemeente Capelle aan den IJssel,  
Wethouder Wonen,

Stichting Havensteder,  
Bestuurder,

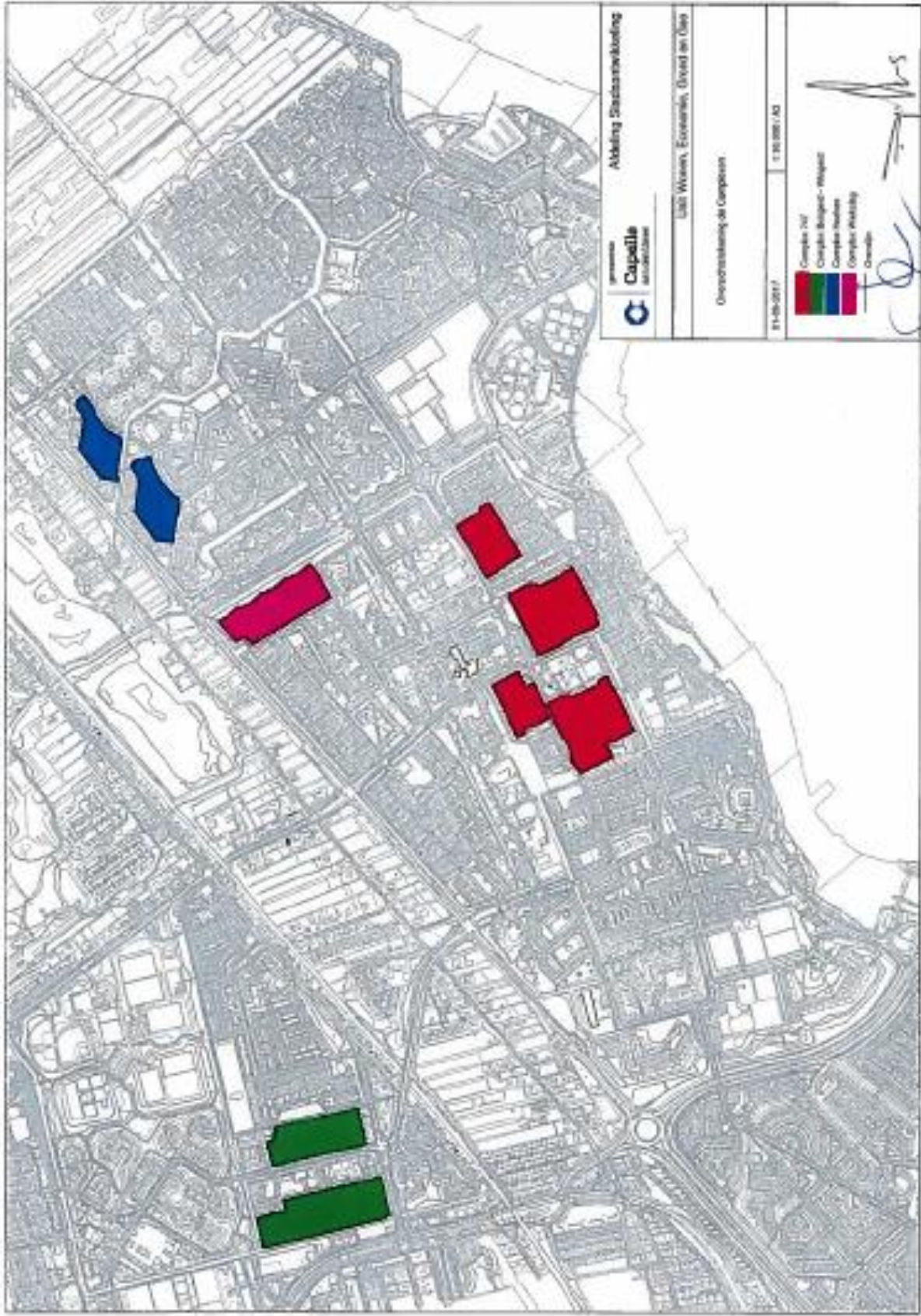
  
de heer D.P. van Sluis

  
mevrouw H. van den Berk

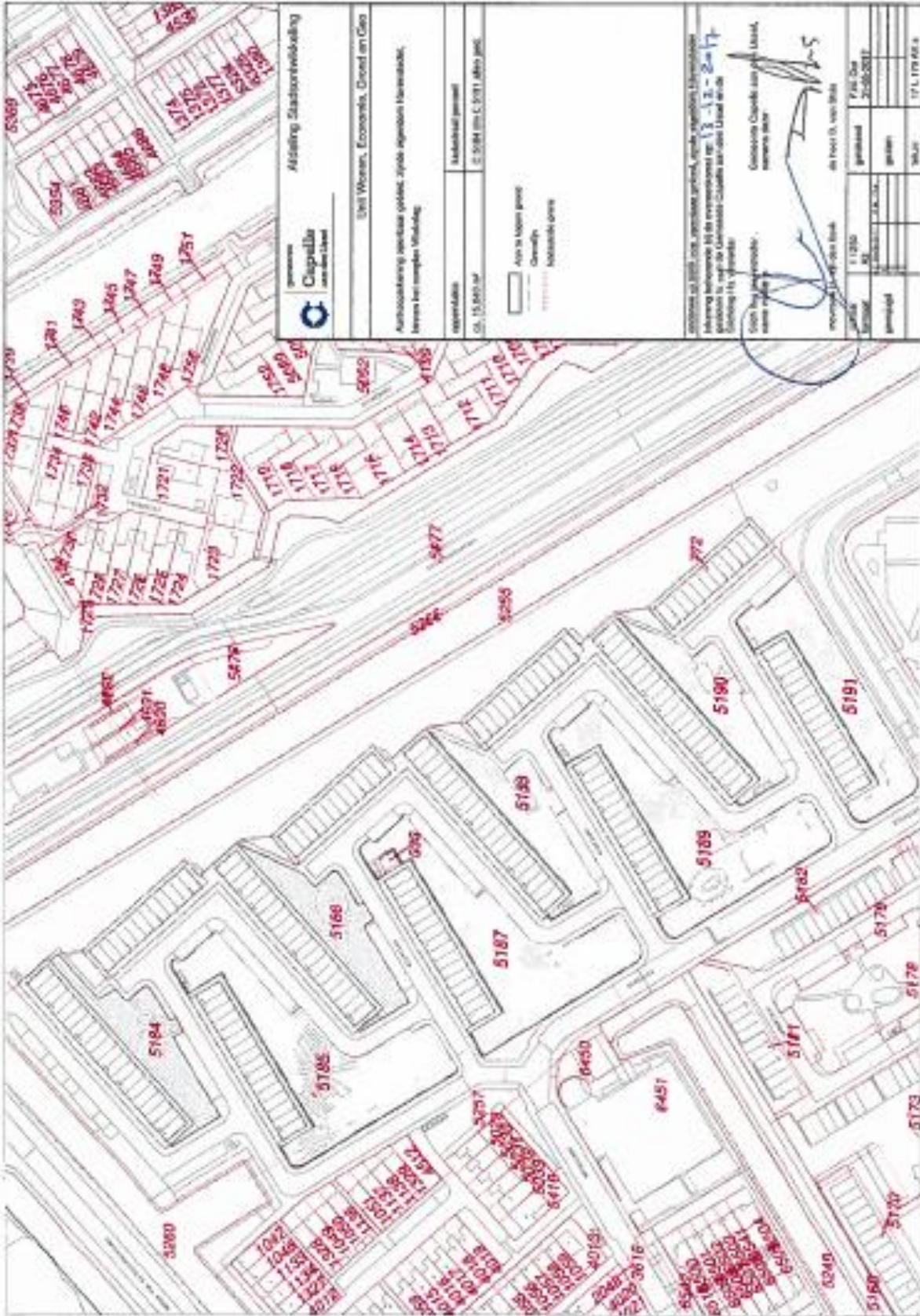
**Bijlagen:**

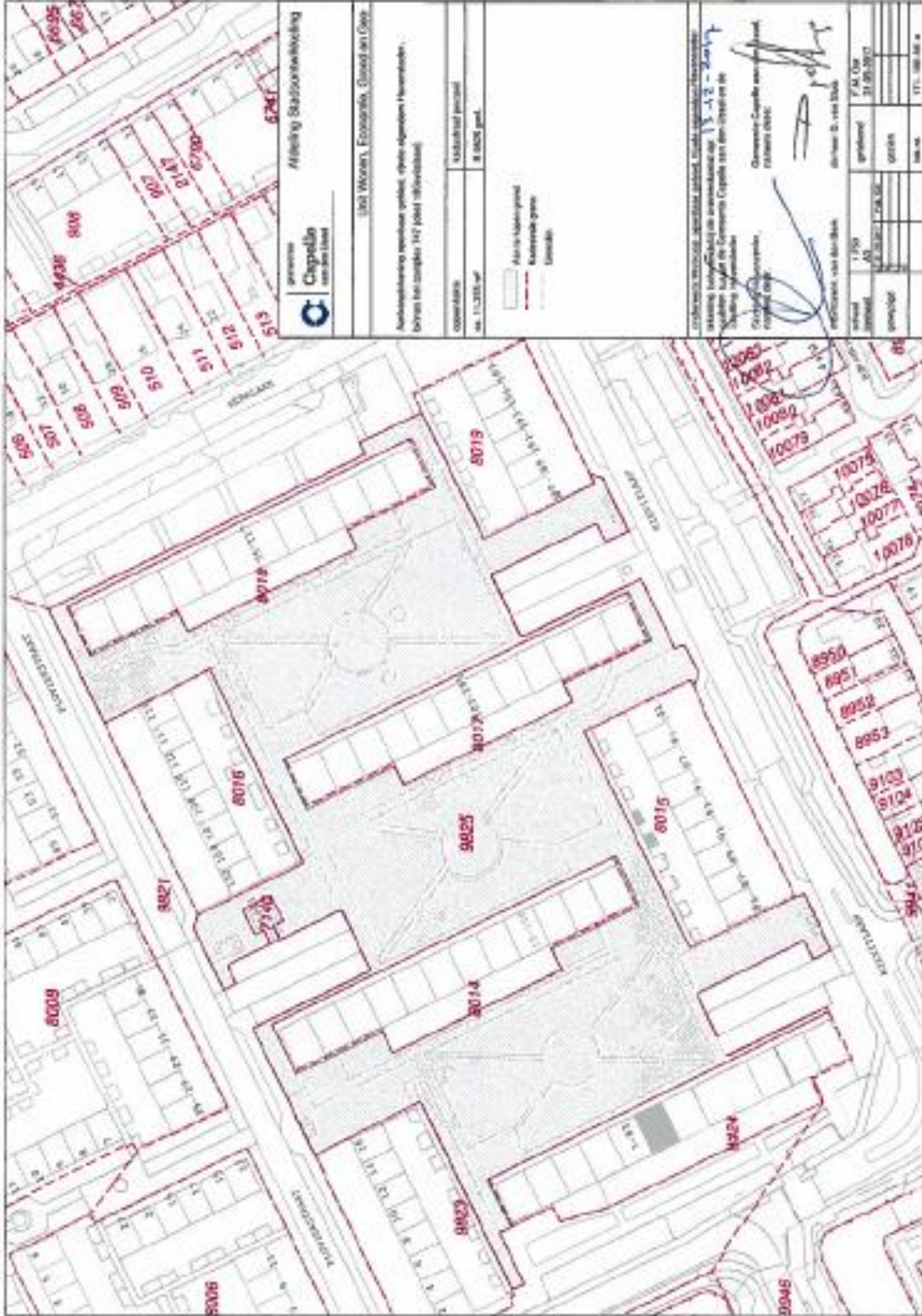
1. Overzichtstekening van de Complexen;
2. Aankooptekeningen;
  - a. Aankooptekening openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Wiekslag
  - b. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 1/Kievitslaan)
  - c. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 2 / Reigerlaan)
  - d. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 3 / Karekiet)
  - e. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 4 / Meeuwensingel)
  - f. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Hoeken (deel 1 / Purmerhoek)
  - g. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Hoeken (deel 2 / Schermerhoek)
  - h. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Bongerd / Dotterlei
  - i. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Wingerd
  - j. Overzichtstekening aankoop openbaar gebied Havensteder kwetsbare woningvoorraad
3. Investeringschema;
4. Berekening koopsom;
5. Revisiegegevens;



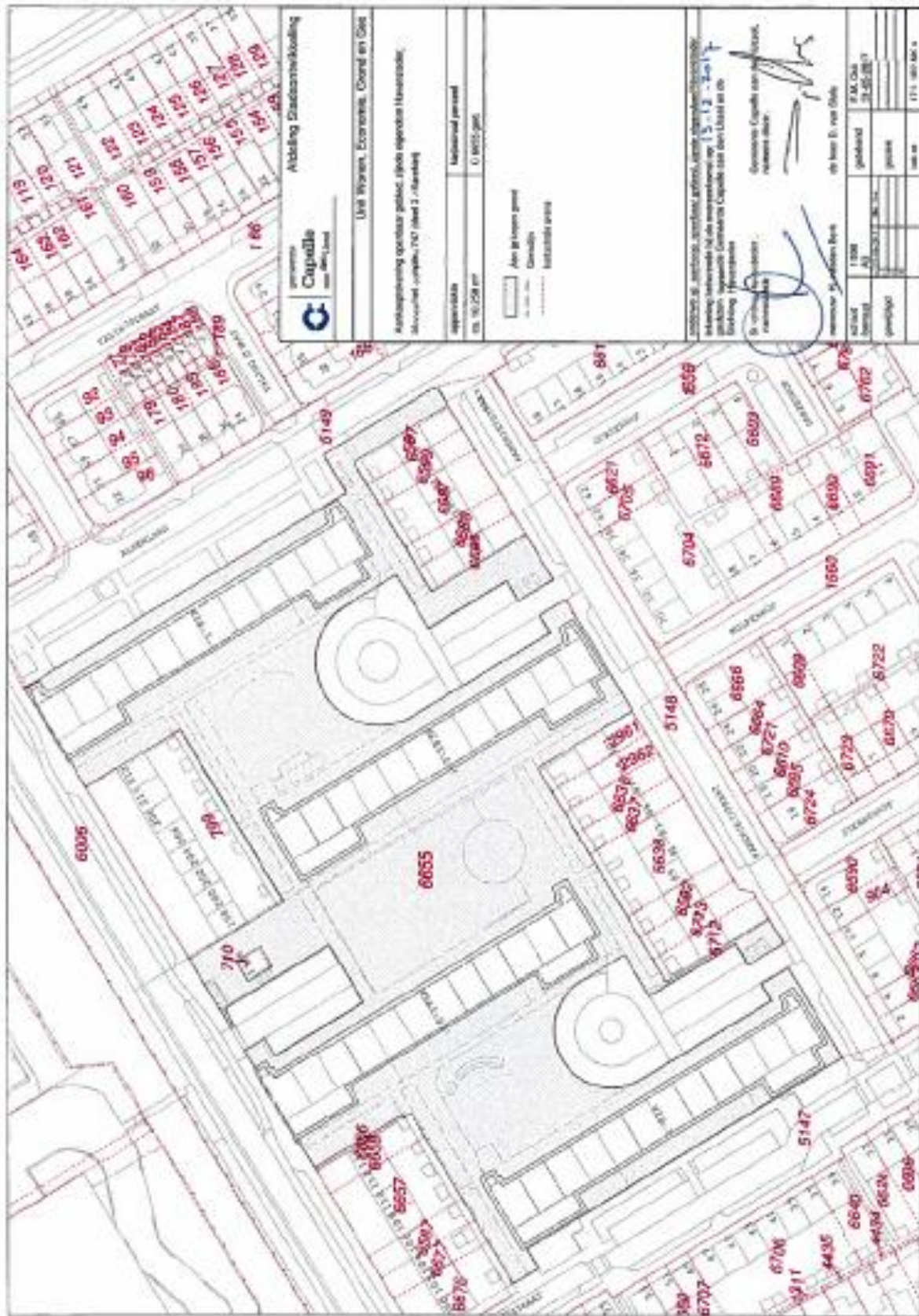












gemeente **Capelle**  
aan den IJssel

Abdelling Stadsontwikkeling

Unit Wonen, Economie, Overst en Glas

Aanpakking opbouw gebied: (voor eigenaar Havensteder)  
Municipal complex (VAT) (sheet 2) (drawing)

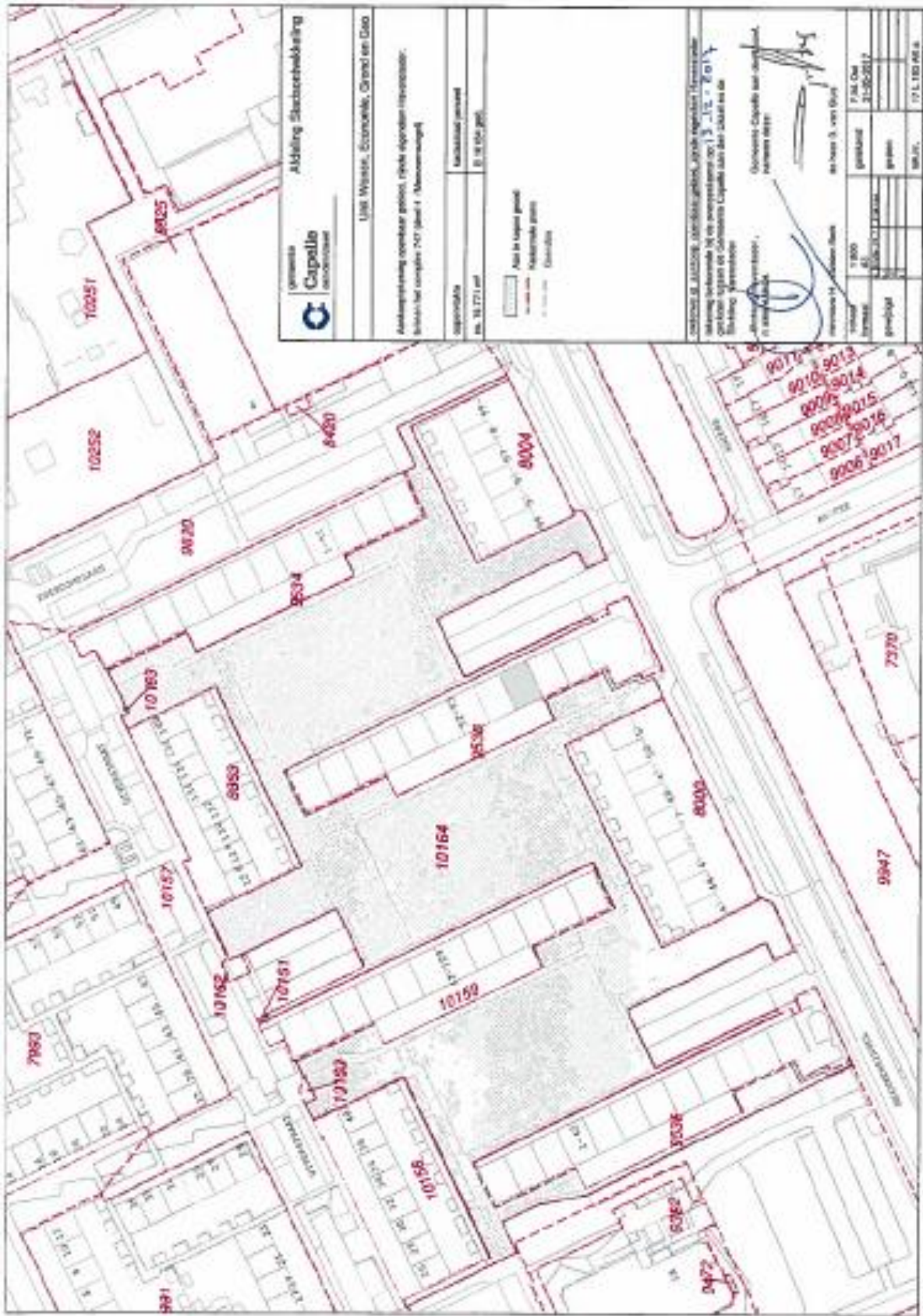
oppervlakte: 88.70.258 m<sup>2</sup>  
koppertotaal: 0.8672 gpt

Alle in het rood gemarkeerde gebouwen  
Gedetailleerde kadastrale kaart  
Inrichtingsplan

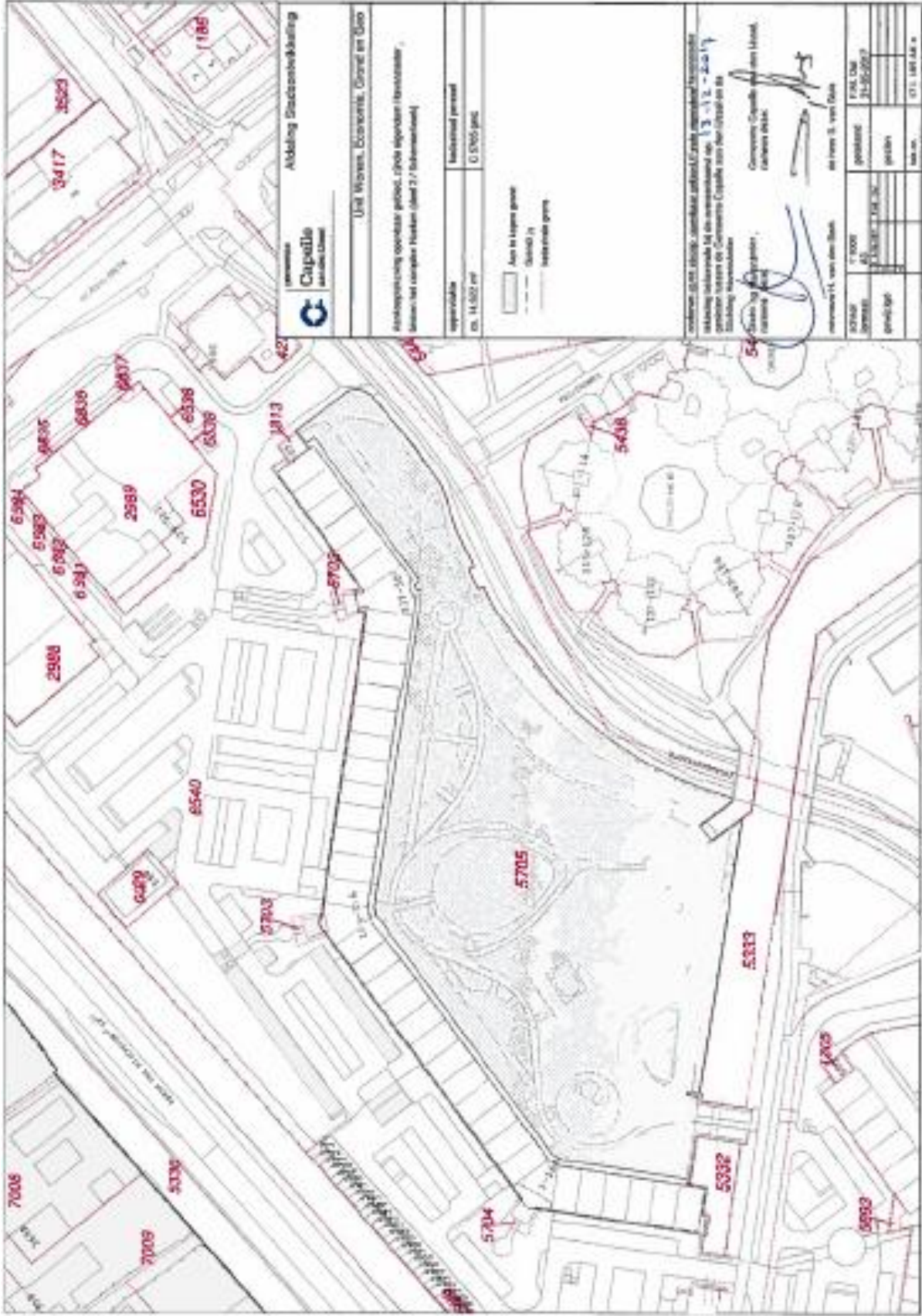
De vermeldde gebouwen worden afgebroken  
naar de kadastrale kaart van de gemeente  
Capelle aan den IJssel

de heer B. van Olsbe

1308  
getuind  
13-05-2017  
getuind  
17.1.2017



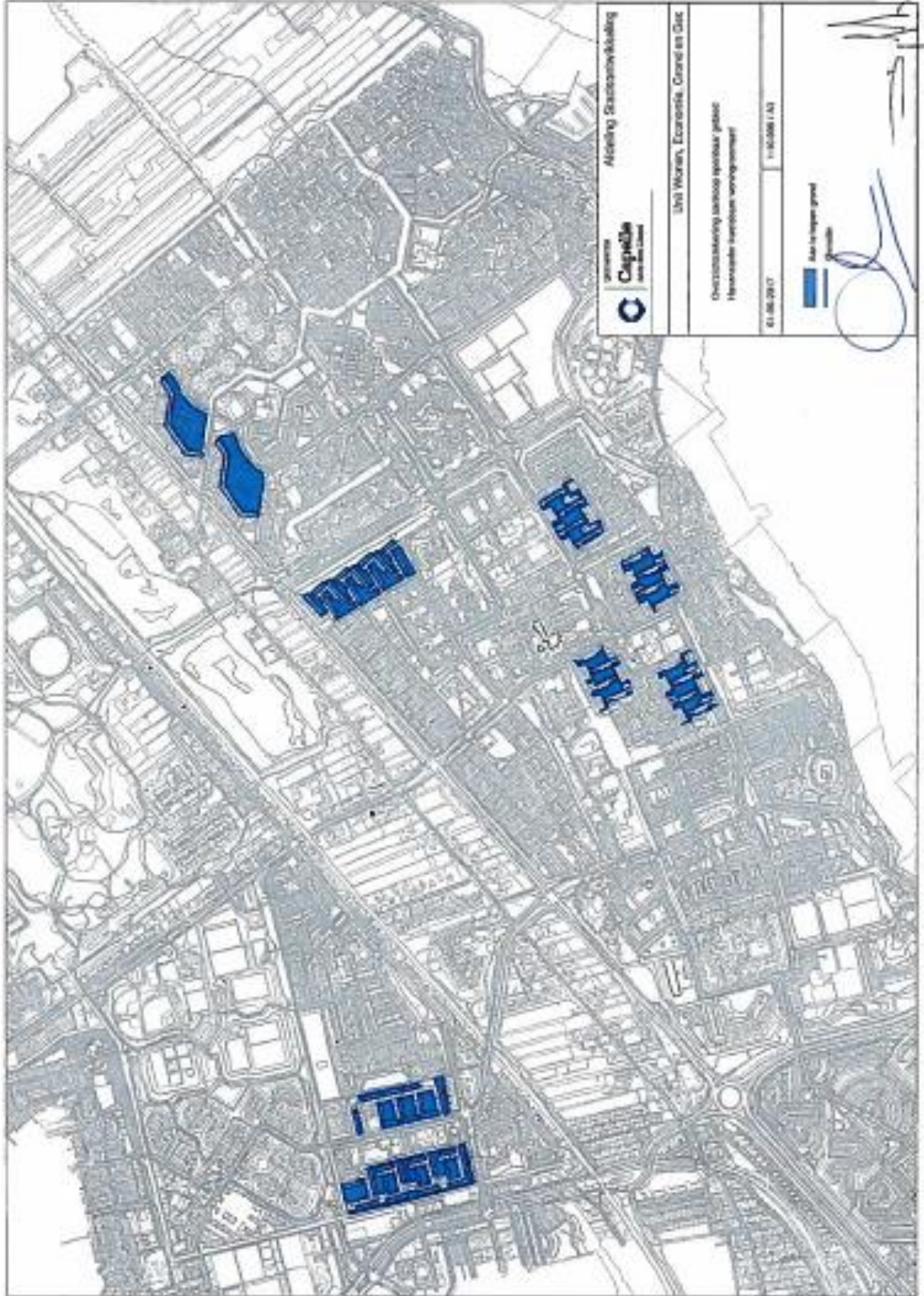












## Bijlage 3: Investeringschema

### I. Uitvoering per jaar

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Purmerhoek											
Schermerhoek											
Wiekslag											
747 egw											
747 mgw											
Bongerd/Wingerd											

### II. Investerings per complex

#### Purmerhoek

Levensduurverlenging 25 jaar, 70% instemming huurders benodigd.

Van energielabel F naar B.

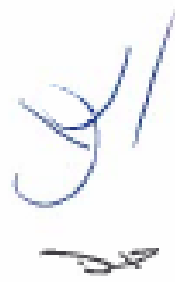
**Technische maatregelen;** asbest verwijderen gevel, isoleren spouw/gevelpaneel, verwarming vervangen naar twee-pijps systeem (zonder gas), liften gelijk sluitend, dakisolatie, rc-waarde 6, beton reparatie, mechanische ventilatie verbetering, extra budget aardwarmte onderzoek mogelijkheden, brandveiligheid en leidingen/riolering etc.

**Sociale maatregelen;** basis massaliteit doorbreken en hekwerk (buiten), afsluiten galerijen en liftpleinen, led lampen, trappenhuizen, coating, sociale inzet (nog de definities i.s.m. IPT/EPT) en architect.

#### 747 egw

na-isoleren gevelpuien en verbetering gevelpuien, voegwerk () en dakranden.

Van energielabel F naar B.



**Investerings in  
de kwetsbare woningvoorraad  
De Purmerhoek**



Levenswijze van de afgeleverde



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



gemeente **Capelle**  
aan den IJssel

Investerings in  
de kwetsbare woningvoorraad  
eengezinswoningen 747



W  
10

## Bijlage 4: Berekening koopsom

(deel)complex	koopsom
1 Wiekslag	€ 1,00
2 T47 (deel 1 / Kevitslaan)	€ 1,00
3 T47 (deel 2 / Reigerlaan)	€ 1,00
4 T47 (deel 3 / Kerkkie)	€ 1,00
5 T47 (deel 4 / Meeuwendingel)	€ 1,00
6 Haeken (deel 1 / Pannerhoek)	€ 1,00
7 Haeken (deel 2 / Schermerhoek)	€ 1,00
8 Bongerd / Domerid	€ 1,00
9 Wingerd	€ 1,00
<hr/>	
<b>Totaal</b>	<b>€ 9,00</b>



## Bijlage 5: Revisiegegevens

Gegevens / antwoorden aan te leveren door Havensteder vóór eigendomsoverdracht

### Groen

#### Grafisch

- De situatie dient ingemeten te worden en digitaal te worden vastgelegd conform BGT-IMGeo
- Grafisch bestand in dwg-formaat.

#### Plantvakken (bestroeing bestaande uit beplanting of gras)

- Beplantingsteekening (hieronder voorbeeld)



- Sortimentslijst per vak (hieronder voorbeeld)

Plantvak	Plantvaknummer	Plantvakomschrijving	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
10	10	Plantvak 10	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
11	11	Plantvak 11	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
12	12	Plantvak 12	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
13	13	Plantvak 13	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
14	14	Plantvak 14	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
15	15	Plantvak 15	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
16	16	Plantvak 16	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
17	17	Plantvak 17	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
18	18	Plantvak 18	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
19	19	Plantvak 19	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
20	20	Plantvak 20	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
21	21	Plantvak 21	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
22	22	Plantvak 22	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
23	23	Plantvak 23	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
24	24	Plantvak 24	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
25	25	Plantvak 25	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
26	26	Plantvak 26	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
27	27	Plantvak 27	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
28	28	Plantvak 28	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
29	29	Plantvak 29	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
30	30	Plantvak 30	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
31	31	Plantvak 31	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
32	32	Plantvak 32	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
33	33	Plantvak 33	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
34	34	Plantvak 34	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
35	35	Plantvak 35	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
36	36	Plantvak 36	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
37	37	Plantvak 37	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
38	38	Plantvak 38	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
39	39	Plantvak 39	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
40	40	Plantvak 40	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
41	41	Plantvak 41	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
42	42	Plantvak 42	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving
43	43	Plantvak 43	Plantsoort	Plantsoortomschrijving	Plantsoortcode	Plantsoortafmeting	Plantsoorthoeveelheid	Plantsoortomschrijving

- Jaar van aanleg

#### Bomen

Zie voor definities en klasse-indelingen het Handboek Bomen van Norminstituut Bomen

[www.norminstituutbomen.nl](http://www.norminstituutbomen.nl)

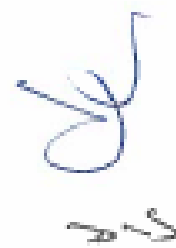
*[Handwritten signature]*

Per boom worden minimaal de volgende items aangeleverd:

- ingemeten standplaats (x, y)
- boomsoort
- jaar van aanplant
- boomtype
- standplaats
- stamdiameterklasse
- boomhoogteklasse
- conditie
- gegevens boomveiligheidscontrole (BVC), niet ouder dan 3 jaar. BVC uitgevoerd zoals beschreven in Handboek Bomen.

## Speeltoestellen

1. Speeltoestel, hoeveel staan er op een speelplaats en wat zijn dit voor speeltoestellen?
2. Leverancier(s) van de speeltoestellen?
3. Leverancier(s) van de ondergronden?
4. Zijn de speeltoestellen met meerdere speelmogelijkheden (dus speelhuis met glijbaan of veerwip) oftewel; speelwaarde?
5. Over wat voor soort ondergrond hebben we het: zand, rubberen ondergrond, gietrubber, houtsnippers, kunstgras?
6. Wat zijn de cm dikte van de rubberen ondergronden?
7. Wat is de oppervlakte van de speelplaats?
8. Wat zijn de materialen van de speeltoestellen?
9. Hoe vinden de inspecties plaats? Jaarlijks, functioneel?
10. Hoe vinden de reparaties plaats van de speeltoestellen?
11. Hoe vindt het onderhoud plaats van de ondergronden? Wat als het zand is, hoe vaak wordt dit ververs? Wordt het kunstgras schoongespoten?
12. Hoe vindt het onderhoud plaats van de speeltoestellen?
13. Zijn er hekken geplaatst om de speelplaatsen? Of bij de trapvelden?
14. Is er een logboek die bijgehouden is van deze speeltoestellen/speelplaatsen?





## Bijlage 3: Uitvoeringsprogramma Kwetsbare Woningvoorraad 2020-2021

### De Hoven II

Vastgoed en Wonen	Buitenruimte, leefbaarheid en sociaal - maatschappelijke inzet
<p>In 2020 en 2021 worden De Hoven grotendeels verkocht, gesloopt en start de nieuwbouw en renovatie. Het merendeel is ook al in deze jaren opgeleverd.</p> <p>Havensteder streeft er naar binnen 5 jaar na sloop alle 304 woningen gecompenseerd te hebben in nieuwbouw.</p>	<p>De buitenruimte van de Hoven is onderdeel van de ontwikkeling. In de tussenperiode tot sloop zorgen tijdelijke huurders voor een leefbare wijk.</p> <p>De ontwikkelende partij zorgt in de periode van sloop en bouw voor een veilige en voor omwonenden leefbare wijk.</p>
Beoogd resultaat	Beoogd resultaat
Sloop en nieuwbouw gestart – eerste woningen opgeleverd. Renovatie uitgevoerd.	Schoon, heel en veilig zijn in de herontwikkelingsperiode geborgd.

Sloop: 350

Nieuwbouw DAEB:8 woningen

Renovatie: 48 woningen

### Wiekslag

Vastgoed en Wonen	Buitenruimte, leefbaarheid en sociaal - maatschappelijke inzet
<p>In 2020 en 2021 werkt Havensteder met aannemer Heembouw en een klankbordgroep van bewoners aan een gebundelde aanpak van de Wiekslag. Alle woningen krijgen een aanpak waarbij isolatie van de woning voorop staat, zodat een transitie naar een duurzame warmteoplossing op middentemperatuur op termijn zonder problemen genomen kan worden. Dit betekent dat de woningen eenvoudig kunnen overstappen naar elektrisch koken en aardgasvrij warm tapwater. Daarnaast werken we aan een eigentijdse uitstraling van de blokken en de portieken.</p> <p>In 2019 onderzoekt Havensteder of wonen op de begane grond mogelijk is en of er een financieel haalbare transformatie van de garages en bergingen mogelijk is als onderdeel van de aanpak.</p>	<p>De buitenruimte in de Wiekslag gaat na de aanpak van het vastgoed over naar de gemeente Capelle. De gemeente beoogt een kwaliteitsimpuls te realiseren in overleg met de bewoners.</p> <p>Met de aanpak van de Wiekslag in 2020-2021 organiseert Havensteder met bewoners en maatschappelijke partners een aanpak voor de leefbaarheid in de wijk.</p> <p>Deze aanpak heeft de volgende speerpunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elkaar ontmoeten.</li> <li>- Elkaar kennen.</li> <li>- Achter de voordeur-problematiek inzichtelijk bij maatschappelijke partners.</li> <li>- Een buitenruimte en voorzieningenaanbod dat bovenstaande speerpunten faciliteert.</li> <li>- Inzet SROI/Sterk door werk</li> </ul> <p>De gemeente onderzoekt met Stedin of het netwerk de toenemende vraag naar elektra aankan.</p>

Beoogd resultaat	Beoogd resultaat
In 2021 is de aanpak afgerond. De Wiekslag is weer een buurt om trots op te zijn. Mooie ruime appartementen dicht bij het centrum!	Aanpak leefbaarheid in samenwerking met de gemeente in uitvoering – meer dan 50% van de bewoners doet mee. Aanpak buitenruimte in co-creatie met bewoners.

Aanpak: 288 woningen gebundelde aanpak  
 Transformatie: 0-48 woningen

## De Hoeken

Vastgoed en Wonen	Buitenruimte, leefbaarheid en sociaal - maatschappelijke inzet
<p>In 2020 ronden we de aanpak van de Purmerhoek af. De 504 appartementen zijn weer up to date met goed geïsoleerde woningen die klaar zijn voor een transitie naar een duurzame warmteoplossing op middentemperatuur.</p> <p>Waar nodig zijn badkamers, keukens en toiletten vervangen, asbest is verwijderd.</p> <p>De entree en de flat als geheel hebben een moderne uitnodigende uitstraling.</p> <p>In 2021 start Havensteder met een nieuw definitiedocument de gebundelde aanpak van de Schermerhoek.</p>	<p>We starten met achter de voordeur aanpak in de Purmerhoek. Hoofddoel is de leefbaarheid en de leefsituatie van bewoners in de Purmerhoek te verbeteren. Dit doel behelst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beter zicht en grip krijgen op de zorgproblematiek achter de voordeur in de Purmerhoek. Ken je huurders, help hen verder waar dat kan door hen door te verwijzen naar de juiste instanties.</li> <li>• Investeren in het sociale kapitaal: kansen creëren voor bewoners op weg naar werk, opleiding of dagbesteding door inzet SROI en Trime (zie apart projectplan).</li> <li>• Verbeteren van de sociale cohesie in de Purmerhoek.</li> <li>• Zorgen voor een goed, laagdrempelig voorzieningenaanbod in de flat. Op de begane grond van de Purmerhoek is ruimte voor maatschappelijke initiatieven. De gemeente en Havensteder ruilen grond uit rondom de Hoeken.</li> </ul> <p>De buitenruimte aan de zuidzijde gaat naar de gemeente. Havensteder en de gemeente maken aanvullende afspraken over grondoverdracht om logische grondeigendomsverhoudingen te verkrijgen na de bouwkundige ingrepen aan de Purmerhoek. Rondom de hele Purmerhoek blijft/wordt een strook van 1m uit de gevel eigendom van Havensteder.</p>
Beoogd resultaat	Beoogd resultaat
In 2020 ronden we de aanpak van de Purmerhoek af.	In 2020 en 2021 werken Havensteder en gemeente aan de openbare ruimte en activering van de plint met maatschappelijke functies.

Aanpak: 504 woningen gebundelde aanpak

747

Vastgoed en Wonen	Buitenruimte, leefbaarheid en sociaal - maatschappelijke inzet
<p>Alle 16 blokken in buurt 747 krijgen een gecombineerde aanpak van duurzaamheid, aangevuld met planmatig onderhoud.</p> <p>In 2019 is bij 12 van de 16 blokken een start gemaakt en in 2021 zijn alle blokken klaar. De focus ligt op de voorbereiding van de blokken op een duurzame warmteoplossing op middentemperatuur in de toekomst. De woningen zijn zonder aardgasvrij koken en aardgasvrij warm tapwater nog niet transitiegereed.</p> <p>De blokken krijgen een betere isolatie van glas, spouwmuren, dak en vloer onder de eerste etage. In combinatie met deze aanpak werkt de aannemer (waar nodig) met bewoners een plan uit voor een betere uitstraling en een upgrade van het portiek.</p> <p>Aan de Rivierweg onderzoekt Havensteder of er een betaalbare en acceptabele variant is om een lift te plaatsen.</p>	<p>De buitenruimte in buurt 747 gaat na de aanpak over naar de gemeente.</p> <p>De gemeente beoogt een kwaliteitsimpuls te realiseren in overleg met de bewoners.</p>
Beoogd resultaat	Beoogd resultaat
<p>Alle appartementen in buurt 747 zijn in een keer qua isolatie en ventilatie voorbereid op een overgang naar een duurzame warmteoplossing op middentemperatuur in de toekomst. De woningen zijn zonder aardgasvrij koken en aardgasvrij warm tapwater niet 100% transitiegereed.</p> <p>De uitstraling is in afstemming met bewoners verbeterd.</p>	

## Florabuurt

Vastgoed en Wonen	Buitenruimte, leefbaarheid en sociaal - maatschappelijke inzet
<p>In de complexen Bongerd en Wingerd bereidt Havensteder in 2020 en 2021 een verduurzamingsaanpak voor. Deze aanpak start op zijn vroegst in 2022. Daarbij onderzoekt Havensteder met de gemeente wat het beste moment is om over te stappen op een duurzame warmteoplossing op middentemperatuur én wat de consequenties daarvan zijn voor aardgasvrij warm tapwater en elektrisch koken. De verduurzamingsaanpak wordt verder aangevuld met schilderwerk aan de gevels en een aanpak</p>	<p>De buitenruimte van Bongerd-Wingerd gaat in 2019-2020 over naar de gemeente. In lijn met de gebiedsvisie Florabuurt wordt het gebied anders ingericht.</p> <p>De gemeente en Havensteder werken samen met Pameijer en een brede buurtcoalitie aan een gebiedsvisie. Hierin worden de ambities op gebied van buitenruimte, leefbaarheid en sociaal -maatschappelijke inzet uitgewerkt.</p>

<p>van de portieken. De combinatie van ingrepen moet leiden tot een betere uitstraling van de wijk als geheel. Daarbij onderzoekt Havensteder specifiek voor de portiekflats met gevels langs de Schenkelse Dreef en de Kralingseweg of de uitstraling van deze portiekflats kan worden verbeterd om zo de uitstraling van de Florabuurt te verbeteren.</p> <p>Waar nodig zijn/worden badkamers, keukens en toiletten vervangen. Dit geldt voor alle woningen van Havensteder.</p> <p>In 2020-2021 onderzoekt Havensteder of wonen of ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond mogelijk is en of er een financieel haalbare transformatie van de garageboxen en bergingen mogelijk is, als onderdeel van de aanpak. Havensteder voegt geen bedrijfsruimte (niet-DAEB) toe in de wijk.</p>	
<p><b>Beoogd resultaat</b></p>	<p><b>Beoogd resultaat</b></p>
<p>In 2020 en 2021 bereiden we de verduurzamingsaanpak voor.</p>	<p>Uitvoeringsprogramma's worden opgestart na het vaststellen van de visie.</p>

Aanpak: gebundelde aanpak uit meerdere kasstromen

## Bijlage 4: Afsprakenbrief 'Afspraken compensatie sociale woningvoorraad Hoven II, versie 20180920'

### Afspraken compensatie sociale woningvoorraad Hoven II

*Versie 20180920*

**De ondergetekenden:**

I. De Gemeente Capelle aan den IJssel, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet en het besluit van de burgemeester d.d. 02/10/2018 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar hoofd van de afdeling Stadsontwikkeling, de heer E.P. Wigt, ten uitvoering van het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel d.d. 02/10/2018, hierna te noemen: "de Gemeente"

en

II. de Stichting Havensteder, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw H. van den Berk, hierna te noemen: "Havensteder".

Ondergetekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen".

**In overweging nemende dat:**

- Partijen op 13 december 2017 de als bijlage 1 aan deze afsprakenbrief gehechte "Afsprakenbrief Hoven II / Kwetsbare woningvoorraad" hebben ondertekend, hierna te noemen "de Afsprakenbrief Hoven II";
- Partijen in de Afsprakenbrief Hoven II zijn overeengekomen dat Partijen afspraken zullen maken over nieuwbouwlocaties voor de realisatie van sociale woningvoorraad door Havensteder, zulks ter compensatie voor de verminderde hoeveelheid sociale woningen vanwege de herontwikkeling van de Hoven II.
- Bij de bepaling van de onder b genoemde locaties zal inzichtelijk worden gemaakt welke locaties onder welke Partijen conveniërende voorwaarden in aanmerking komen voor realisatie van sociale woningvoorraad;
- Partijen in de Afsprakenbrief Hoven II zijn overeengekomen dat zij streven naar ondertekening van de sub b. en c bedoelde afspraken vóór het contracteren van een ontwikkelaar of ontwikkelcombinatie voor de herontwikkeling van de Hoven II en
- Partijen voornemens zijn om in september 2018 een ontwikkelaar of ontwikkelcombinatie te contracteren voor de herontwikkeling van de Hoven II.

**Komen het volgende overeen:**

**Doel**

- Doel van deze afsprakenbrief is om de afspraken en voorwaarden vast te leggen voor de samenwerking tussen Partijen om te komen tot vernieuwing van de sociale woningvoorraad door Havensteder, welke vernieuwing enkel dient ter getalsmatige compensatie van de verminderde (te slopen) hoeveelheid sociale woningvoorraad van Havensteder, bestaande uit circa 300 woningen, als gevolg van de genoemde herontwikkeling van de Hoven II.

**Locaties**

- Partijen zijn overeengekomen dat zij de vermindering van de sociale woningvoorraad willen compenseren, dan wel de mogelijkheden daartoe willen verkennen op en/of nabij de navolgende locaties:
  - Fascinatio NK-1;
  - Blinkert;
  - Reigerlaan 66 ("Afasie") / Meeuwensingel;
  - Van Maerlantpark 51 ("Pameijer");
  - Wiekslag;

- Bongerd / Wingerd en
  - Valeriusrondeel;
- zoals deze locaties nader zijn aangeduid op de als bijlage 2 aan deze afsprakenbrief gehechte overzichtstekening;

#### Uitgangspunten

3. Partijen hanteren de uitgangspunten van Havensteder voor het beoogde en haalbaar geachte woningbouwprogramma (woningtypen, doelgroepen en hoeveelheden), grondprijzen en bijbehorende planning voor de in artikel 2 genoemde locaties, zoals dit per locatie is uitgewerkt in de als bijlage 3 aan deze afsprakenbrief gehechte "locatiesheets";
4. Realisatie van de compensatie van de sociale woningvoorraad overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde uitgangspunten, leidt tot de realisatie van circa 300 nieuwbouwwoningen met een start bouw uiterlijk 2024 (bijlage 4);


#### Grondeigendom en grondprijzen

5. De Gemeente is eigenaar van de locaties Fascinatio NK-1 en Blinkert. Bij de compensatie van de sociale woningvoorraad door nieuwbouw op deze locaties, dient de als bijlage 5 aan deze afsprakenbrief gehechte Grondprijzenbrief 2018 als uitgangspunt voor een overdracht van grondeigendom aan Havensteder. Derhalve wordt uitgegaan van een vaste grondprijs van € 20.000,- excl. BTW per appartement en een vaste grondprijs van € 25.000,- excl. BTW per grondgebonden woning, waarbij de Gemeente bouwrijpe grond levert én verantwoordelijk is voor het woonrijp maken c.q. de inrichting van het openbaar gebied;
6. De Gemeente zal gebruik maken van een taxatie voor de grondprijsbepaling en daarmee afwijken van de in artikel 5 genoemde vaste prijzen, indien Havensteder met de compensatie van de sociale woningvoorraad aantoonbaar ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan de betreffende locatie, bijvoorbeeld in de vorm van een (half)-verdepte of gebouwde parkeervoorziening. Een taxatie zal nimmer leiden tot een hogere grondprijs dan de in artikel 5 genoemde vaste prijzen;
7. Indien compensatie van de sociale woningvoorraad op de locatie Bongerd/Wingerd en/of Wiekslag plaatsvindt door nieuwbouw op de gronden die conform de Afsprakenbrief Hoven II door Havensteder zijn of worden overgedragen aan de Gemeente, dan zullen de betreffende gronden door de Gemeente in eigendom worden overgedragen aan Havensteder tegen een koopsom van € 1,- kosten koper voorafgaand aan de realisatie van die woningvoorraad. Daarbij is de Gemeente verantwoordelijk voor het woonrijp maken c.q. de inrichting van het openbaar gebied overeenkomstig de Afsprakenbrief Hoven II;

#### Publiekrechtelijk voorbehoud en onvoorzlene omstandigheden

8. Indien de in artikel 4 genoemde compensatie van de sociale woningvoorraad niet kan plaatsvinden, doordat op één van de in artikel 2 genoemde locaties:
  - de benodigde planologische maatregel op dermate ernstige bezwaren stuit dat een besluit daartoe niet kan worden of wordt genomen;
  - de onmogelijkheid zich voordoet om ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het bouwplan de benodigde vergunningen te verkrijgen;
  - de locatie noch in eigendom bij de gemeente, noch in eigendom bij Havensteder is en over de eigendomsoverdracht van de locatie geen overeenstemming kan worden bereikt vóór 31 december 2019 en/of
  - de situatie zich voordoet dat de in deze afsprakenbrief opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen,
  - er geen sluitende businesscase voor Havensteder is, danwel geen akkoord van het directie team en RvC over de investering is.dan treden Partijen in overleg met het doel de vernieuwing van de sociale woningvoorraad – als bedoeld in artikel 1 van deze afsprakenbrief - te laten plaatsvinden op andere locaties;

Afspraken Vernieuwing sociale woningvoorraad



2/3



### Ingangsdatum

9. Onderhavige afspraken gaan in na ondertekening van deze brief door Partijen en worden beëindigd, zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat, te allen tijde op 31 december 2028, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten deze afspraken eerder te beëindigen. Alsdan dient beëindiging door beide Partijen schriftelijk te worden bevestigd. Tevens worden deze afspraken als beëindigd beschouwd indien de aanbestedingsprocedure voor de herontwikkeling van de Hoven II voortijdig wordt beëindigd, danwel wanneer deze aanbestedingsprocedure niet leidt tot het selecteren van een marktpartij voor de herontwikkeling van de Hoven II, in welke gevallen wel sprake zal zijn van een ongedaanmakingsverplichting.

Aldus afgesproken en in tweevoud ondertekend, d.d. 30-1-2019 te Capelle aan den IJssel.

Gemeente Capelle aan den IJssel,  
Hoofd van de afdeling Stadsontwikkeling,

de heer J.F. Wigt

Stichting Havensteder,  
Bestuurder,

mevrouw H. van den Berk

### Bijlagen

1. de Afsprakenbrief Hoven II d.d. 13 december 2017;
2. overzichtstekening vernieuwingslocaties;
3. locatiesheets;
4. woningaantallen en
5. grondprijzenbrief 2018.

## Afspraken Hoven II / kwetsbare woningvoorraad

Versie 20171205

### De ondertekenden:

i. De Gemeente Capelle aan den IJssel, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet en het besluit van de burgemeester d.d. 12 december 2017 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Wonen de heer D.P. Van Sluis, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Capelle aan den IJssel d.d. 12 december 2017, hierna te noemen: "de Gemeente"

en

ii. de Stichting Havensteder, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw H. van den Berk, hierna te noemen: "Havensteder".

Ondertekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen".

### In overweging nemende dat:

- a. Partijen op 13 december 2017 samen met de Stichting Huurders Raad Capelle aan den IJssel de Samenwerkingsafspraken 2018-2019 ondertekenen, hierna te noemen "de Samenwerkingsafspraken";
- b. de Samenwerkingsafspraken een kader vormen voor nadere uitwerking ten behoeve van een uitvoeringsprogramma, waarin Partijen gezamenlijk kwaliteit toevoegen aan de woningen en de buitenruimte binnen o.a. de buurten de Wieleslag, de Hoeken, de Bongerd/Wingerd en de 747-buurt, zoals deze buurten nader zijn aangeduid op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte overzichtkaart, hierna te noemen "de Complexen";
- c. Partijen samenwerken aan de herontwikkeling van de Hoven II, welke herontwikkeling wordt gekenmerkt door sloop, nieuwbouw en mogelijk deel's renovatie;
- d. Partijen voor de financiële haalbaarheid van de sub c. genoemde herontwikkeling een koppeling willen leggen met de sarpak van de Complexen;
- e. Havensteder nieuwbouwlocaties zoekt voor de realisatie van sociale woningvoorraad ter compensatie van de verminderde hoeveelheid sociale woningvoorraad door de herontwikkeling van de Hoven II;
- f. de Gemeente daaraan haar medewerking wil verlenen;
- g. Partijen over bovenstaande afspraken willen maken.

### Komen het volgende overeen:

1. De Gemeente zal het bij Havensteder in eigendom zijnde openbaar gebied binnen de Complexen in eigendom, beheer en onderhoud overnemen van Havensteder, zoals dit openbaar gebied nader is aangeduid op de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte aankooptekeningen, zodat Havensteder zich volledig kan richten op het toevoegen van extra kwaliteit aan de woningvoorraad en de Gemeente zich volledig kan richten op het toevoegen van extra kwaliteit aan de woonomgeving van de Complexen. Het huidige kwaliteitsniveau van het groenonderhoud, zal daarbij minimaal worden gehandhaafd tot het moment waarop de extra kwaliteit aan de woonomgeving en woningvoorraad wordt toegevoegd. Daartoe zullen Partijen het betreffende openbaar gebied voor eigendomsoverdracht schouwen en de staat van onderhoud vastleggen in een rapportage;
2. Het toevoegen van extra kwaliteit aan de woningvoorraad vraagt om meer dan instandhoudingsonderhoud, zijnde het regulier onderhoud aan de woningen. Partijen zullen daartoe tweejaarlijks een uitvoeringsprogramma vaststellen voor de betreffende periode van twee jaar, voor het eerst bij vaststelling van de prestatieafspraken<sup>1</sup> voor de periode 2018-2019, waarbij wordt uitgegaan

<sup>1</sup> Partijen ook wel bekend als de samenwerkingsafspraken die mede ondertekend worden door de Stichting Huurders Raad Capelle





- van levensduurverlengende investeringen in onder meer de Complexen in de periode 2016-2026, zoals dit uitvoeringsprogramma in concept is weergegeven in bijlage 3 voor het deelcomplex Purmerhoek én de eengezinswoningen binnen het complex 747. Uitgangspunt voor deze investeringen is verduurzaming en het energieluiziger maken van de woningen, waarmee na ingreep sprake is van:
- tenminste een groen energielabel C;
  - gemiddeld een energielabel B en
  - het bereiken van een gemiddelde levensduur van 25 jaar.
3. Het uitvoeringsprogramma tot en met 2019 is in overeenstemming met de meerjaren Investerings- en onderhoudsbegroting (MIOOB) van Havensteder, waarin rekening is gehouden met de investeringen in het deelcomplex Purmerhoek, de eengezinswoningen binnen het complex 747 én de Wiekslag;
  4. Eigendomsoverdracht van het openbaar gebied binnen de Complexen aan de Gemeente zal geschieden tegen een koopsom van € 1,- per (deel)complex, ofwel € 9,- in totaal, kosten koper plus de daarbij horende fiscale gevolgen, overeenkomstig de in bijlage 4 weergegeven berekening. Kosten voor de kadastrale splitsing van de percelen worden gelijkmatig verdeeld tussen Partijen.
  5. Eigendomsoverdracht van het openbaar gebied binnen de Complexen aan de Gemeente zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden na ondertekening van deze Afsprakenbrief, bij voorkeur uiterlijk 1 maart 2018, doch tenminste vóór het contracteren van een ontwikkelaar of ontwikkelcombinatie voor de herontwikkeling van de Hoven II, met gelijktijdige betaling van de koopsom. Op het moment van eigendomsoverdracht zal de Gemeente een vergoeding betalen aan Havensteder voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied binnen de Complexen over de periode van 1 januari 2018 tot en met de dag van eigendomsoverdracht. Deze vergoeding bedraagt € 450,- per kalenderdag, te vermeerderen met BTW;
  6. Voor de datum van eigendomsoverdracht zal Havensteder de in bijlage 5 genoemde gegevens betreffende het openbaar gebied binnen de Complexen verstrekken aan de Gemeente.
  7. De besparing die Havensteder realiseert op het onderhoud van het openbaar gebied binnen de Complexen levert een bijdrage aan de door Partijen opgestelde business-case Hoven II.
  8. Indien de investeringen in de woningvoorraad niet worden uitgevoerd overeenkomstig het op te stellen uitvoeringsprogramma, dan is Havensteder gehouden het openbaar gebied rond het betreffende (deel)complex terug in eigendom, beheer en onderhoud te nemen van de Gemeente tegen een koopsom van € 1,- per (deel)complex, kosten koper plus de daarbij horende fiscale gevolgen. Alsdan vindt geen verrekening plaats van kosten voor beheer en onderhoud van het betreffende openbaar gebied die de Gemeente heeft gemaakt tot het moment van teruglevering.
  9. Indien het groenonderhoud en investeringen in het openbaar groen niet worden uitgevoerd overeenkomstig het op te stellen uitvoeringsprogramma, dan zal Havensteder niet gehouden zijn aan de afspraken van het uitvoeringsprogramma.
  10. Partijen maken in 2017 afspraken over nieuwbouwallocaties voor de realisatie van sociale woningvoorraad door Havensteder, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt welke locaties onder welke voorwaarden in aanmerking komen voor realisatie van sociale woningvoorraad. Tot deze mogelijke locaties behoren het 'Blinkert-gebied' en 'Fasciade NK-1'. Partijen streven naar ondertekening van de afspraken vóór het contracteren van een ontwikkelaar of ontwikkelcombinatie voor de herontwikkeling van de Hoven II, waarna deze afspraken zullen worden opgenomen in de tweejaarlijkse prestatieafspraken tussen Havensteder en de Gemeente.
  11. Indien Partijen na ondertekening van deze afspraken een deel van het openbaar gebied binnen de Complexen willen bestemmen voor de realisatie van woningvoorraad door Havensteder, dan zal dat betreffende deel door de Gemeente in eigendom worden overgedragen aan Havensteder tegen een koopsom van € 1,- kosten koper voorafgaand aan de realisatie van die woningvoorraad.

aan den IJssel. Zie ook de considerandi, sub a.

Afspraken Hoven II / Nieuwbouwbare woningvoorraad

33





betreffende deel door de Gemeente in eigendom worden overgedragen aan Havensteder tegen een koopprijs van € 1,- (kosten koper voorafgaand aan de realisatie van de woningvoorraad).

12. Onderhavige afspraken gaan in na ondertekening van deze brief door Partijen en worden beëindigd, zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat, te allen tijde op 31 december 2020, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten deze afspraken eerder te beëindigen. Aldus dient beëindiging door beide Partijen schriftelijk te worden bevestigd. Tevens worden deze afspraken als beëindigd beschouwd indien de aanbestedingsprocedure voor de herontwikkeling van de Hoven II voortijdig wordt beëindigd, danwel wanneer deze aanbestedingsprocedure niet leidt tot het selecteren van een marktpartij voor de herontwikkeling van de Hoven II, in welke gevallen wel sprake zal zijn van een ongedaanmakingsverplichting.

Aldus afgesproken en in tweevoud ondertekend, d.d. 13 december 2017 te Capelle aan den IJssel.

Gemeente Capelle aan den IJssel,  
Wethouder Wonen,

Stichting Havensteder,  
Bestuurder,

de heer D.P. van Stuij

mevrouw H. van den Berk

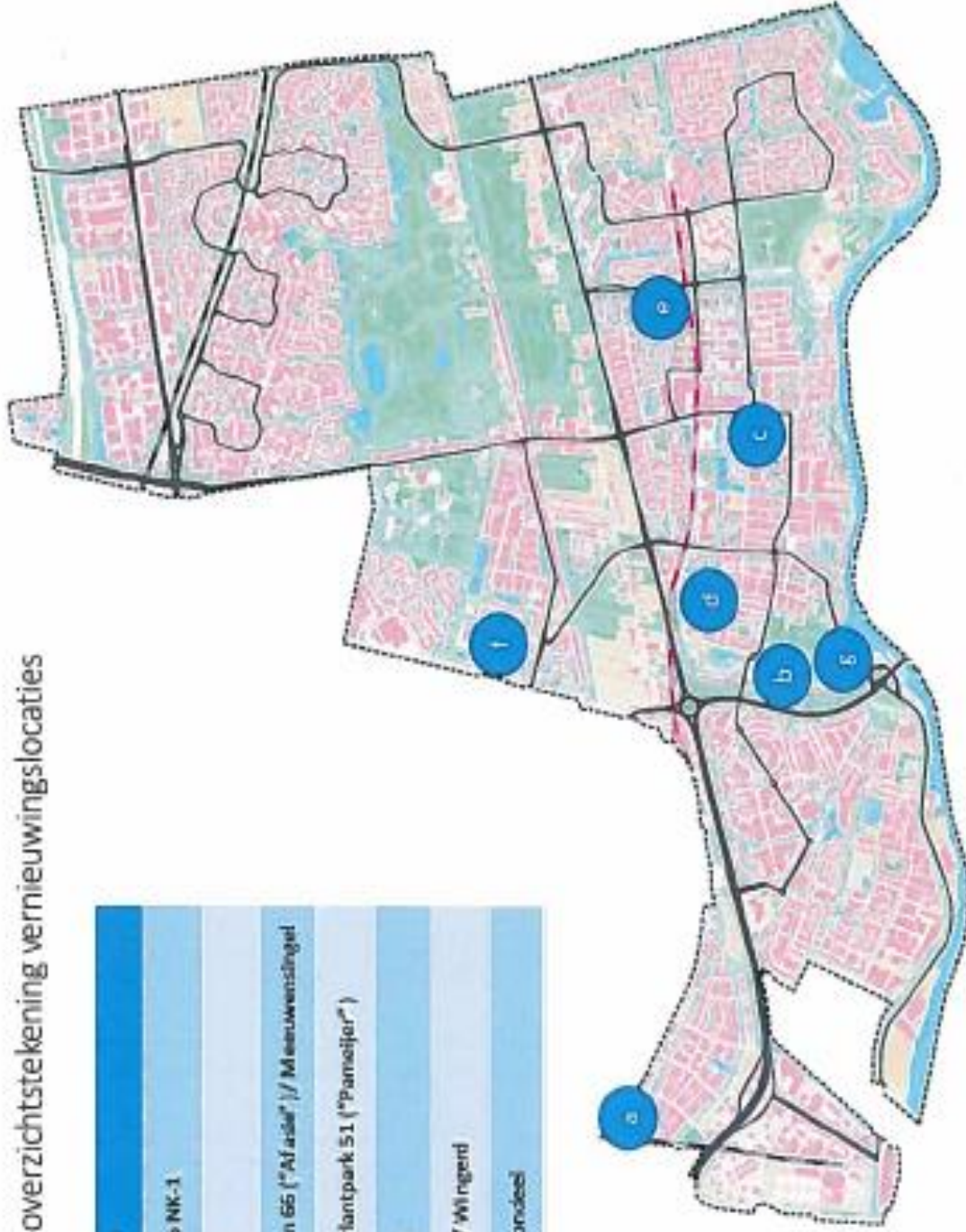
**Bijlagen:**

1. Overzichtstekening van de Complexen;
2. Aankooptekeningen:
  - a. Aankooptekening openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Wijkdijk
  - b. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 1 / Olevistraat)
  - c. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 2 / Raigertlaan)
  - d. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 3 / Karskade)
  - e. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 4 / Meuwansingel)
  - f. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Hoeken (deel 1 / Pinnerhoek)
  - g. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Hoeken (deel 2 / Schermerhoek)
  - h. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Bongard / Dolderlaan
  - i. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex Wingerd
  - j. Overzichtstekening aankoop openbaar gebied Havensteder kwakelbare woningvoorraad
3. Investeringschema;
4. Berekening koopprijs;
5. Revisiegegevens;



Bijlage 2. overzichtstekening vernieuwingslocaties

Locaties
a. Fensinello NK-1
b. Blinkert
c. Reigerlaan 65 ("Alasol" / Meenuwensingel)
d. Van Meerlantpark 51 ("Pameijer")
e. Wiekeweg
f. Jongerd / Wingerd
g. Valerke strandjeel



## Grondprijzenbrief 2018

### Hoofdstuk 1 Inleiding

#### 1.1 Inleiding

In de Nota Grondbeleid is afgesproken dat het college jaarlijks een Grondprijzenbrief met actuele grondprijzen vaststelt. Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2018, deze grondprijzenbrief vervangt de bestaande Grondprijzenbrief 2017.

De huidige marktsituatie is daderig dat grondprijzeverhogingen niet aan de orde zijn. De grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijventerrein worden residueel bepaald.

De vaste prijzen in deze Grondprijzenbrief zijn op hetzelfde niveau gebleven als de prijzen die gehanteerd werden bij de Grondprijzenbrief 2017.

Er is een kleine wijziging. In de Grondprijzenbrief 2017 is een onderscheid opgenomen onder Huur / Grasland en overig gebruik, in tarief voor huur grasland (€ 0,15 per m<sup>2</sup>) en huur overig gebruik (geen grasland of (sier)tuin) (€ 0,25 tot € 0,80 per m<sup>2</sup>). Voor beide categorieën geldt een minimumtarief van € 225,- per overeenkomst. In plaats hiervan is in de Grondprijzenbrief 2018 opgenomen: Huur / Grasland en overig gebruik: € 0,15 tot € 0,80 per m<sup>2</sup>. Minimumtarief van € 225,- per overeenkomst.

#### 1.2 Doelstelling van de Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief heeft als doelstelling om zowel het bestuur als de organisatie inzicht te geven in de wijze van vaststelling en hoogte van de grondprijzen. De hoogte van de prijzen is bepalend voor de te genereren gemeentelijke opbrengsten. Hierbij is het streven om de door de gemeente gewenste economische en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het niet hanteren van marktconforme prijzen door de gemeente is in strijd met de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. Door het opstellen van deze Grondprijzenbrief en het jaarlijks actualiseren hiervan worden door de gemeente marktconforme prijzen toegepast. Hiermee wordt (ongeoorloofde) staatssteun voorkomen.

De Grondprijzenbrief is tot stand gebracht door gebruik te maken van:

- gemeentelijke grondelijke gegevens;
- marktgegevens;
- gegevens uit prijzenote's van omliggende gemeenten in de regio.

#### 1.3 Uitvoering van de Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid zoals vastgesteld in de Nota Grondbeleid 2011. Voor het college van burgemeester en wethouders, en daarmee de afdeling Stadsontwikkeling, is het een kader waarbinnen vaststellingen van en onderhandelingen over grondprijzen plaatsvinden.

Deze brief vormt vervolgens de basis voor alle onderhandelingen en transacties met betrekking tot gronden. Ook voor het opstellen van gemeentelijke grondexploitaties, anterieure overeenkomsten en eventueel exploitatieplannen wordt deze nota toegepast voor voornamelijk het ramen van grondopbrengsten.

De afdeling Stadsontwikkeling is belast met de uitvoering van de Grondprijzenbrief en met het op basis daarvan voorstellen doen over de te hanteren grondprijzen. Voor de afdeling Stadsontwikkeling is deze brief kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en voor de hoogte van de grondprijzen.

### Hoofdstuk 2 Regelgeving

#### 2.1 Grondprijzbeleid en Europese regelgeving

Grond en andere onroerende zaaktransacties (hierna: grondtransacties) tussen overheden en ondernemingen kunnen aspecten van (ongeoorloofde) staatssteun met zich meebrengen. Om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen gaat het er kort gezegd om dat bij grondtransacties tussen overheden en derden een marktconforme prijs wordt betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een opstal. Het Europese Kader ter voorkoming van staatssteun bepaalt dat gronden en vastgoed moeten worden uitgegeven tegen een marktconforme prijs. De staatssteunbepalingen zijn vastgelegd in de artikelen 107 tot en met 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

In het algemeen is bij de verkoop geen sprake van staatssteun als de verkoop residueel wordt berekend of plaatsvindt via een openbare biedprocedure. In gevallen waarbij de marktprijs niet wordt verkregen middels een openbare biedprocedure dient de marktprijs verkregen te worden tegen tenminste de marktwaarde die door een onafhankelijk deskundige van onroerend goed is vastgesteld. Om deze deskundigheid te garanderen en waarborgen dient een taxatie uitgevoerd te worden door een gecertificeerd taxateur.

#### 2.2 Grondprijzbeleid en nationale regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en worden gewijzigd. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers,



bedrijven en installaties. Het onderdeel Grondexploitatie van de Wro is van belang voor het gemeentelijk grondprijsbeleid. De centrale doelstelling van de Grondexploitatiewet, zoals opgenomen in afdeling 6.4 van de Wro, is te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling (Locatie-eisen). Verder is de relatie tussen grondbeleidsinstrumenten en ruimtelijke planfiguren directer geworden door de inwerkingtreding van de Wro. Zo moet het kostenverhaal zijn verzekerd bij vaststelling van een bestemmingsplan, al dan niet in de vorm van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. Indien een exploitatieplan moet worden vastgesteld dient ook het een en ander te worden bepaald over de uitgifteprijs. Hierdoor ontstaat een koppeling tussen het grondprijsbeleid en de Grondexploitatiewet. Daarnaast bepaalt artikel 106 van de Gemeentewet dat de begroting, de begrotingswijzigingen, de meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening moeten voldoen aan bij of krachtens algemeen maatregel van bestuur te geven regels. Deze regels zijn vastgelegd in het besluit van 17 januari 2003, houdende de voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten (Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV)). De BBV schrijft voor dat het gemeentelijke grondbeleid een actuele prognose bevat van de te verwachten resultaten om zodoende een totale inschatting te krijgen van het grondexploitatie resultaat.

### Hoofdstuk 3 Grondprijsbeleid

#### 3.1 Algemeen

Bij het tot stand komen van grond en onroerende zaaktransacties dient een prijs te worden bepaald. Voor de bepaling van de hoogte van de prijzen ten behoeve van het tot stand komen van een transactie zijn verschillende prijsmethodieken toepasbaar. In deze paragraaf staan de verschillende situaties voor het tot stand komen van een transactie en de door de gemeente gekozen prijsmethodieken beschreven. Ook wordt kort toegelicht waarom die keuze is gemaakt.

#### 3.2 Methodes van grondprijsberekening

##### Vaste prijs

Voor bepaalde bestemmingen kent de gemeente Capelle aan den IJssel vaste grondprijzen. Deze worden jaarlijks geactualiseerd en vastgelegd in de grondprijzenbrief. Vanwege de diversiteit (en soms complexiteit) van bepaalde gronden, wordt in een aantal gevallen door middel van een afzonderlijke taxatie de prijs bepaald. In de grondprijzenbrief is dit ook als zodanig opgenomen.

##### Residuale methode

Bij de residuale methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt doorgaans berekend op basis van de markthuur en het (bruto) aanvangsgrondement dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project. De daadwerkelijke uitgifteprijsen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet worden en bekend is welke functie het betreft. Het bouwplan wordt getoetst aan de markt en getoetst door een onafhankelijke taxateur.

##### Gemiddelde residuale methode

Bij de residuale methode wordt in de ontwikkelfase van een project door de gemeente op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de marktconforme commerciële waarde. Vervolgens wordt dit verminderd met gemiddelde bouw- en bijkomende kosten die gebaseerd zijn op een aantal referentieprojecten of op advies van deskundige derden. Dit is dus een rekenwijze op basis van kanteltallen die ingezet wordt om de haalbaarheid van een project te onderzoeken.

In figuur 1 is een voorbeeldberekening opgenomen voor het bepalen van de residuale grondwaarde van een vrije sector koopwoning.

Figuur 1: rekenvoorbeeld residuale grondwaardeberekening (RGW)

##### Rekenvoorbeeld RGW

Verkoopwaarde vastgoed\* 100  
Netto opbrengst\*\* 83  
Stichtingskosten 60  
Residuale grondwaarde 23

\* Rekenvoorbeeld RGW

Verkoopwaarde vastgoed*	100
Netto opbrengst**	83
Stichtingskosten	60
Residuale grondwaarde	23

\* bij woningbouw K.O.N.-prijs (inclusief BTW)

\*\* bij woningbouw netto opbrengst = K.O.N.-prijs exclusief BTW

Voor de functie woningbouw geldt als verkoopwaarde de vrij op naam prijs inclusief BTW. Voor andere vastgoedfuncties kan een soortgelijke berekening worden gemaakt waarbij in plaats van met een verkoopwaarde te rekenen met een huurwaarde of bruto-samengesteldement (BAR) wordt gerekend.

In figuur 2 is een voorbeeldberekening opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaarde van een vrije sector huurwoning.

Figuur 2: rekenvoorbeeld residuele grondwaardeberekening (RGW) huurwoning

Rekenvoorbeeld RGW

Huurprijs per maand 0,5

Huurprijs per jaar 6

BAR 8%

Beleggingswaarde\* 100

Stichtingskosten\* 73

Residuele grondwaarde (inclusief BTW) 27

Residuele grondwaarde (exclusief BTW) 23

\* inclusief BTW

De residuele grondprijzen worden getoetst middels de comparatieve methode, zodat de gronden een minimale waarde houden en niet een restant is van een vastgoedontwikkeling.

**Comparatieve methode**

Bij de comparatieve (vergelijkende) methode wordt de waarde van de grond vastgesteld door te kijken naar de prijzen die in de vrije markt zijn betaald voor vergelijkbare stukken grond en de vergelijking met de omliggende gemeenten is hierbij van belang.

Voor een aantal functies wordt de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode gebruikt. Dit houdt in dat ook ervaringscijfers en vergelijkingen een rol spelen bij de vaststelling van grondprijzen. Dit geldt vooral bij het bepalen van de grondprijzen voor vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap), bedrijventerijnen, detailhandel en herenca. Hiervoor is gekozen, aangezien bij particulier opdrachtgeverschap en bedrijventerijnen de bouwplannutwerkingen en dus ook de stichtingskosten, per bouwplan verschillend kunnen zijn. Dit kan resulteren in uiteenlopende grondprijzen in hetzelfde uitgiftegebied wat niet bevorderlijk is voor eenduidige en transparante grondprijzen.

**3.3 Beleidskeuze per bestemming / functie**

In onderstaand overzicht staat per bestemming / functie weergegeven op welke wijze (methode) de grondprijs wordt bepaald en van welke uitgangspunten hierbij wordt uitgegaan.

Voor de grondprijsbepaling geldt dat inzicht nodig is in de opbrengsten en kostenkant van de betreffende gebruiksfunctie.

**3.3.1 Berekeningsmethode woningen**

Gebruiksfunctie: Woningbouw (sociale huur en koop)

Uitgangspunt: Vaste grondprijs per woning

Toelichting: Bij sloophuisbouw van sociale woningen worden vaste grondprijzen gehanteerd.

Gebruiksfunctie: Woningbouw (sociale huur en koop)

Uitgangspunt: Vaste grondprijs per woning

Rekenvoorbeeld RGW	
Verkoopwaarde vastgoed*	100
Netto opbrengst**	60
Stichtingskosten	68
Residuele grondwaarde	23

\*1 Rekenvoorbeeld RGW

Huurprijs per maand	0,5
Huurprijs per jaar	6
BAR	8%
Beleggingswaarde*	100
Stichtingskosten*	73
Residuele grondwaarde (inclusief BTW)	27
Residuele grondwaarde (exclusief BTW)	23

Toelichting: Bij sloophuisbouw van sociale woningen worden vaste grondprijzen gehanteerd.

### 3.3.2. Berekeningsmethode commercieel vastgoed

Uitgangspunt bij de berekening van commercieel vastgoed is dat de uiteindelijk vastgestelde minimale grondprijs wordt berekend per vierkante meter uitseerbare bouwgrond. Wanneer de FSI (floor space index) hoger is dan 1, dan wordt de grondprijs gebaseerd op het werkelijk aantal te realiseren m<sup>2</sup> bvo. De FSI wordt bepaald volgens de formule: m<sup>2</sup> bvo / m<sup>2</sup> uitseefbaar.

Gebruiksfunctie: Uitgangspunt: Toelichting:	<p><b>Kantoren</b> Residuale grondwaarde Wordt berekend met behulp van de residuale grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p> <p>Bepalende factoren hierbij zijn specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals bereikbaarheid, parkeergelegenheden, ligging, zichtbaarheid en de algemene uitstraling van de locatie.</p>
Gebruiksfunctie: Uitgangspunt: Toelichting:	<p><b>Bedrijvensruimten</b> Residuale grondwaarde Wordt berekend met behulp van de residuale grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p> <p>Bepalende factoren hierbij zijn specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals bereikbaarheid, parkeergelegenheden, ligging, zichtbaarheid en de algemene uitstraling van de locatie.</p>

### 3.3.3. Berekeningsmethode niet-commercieel vastgoed

Gebruiksfunctie: Uitgangspunt: Toelichting:	<p><b>Woningbouw (vrije sector)</b> Residuale grondwaarde Met behulp van de residuale grondwaardenmethode worden de grondprijzen voor vrije sector woningen berekend. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p>
Gebruiksfunctie: Uitgangspunt: Toelichting:	<p><b>Woningbouw op vrije sector kavels (jaarlijkse opschietverplichting)</b> Taxatie De grondprijs voor een vrije kavel (is een kavel die in periodieke opschietverplichting met een woning wordt bebouwd) wordt middels een taxatie bepaald.</p> <p>Bepalende factoren hierbij zijn ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving en de nuttigheidsgraad.</p>
Gebruiksfunctie: Uitgangspunt: Toelichting:	<p><b>Mitscheppelijke voorzieningen</b> Residuale grondwaarde Wordt berekend met behulp van de residuale grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p> <p>Voorbeelden zijn uitgifte van grond ten behoeve van onderwijs- en welzijnvoorzieningen, kerken, peuterspeelruimte, brandweerlocaties, bibliotheek.</p> <p>Voor niet-commerciële onderwijsvoorzieningen is voornamelijk de Onderwijsvergeving van toepassing.</p>
Gebruiksfunctie:	<b>Gemeentelijke sport- en recreatievoorzieningen</b>

<b>Gebruiksfunctie:</b>	Overige functies
<b>Uitgangspunt:</b>	Vaste grondprijs (met staffel)
<b>Toelichting:</b>	<p>Het betreft gronden die geschikt zijn voor sloopwoning, reclamemasten, verduurzaming, bouwwerk (en behoeft van nutsvoorzieningen, zandmeren en oever).</p> <p>Sloopwoning is aangevend en/of verkend openbaar gebied dat binnen de daarvoor geldende uitgifte-licentie in een ander ingebruik om te worden of verhuurd te worden als toevoeging aan een bestaand particulier perceel.</p> <p>Voor de plaatsing van zandmeren wordt een jaarlijkse retributie in rekening gebracht. De gemeente maakt onderscheid tussen retributie voor zandmeren en aansluitinstallaties op gemeentelijke gronden en gemeentelijke gebouwen.</p> <p>Nutsvoorzieningen worden over het algemeen met een recht van opstal aangelegd in de openbare ruimte, waardoor geen sprake is van feitelijke uitgifs. Indien het aanbesteding bij speciale voorwaarden, zoals een verduurzaming, het eigendomstoel, worden de betreffende gronden uitgegeven tegen een vaste prijs per m<sup>2</sup>.</p>

### 3.3.4 Bankeningsmethode reclame-uitingen

<b>Gebruiksfunctie:</b>	Reclame-uitingen zoals bijvoorbeeld infoborden en reclamemasten
<b>Uitgangspunt:</b>	Geen vast tarief in Grondprijzenbrief opgenomen.
<b>Toelichting:</b>	De prijs van reclame-uitingen, zoals infoborden en reclamemasten, komt via een veiling dan wel aanbesteding tot stand.

### 3.4 Uitgangspunten bij levering grond

Voor alle in deze Grondprijzenbrief genoemde grondprijzenvolumes gelden de volgende uitgangspunten:

1. de genoemde prijzen hebben prijzspel 1 januari 2018 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld;
2. de grondprijzen zijn vrij van subsidies (behoudens sociale huurwoningen) en premies.

### 3.4 Uitgangspunten bij levering grond

Voor alle in deze Grondprijzenbrief genoemde grondprijzenvolumes gelden de volgende uitgangspunten:

1. de genoemde prijzen hebben prijzspel 1 januari 2018 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld;
2. de grondprijzen zijn vrij van subsidies (behoudens sociale huurwoningen) en premies.
- 3.

### Bijlage 1: Grondprijzenbrief 2018

Zie voor definities hoofdstuk 3 en Bijlage 2: Begrippenlijst

Type verpand	Grondprijzestapeling	VOM-prijzen incl. BTW	Grondprijs excl. BTW	
Woningbouw	appartement	vaste prijs	€ 30.000	per woning
	grondgebonden	vaste prijs	€ 35.000	per woning
Sociale koop	appartement	vaste prijs	€ 30.000	per woning
	grondgebonden	vaste prijs	€ 35.000	per woning
Wijze sector		residuaal		per haard
Vrije kavels		taxaale / openbare bestemming		per m <sup>2</sup> uitgiftebaar

Type verpand	Grondprijzestapeling	Grondprijs excl. BTW
--------------	----------------------	----------------------

<b>Uitgangspunt:</b>	Residuaal grondwaarde
<b>Toelichting:</b>	<p>Wordt berekend met behulp van de residuaal grondwaarde. Dit wordt getoetst met behulp van de comparatieve methode.</p> <p>Voorbeelden zijn sportvelden, gemeentelijke zwembaden en sporthallen.</p> <p>Voor deze functie gelden dezelfde grondprijzen als voor maatschappelijke voorzieningen. Voor bijvoorbeeld onbebouwde sportvelden is een lagere grondprijs mogelijk waarbij de ondergrens de kostprijs van de grond is.</p>



<b>Commercieel</b>			
Kantoren	residueel / comparatief		per m <sup>2</sup> uitgebaar
Bedrijventerrein	residueel		per m <sup>2</sup> uitgebaar
Detailhandel / Bureau	residueel / comparatief		per m <sup>2</sup> bvo
Parkeer			
bestand openbaar gebied	vaste grondprijs / koopprijs	€ 175	per m <sup>2</sup>
nieuw te (re) ontwikkelen openbaar gebied	residueel		per m <sup>2</sup> uitgebaar
Overige bestemmingen commercieel	residueel		per m <sup>2</sup> bvo
Lokalen	residueel		per m <sup>2</sup> bvo
Buurtwinkels	vaste grondprijs	€ 175	per m <sup>2</sup> uitgebaar
Overige functies			
rijwegrond	vaste grondprijs: eerste 100 m <sup>2</sup>	€ 175	per m <sup>2</sup> uitgebaar
	daaropvolgend 100 - 200 m <sup>2</sup>	€ 150	per m <sup>2</sup> uitgebaar
	daaropvolgend 200 - 500 m <sup>2</sup>	€ 125	per m <sup>2</sup> uitgebaar
	Boven 500 m <sup>2</sup>		Taxatie
verderlaten	recht van opstalvorne grondprijs	€ 100	per m <sup>2</sup> uitgebaar
bouwrechten t.b.v. autovervoeringen	recht van opstalvorne grondprijs	€ 100	per m <sup>2</sup> uitgebaar
rendementen *			
- op gemeentelijke gronden	jaarlijkse contributie	€ 0.000	per rendement
- gemeentelijke gebouwen	jaarlijkse contributie	€ 0.000	per rendement
andere vindingen		verleng/aanbouw/andring	

<b>Maatschappelijk</b>			
Maatschappelijke voorzieningen	residueel		per m <sup>2</sup> uitgebaar
Gemeentelijke sport- en recreatievoorzieningen	residueel		per m <sup>2</sup> uitgebaar

\* contributie voor rendement en andere installaties op gemeentelijke gronden en gemeentelijke gebouwen

- Perforatie (van 0 tot 64 m<sup>2</sup>) € 0.000 per jaar
- Toeslag voor elke extra m<sup>2</sup> € 100 per m<sup>2</sup> per jaar
- Toeslag loopop (van 40 m<sup>2</sup> tot 80 m<sup>2</sup>) € 1.500 per jaar
- Toeslag loopop per 10 m<sup>2</sup> boven 80 m<sup>2</sup> € 1.000 per 10 m<sup>2</sup>
- Toeslag extra provider € 1.000 per provider per jaar

**Type vestiging**

<b>Hoofdfunctie</b>			jaarlijkse bijdrage
<b>Recreatie / bedrijfsmatig gebruik ****</b>			
Bedrijfsmatig gebruik, bijv. voor plaatsing winkelkarretjes, spelleg, televisieinstallaties en buitenruimte			
	- speelruimtegebied / winkelcentra en landbouwgebied **	€ 50	per m <sup>2</sup>
	- bij gebruiksovereenkomsten, bijv. terrein en veldingen ****	€ 0 tot € 40	per m <sup>2</sup>
	- open gebied		
Bedrijfsmatig gebruik t.b.v. terrassen			
	- speelruimtegebied / winkelcentra en aan	€ 10	per m <sup>2</sup>



	en (sub) water (Bovv)		overig ge- bied	€ 11	per m <sup>2</sup>
<b>Heer / particulier gebruik ****</b>					
<b>Particulier gebruik</b>					
		- als gebruiks- omvang 100 m <sup>2</sup>	€ 10		per m <sup>2</sup>
		daaropvol- gend 100 - 200 m <sup>2</sup>	€ 10		per m <sup>2</sup>
		daaropvol- gend vanaf 200 m <sup>2</sup>	€ 11		per m <sup>2</sup>
- bij gebruiksbeperkingen, bijv. tabel 6 te- dageen**	€ 0 tot € 11				per m <sup>2</sup>
	- minimumbe- drag	€ 75			per over- schenk- som
					Voltoets- complex € 0,83 per m <sup>2</sup>
<b>Heer / Ordehand en overig gebruik</b>					
			€ 0,10 tot € 0,20		per m <sup>2</sup>
-minimumbedrag	€ 225				per overren- komst
Bijzondere situaties, verenigingen en maats- schappelijke organisaties					per overren- komst
Waarvan van geval tot geval beslist, zo nodig wordt een advies o.p. tevens gevraagd aan een extern bureau.					
<b>Enkelenovereenkomst</b>					geen regu- lering
maximaal 100 m <sup>2</sup> (in gebruik genomen gemeen- schappelijk)					
afmeting voor een breedte van 10-geplaat voor 1-1-2012					
** Ingeval van kinderopvang wordt de gebruik- soppoort in van een schoolgebouw en het aandeel van van een schoolgebouw afzonderlijk gereguleerd is, wordt per kindplaats 2 m <sup>2</sup> buitenruimte in rekening gebracht.					
Dit betekent dat ingeval van schoolgebouw van een schoolplaats, als uitsluiting, uitslui- tend het tot een kinderopvang wordt toe in reke- nen deel 2 m <sup>2</sup> per kindplaats in rekening wordt gebracht. Als max. aantal kindplaatsen wordt het aantal kindplaatsen volgens het landelijk register afbreukgeving gehanteerd.					
*** prijs is afhankelijk van de waarde van de beperking					
**** Indien binnen twee jaar na het afsluiten van de huurovereenkomst voor het betreffen de waarde van koopovereenkomst met de huurder is getaxteerd, wordt de huurprijs tot een maximum van twee jaar en tot een maximum van 20% van de koopprijs, in mindering gebracht op de koopprijs.					
<b>Afmeting</b>					
Bij verkoop en verhuur van onroerend goed 0,10 m <sup>2</sup> tot en met 0,40 m <sup>2</sup> naar beneden en van 0,40 m <sup>2</sup> tot 0,70 m <sup>2</sup> naar boven afgezet.					
<b>Administratiekosten</b>					
Voor een huurovereenkomst wordt eenmalig een bedrag van € 25,- aan administratiekos- ten in rekening gebracht.					
<b>Bijlage 2: Begrippenlijst</b>					

**Anteriores overeenkomst** – De overeenkomst die een gemeente met één of meerdere particuliere eigenaren sluit op het moment dat er (nog) geen exploitatieplan is.

**Belegingswaarde** – De waarde die het object opbrengt bij onderhandse verkoop in verhuurde staat.

**Bruto Aanwags Rendement (BAR)** – Het BAR is een hulpmiddel om de marktw waarde van commercieel vastgoed uit te drukken. Het BAR wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst te delen door de totale investering.

**Bve** – Bruto vloeroppervlakte volgens het Nederlands Normalisatie-Instituut NEN-norm 2580. De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is ruwweg de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omsluiten.

**Erfrecht** – Een zakelijk recht dat de bevoegdheid geeft onroerende zaak van iemand anders te houden en te gebruiken.

**Erfpachtaanon** – Een periodieke vergoeding van de eigenaar van de onroerende zaak aan de eigenaar van de grond waarop de onroerende zaak staat. De hoogte van de erfpachtaanon wordt jaarlijks herzien.

**Exploitatieplan** – Het exploitatieplan is een plan als bedoeld in artikel 5.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is een planfiguur waarin de grondslag wordt geboden voor publiekrechtelijk kostenverhaal en het bevat de noodzakelijke locatie-eisen. Een exploitatieplan bevat in ieder geval een exploitatieopzet.

**Locatie-eisen** – Eisen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen.

**FSI** – Floor Space Index. De Floor Space Index is de verhouding tussen het totaal aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gebouwde binnen een plangebied en het aantal m<sup>2</sup> uitgestrekt terrein van het perceel.

**Grasland** – Een stuk open grasland dat gebruikt wordt om vee te laten grazen.

**Grondexploitatie** – Een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

**Kostenverhaal** – Onder het begrip kostenverhaal wordt verstaan het verrekenen van zogenaamde grondkosten, dat wil zeggen de kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) binnen een bepaald ruimtelijk plan (bestemmingsplan, projectbesluit, wijzigingsplan, aanpassing van een beheersverordening). Meestal is een gemeente de verhalende partij, maar dit kan ook een andere overheid zijn, zoals het Rijk of een provincie. Kostenverhaal kan plaatsvinden via gronduitgifte, exploitatieovereenkomst of exploitatieplan en is verplicht op basis van de grondexploitatiewet.

**Marktw waarde** – De prijs waartegen de gronden en opstallen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat:

1. de betrokken gronden en opstallen openlijk op de markt worden aangeboden;
2. de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en
3. de aard van de gronden en opstallen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek

beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen.

Vgl. artikel 48, lid 2, van Richtlijn 2007/14/EG van de Raad (PbEG, 2007 L 374/3)

**Overig gebruik** – Geen grasland, geen (sier)tuin (accent ligt sterker op spontane natuurlijke processen).

**(Sier)tuin** – Een tuin waar (sier)planten groeien, met het doel de esthetische waarde van de tuin te verbeteren en de bezoekers ervan te laten genieten.

**Snijpingroen** – Onverhard en/of verhard openbaar gebied dat binnen de daarvoor geldende uitgiftecriteria in aanmerking komt om verkocht of verhuurd te worden als toevoeging aan een bestaand particulier perceel.

**Sociale huur** – Onder sociale huur wordt verstaan een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van diens volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat de verhuurder bij de verhuur steeds gebonden is aan van overheidwege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus.

**Sociale koop** - Onder een sociale koopwoning wordt verstaan een koopwoning, die door middel van een bijdrage van de overheid en/of corporatie, bereikbaar wordt.

**Vaste grondprijzen** - Vast bedrag of vierkante meterprijs. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale koopprijs of op basis van de werkelijke koopprijs, afhankelijk van de functie.

**Volkstuincomplex** - Verzameling particuliere tuinen die niet bij een woning liggen. Het complex is in beheer bij een vereniging.

**VON** - Vrij op naam. Vonc zegt iets over de samenstelling van de verkoopprijs. Bij nieuwbouwprojecten zitten de navolgende kosten verwerkt in de koopprijs en zijn daarom voor de verkoper één kostenpost: notariële kosten voor leveringsakte, kadastrale kosten van registratie, BTW, eventueel kadastrale splitsingskosten, eventueel kadastrale uitmetingskosten, gemeentelijke leges voor vergunningen, verzekeringspremies tijdens de bouw, premies voor garantiefondsen, aanlegkosten voor nutsvoorzieningen en aansluitkosten riool.

## Bijlage 4 – woningaantallen

### Verminderde hoeveelheid sociale woningvoorraad Haven II

Haven II	Woningaantallen
Bestaande situatie	360
Te handhaven <sup>1</sup>	48
Te realiseren <sup>2</sup>	8
<b>TOTAAL</b>	<b>304</b>

### Vernieuwing sociale woningvoorraad

[resumé van bijlage 3 – locatiesheets]

Locatie	Woningaantallen <sup>1</sup>
6a. Fasonatio NK-1	120
6b. Blinkert	50
6c. Reigerlaan 66 ("Afasie") / Meuweringel	27
6d. Van Maerlantpark 51 ("Pameijer")	27
6e. Wiekslag	20
6f. Bongerd / Wingerd	55
6g. Valeriusrondeel	PM
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>299 + PM</b>
6h. Verkenning transformatie (naar samenwerkingsafspraken)	PM
<b>TOTAAL</b>	<b>299 + PM</b>

<sup>1</sup> Conform plan Blauwboek

<sup>2</sup> Conform plan Blauwboek

<sup>3</sup> Alle woningaantallen "circa", inclusief overmaat van circa 10%. Werkelijke aantallen te bepalen aan de hand van nadere planuitwerking.



Havensteder

*sterk in women*

12 SEPTEMBER 2018

## Locatiesheets

compensatielocaties voor sociale huurwoningen in Capelle

Qa.	Fascinatio MK-1
Aantal woningen	120
Soort ontwikkeling	Nieuwbouw
Eigenaar Grond	Gemeente
Grond prijs	c.f. Grondbrief
Kosten bouwrijp maken	Gemeente
Kosten woonrijp maken	Gemeente
Parkeer norm	c.f. beleid gemeente
Mogelijke aanpassing parkeer norm	locatie in de buurt van ov knooppunt, Kwaliteit, doelgroep, deel auto's plan afhankelijk
Parkeer locatie	Openbaar gebied
Risico	Kwetscham, Waterschap, parkeren buurt (vooral uit kantoor & ov knooppunt)
Kansen	
Uitvoering	
Ontwikkelaar	Havensteder
Doelgroep Havensteder	<p>Havensteder heeft op deze locatie het liefst zoveel mogelijk eenpersoonswoningen. De vraag naar woningen voor gezinnen in Capelle is groot. Fascinatio heeft een zeer prettig woonmilieu voor gezinnen.</p> <p>Bij appartementen (bijvoorbeeld als geluidsbuiter) zouden we kiezen voor een groep jongeren/ starters evs. zou de locatie ook goed passen voor de doelgroep Licht Verstandelijk. Bepaalde jongeren of een blok beschermd/ beschermt wonen. Ligging interessant dicht bij OV.</p> <p>We kunnen op deze locatie dus deels voorzien in de behoefte van de zorgorganisaties naar vastgoed voor de doelgroep.</p>
Product Havensteder	50 -70 eenpersoonswoningen (ca. 110 m2 BVO) Zowel als part in het standaardwoningtype kader..

Bijlage 1 lokale sheets 12 september 2018

	<p>Aangevuld met appartementen (ca. 54 MGW):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 30 appartementen (75 m<sup>2</sup> GBO) gericht op starters.</li><li>- 24 appartementen (maximaal 40 m<sup>2</sup> GBO) voor doelgroep (Klein met kleine eigen buitenruimte).</li></ul> <p>Ook is het denkbaar om met ASVZ of een andere zorgpartij samen studio's te ontwikkelen in een cluster van 24 studio's.</p>
--	--

Bilzen 3 lokale streets 17 september 2020



6b.	Blinkert
Aantal woningen	50
Soort ontwikkeling	Sloop - Nieuwbouw
Eigenaar Grond	Gemeente
Grond prijs	c.f. Grondtabel
Kosten bouwrijp maken	Gemeente
Kosten woonrijp maken	Gemeente
Parkeer norm	c.f. beleid gemeente
Mogelijke aanpassing parkeer norm	Kwaliteit, doelgroep, deel auto's plan afhankelijk
Parkeer locatie	Openbaar gebied
Risico	
Kansen	Koppeling met Valeriuswonderdeel
Uitvoering	Start 2021
Onderzoekbaar	Middelpartij na uitvoering (turn-key afname)
Doelgroep Havensteder	<p> Jonge Senioren zouden hier passen.  Woonvoorzieningen oudere mensen met een  verstandelijke beperking (24 woningen) (o.v.a. inlaten via ASVZ).</p> <p> Daarnaast een goede locatie voor starters op de woningmarkt (zie onderzoek gemeente profiel sociaal jong). Voor Havensteder wil mogelijk om zo doelgroepgericht toe te wijzen. Behalve op prijs geen voorwaarden te stellen boven 23 jaar.</p>
Product Havensteder	<p> Wens Havensteder: Valeriuswonderdeel en Blinkert-locatie als communicerende vaten: op 2 locaties samen ca 90 woningen.</p> <p> Wonen in de Blinkert met goede buitenruimte.  Blinkert: ASVZ doelgroep 24 woningen (max 90 GBO)  - wel kleine eigen buitenruimte.  Blinkert: jonge senioren 24 woningen (oog voor toegankelijkheid) (MGW groot - 70 GBO)</p>

Bijlage 3 locatie sheets 12 september 2018

Elc.	Reigeriaan (Alfa-ID-cenrum)
Aantal woningen	27
Soort ontwikkeling	Sloop – Nieuwbouw
Eigenaar Grond	Havensteder (parkeerplaats gemeente)
Grond prijs	n.v.t
Marktwarde	€ 373.276
Kosten bouwrijp maken	Havensteder
Kosten woonrijp maken	Havensteder
Parkeer naam	c.f. beleid gemeente
Mogelijke aanpassing parkeer naam	Kwaliteit, doelgroep, deel auto's plan afhankelijk
Parkeer locatie	Openbaar gebied
Risico	Bestemmingsplanwijziging
Kansen	Aanstellen op ontbebelingen binnen het bouwblok
Uitvoering	
Onvoldoer	Havensteder
Doelgroep Havensteder	Uit onderzoek blijkt ook dat de groep onder 23 uit Capelle mogelijk een woning vindt. Havensteder richt zich niet specifiek op huisvesting voor jongerenstudeuten. Maar wanneer de woningen zelfstandig zijn met eigen sanitair kan dit best omdat het een goed product is voor meerdere doelgroepen. Daarnaast kunnen we ook woningen verhuren met een zorgpartij die (jongeren) woonbegeleiding geeft...
Product Havensteder	24 – 30 studio's/ appartementen van minimaal 35 m2 en maximaal 60 m2 GBO

Bijlage 3 locatie sheet 12 september 2018

6d.	Van Meerlandpark
Aantal woningen	27
Soort ontwikkeling	Sloop - nieuwbouw
Bijzondere Grond	Pammeijer
Grond prijs	n.v.t.
Marktwaaide aankoopprijs	gebouw zou aangekocht moeten worden onbekend
Koelen bouwrijp maken	Havensteder
Koelen woonrijp maken	Havensteder
Parkeer norm	e.f. beleid gemeente
Mogelijke aanpassing parkeer norm	Kwaliteit, doelgroep, deel auto's plan afhankelijk
Parkeer locatie	n.l.b.
Risico	Grond is van derden, sloop, onduidelijkheid asbest enz. Bestemmingsplanwijziging
Kansen	
Uitvoering	
Ontwikkelbaar	Havensteder
Doelgroep Havensteder	Havensteder heeft contacten met Pammeijer voor nieuwe ontwikkeling voor de doelgroep van Pammeijer. Maar wanneer de woningen zelfstandig zijn met eigen sanitair kan dit best omdat het een goed product is voor meerdere doelgroepen.
Product Havensteder	24 - 30 studio's/ appartementen van minimaal 35 m <sup>2</sup> en maximaal 50 m <sup>2</sup> GBO

Bijlage 3 locatie sloop 12 september 2018

Ge.	Wielslag
Aantal woningen levoegtig op bestaand	20
Soort ontwikkeling	Sloop - Nieuwbouw
Eigenaar Grond	Havensteder
Grond prijs	n.v.t.
Inbrengwaarde	Havensteder
Kosten bouwrijp maken	Gemeente
Kosten woonrijp maken	c.f. beleid gemeente
Parkkeer naam	Openbaar gebied
Parkkeer locatie	Kwaliteit, doelgroep, deel auto's plan afhankelijk
Mogelijke aanpassing parkkeer naam	Geen besluit DT - Havensteder over sloop. Dus is heel prematuur om dit als vaste afspraak naar te zetten
Risico	Is anders dan gemeentelijke afspraken Haven II Gaat over deel van de Wielslag lastig te beheersen Vernieuwing van de vooraad. Minder portiek woningen. Mogelijkheid tot verduicing
Kansen	
uitvoering	Havensteder
ontwikkelaar	
Doelgroep Havensteder	
Product Havensteder	Meergoeds woningen groot GBO 70m2 Bestaande aantal +20

Bijlage 3 locatie sheet 12 september 2018

	Bougerd / Wingard
Bf.	55
Aantal woningen	Nieuwbouw
Soort ontwikkeling	Havensteder/ Gemeente/ Pameijer
Eigenaar Grond	n.v.t./ € 1,- / Pameijer aankoop
Grond prijs	Havensteder
Kosten bouwrijp maken	Havensteder / Gemeente / Havensteder
Kosten woonrijp maken	c.f. beleid gemeente
Parkeer norm	Openbaar gebied
Parkeer locatie	Kwaliteit, doelgroep, deel auto's plan afhankelijk
Mogelijke aanpassing parkeer norm	Grond is van dersen, sloop, onduidelijkheid arbest enz. Bestemmingsplanwijziging
Risico	
Kansen	
Uitvoering	
Ontwikkelaar	Havensteder
Doelgroep Havensteder	Havensteder heeft contacten met Pameijer voor nieuwe ontwikkeling voor de doelgroep van Pameijer. Maar wanneer de woningen zelfstandig zijn met eigen sanitair kan dit best om dat het een goed product is voor meerdere doelgroepen.
Product Havensteder	24 - 30 studio's/ appartementen van minimaal 35 m2 en maximaal 50 m2 GBO

Billeg 3 locatie shamba 12 september 2018

Fig.	Valeriusrondeel
Aantal woningen	PM
Soort ontwikkeling	Nieuwbouw
Eigenaar Grond	Havensteder
Grond prijs	n.v.t.
Kosten bouwrijp maken	Havensteder
Kosten woonrijp maken	Havensteder
Parkkeer norm	c.f. beleid gemeente
Parkeren locatie	Openbaar gebied
Mogelijke aanpassing parkeer norm	Kwaliteit, doelgroep, doel auto's plan afhankelijk
Risico	Grond is van derden, sloep, onduidelijkheid asbest e.v.z. Bestemmingsplanwijziging
Kansen	
Uitvoering	
ontwikkelaar	Havensteder
Doelgroep Havensteder	Havensteder heeft contacten met Pameljer voor nieuwe ontwikkeling voor de doelgroep van Pameljer. Maar wanneer de woningen zelfstandig zijn met eigen sanitair kan dit best omdat het een goed product is voor meerdere doelgroepen.
Product Havensteder	Wens Havensteder: Valeriusrondeel en Blikart-locatie als communicerende vaten: op 2 locaties samen ca 90 woningen.  32 op starters gerichte appartementen. Met veel Wonen op de begane grond met buitenruimte, maar geen tuinen. (32 keer 55 m2 GBO)

Bijlage 1 lokale afspraken 12 september 2016

## Bijlage 5: Overzicht complexen met duurzaamheidsingrepen door Havensteder

complexnaam	maatregel	2020	2021	
Kievitlaan Oost MGW WON	Duurzaamheid: schilaanpak overloop 2018/2019	211		
Kievitlaan West MGW WON	Duurzaamheid: schilaanpak overloop 2018/2019	168		
Reigerlaan Noord MGW WON	Duurzaamheid: schilaanpak overloop 2018/2019	174		
Reigerlaan Zuid MGW WON	Duurzaamheid: schilaanpak		180	
Purmerhoek	Gebundelde aanpak	504		
Wiekslag	Gebundelde aanpak		288	
	<b>Totaal aantal woningen per jaar</b>	<b>1057</b>	<b>468</b>	
	<b>Totaal 2020 - 2021</b>	<b>1525</b>		

\*dakisolatie wordt uitgevoerd bij onderhoud, niet opgenomen in deze lijst

### 2018-2019

complexnaam	maatregel	2018	2019	Uitgevoerd ?
Aquarel/Grafiek WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		59	Ja
Bandahof WON	Duurzaamheid: Dakisolatie		13	Ja
Bloemenbuurt-oost WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie	147		Ja
Capelle West EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie	203		Ja
Dekema/Musch/Burgerharterf EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		42	Ja
Feest/Vreugdedans EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		44	Ja
Karenina/Dammanerf WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		14	Ja
Kievitlaan Oost MGW WON	Duurzaamheid totale schilproject	211		Nee
Kievitlaan West EGW WON	Duurzaamheid: glas en spouw	103		Ja
Kievitlaan West MGW WON	Duurzaamheid totale schilproject		168	Nee
Minoes/Machteld/Hilde/Jacobserf WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		145	Ja
Oude Plaats Noord WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie + glas en spouw	41		Ja
Oude Plaats Zuid WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie	123		Ja
Reigerlaan Noord EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		25	Ja
Reigerlaan Noord MGW WON	Duurzaamheid totale schilproject		174	Nee
Reigerlaan Zuid EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		115	Ja
Stoel/Vuur/Klepper/Pauwendans EGW WON	Duurzaamheid: Vloerisolatie		39	Ja
Vivaldistraat WON	Duurzaamheid: glas en spouw		47	Ja
	<b>Totaal aantal woningen per jaar</b>	<b>828</b>	<b>885</b>	<b>realisatie</b>
	<b>Totaal 2018 - 2019</b>	<b>1713</b>		<b>1160</b>