

Samenwerkingsafspraken 2022 t/m 2023

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. 14 december 2021, 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 “Samen geven we thuis” 2021-2025.
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.
10. Naast deze prestatieafspraken nog diverse afsprakenkaders bestaan, zijnde ofwel sterk op uitvoering gerichte afspraken ofwel afsprakenkaders waaraan ook derden zich verbonden hebben en deze afsprakenkaders waar nodig wel afgestemd zijn met voorliggende prestatieafspraken, maar niet hun autonome waarde verliezen. De onderstaande genoemde documenten zijn relevant voor de uitleg van de prestatieafspraken. De opsomming is willekeurig en heeft geen rangorde:
 - o Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (2019)
 - o Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast (2016)
 - o Convenant gezamenlijke aanpak hennepkwekerijen (2016)
 - o Intentieverklaring Huisvesting Bijzondere doelgroepen (2018)
 - o Meldpunt woningontuimingen (2014)
 - o Samenwerkingsconvenant Buurtbemiddeling Capelle (2019)
 - o Convenant Grenzen stellen aan groen (2006) en opleverdocument (2019)
 - o Afsprakenbrief “Afspraken Hoven II/kwetsbare woningvoorraad, versie 20171205” (2017)

- Afsprakenbrief "Afspraken compensatie sociale woningvoorraad Hoven II, versie 20180920" (2019)
- Koopovereenkomst Openbaar gebied – kwetsbare woningvoorraad (2021)
- Raamovereenkomst kamerwoningen (2016)
- Graffiti overeenkomst Capelle (2017)
- Convenant Preventie Huisuitzettingen (2011)
- Convenant gegevensuitwisseling tegengaan woonoverlast en Wbmgp (2019)
- Actieplan woonoverlast 2019-2023 (2019)
- Regionaal convenant aanpak Woonoverlast versie Capelle aan den IJssel (2021)

De genoemde documenten zijn voor de partijen bekend.

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 ambtelijk gemonitord door het Managementoverleg en het Overleg voortgang Samenwerkingsafspraken. Voorts rapporteert het Overleg voortgang Samenwerkingsafspraken via het Directieoverleg 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 2022 en 2023. 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. Achterban wordt via Algemene Ledenvergaderingen (themabijeenkomsten en via digitale bijeenkomsten (ZOOM) geraadpleegd. Ook wordt via buurtcontacten geprobeerd te achterhalen wat er in diverse wijken dan wel buurten aan de orde is. Door bijwonen vergaderingen Huurdersverenigingen en WOP-vergaderingen wordt getracht betrokkenheid huurders te versterken. Ook heeft elk bestuurslid enige wijken als aandachtsgebied in zijn portefeuille.

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:

		2022	2023
3.1	Overeenkomstig het gestelde in de afsprakenbrief "Afspraken Hoven II/kwetsbare woningvoorraad, versie 20171205", zullen Havensteder en Gemeente in 2022 en 2023 in ieder geval investeren in de woningen (zie "Uitvoeringsprogramma Kwetsbare Woningvoorraad 2022-2023", bijlage 3) en het openbare gebied van de Hoven II, Wiekslag, Hoeken en Florabuurt (Bij de voorbereiding van de uitvoering wordt HRC betrokken.		
	a. In 2022 investeert Havensteder in de woningen van de Wiekslag en Bongerd-Wingerd en in 2023 investeert Havensteder in de woningen van de Schermerhoek. De aanpak gaat onder andere over het (grotendeels) voorbereiden van de woningen op een transitie naar duurzame warmteoplossing op midden temperatuur.	Wiekslag Bongerd/Wingerd	Bongerd/Wingerd Schermerhoek

	<p>b. In 2022 en 2023 investeert de gemeente in de openbare ruimte van de 747, Wiekslag en de Purmerhoek.</p> <p>c. In 2023 stelt Havensteder een uitvoeringsprogramma op voor de afronding van de aanpak van het resterende deel van de kwetsbare voorraad in de Florabuurt en Schermerhoek in de jaren 2024 en 2025.</p> <p>d. In 2023 stelt de gemeente een uitvoeringsprogramma op voor de aanpak van het resterende deel van de openbare ruimte van de kwetsbare voorraad (Florabuurt en Schermerhoek) voor de jaren 2024 en 2025</p>	Purmerhoek/747	Wiekslag
3.2	<p>a. Havensteder en gemeente werken samen aan het versterken van de volgende thema's met betrekking tot De Terp: 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 VVE en gemeente onderzoeken of ze het beheer van de verschillende onderdelen van De Terp bij één partij kunnen leggen zodat onduidelijkheden over eigendom en beheer niet leiden tot onveilige situaties of vervuiling van het gebied.</p> <p>b. Invulling Trefterp: De gemeente heeft minimaal twee maal per jaar- contact met de eigenaar van de oude Trefterp om zowel de bezettingsgraad als de staat van het pand te bespreken .</p> <p>c. Klimaatadaptatie: Afhankelijk van de uitkomst van 3.2.a doen de gemeente en Havensteder in</p>	<p>X</p> <p>Actieplan gereed</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>Actieplan in uitvoering of zoveel eerder als op onderdelen mogelijk</p> <p>X</p> <p>X</p>

	2022 of 2023 onderzoek naar de risico's van de Terp op het gebied van wateroverlast en hittestress. Daarbij is met name aandacht voor afvoer van regenwater bij piekbuien.		
3.3	Door hoge grondwaterstanden in de kruipruimten ontstaan vochtproblemen in de woningen van Havensteder. In de oudere woningen in o.a. de Bloemenbuurt en Oude Plaats ontstaat hierdoor ook zwamvorming en houtrot aan de begane grond- vloeren. De gemeente brengt samen met het HHSK en Havensteder in 2022 de problematiek inzichtelijk om vervolgens een plan van aanpak te ontwikkelen om de grondwaterstanden in de betreffende buurten te reguleren.	X	
3.4	Indien in 2022 de verhuurderheffing wordt afgebouwd en het exacte bedrag van de teruggave duidelijk is, zal Havensteder in overleg treden met de gemeente en de HRC over de besteding van dit bedrag.	X	X

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 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:

		2022	2023
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. Havensteder en de gemeente monitoren twee keer per jaar, zowel in 2022 als in 2023, hoe de sociale woningvoorraad zich ontwikkeld.	X	X
4.2	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	X	X

	<p>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 conform het onderstaande overzicht. De realisatie van deze compenserende nieuwbouw start uiterlijk 2024.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Locatie</th> <th>Aantal (ca.)</th> <th>Status 2021</th> <th>Doel/Resultaat 2022 en 2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Blinkert</td> <td>45</td> <td>Project is aanbesteed en DO is vastgesteld.</td> <td>Start bouw in 2023</td> </tr> <tr> <td>Fascinatio</td> <td>160</td> <td>Klankbordgroep gestart.</td> <td>In 2022 SOK vastgesteld en positief advies t.o.v. VO, aanbesteed en omgevingsvergunning aangevraagd. DO en start bouw in 2023</td> </tr> <tr> <td>Reigerlaan</td> <td>25</td> <td>Investeringsvoorstel goedgekeurd.</td> <td>SOK met Pameijer voor een thuishaven (begeleid wonen) DO klaar en getoetst in 2023</td> </tr> <tr> <td>Florabuurt</td> <td>56</td> <td>Gebiedsvisie en Gebiedspaspoort goedgekeurd (december 2021)</td> <td>SOK gesloten</td> </tr> <tr> <td>Poortmolen</td> <td>18</td> <td>Overleg gestart</td> <td>SOK gesloten SO klaar en getoetst</td> </tr> <tr> <td>TEKORT</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Locatie	Aantal (ca.)	Status 2021	Doel/Resultaat 2022 en 2023	Blinkert	45	Project is aanbesteed en DO is vastgesteld.	Start bouw in 2023	Fascinatio	160	Klankbordgroep gestart.	In 2022 SOK vastgesteld en positief advies t.o.v. VO, aanbesteed en omgevingsvergunning aangevraagd. DO en start bouw in 2023	Reigerlaan	25	Investeringsvoorstel goedgekeurd.	SOK met Pameijer voor een thuishaven (begeleid wonen) DO klaar en getoetst in 2023	Florabuurt	56	Gebiedsvisie en Gebiedspaspoort goedgekeurd (december 2021)	SOK gesloten	Poortmolen	18	Overleg gestart	SOK gesloten SO klaar en getoetst	TEKORT	0				
Locatie	Aantal (ca.)	Status 2021	Doel/Resultaat 2022 en 2023																												
Blinkert	45	Project is aanbesteed en DO is vastgesteld.	Start bouw in 2023																												
Fascinatio	160	Klankbordgroep gestart.	In 2022 SOK vastgesteld en positief advies t.o.v. VO, aanbesteed en omgevingsvergunning aangevraagd. DO en start bouw in 2023																												
Reigerlaan	25	Investeringsvoorstel goedgekeurd.	SOK met Pameijer voor een thuishaven (begeleid wonen) DO klaar en getoetst in 2023																												
Florabuurt	56	Gebiedsvisie en Gebiedspaspoort goedgekeurd (december 2021)	SOK gesloten																												
Poortmolen	18	Overleg gestart	SOK gesloten SO klaar en getoetst																												
TEKORT	0																														
4.3	De gemeente betreft Havensteder bij de jaarlijkse herziening van de Grondprijzenbrief.	X	X																												
4.4	Havensteder maakt jaarlijks afspraken met haar overkoepelende huurdersvertegenwoordiging over het al dan niet doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging als de op dat moment geldende wetgeving dit toelaat. De opbrengsten van een mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging brengt Havensteder in in haar Capelse investeringsprogramma.	X	X																												
4.5	De gemeente stelt in 2022 een Gebiedsatlas ontwikkeling (sociale) woningvoorraad op en betreft Havensteder en de HRC hierbij als stakeholders.	X																													
4.6	De gemeente en Havensteder werken in 2022 de opgave Middenhuur uit. We	X																													

	<p>onderzoeken de behoefte aan midden huur in Capelle aan den IJssel in relatie tot het aanbod. Daarbij kijken we naar de rol van Havensteder hierin nu en in de toekomst. De resultaten van het onderzoek zijn input voor het nieuwe Programma Wonen.</p>		
4.7	<p>De gemeente stelt in 2023 een nieuw Programma Wonen 2023-2027 vast. In de voorbereidingen worden Havensteder en de HRC betrokken.</p>	X	
4.8	<p>De gemeente en Havensteder starten in 2022 een werkgroep om te onderzoeken of de verhuisgeneigdheid van ouderen middels het Capels beleid* van Groot naar Beter kan worden vergroot door:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de inzet van een verhuisstimuleringsregeling en/of b. de inzet van een verhuiscoach. <p>Partijen hebben de intentie om dit in 2022 gerealiseerd te hebben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Capels beleid van groot naar Beter*: Havensteder zet 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. 	X	

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:

		2022	2023
5.1	Havensteder en de gemeente werken samen in Meldpunt Woningontruiming Capelle XL. Havensteder draagt hiervoor jaarlijks € 30.000,- bij aan de gemeente.	X	X
5.2	Havensteder en de gemeente werken nauw samen op het gebied van vroeg signalering. Havensteder en de gemeente werken hiervoor in 2022 procesafspraken uit. Partijen vinden het belangrijk dat er duurzame oplossingen voor de huurder worden gerealiseerd. Als opdrachtgever van Stichting Welzijn Capelle borgt de gemeente dat vroegtijdig inzet van maatschappelijk werk gekoppeld wordt aan huurders met huurschuld.	X	
5.3	De effectiviteit van de aanpak in 5.1 en 5.2 wordt jaarlijks geëvalueerd. Op basis van deze evaluaties bespreken Havensteder en de gemeente in 2023 op welke wijze samenwerking aan het voorkomen van woningontruiming en hoge huurschulden in de volgende afsprakenperiode wordt gecontinueerd.	X	X

Artikel 6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Doel vanuit het Programma Wonen 2019 - 2022:

Toekomstbestendig ontwikkelen

Dit betekent o.a.

- Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Afspraken:

		2022	2023
6.1	Bij het opstellen van de Wijkuitvoeringsplannen in het kader van de energietransitie treden de Gemeente en Havensteder 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. De HRC wordt door Havensteder hierbij betrokken.	X	X
6.2	Havensteder en de Gemeente onderzoeken in 2022, in lijn met 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.	X	
6.3	Havensteder richt de verduurzaming van haar woningbezit vooral op het verbeteren van de isolatiewaarde (Rc-waarde). Inmiddels heeft het bezit van Havensteder in Capelle aan den IJssel gemiddeld label C (was doelstelling 1 januari 2025). Op 1 januari 2050 komt Havensteder uit op gemiddeld label A. Havensteder verduurzaamt in 2022 en 2023 de complexen Wiekslag, Bongerd-Wingerd en Schermerhoek (zie 3.1.a). Daarnaast heeft Havensteder plannen om vanaf eind 2023 de woningen aan de Hudsonbaai te verduurzamen.	X	X
6.4	Havensteder onderschrijft de ambitie van de gemeente om in te zetten op zonne-energie. Havensteder heeft een onderzoek gedaan	X	X

	<p>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. Deze businesscase wordt in het eerste kwartaal van 2022 voorgelegd aan de directie van Havensteder. Indien het directieteam van Havensteder een positief besluit neemt op de businesscase, dan streeft Havensteder ernaar dat de eerste panelen in 2023 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. Mocht het directieteam geen positief besluit nemen op de businesscase treden gemeente en Havensteder met elkaar in overleg.</p>		
6.5	<p>Partijen spreken af bij hun uitvoeringsplannen zoveel mogelijk rekening te houden met maatregelen om wijken klimaatbestendig en water-robust in te richten. Partijen betrekken elkaar bij het verder uitwerken van een strategie voor klimaatadaptatie en vervolgens bij concrete uitvoeringsprojecten hiervoor.</p>	X	X
6.6	<p>De Gemeente stimuleert de komende jaren de circulaire economie in Capelle aan den IJssel. Eén van de ambities in relatie tot de circulaire economie is het landelijke streven om de hoeveelheid restafval per inwoner te verlagen naar maximaal 160 kg per jaar en het afvalscheidingspercentage te verhogen naar 60%. Deze ambities zijn ook belangrijk om de afvalstoffenheffing voor bewoners zo laag mogelijk te kunnen houden. In flats en appartementencomplexen is het gesorteerd inzamelen van afval een grotere uitdaging. Daar waar het gaat om huurders en woningen van Havensteder, denken Havensteder en de HRC mee hoe in dit soort woongebouwen de hoeveelheid restafval verlaagd kan worden. De afvalscheiding in de hoogbouw wordt in 2022 ingevoerd, daar waar dit nu nog niet is gebeurd.</p>	X	X

6.7	Wanneer zeker is dat binnen 5 jaar na afronding van een gebundelde aanpak van een complex het gebied een duurzame warmteoplossing op midden temperatuur (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.	X	X
6.8	In VvE-complexen met Havensteder-bezit, gaat Havensteder in principe akkoord met het plaatsen van laadpalen voor bewoners mits er aan administratief- financiële uitwerking, brandveiligheid en andere randvoorwaarden wordt voldaan.	X	X

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:

		2022	2023
7.1	Partijen werken samen aan de verbetering van de leefbaarheid en het woongenot van huurders in de kwetsbare buurten van Capelle. Per buurt wordt informatie verzameld door partijen en maatschappelijke partners. Op basis hiervan en de eerder bepaalde wijkopgaven, worden in samenwerking met bewoners en maatschappelijke partners integrale actieplannen opgesteld waarin wordt ingespeeld op de specifieke problematiek in de betreffende buurt. Partijen stellen een planning en prioritering op. In de Schermerhoek benutten we daarbij ook de kansen die groot onderhoudswerkzaamheden aan woningen en/of buitenruimte bieden.	X	X
7.2	Op basis van de uitkomsten van de evaluatie van de methodiek Vreedzame wijk wordt in 2022 een Capelse variant van het concept Vreedzame Wijk ontwikkeld. Deze wordt in 2022 en 2023 in samenwerking met de gemeente en Stichting Welzijn Capelle uitgerold in de verschillende wijken.	X	X
7.3	Havensteder en de gemeente starten in 2022 een pilot in Schollebaar om verrommeling van de achtertuinen aan te pakken (meer groene erfafscheidingen en aanpak van de privé als achtertuinen). Dit in samenwerking met de buurt en bewoners.	X	
7.4	De problematiek van de rondzwervende winkelwagens neemt ondanks de APV niet voldoende af. De gemeente en Havensteder maken in 2022 en 2023 met de winkeleigenaren afspraken over het tegengaan van het probleem,	X	X

	het handhaven van de APV en het ophalen van winkelwagens in en rond woongebouwen van Havensteder. Daarnaast wordt in 2022 een actieve communicatiecampagne richting bewoners en winkeliers opgestart.		
--	---	--	--

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:

		2022	2023
8.1	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.	X	X
8.2	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. Gemeente en Havensteder gaan in 2022 de bestaande afspraken updaten over de stalling en het opladen van hulpmiddelen.	X	X
8.3	Havensteder en de gemeente onderzoeken in 2022 hoe om te gaan met het (brand)veilig stallen en opladen van scootmobielen in de wooncomplexen van Havensteder in situaties waarin het stallen van elektrische Wmo-hulpmiddelen in de woning of eigen berging niet mogelijk is. Hiervoor zijn mogelijk beleidswijzingen nodig bij de Wmo of andere betrokken afdelingen. Daarnaast zal er organisatie-breed overleg plaatsvinden tussen verschillende gemeentelijke afdelingen omdat dit een vraagstuk betreft dat meerdere afdelingen raakt. Havensteder neemt deel aan deze	X	

	gesprekken. Havensteder brengt in beeld in welke complexen de stalling van scootmobielen het grootste risico vormt voor de (brand)veiligheid.		
8.4	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. De gemeente blijft in 2022 en 2023 bij het COA erop aansturen om geen grote gezinnen aan de gemeente te koppelen.	X	X
8.5	Havensteder ontwikkelt in samenwerking met de Gemeente en één of meer zorgpartijen in 2022 of 2023 plannen voor een Begeleid Wonen-project voor minimaal 20 volwassenen.	X	X
8.6	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.	X	X
8.7	Gemeente en Havensteder onderzoeken in 2022 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	X	

	wordt het aantal woningen, welke doelgroepen, welke zorginstellingenpartijen en het onderhoud onderzocht. Zo ja, dan wordt in 2023 een pilot gestart.		
8.8	De gemeente maakt in 2022 een opzet voor een betere overlegstructuur op het terrein van Wonen op Maat (nu o.a. Maatschappelijke tafel -en Overleg huisvesting bijzondere doelgroepen)	X	

Artikel 9 Geschillen

- 9.1 Indien één van de Partijen zich niet houdt aan de (werk)afspraken vindt onderling overleg plaats en wordt de betreffende partij daarop aangesproken.
- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 Als mediation niet leidt tot een oplossing van het geschil, wordt de zaak door de meest gereede partij voorgelegd aan de rechter.

Artikel 10 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 11 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 2023.

Aldus afgesproken en in drievoud 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,

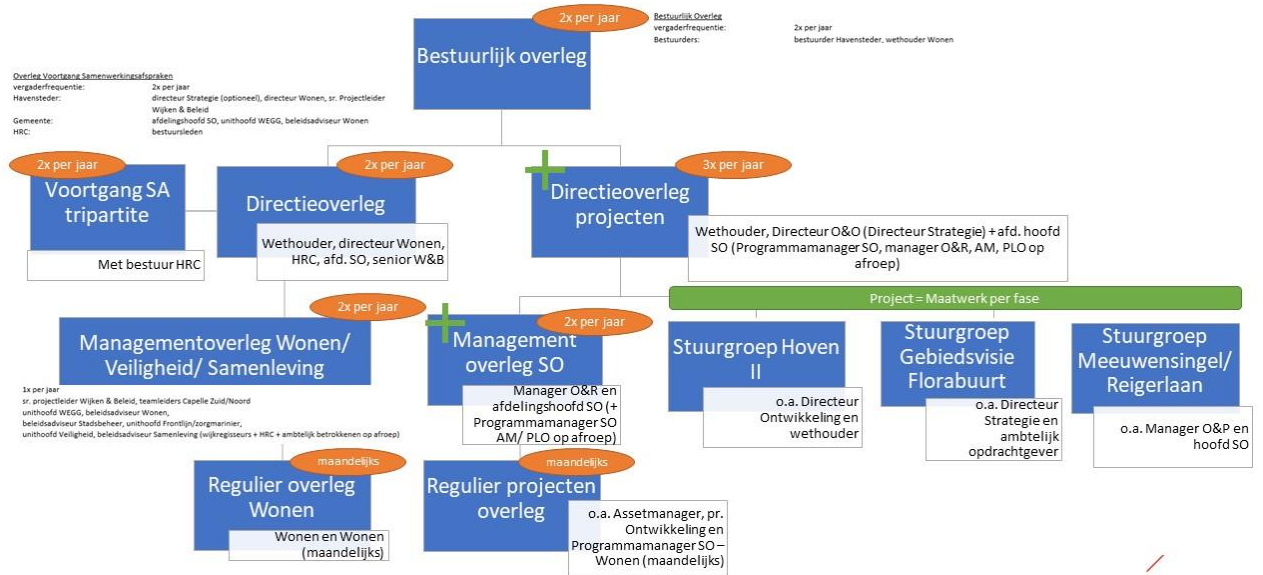
de heer M.J.W. Struijvenberg

mevrouw H. van den Berk

de heer A.J. de Braal

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

Overlegstructuur mbt voortgang Samenwerkingsafspraken



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 prestatieafspraken¹ voor de periode 2018-2019, waarbij wordt uitgegaan

¹ 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,

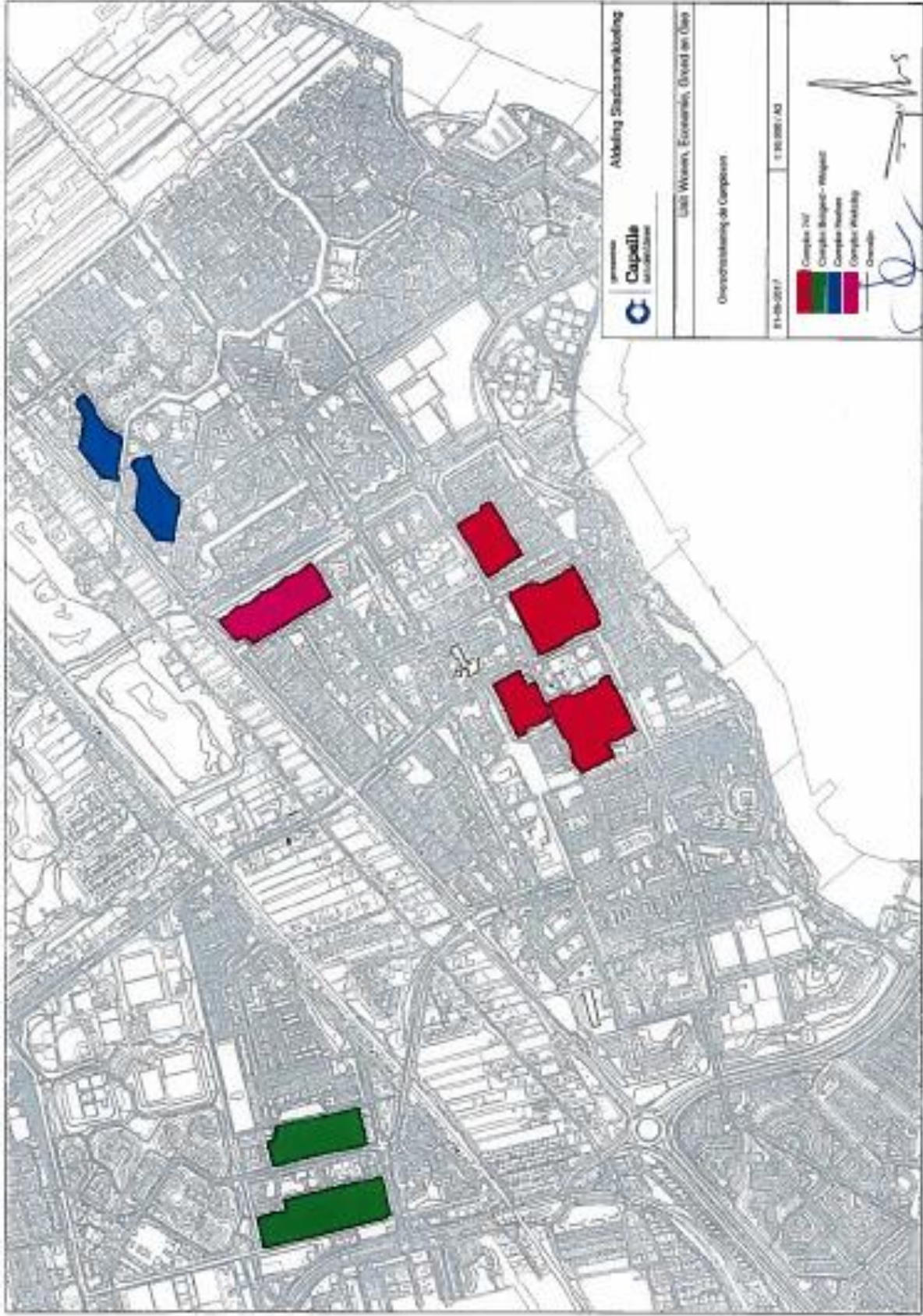

de heer D.P. van Sluis

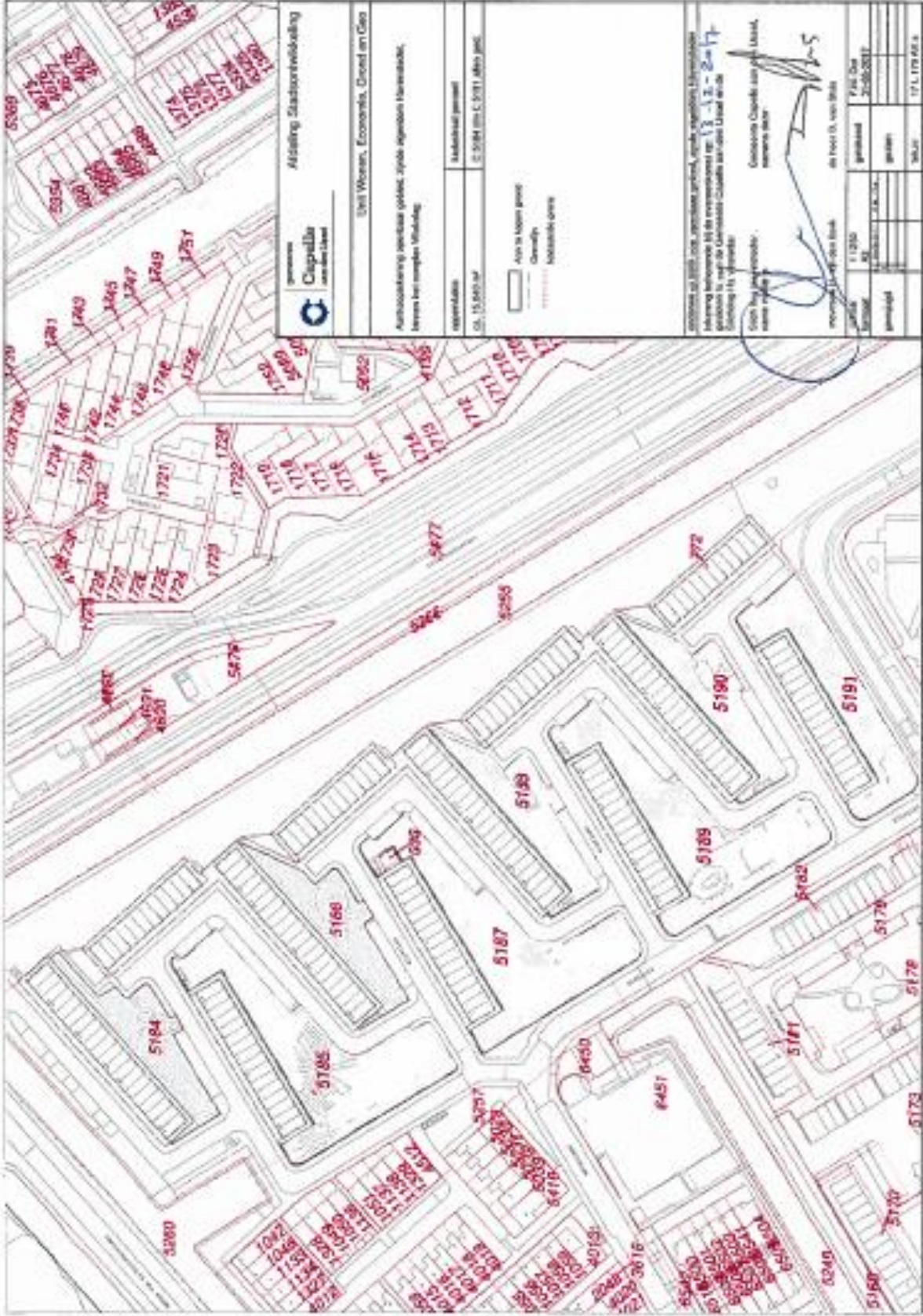

mevrouw H. van den Berk

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

Mining Stadsontwikkeling

lid Wonen, Economie, Dienst en Openbaar Verkeer

Aankomende ontwikkelingen: op deze afgeplande huurbuizen, worden nu complex 117 (post afbrennen)

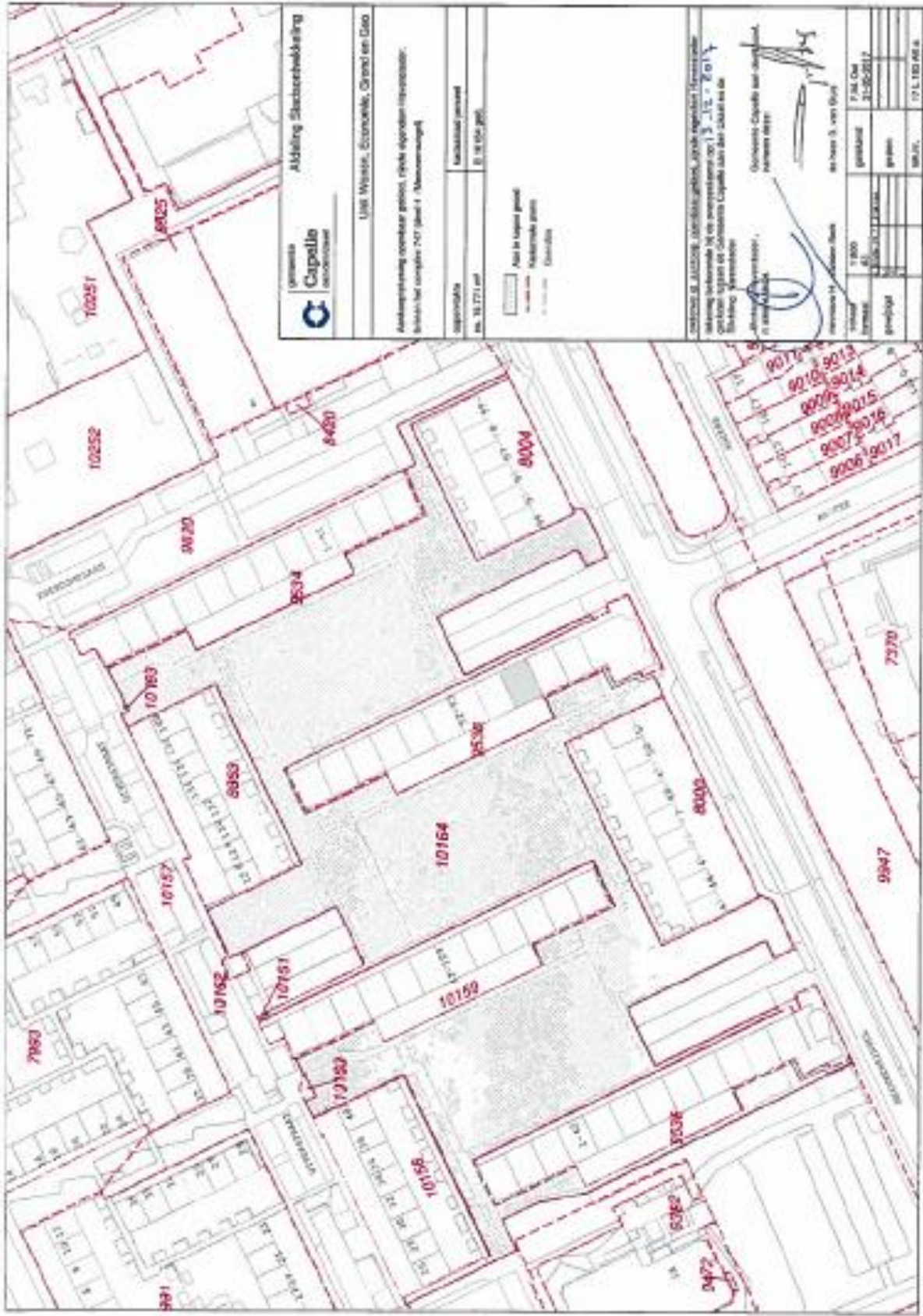
oppervlakte: 11.133,47 m²
BAG-nummer: 8.80267 gnd.

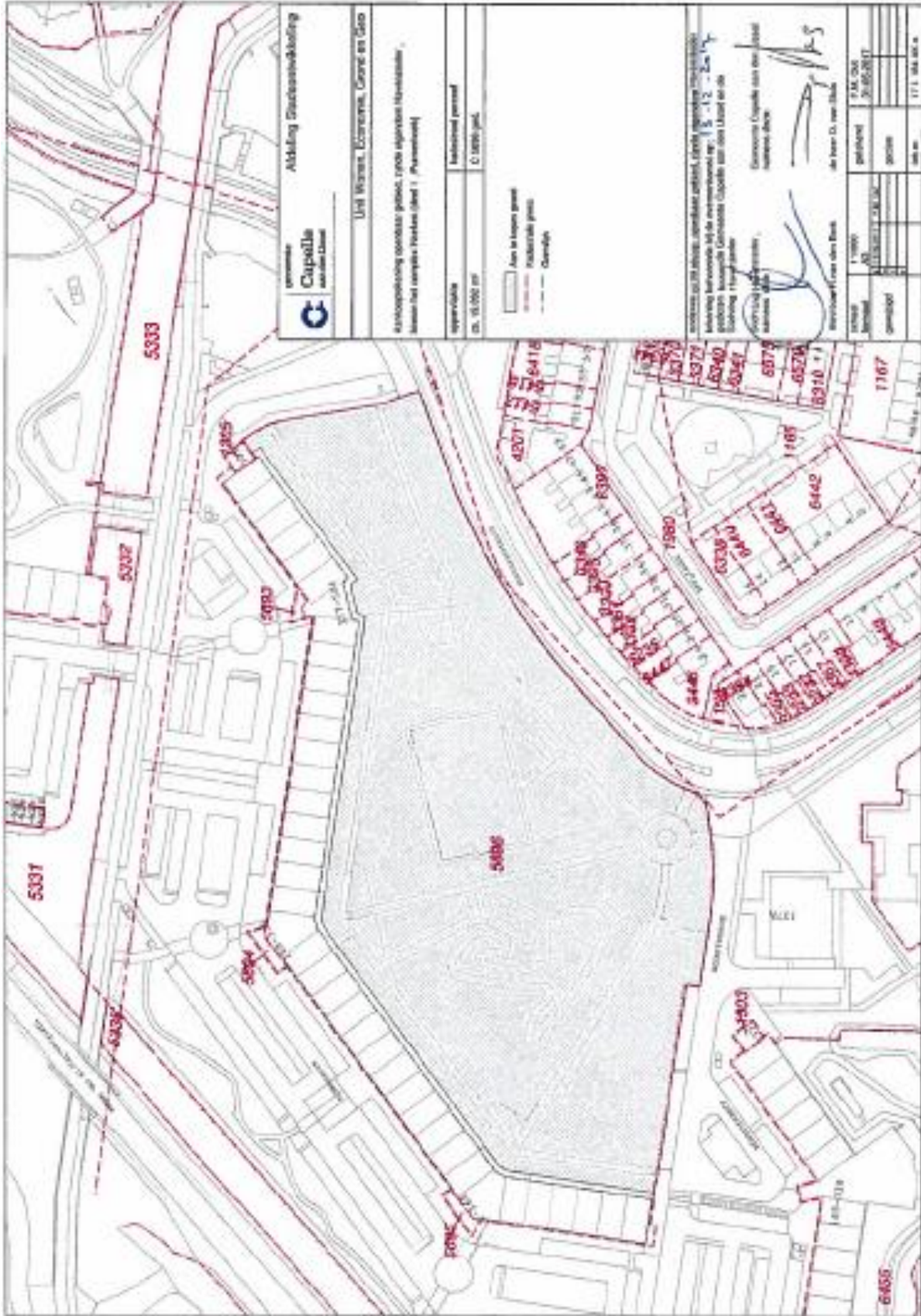
- - - - - Als nu afgepland
- - - - - toekomstige gnd.
- - - - - Openbaar

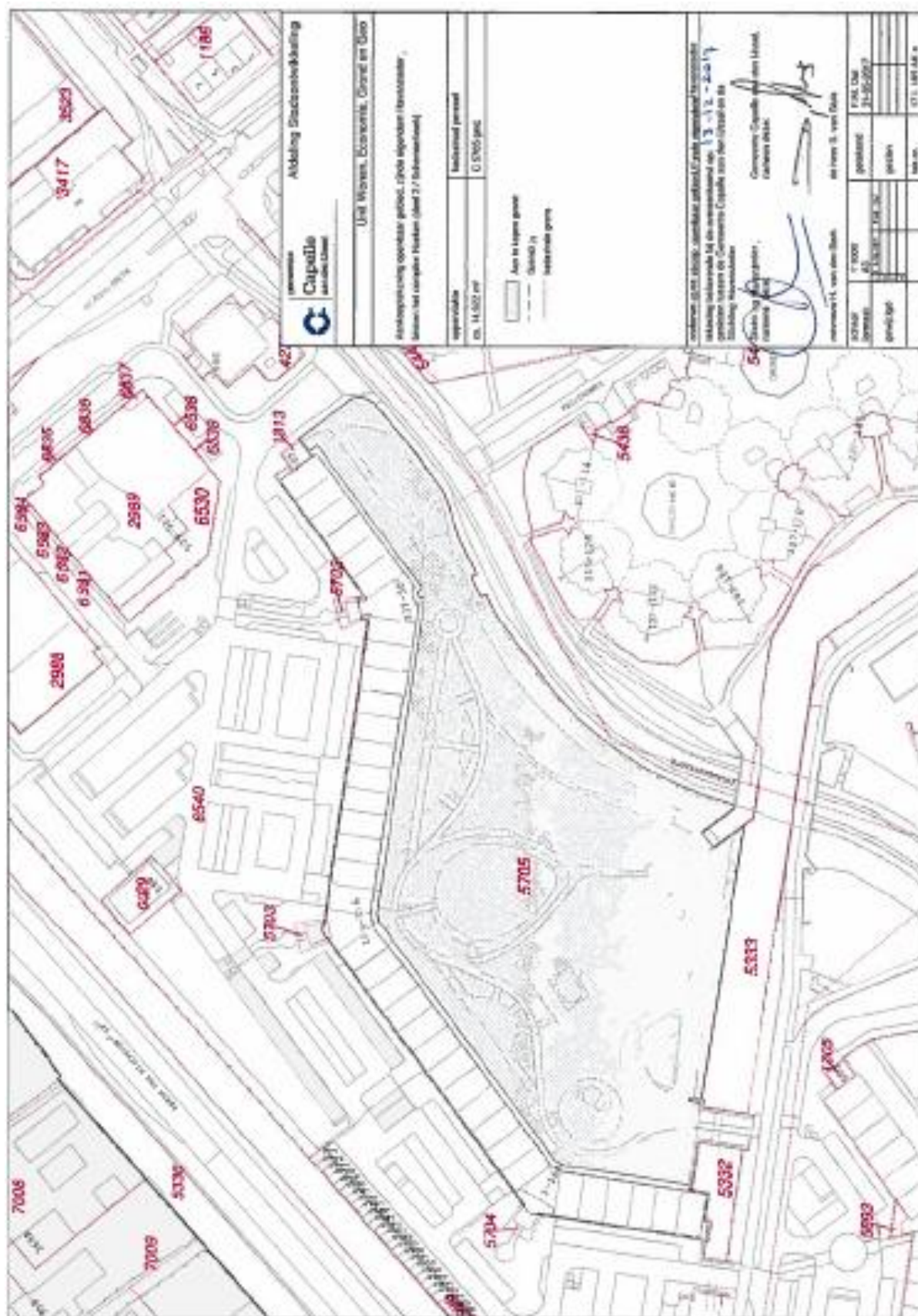
Gemeente Capelle aan den IJssel
Raad van Bestuur
Bouwkunde

Capelle aan den IJssel
Burgemeester
11.133.47 m²
31.09.2022
17.11.2022

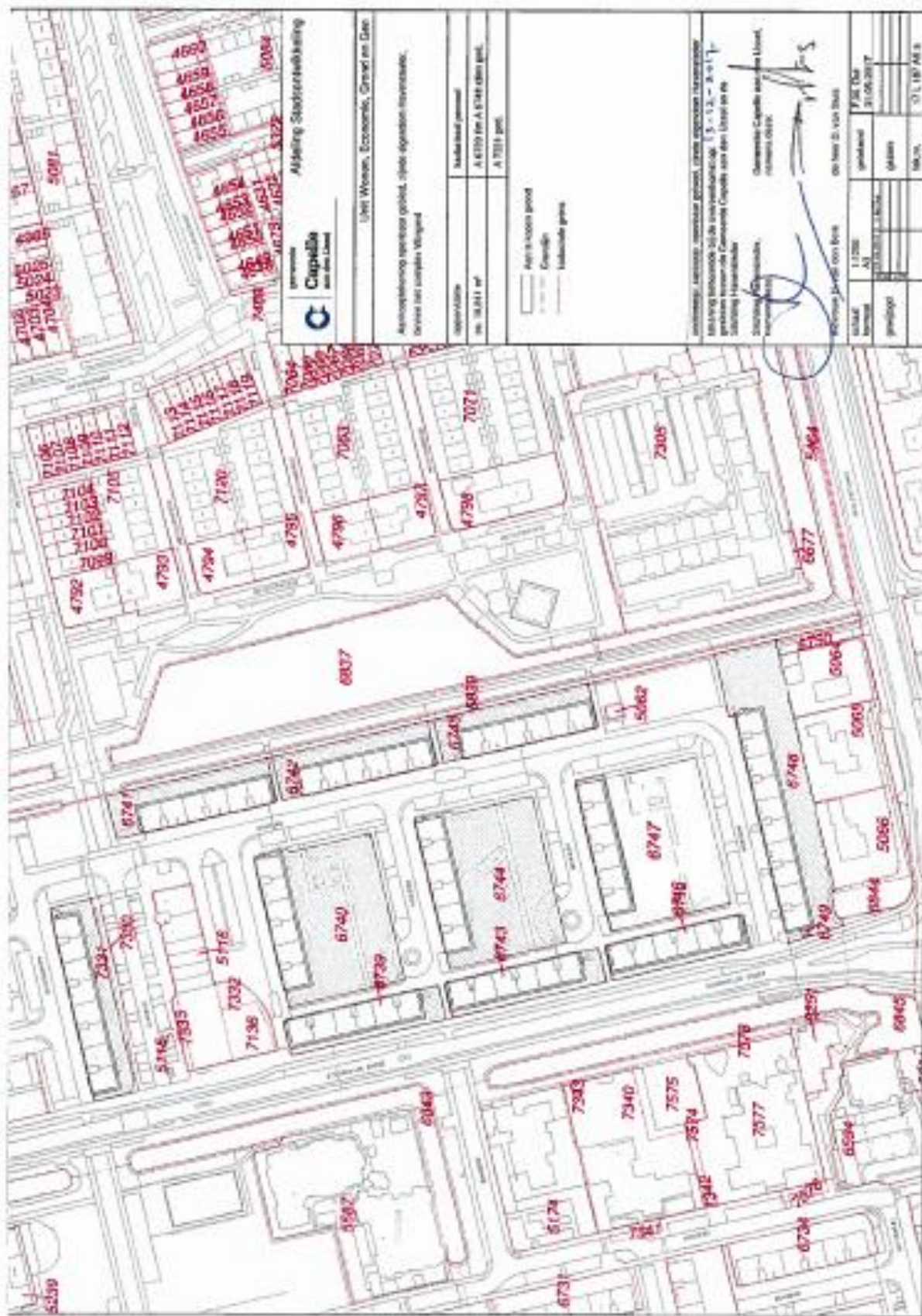


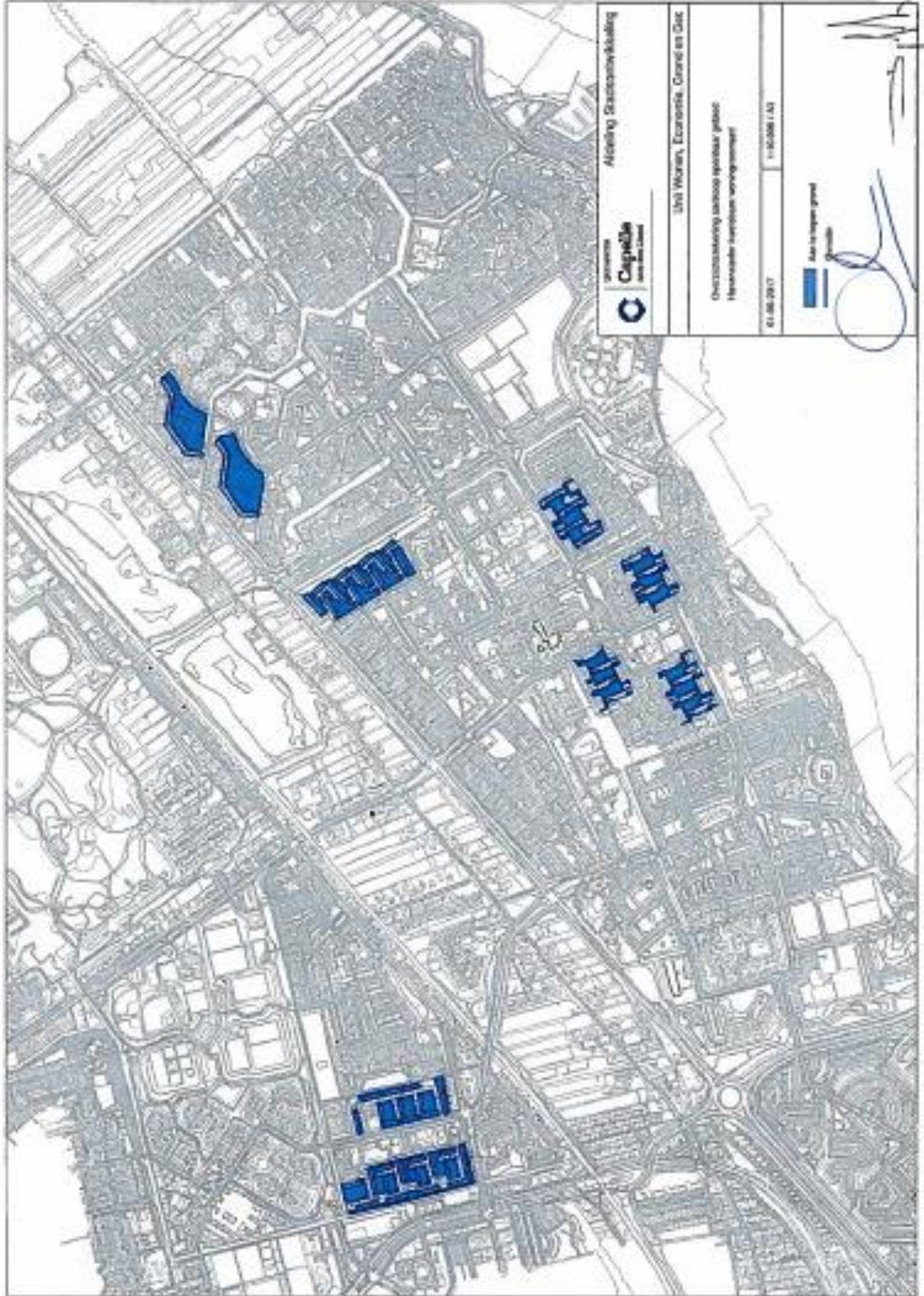












Bijlage 3: Investeringschema

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.

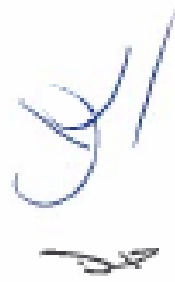
Technische maatregelen; asbest verwijderen gevel, isoleren spouw/gevelpaneel, verwarming vervangen naar twee-pijps systeem (zonder gas), liften gelijk sluitend, dakisolatie, rc-waarde 6, beton reparatie, mechanische ventilatie verbetering, extra budget aardwarmte onderzoek mogelijkheden, brandveiligheid 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/>	
Totaal	€ 9,00



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	Plantsoort	Plantsoort	Plantsoort	Plantsoort	Plantsoort	Plantsoort	Plantsoort	Plantsoort	Plantsoort
20
21
22
23
35
40
41
42
43

- Jaar van aanleg

Bomen

Zie voor definities en klasse-indelingen het Handboek Bomen van Norminstituut Bomen
www.norminstituutbomen.nl

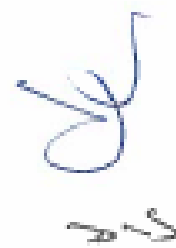
[Handwritten signature]

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 2022-2023

De Hoven II

Vastgoed en Wonen	Buitenruimte, leefbaarheid en sociaal - maatschappelijke inzet
<p>In 2022 zijn de te slopen woningen in De Hoven verkocht aan de ontwikkelaar en start de sloop van deze woningen. In 2022 start de nieuwbouw en renovatie. In 2023 worden de eerste woningen opgeleverd, waaronder de 48 renovatiewoningen én 8 nieuwbouwwoningen van Havensteder.</p> <p>Havensteder streeft er naar binnen 5 jaar na sloop, ofwel uiterlijk 2026, alle 304 woningen gecompenseerd te hebben in nieuwbouw.</p>	<p>De buitenruimte van de Hoven is onderdeel van de ontwikkeling.</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: 304
 Nieuwbouw DAEB:8 woningen
 Renovatie: 48 woningen

Wiekslag

Vastgoed en Wonen	Buitenruimte, leefbaarheid en sociaal - maatschappelijke inzet
<p>In 2022 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>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 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"> - Elkaar ontmoeten. - Elkaar kennen. - Achter de voordeur-problematiek inzichtelijk bij maatschappelijke partners. - Een buitenruimte en voorzieningenaanbod dat bovenstaande speerpunten faciliteert. - Inzet SROI/Sterk door werk

	De gemeente onderzoekt met Stedin of het netwerk de toenemende vraag naar elektra aankan.
Beoogd resultaat	Beoogd resultaat
In 2022 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

De Hoeken

Vastgoed en Wonen	Buitenruimte, leefbaarheid en sociaal - maatschappelijke inzet
<p>In 2021 is de aanpak van de Purmerhoek-woningen afgerond. 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>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"> • 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. • Investeren in het sociale kapitaal: kansen creëren voor bewoners op weg naar werk, opleiding of dagbesteding door inzet SROI en Trime (zie apart projectplan). • Verbeteren van de sociale cohesie in de Purmerhoek. • 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. <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> <p>In 2022 wordt het inrichtingsplan voor de Hoeken afgerond, waarbij de herinrichting van het openbaar gebied bij de Purmerhoek én de Schermerhoek in samenhang wordt bekeken.</p>

	In 2022 wordt gestart met de aanpak van de openbare ruimte.
Beoogd resultaat	Beoogd resultaat
In 2021 ronden we de aanpak van de Purmerhoek af.	In 2022 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 in 2021 over naar de gemeente.</p> <p>De gemeente beoogt een kwaliteitsimpuls te realiseren in overleg met de bewoners.</p> <p>In 2022 wordt het inrichtingsplan voor de 747-buurt afgerond. In 2022 wordt gestart met de aanpak van de openbare ruimte.</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 2025 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>Beoogd resultaat</p>	<p>Beoogd resultaat</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;



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. Wig

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 dit:

- 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 prestatieafspraken¹ voor de periode 2018-2019, waarbij wordt uitgegaan

¹ 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 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 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 'Fascinao 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 / Nieuwbouw 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 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 2023, 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

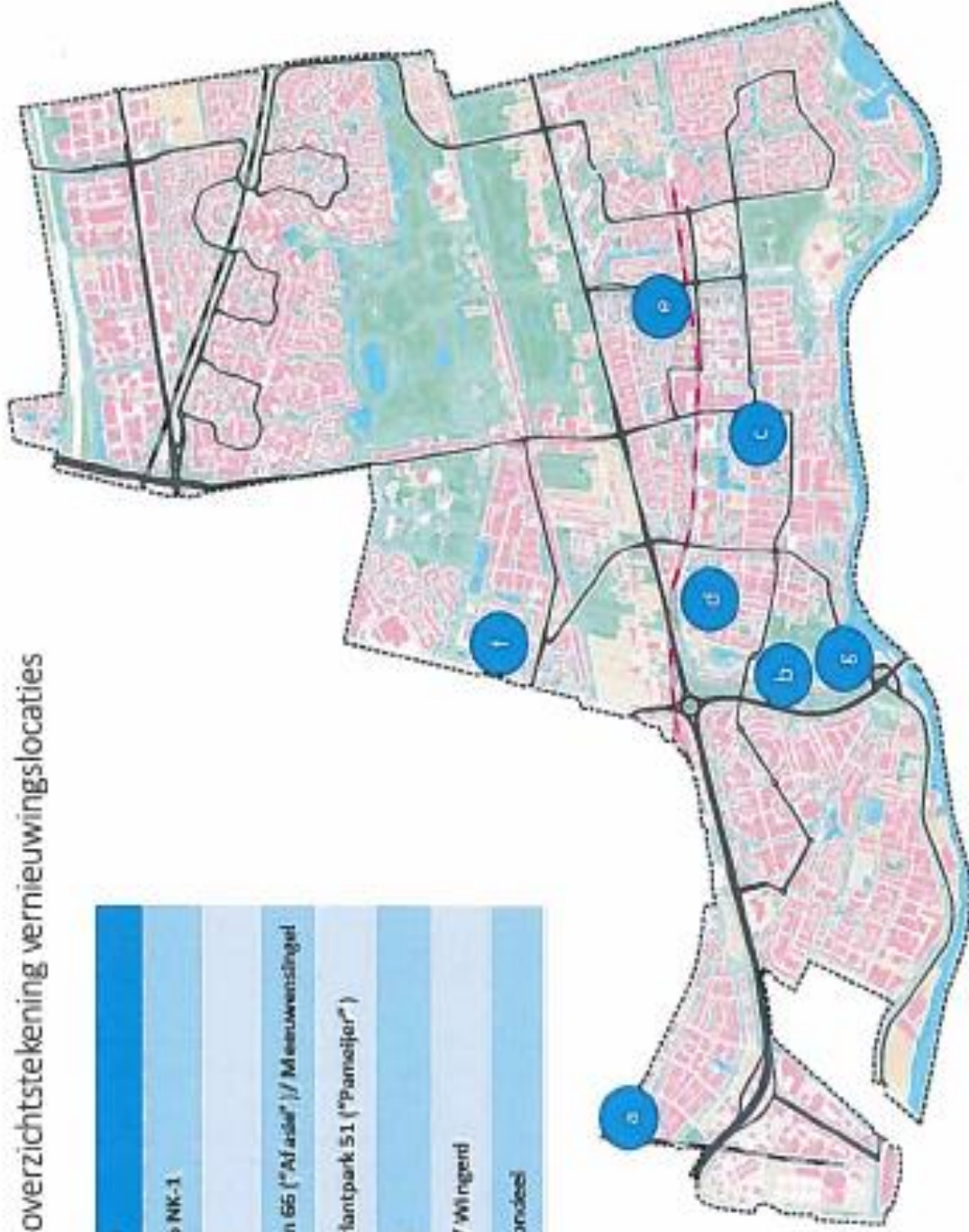
Bijlagen:

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 / Glevitslaan)
 - c. Aankooptekening Openbaar gebied, zijnde eigendom Havensteder, binnen het complex 747 (deel 2 / Raigerlaan)
 - 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 ("Alasid" / Meenwensingel)
d. Van Meerlantpark 51 ("Pameijer")
e. Wieking
f. Jongerd / Wingert
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 daderlijk dat grondprijzenverhogingen 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 m²) en huur overig gebruik (geen grasland of (sier)tuin) (€ 0,25 tot € 0,80 per m²). 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 m². 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 Grondprijzenbeleid 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 Grondprijzenbeleid 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 vermindert 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 kant-tallen 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 vrije 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 grondwaademethode 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 sector (particulier opdrachtgeverschap), bedrijventerreinen, detailhandel en horeca. Hiervoor is gekozen, aangezien bij particulier opdrachtgeverschap en bedrijventerreinen 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**	83
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 m² bvo. De FSI wordt bepaald volgens de formule: m² bvo / m² uitseefbaar.

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

3.3.3 Berekeningsmethode niet-commercieel vastgoed

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



Gebruikfunctie:	Overige functies
Uitgangspunt:	Vaste grondprijs (met staffel)
Toelichting:	<p>Het betreft gronden die geschikt zijn voor erfpagegroen, reclamemasten, verdeelstation, bouwwerk (an bijvoel van nutsvoorzieningen, zendmasten et. cetera).</p> <p>Erfpagegroen is aangehaad en/of verbaad openbaar gebied dat binnen de daarvoor geldende uitgifte-terin in een ander langdurig om verbaad of verhuurd te worden als toevoeging aan een bestaand particulier perceel.</p> <p>Voor de plaatsing van zendmasten wordt een jaarlijks retributie in rekening gebracht. De gemeente maakt onderscheid tussen retributie voor zendmasten en antenne-installaties op gemeentelijke gronden en gemeentelijke gebouwen.</p> <p>Nutsvoorzieningen worden over het algemeen met een recht van opstal aangelegd in de openbare ruimte, waaraan geen sprake is van feitelijke uitgifte. Indien het aanbesteding bij speciale voorwaarden, zoals een verdeelstation, het eigendom is, worden de betreffende gronden uitgegeven tegen een vaste prijs per m².</p>

3.3.4 Bankeningsmethode reclame-uitingen

Gebruikfunctie:	Reclame-uitingen zoals bijvoorbeeld infoborden en reclamemasten
Uitgangspunt:	Geen vast tarief in Grondprijzenbrief opgenomen.
Toelichting:	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 grondprijzeniveaus gelden de volgende uitgangspunten:

1. de genoemde prijzen hebben prijspel 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 grondprijzeniveaus gelden de volgende uitgangspunten:

1. de genoemde prijzen hebben prijspel 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 vastgoed	Grondprijsoepelling	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 ² uitgiftebaar

Type vastgoed	Grondprijsoepelling	Grondprijs excl. BTW
---------------	---------------------	----------------------

Uitgangspunt:	Residuaale grondwaarde
Toelichting:	<p>Wordt berekend met behulp van de residuaale 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 ontkerkende sportvelden is een lagere grondprijs mogelijk waarbij de ondergrens de kostprijs van de grond is.</p>

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

Maatschappelijk			
Maatschappelijke voorzieningen	residueel		per m ² uitgebaar
Gemeentelijke sport- en recreatievoorzieningen	residueel		per m ² uitgebaar

* contributie voor zandstraten en andere installaties op gemeentelijke gronden en gemeentelijke gebouwen:

- Per strandma (van 0 tot 64 m ²)	€ 0.000 per jaar
- Toeslag voor elke extra m ²	€ 100 per m ² per jaar
- Toeslag loopop (van 40 m ² tot 80 m ²)	€ 1.500 per jaar
- Toeslag loopop per 10 m ² boven 80 m ²	€ 1.000 per 10 m ²
- Toeslag extra provider	€ 1.000 per provider per jaar

Type vestiging

Hoofdfunctie		jaarlijkse bijdrage
Recreatie / bedrijfsmatig gebruik ****		
Bedrijfsmatig gebruik, bijv. voor plaatsing winkelkarretjes, speeltoestellen, telefooninstallaties en toiletvoorzieningen		
- speelwingsgebied / winkelcentra en landbouwgebied **	€ 50	per m ²
- bij gebruiksvoorzieningen, bijv. toilet en vindingen ***	€ 10 tot € 40	per m ²
- open gebied		
Bedrijfsmatig gebruik t.b.v. terrassen		
- speelwingsgebied / winkelcentra en aan	€ 10	per m ²



	en (scho) water (50%)			
Huur / particulier gebruik ****				
Particulier gebruik				
		- aflo gebouwd oppervlakte 100 m ²	€ 18	per m ²
		daaropvol- gend 100 - 200 m ²	€ 10	per m ²
		daaropvol- gend vanaf 200 m ²	€ 11	per m ²
- bij gebruiksbeperkingen, bijv. tabel 6 te- dageen**	€ 0 tot € 11			per m ²
	- minimumbe- drag		€ 75	per over- schenk- som
				Voltoets- complex € 0,80 per m ²
Huur / Ordehand en overig gebruik				
			€ 0,18 tot € 0,30	per m ²
-minimumbedrag	€ 225			per overren- komst
Bijzondere situaties, verenigingen en maats- schappelijke organisaties				per overren- komst
Woonruimte van gewel tot gewel beschouwd, zo nodig wordt een advies o.p. te maken gevraagd aan een arbiter bureau.				
Buiksteenovereenkomst				
maximaal 10m ² (in gebruik genomen gemeen- tegrond)				geen regule- ring
afmeting voor een breedte van 10-geplaat voor 1-1-2012				
** Ingeval van kinderopvang wordt de gebouwd oppervlakte van een schoolgebouw en het aantal kinderen van een kinderopvang instelling meegeteld is, wordt per kindplaats 2 m ² bouwooppervlakte in rekening gebracht. Dit betekent dat ingeval van schoolgebouwen van een schoolplaats, als uitzondering, uitslui- tend het tot een kinderopvang wordt toe in reke- nen deel 2 m ² per kindplaats in rekening wordt gebracht. Als max. aantal kindplaatsen wordt het aantal kindplaatsen volgens het landelijk register kinderopvang gehanteerd.				
*** prijs is afhankelijk van de waarde van de beperking				
**** Indien binnen twee jaar na het afsluiten van de huurovereenkomst voor het betreffen de periode een koopovereenkomst met de huurder is gesloten, wordt de huurprijs tot een maximum van twee jaar en tot een maximum van 20% van de koopprijs, in mindering gebracht op de koopprijs.				
Afhandeling Bij verkoop en verhuur van onroerend goed wordt 0,1m ² tot en met 0,4m ² naar beneden en van 0,5m ² tot 0,9m ² naar boven afgerond.				
Administratiekosten Voor een huurovereenkomst wordt eenmalig een bedrag van € 35,- aan administratiekos- ten in rekening gebracht.				
Bijlage 2: Begrippenlijst				

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 huur-opbrengst 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 omhullen.

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 publiek-rechtelijk 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 timing van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen.

FSI – Floor Space Index. De Floor Space Index is de verhouding tussen het totaal aantal m² bruto vloeroppervlakte (bvo) van het gebouwde binnen een plangebied en het aantal m² uitgebaard 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 beheersvoorziening). 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 2014/52/EU van de Raad (PbEG, 2014 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. VON 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 ¹	48
Te realiseren ²	8
TOTAAL	304

Vernieuwing sociale woningvoorraad

[resumé van bijlage 3 – locatiesheets]

Locatie	Woningaantallen ¹
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
SUBTOTAAL	299 + PM
6h. Verkenning transformatie (naar samenwerkingsafspraken)	PM
TOTAAL	299 + PM

¹ Conform plan Blauwboek

² Conform plan Blauwboek

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



Havensteder

sterk in wonen

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	Kwaaliteit, Waterschap, parkeren buurt (vooral uit kantoor & ov knooppunt)
Kansen	
Uitvoering	
Ontwikkelaar	Havensteder
Doelgroep Havensteder	Havensteder heeft op deze locatie het liefst zoveel mogelijk laagprijswoningen. De vraag naar woningen voor gezinnen in Capelle is groot. Fascinatio heeft een zeer prettig woonmilieu voor gezinnen. 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. We kunnen op deze locatie dus deels voorzien in de behoefte van de zorgorganisaties naar vastgoed voor de doelgroep.
Product Havensteder	50 -70 eengezinswoningen (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">- 30 appartementen (75 m² GBO) gericht op starters.- 24 appartementen (maximaal 40 m² GBO) voor doelgroep (Klein met kleine eigen buitenruimte). <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 2023

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	Marktpartij na uitvoering (turn-key afname)
Doelgroep Havensteder	<p> Jonge Senioren zouden hier passen. Woonvoorzorgingen oudere mensen met een verandelijke beperking (24 woningen) (o.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

Ec.	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
Parker naam	c.f. beleid gemeente
Mogelijke aanpassing parkeer naam	Kwaliteit, doelgroep, deel auto's plan afhankelijk
Parker locatie	Openbaar gebied
Risico	Bestemmingsplanwijziging
Kansen	Aanstellen op ontbebelingen binnen het bouwblok
Uitvoering	
Onvoldoer	
Doelgroep Havensteder	Havensteder Uit onderzoek blijkt ook dat de groep onder 23 uit Capelle moeilijk 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
Bilgeaar Grond	Parmeijer
Grond prijs	n.v.t.
Marktwarde 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 Parmeijer voor nieuwe ontwikkeling voor de doelgroep van Parmeijer. 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 ² en maximaal 50 m ² 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	Meergoed woningen groot GBO 70m2 Bestaande aantal +20

Bijlage 3 locatie sheet 12 september 2018

	Bouwerd / Wingerd
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

Biljeet 3 locatie stamba 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 eenz. 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 afspraak 12 september 2016

