



Programma 8

Stadsontwikkeling

Ontwikkelingen

Wet goed verhuurderschap

Op 21 maart 2023 is de Wet goed verhuurderschap aangenomen door de Eerste kamer. Naar verwachting zal deze per 1 juli 2023 in werking treden. De aangenomen wet stelt algemene normen voor goed verhuurderschap vast. Ook moeten gemeenten verplicht een meldpunt inrichten.

Binnen de gemeente onderzoeken we de mogelijkheden hoe hier het beste invulling aan gegeven kan worden en wat dit gaat kosten. Zodra we dit inzichtelijk hebben, leggen wij u een voorstel voor.

Wat willen wij bereiken?

Prettig wonen

Wij dragen eraan bij om een aantrekkelijke woongemeente te blijven met passend aanbod in alle categorieën van de woningvoorraad.

Wat gaan wij daarvoor doen?

BG23 | Sociale- en middeldure huurwoningenvoorraad en koopwoningen evenredig verdelen in de regio (Capels Akkoord)

In samenwerking met het Samenwerkingsverband Woning Regio Rotterdam komen tot een juiste aanname voor een evenredige verdeling van niet alleen de sociale huurwoningen voorraad, maar ook van het aanbod in middel dure huur en koop in de regio.

Portefeuillehouder

1. Geissler

Stand van Zaken

De regionale woningmarktafspraken tussen de veertien gemeenten in de regio Rotterdam zijn vastgelegd in het Regioakkoord. In het nieuwe Regioakkoord, dat begin 2023 is ondertekend, is de woningbehoefte in de Rotterdamse regio opnieuw in beeld gebracht. Op basis van de uitkomsten van een woningbehoefteonderzoek eind 2021 is geconcludeerd dat de opgaven door de economische en woningmarktontwikkelingen aanzienlijk zijn gewijzigd. Gemeenten uit de regio is gevraagd om voor 1 september 2022 middels een bod aan te geven welke bijdrage geleverd kan worden aan de ontwikkeling van de totale woningvoorraad (sociaal, middel duur en duur) in de regio tot en met 2030. Deze biedingen zijn uiteindelijk samengevoegd in een geactualiseerd Regioakkoord 2022. Wethouder Geissler heeft het Regioakkoord 2022 namens de gemeente ondertekend.

Kwaliteit (indicator)



BG23 | Kwetsbare woningvoorraad revitaliseren

Het revitaliseren van de kwetsbare woningvoorraad door Havensteder, zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Samenwerkingsafspraken 2022-2023 met Havensteder en de HRC.

Portefeuillehouder

1. Geissler

Stand van Zaken

De Wiekslag, de vier woongebouwen in de 747-buurt en de Purmerhoek zijn opgeleverd. De renovatie van de Schermerhoek is in januari 2023 van start gegaan. De renovatie duurt twee jaar. In de Florabuurthoeft gaan we aan de slag. De gebiedsvisie is in december 2021 vastgesteld. Projecten die nog niet zijn afgerond zijn opnieuw opgenomen in de samenwerkingsafspraken 2022-2023 (BBV 640023)

als onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Kwetsbare Woningvoorraad 2022-2023.

De buitenruimten van de kwetsbare woningvoorraad zijn of worden door ons overgenomen zodat Havensteder zich kan richten op het toevoegen van extra kwaliteit aan de woningvoorraad en wij op het toevoegen van extra kwaliteit aan de leefomgeving van de betreffende woongebouwen. De buitenruimten van de gerenoveerde woongebouwen zijn inmiddels in ons bezit. Voor de Wiekslag en de Purmerhoek zal nog een schouw plaatsvinden omdat deze buitenruimten aan de gemeentelijke standaard (heel/ veilig) moet voldoen. De schouw van de buitenruimten van de woongebouwen in de 747-buurt heeft wel al plaatsgevonden. Voor de Schermerhoek, Bongerd en Wingerd staat de oplevering van het groot onderhoud gepland in 2025. Dit houdt in dat we in 2024 samen met de betreffende bewoners ontwerpen gaan opstellen en uitvoeren.

Kwaliteit (indicator)



Wat willen wij bereiken?

Verder met de Omgevingswet

De verwachting is dat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt. Wij werken stapsgewijs verder aan de implementatie van de Omgevingswet.

Wat gaan wij daarvoor doen?

BG23 | Digitale omgevingsloket (DSO) inrichten

Wij gaan verder met het vullen van het digitale omgevingsloket. Wij leggen de focus op de veel voorkomende aanvragen om deze processen in 2023 te verbeteren in lijn met de bedoeling van de Omgevingswet.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Stand van Zaken

De koppeling tussen het DSO en ons zaakstelsel is werkend. We zijn gestart met het maken van vragenbomen voor de veelvoorkomende aanvragen. De oefenomgeving is gereed voor technische en functionele testen (oefenen) voor de collega's.

Kwaliteit (indicator)



BG23 | Plan van aanpak Omgevingsplan uitvoeren

Wij starten met het definitieve Omgevingsplan met als eerste grote project het Rivium. Wij houden 'de winkel open' en blijven ook initiatieven vanuit de samenleving faciliteren en waar gewenst verwerken in het definitieve omgevingsplan (bestaande bestemmingsplannen en de bruidsschat) naar het definitieve Omgevingsplan.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Stand van Zaken

We zijn bezig met de uitvoering van het Plan van Aanpak Omgevingsplan. Op dit moment geven we aandacht aan inhoudelijke sessies met betrekking tot het Omgevingsplan, die gaan over de handleiding, het casco en het Rivium. Binnenkort leggen we de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Rivium voor aan het college.

Kwaliteit (indicator)



BG22 | Omgevingswetproof

Inrichten van processen rond initiatieven en vergunningen, met name door:

- besluiten over adviesrecht, uitgebreide procedure en (verplichte) participatie;
- inrichten van intake- en omgevingstafel;
- vastleggen van afspraken met ketenpartners over hun bijdrage en rol in de processen.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Stand van Zaken

Kwaliteit (indicator)



BG22 | Opstellen toolboxes

In het verlengde van de Stadsvisie verder definiëren én prioriteren van de thema's voor de ontwikkeling van de stad d.m.v. toolboxes met ruimtelijke principes, inspiratie en implementatie strategieën op dat specifieke thema.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Stand van Zaken

De focus heeft in het eerste kwartaal gelegen op verdichting en hoogbouw, in het tweede kwartaal is gewerkt aan een integrale projectopdracht voor zowel de uitwerking van de stadsvisie, verdichting en hoogbouw als inzicht in omgevingskwaliteiten. Er is inmiddels een start gemaakt met de uitwerking van de kaders voor verdichting en hoogbouw en wij verwachten na afronding hiervan met de uitwerking van de toolboxes te kunnen starten. Dit start naar verwachting in het derde kwartaal van 2023 als onderdeel van de uitwerking Omgevingsagenda. Met het vaststellen van de projectopdracht Omgevingsagenda (BBV 873407) zijn deze toolboxes integraal onderdeel gemaakt van de Omgevingsagenda en zullen wij u op die wijze verder informeren.

Kwaliteit (indicator)



BG22 | Vaststellen verordening fysieke leefomgeving Capelle

Als opmaat naar het Omgevingsplan worden alle relevante regels voor de fysieke leefomgeving gebundeld in 1 verordening.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Stand van Zaken

Kwaliteit (indicator)



Wat willen wij bereiken?

Uitwerking Stadsvisie in een omgevingsagenda

De Stadsvisie is het instrument waarin ruimtelijke kaders voor de lange termijn zijn vastgelegd. Daarnaast beschrijft de visie diverse uitwerkingsopgaven. Bij de vaststelling van de visie is de motie "Van Stadsvisie naar strategische ontwikkelagenda" aangenomen om deze visie nader uit te werken. Ook hebben wij behoefte aan handvatten voor de intake-/omgevingstafel en het definitieve omgevingsplan. Wij werken dit uit in de Omgevingsagenda.

Wat gaan wij daarvoor doen?

BG23 | Ruimtelijke onderlegger omgevingskwaliteit opstellen

Wij definiëren bestaande omgevingskwaliteit door het opstellen van ruimtelijke uitgangspunten, zodat dit dient als basis voor bijvoorbeeld de Intake- en Omgevingstafel.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Stand van Zaken

In het kader van de uitwerking van stadsvisie werken wij dit uit in de omgevingsagenda. Hier wordt momenteel aan gewerkt. Voor het einde van het jaar leggen wij dit ter besluitvorming aan u voor.

Kwaliteit (indicator)



BG23 | Omgevingsagenda opstellen

In de Stadsvisie zijn diverse opgaven benoemd. Abstracte ambities van de stad vertalen wij in de omgevingsagenda naar concrete opgavegebieden, waarmee wij een integrale prioritering maken, in tijd en thema's.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Stand van Zaken

Het eerste deel van de omgevingsagenda is gereed. De planning is herijkt. Wij leggen de omgevingsagenda voor het einde van dit jaar ter besluitvorming aan u voor.

Kwaliteit (indicator)



BG23 | Ruimtelijke kaders opstellen

Wij stellen concrete praktische criteria en kaders voor de opgavegebieden op. Bijvoorbeeld omtrent hoogbouw en verdichting en de IJsselzone.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Stand van Zaken

In het kader van de uitwerking van de stadsvisie werken wij dit momenteel nader uit. Voor het einde van het jaar leggen wij dit ter besluitvorming aan u voor.

Kwaliteit (indicator)



Wijzigingsvoorstellen

De wijzigingsvoorstellen van programma 8 staan hieronder weergegeven.

8.1 Centrum

Centrum - Onvermijdelijk

Lasten / Baten: V 1.950/ N 1.950 in 2023, N 250/ V 250 in 2024, N 250/ V 250 in 2025, N 250/ V 250 in 2026 en N 1.200/ V 1.200 in 2027

Kasstroom: V 1.950 in 2023, N 250 in 2024, N 250 in 2025, N 250 in 2026 en N 1.200 in 2027

In 2022 is de herinrichting van het Stadsplein voorbereid. We zitten nu in de fase van definitief ontwerp. Dit jaar start de uitvoering hiervan. Ook wordt het Amandelpark voorbereid, waarbij in het najaar van 2023 de uitvoering gaat starten. Met deze planning is het gewenst om een deel van het budget via de reserve eenmalig over te hevelen naar toekomstige jaren. In deze Voorjaarsnota verwerken we de budgettaire neutrale wijziging van de aangepaste planning.

Wij stellen u voor de lasten/ baten in de begroting te verlagen met V/N 1.950 in 2023 en te verhogen met N/V 250 in 2024, N/V 250 in 2025, N/V 250 in 2026 en N/V 1.200 in 2027.

8.2 Leges omgevingsvergunningen

Leges omgevingsvergunningen - Onvermijdelijk

Lasten / Baten: N 30 / V 315 in 2023 en N 60 in 2024

Kasstroom: V 285 in 2023 en N 60 in 2024

Naar verwachting vallen de leges omgevingsvergunningen in 2023 hoger uit dan begroot staat. Voor enkele grote projecten is de verwachting dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning dit jaar wordt ingediend: woningbouw in Fascinatio, aan de Bermweg en Meeuwensingel en een zorglocatie aan de Poortmolen. Daarnaast wordt er, vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe omgevingswet per 1-1-2024, in het laatste kwartaal een toename verwacht van het aantal aanvragen verwacht. Om deze piek aan werkzaamheden op te vangen en zorg te dragen voor een tijdige afhandeling van de aanvragen, is extra inzet benodigd voor een periode van 6 maanden. Deze extra inzet bedraagt naar verwachting totaal N 90, te verdelen over N 30 in 2023 en N 60 in 2024.

Wij stellen u voor om de lasten in de begroting te verhogen met N 30 in 2023 en N 60 in 2024 en de baten in de begroting te verhogen met V 315 in 2023.

8.3 Vijf kansrijke opgavegebieden

Vijf kansrijke opgavegebieden - Beleidskeuze

Lasten / Baten: N 200 / V 50 in 2023 en N 350 in 2024

Kasstroom: N 50 in 2023, N 175 in 2024

Het komende jaar wordt de omgevingsagenda verder uitgewerkt. We maken hierin keuzes en geven richting aan de doorontwikkeling van Capelle aan den IJssel. In deze agenda wordt een aantal gebieden onderscheiden waar kansen voor verdichting liggen en waarmee we de algehele ruimtelijke kwaliteit kunnen versterken. Drie van de hieronder beschreven gebieden is in eerdere besluitvorming al genoemd, dan wel budget voor aangevraagd. Het vierde en vijfde gebied hebben betrekking op Capelsebrug en De Terp. Voor Capelsebrug voorzien we hier, zeker ook met de ontwikkeling van het Rivium in ons achterhoofd, een kansrijke locatie voor kwaliteitsverbetering en doorontwikkeling ontstaan. Voor de duidelijkheid benoemen we hier de vijf gebieden.

Capelle Barbizon (N 200 in 2023 en N 150 in 2024)

Het Capelle Office Park kampt met leegstand en teloorgang. Daarom werken wij aan de transformatie naar woningen. Zo zijn er nu 272 appartementen gerealiseerd of vergund, als niet samenhangende "incidenten". Er is tot nu toe vanuit gegaan dat er nog ruim 300 woningen in het gebied bij zouden kunnen komen, bijvoorbeeld vanwege verkeerstechnische belemmeringen. Enkele eigenaren hebben daarvoor al het initiatief genomen. We zijn met bijna alle eigenaren in het gebied in gesprek. We werken het komende jaar aan een gebiedsvisie, die kan uitmonden in een gebiedspaspoort.

In de Najaarsnota 2022 is het project kostenneutraal opgenomen in de verwachting dat nog in 2022 intentieovereenkomsten zouden kunnen worden gesloten met de ontwikkelende partijen. Dit is, gezien de gewijzigde koers en het feit dat we zelf tot de concept gebiedsvisie wilde komen, niet gebeurd. Bovendien kan het wenselijk zijn dat we deze ontwikkeling een eigen verantwoordelijkheid en dus financieel risico nemen.

Onderdeel van de gebiedsaanpak is ook de ontsluiting. Het onderzoek naar en de realisatie van de verkeersmaatregelen op het kruispunt Roer-Capelseweg betreffen vooral een bestaand knelpunt. Met Rotterdam zal overleg plaats vinden om te komen tot een verdeling van de kosten tussen Capelle en Rotterdam. Het kruispunt ligt immers in Rotterdam, ontsluit woonstraten gelegen in Rotterdam en betreft een bestaand knelpunt voor beide gemeentes. Wij stellen u daarom voor de lasten in de begroting te verhogen met N 200 in 2023 en N 150 in 2024, wanneer u een besluit neemt over go-no go naar een gebiedspaspoort. Daarbij is de verwachting dat een deel van dit bedrag kan worden verhaald middels af te sluiten intentieovereenkomsten en een deel middels de later af te sluiten anterieure overeenkomsten, mits het plan haalbaar is gebleken.

Stationsgebied Schollevaar (V 50 in 2023)

Rond het NS station Schollevaar en het winkelcentrum Picassopassage zijn meerdere initiatiefnemers met woningbouwplannen aan de intaketafel geweest in 2021, welke zijn aangehouden. Deze plannen sluiten op hoofdlijnen aan bij ambities vanuit de Stadsvisie 2040 en o.a. het Programma Duurzaamheid, Programma Economie én Programma Wonen, maar passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een ruimtelijk kader om af te wijken van het bestemmingsplan ontbreekt. In dit stationsgebied is ruimte voor woningen m.n. in de vorm van appartementen in hoogbouw. Hierdoor kan onder meer voor diverse doelgroepen worden gebouwd. Het beoogde resultaat is een door u vastgesteld gebiedspaspoort met ambities en spelregels voor de doorontwikkeling van het stationsgebied Capelle Schollevaar. Het paspoort zal enkele ontwikkelscenario's bevatten waar u een keuze in kunt maken. In de Begroting 2023 is deze ontwikkeling reeds aangekondigd en heeft u budget (100) beschikbaar gesteld. Daarbij is de verwachting dat een deel van dit bedrag kan worden verhaald middels af te sluiten intentieovereenkomsten en een deel middels de later af te sluiten anterieure overeenkomsten, mits het plan haalbaar is gebleken. De eerste intentieovereenkomsten worden in 2023 gesloten. Wij stellen u daarom voor de baten in de begroting te verhogen met V 50 in 2023.

Stadshart 2.0

De gebiedsvisie Centraal Capelle uit 2016 is verouderd en biedt te weinig concrete beoordelingshandvatten voor nieuwe initiatieven en recent beleid. De nieuw op te stellen visie zal een aangepaste versie zijn van de huidige visie en zal deze vervangen. Er zijn wensen voor meer woningen in het centrumgebied. Een mogelijke intensivering van de bebouwde omgeving dient integraal benaderd te worden. De functies wonen, winkelen, werken en verblijven dienen in balans te

blijven voor een prettige leefomgeving. Een vernieuwde visie geeft ruimte voor nieuwe ideeën en projecten en wijst plekken aan voor nieuwe woningen, voorzieningen en openbare ruimte.

Capelsebrug (N 100 in 2024)

Dit gebied valt in de stadsvisie binnen 'Stads Capelle'. Daarbinnen maakt het onderdeel uit van het nieuwe stedelijke milieu Capelsebrug-Kralingsezoom-Rivium-Fascinatio. Voor de Capelse delen Rivium en Fascinatio is de planontwikkeling gereed dan wel in vergevorderd stadium. Voor de P+R en omgeving van metrostation Capelsebrug is dit nog niet het geval, en dat terwijl er veel ideeën en invullingen mogelijk zijn voor dit gebied. Er is vanuit de markt bijvoorbeeld interesse om in dit gebied vastgoed te ontwikkelen, het is een mogelijke locatie voor opwekking van duurzame energie en voor benodigde aanvullende economische en maatschappelijke voorzieningen, huisvesting van bijzondere doelgroepen alsmede een uitbreiding van de P+R-functie. Kortom, er speelt veel en om de verschillende ruimteclaims zo goed mogelijk samen te brengen is er een gezamenlijk proces nodig om te komen tot een ontwikkelkader (bv. een gebiedspaspoort). Met name de samenwerking met de gemeente Rotterdam is hier van belang gezien de gedeelde eigendomsverhoudingen. Aangezien de gemeente hier (deels) grondeigenaar is kunnen we ook meer sturen op onze beleidsdoelen. Wij stellen u daarom voor de lasten in de begroting te verhogen met N 100 in 2024. Daarbij is de verwachting dat een deel van dit bedrag kan worden verhaald middels af te sluiten intentieovereenkomsten en een deel middels de later af te sluiten anterieure overeenkomsten, mits het plan haalbaar is gebleken.

De Terp (N 100 in 2024)

Dit gebied valt in de stadsvisie binnen 'Stads Capelle'. Voor zowel de Terp als de Linie zijn marktinitiatieven aan de intaketafel behandeld en als wenselijk beoordeeld. Buiten de stadsvisie zijn er beperkte ruimtelijke kaders voor deze ontwikkelingen vastgelegd. Gezien de potentiële erfgoedwaarde van de locaties, complexe eigendomsverhoudingen en de hoeveelheid huidige en omliggende functies stellen we voor om hier aanvullende ontwikkelkaders (bv. een gebiedspaspoort) voor op te stellen. Wij stellen u daarom voor de lasten in de begroting te verhogen met N 100 in 2024. Daarbij is de verwachting dat een deel van dit bedrag kan worden verhaald middels af te sluiten intentieovereenkomsten en een deel middels de later af te sluiten anterieure overeenkomsten, mits het plan haalbaar is gebleken.

8.4 Faciliterende projecten

Faciliterende projecten - Beleidskeuze

Lasten / Baten: N / V 200 in 2023

Kasstroom: N 100 in 2023

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente het particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. Gemeentelijke kosten verbonden aan de desbetreffende grondexploitatie kan zij op de particuliere exploitant verhalen. De gemeente koopt dus zelf geen grond aan. Onderstaande projecten zijn faciliterend waarbij de kosten verhaald worden op derden.

Florabuurt (V/N 50)

In een eerder stadium was dit project opgevoerd. Bij de vaststelling van de gebiedsvisie voor de Florabuurt in 2022 is ook besloten een grondexploitatie te openen. Hierdoor vervalt het faciliterend project.

Bermweg 310/Bermweg-West (N/V 50)

Aan de Bermweg 310 werken wij mee aan de realisatie van een appartementencomplex. Daarnaast onderzoeken we, samen met de ontwikkelaar, of de omliggende kavels meekunnen in een bredere ontwikkeling.

Lidl Schermerhoek (N/V 90)

Wij werken mee aan het initiatief van de Lidl om het huidige pand aan de Schermerhoek te slopen en op de plek waar nu een parkeerterrein is, een nieuw pand te bouwen.

Goudenregenhofje (N/V 30)

Aan de Goudenregenstraat wordt een woonhofje ontwikkelt gericht op senioren en starters.

Capelseweg/Bermweg B1 t/m B5 (N/V 25)

Project B1 t/m B5 bestaat uit 38 woningen. De omgevingsvergunning is verleend en de sloopwerkzaamheden zijn in gang gezet. In mei 2023 zal de eerste paal worden geslagen. De verwachting is dat de eerste woningen halverwege 2024 opgeleverd worden.

Capelseweg/Bermweg B6 (N/V 30)

Project B6 is de uitbreiding voor de al lopende naastgelegen gebiedsontwikkeling van B1 t/m B5. B6 bestaat uit 7 woningen. Wij passen de coördinatieregeling toe, waarbij het nieuwe bestemmingsplan met de omgevingsvergunning voor het bouwen gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Naar verwachting zal deze ter inzage legging in 2023 plaatsvinden.

Lylantse Baan 11 (N/V 25)

Initiatiefnemer Bergman Clinics gaat het huidige kantoorpand transformeren naar een kliniek voor consulten, controles en poliklinische behandelingen. De bouwwerkzaamheden zijn gestart en de kliniek wordt naar verwachting in 2024 opgeleverd.

Wij stellen u voor de lasten en baten in de begroting te verhogen met N/V 200 in 2023.

8.5 Kanaalweg-West incl. park Oeverrijk

Kanaalweg-West incl. park Oeverrijk - Beleidskeuze

Lasten / Baten: N 150 in 2023 en N 150 in 2024

Kasstroom: N 150 in 2023 en N 150 in 2024

In juli 2021 heeft u de motie 'Kwaliteit Landelijk Capelle volgens plan' aangenomen en aandacht gevraagd voor het ontwikkelen en revitaliseren van de achterzijde van de Kanaalweg en daarnaast de kwaliteit, de doorstroming en de aantrekkelijkheid van dit gebied te vergroten. Het college werd verzocht eerst duidelijkheid te verschaffen in de ontwikkelrichting van Oeverrijk en een gebiedspaspoort voor de achterzijde van de kanaalweg vast te stellen, voordat men start met de ontwikkeling van Oeverrijk.

In maart 2022 heeft u de motie 'vreemd aan de orde van de dag' uitgesproken en het onwenselijk te vinden dat er in het gebied Oeverrijk woningbouw mogelijk zal zijn. Uw college werd verzocht om te onderzoeken op welke wijze Oeverrijk zodanig voor het publiek kan worden ontsloten en ingericht dat dit gebied goed bereikbaar en beleefbaar wordt dat past in het huidige groene slagenlandschap.

In de komende twee jaren gaan wij allereerst een ruimtelijke verkenning doen, die antwoord gaat geven op de hierboven af te leiden vragen. In dit vroege stadium van het project zullen wij u hierbij betrekken. Naar aanleiding van de resultaten uit deze ruimtelijke verkenning, zal een gebiedspaspoort worden opgesteld. Dit vormt de ruimtelijke kader, dat ons helpt in de afweging voor nieuwe initiatieven. Wij stellen hierin ambities en spelregels op ten aanzien van hoogtes, functies, voorzieningen en (voorzien) bouwplannen. In dit gebiedspaspoort wordt met name gericht op de Kanaalweg (zowel de infrastructuur als de bebouwing aan weerszijden aan de Kanaalweg), Park Oeverrijk en de samenhang met de daarnaast gelegen (mogelijke) ontwikkelingen (Bermweg 310, De Luifel, Capelseweg / Bermweg, IJsselpark, fietsroute 's Gravenweg).

Wij stellen u voor de lasten in de begroting te verhogen met N 150 in 2023 en N 150 in 2024.

8.6 Capelseweg/Bermweg B6

Capelseweg/Bermweg B6 - Beleidskeuze

Lasten / Baten: N 150 in 2023

Kasstroom: N 150 in 2023

Project B6 bestaat uit een totaal van 7 woningen. Op 8 november 2022 is de coördinatieregeling voor dit project van toepassing verklaard. Hierbij coördineren we het bestemmingsplan met de Omgevingsvergunning voor het bouwen. In de afgelopen en aankomende periode zijn wij bezig met de begeleiding en het gereed maken van de in te dienen stukken voor het bestemmingsplan en Omgevingsvergunning. Daarnaast blijven we verschillende stakeholders, zoals de 'Vrienden van het Schollebos', op de hoogte stellen van alle ontwikkelingen. De gemaakte plankosten worden, middels de nog af te sluiten van de anterieure overeenkomst, bij de ontwikkelaar verhaald.

Om dit project gerealiseerd te krijgen, is het noodzakelijk om de bestaande ondernemingen in het plangebied te verplaatsen. Er wordt dan gecommiteerd aan het vastgestelde beleidskader 'Landelijk Capelle', waarin beschreven staat, het niet wenselijk is om deze ondernemingen te laten voortzetten in

de nabijheid van Schollebos en midden in een woonwijk. We verwachten dat door het begeleiden van de coördinatie-regeling en de verplaatsing van de ondernemingen, de plankosten zullen stijgen.

Wij stellen u voor de lasten in de begroting te verhogen met N 150 in 2023.

8.7 Onderhouds- en verlichtingsplan De Terp

Onderhouds- en verlichtingsplan De Terp - Beleidskeuze

Lasten / Baten: N 250 in 2023

Kasstroom: N 200 in 2023

Met Havensteder en Certitudo onderzoeken we hoe we vorm kunnen geven aan het gezamenlijk beheren en onderhouden van het complex De Terp. Onderdeel van dit onderzoek is het in beeld brengen van de onderhoudsstaat van het complex en het opstellen van een meerjarig onderhoudsplan. Daarnaast hebben we een verlichtingsplan gemaakt voor de parkeergarage om de veiligheid verder te verbeteren. De bestaande openbare verlichting wordt vervangen en uitgebreid. Vooruitlopend op het gezamenlijk toekomstig beheer zullen we noodzakelijk onderhoud moeten uitvoeren.

Voor het onderzoek, het verlichtingsplan en het noodzakelijk onderhoud stellen wij u voor de lasten in de begroting te verhogen met N 250 in 2023.

8.8 Actualisatie grondexploitaties

Actualisatie grondexploitaties - Beleidskeuze

Lasten / Baten: V 7.502 / N 6.559 in 2023, N 1.435 / V 1.135 in 2024, N 1.312 / V 1.385 in 2025, N 339 / V 319 in 2026, V 1.690 / N 477 in 2027, N 483 / V 463 in 2028 en V 6.323 / N 6.347 in 2029

Voorziening verliesgevende complexen: +4.259 in 2023, -2.877 in 2024, -2.101 in 2025, -40 in 2026 en +527 in 2029

Kasstroom: N 4.042 in 2023, V 2.061 in 2024, V 1.720 in 2025, V 4.162 in 2026, N 1.853 in 2027, N 368 in 2028 en N 279 in 2029

In de geheime bijlage Actualisatie Grondexploitatie Voorjaarsnota 2023 geven wij inzicht in de financiële actualisaties van de grondexploitaties. De grondexploitaties laten op totaalniveau een verbetering van het resultaat zien van 1.863. Hierin is een technische correctie verwerkt op de voorziening.

Wij stellen u voor de begroting volgens onderstaande tabel aan te passen.

Effecten Actualisatie grondexploitaties VJN23	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Lasten	V2.017	N3.191	N1.721	V1.634	N434	N491	N301	N0	N0	N2.487
Mutatie voorziening verliesgevende complexen	N0	V5.097	V2.101	V259	N0	N0	V5.820	N0	N0	V13.276
Balansmutaties lasten	V5.485	N3.341	N1.692	N2.232	V2.124	V8	V804	N0	N0	V1.156
Totaal lasten	V7.502	N1.435	N1.312	N339	V1.690	N483	V6.323	N0	N0	V11.945
Baten	N6.079	V4.599	V2.662	V3.331	N1.492	N0	N0	N0	N0	V3.021
Mutatie winstnemingen	V950	N299	V85	N0	N0	N0	N0	N0	N0	V737
Mutatie voorziening verliesgevende complexen	N4.259	N2.220	N0	N219	N0	N0	N6.347	N0	N0	N13.045
Balansmutaties baten	V2.828	N945	N1.363	N2.793	V1.015	V463	N0	N0	N0	N795
Totaal baten	N6.559	V1.135	V1.385	V319	N477	V463	N6.347	N0	N0	N10.082
Totaal saldo baten en lasten	V942	N301	V73	N19	V1.213	N20	N24	N0	N0	V1.863
Mutatie voorziening	4.259	-2.877	-2.101	-40	0	0	527	0	0	-232

8.9 Startersleningen

Startersleningen - Beleidskeuze

Lasten / Baten: N/V 0

Kasstroom: N 750 in 2024, N 750 in 2025

In de Begroting 2022 8.1 heeft u een lening beschikbaar gesteld van 750 voor starters op de koopwoningmarkt. De leningen worden verstrekt uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN) ingesteld fonds. In de raadsvergadering van 17 april 2023 heeft u een verdere verruiming van

het budget toegekend met nogmaals 750. Dit is verwerkt in de begroting 2023. Omdat de startersleningen duidelijk voldoen aan een behoefte en er hiermee kansen op woningmarkt worden gecreëerd voor Capelse koopstarters en er bovendien een bijdrage wordt geleverd aan het verder op gang brengen van doorstroming op de woningmarkt stellen wij voor om ook voor de komende jaren een verdere verruiming van het budget mogelijk te maken. Wij stellen voor om ons college de ruimte te bieden om tot 2026 nog maximaal 2 maal een extra budget van telkens 750 beschikbaar te stellen voor het uitgeven van starterleningen door Svn. Bij de evaluatie van het nieuw vast te stellen Programma Wonen (eind 2025/begin 2026) zal bezien worden of vanaf dat moment nog verdere verruiming nodig is en of de voorwaarden waaraan de koopstarters moeten voldoen moeten worden aangepast.

Wij stellen u voor om voor de jaren 2024 en 2025 een lening beschikbaar te stellen van 1.500.

Wat mag het kosten?

Omschrijving	BG2023 incl. wijz.	Wijz. VJN 2023	BG2023 na wijz. VJN	Raming 2024	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029	Raming 2030	Raming 2031
Lasten	N38.057	V8.317	N29.740	N17.227	N11.669	N10.972	N8.734	N7.541	N6.327	N6.246	N6.246
Baten	V31.294	N5.994	V25.300	V13.176	V7.810	V7.302	V5.437	V3.431	V2.171	V2.171	V2.171
Saldo van baten en lasten	N6.763	V2.323	N4.440	N4.051	N3.859	N3.670	N3.297	N4.110	N4.156	N4.075	N4.075
Mutaties in reserves:											
Reserve eenmalige uitgaven	V2.957	N1.726	V1.231	V250	V250	V250	V1.200	N0	N0	N0	N0
Totaal mutaties reserves	V2.957	N1.726	V1.231	V250	V250	V250	V1.200	N0	N0	N0	N0
Resultaat	N3.806	V597	N3.209	N3.801	N3.609	N3.420	N2.097	N4.110	N4.156	N4.075	N4.075

In onderstaande tabel wordt een specificatie gegeven van de wijzigingen in het jaar 2023:

Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo
8.1 Centrum	V1.950	N0	V1.950
8.2 Leges omgevingsvergunningen	N30	V315	V285
8.3 Vijf kansrijke opgavegebieden	N200	V50	N150
8.4 Faciliterende projecten	N200	V200	N0
8.5 Kanaalweg-West incl. park Oeverrijk	N150	N0	N150
8.6 Capelseweg/Bermweg B6	N150	N0	N150
8.7 Onderhouds- en verlichtingsplan De Terp	N250	N0	N250
8.8 Actualisatie grondexploitaties	V7.502	N6.559	V943
0.6 Mutaties Reserve Eenmalige Uitgaven	N224	N0	N224
0.8 Aanpassen budgetten energie	V107	N0	V107
0.10 Voorziening onderhoud	N24	N0	N24
0.11 Aanpassen budgetten dagelijks onderhoud	N14	N0	N14
Totaal mutatie saldo van baten en lasten	V8.317	N5.994	V2.323
Mutaties reserves			
Reserve eenmalige uitgaven	N1.950	V224	N1.726
Totaal mutatie in de reserves	N1.950	V224	N1.726
Mutatie Resultaat			V597