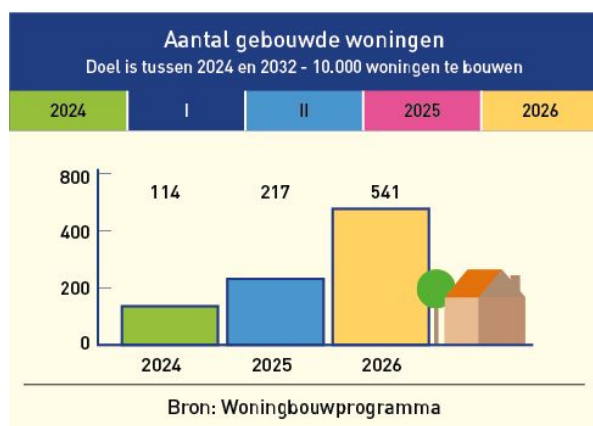
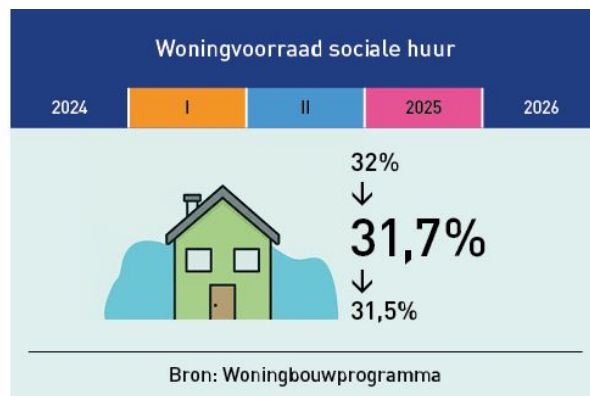
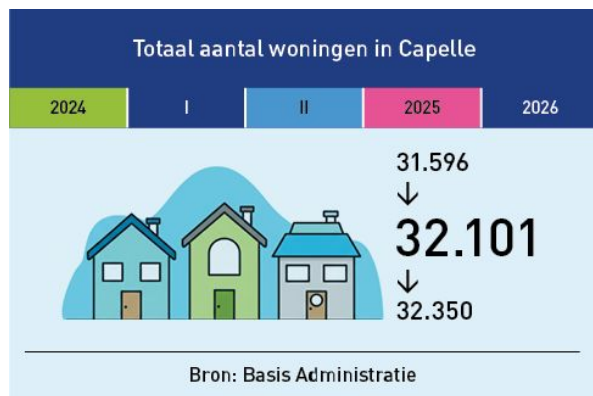




Programma 8

Stadsontwikkeling

Dashboard



Missie

We regisseren en faciliteren de ontwikkeling van een blijvend vitale stad. Een stad waar het prettig wonen, werken en leven is. We zorgen ervoor dat wonen in Capelle aantrekkelijk blijft met passende woningen voor iedereen. We zetten hierbij in op het uitbreiden van de woningvoorraad. Samen met de Capellenaar en partners geven we de omgeving vorm en bieden ruimte aan initiatieven. We spelen ondernemend en daadkrachtig in op ontwikkelingen, staan in constante dialoog met de omgeving en formuleren hierop een duidelijke strategie. We doen dit alles met oog voor de ruimtelijke kwaliteit.

Wat willen we bereiken?

Gewoon goed wonen

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

Wijzigingsvoorstellen

De wijzigingsvoorstellen van programma 8 staan hieronder weergegeven.

Programma 8 - Wijzigingsvoorstel	2026	2027	2028	2029	Categorie	Portefeuillehouder
8.1 Het Nieuwe Rivium	0	0	0	0	Beleidsontwikkeling	van Hemert
8.2 Opgavengebieden	-50	-50	-50	-50	Beleidswens	Schaatsbergen
Totaal	-50	-50	-50	-50		

8.1 Rivium

Het onderstaande wijzigingsvoorstel heeft uw raad al bij de Kadernota 2026 als niet autonome ontwikkeling goedgekeurd.

Voor de gebiedsontwikkeling Rivium hebben we in oktober 2023 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met vijf marktpartijen (verder de coalitie).

In 2024 en 2025 hebben we samen met deze coalitie de planuitwerking verder uitgewerkt en verscherpte afspraken gemaakt over de uitvoering van de verschillende deelgebieden. In juni 2025 heeft dit geleid tot een packagedeal waarover de raad is geïnformeerd. Hierin hebben we de verdeling van verplichtingen en risico's beter geregeld. Voor het mobiliteitsdeel nemen wij regie, voor het woonrijp maken in de 1e fase ligt de technische regie bij de coalitie. Hierdoor zijn de verantwoordelijkheden evenwichtiger verdeeld.

We leggen de afspraken vast in een nieuwe SOK inclusief een nieuwe Dynamische gebiedsexploitatie (DGE) en anterieure overeenkomsten (AO's) per coalitiepartij. De financiële- en programma uitgangspunten en kwaliteitsafspraken (het BKP+) zijn voor ons robuuster geworden. Er is een extra kwaliteitsimpuls overeengekomen met een hoger sociaal woningbouw aandeel. Daarnaast is met de coalitie een reëlere planning overeengekomen (afgestemd met het huidige stikstof regiem).

De looptijd van het project is tot en met 2035 geraamd met betalingsmomenten, samengevat in de DGE. Daarmee zijn onze plankosten ook voor een langere tijd (tot 2036) geborgd. In de DGE zijn de kosten van en de bijdragen aan marktpartijen opgenomen (en verdeeld per coalitiepartij). Hierdoor blijven de kosten en baten per jaar in evenwicht (en na een kleine aanloop budgettair neutraal). De belangrijkste betalingsmomenten zijn gekoppeld aan de ondertekening van de AO's en het onherroepelijk worden van het omgevingsplan. We verwachten eind 2025 tot ondertekening van de AO's te komen. Daarmee wordt het historisch krediet direct ingelost.

Voor 2026 resteert ca € 1.200.000 aan budget. Afhankelijk van het verkrijgen van de onherroepelijke status van het omgevingsplan vindt de volgende betaling plaats. Als dit niet voor eind 2026 gebeurt kan nog een klein tekort van ca. € 300.000 ontstaan die in 2027 kan worden ingelost (uitgaande van maximaal een jaar vertraging door bezwaar en beroepsperiodes). Na deze 2e betaling zal een budgettair neutrale situatie ontstaan voor de 1e fase Rivium en gebiedsvoorbereidende werkzaamheden waarvoor wij aan de lat staan.

8.2 Opgavengebieden

Het onderstaande wijzigingsvoorstel heeft uw raad al bij de Kadernota 2026 als niet autonome ontwikkeling goedgekeurd.

In de Omgevingsagenda worden verschillende gebieden onderscheiden waar kansen liggen voor verdichting en waar tegelijkertijd de ruimtelijke en sociaal maatschappelijke kwaliteit kan worden versterkt. Voor een aantal van deze gebieden zijn in het verleden al incidentele budgetten beschikbaar gesteld.

Met dit voorstel actualiseren we de bestaande budgetten en vragen we budget voor nieuwe opgaven. In de Kadernota hebben wij u al geïnformeerd over de bouwopgave van 10.000 woningen de komende jaren. Deze bouwopgave gaan we vooral realiseren in zes gebieden; te weten Rivium, Roer/Barbizon, Schollevaar, Centraal Capelle, Capelse Brug en De Linie. Hiermee geven wij uitvoering aan de vastgestelde Omgevingsagenda en willen wij de woningnood aanpakken. Marktpartijen investeren 4 miljard in de bouw van deze 10.000 woningen. Wij financieren de plankosten voor en dragen een deel van de investeringen in de buitenruimte, mobiliteit en parkeren. Hiervan is € 50.000 niet te verhalen op marktpartijen.

Met deze opgaven zijn baten en lasten voor de gemeente gemoeid. Die financiële vraagstukken verschillen per ontwikkelgebied. In Rivium geldt een afwijkend regime en sluiten we meerdere anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars in lijn met het hoofdlijnenakkoord. In Schollevaar openen we een grondexploitatie. In Roer/Barbizon zijn het faciliterende projecten. In Centraal Capelle ligt een meer sturende rol voor de hand gezien de gebiedsvisie en daaruit voortvloeiende benodigde samenhangende maatregelen en de afzonderlijke gebiedspaspoorten met deels gemeentelijke gronden. Op dit moment is onze rol in de gebieden Capelse Brug en Linie-De Terp nog niet bekend.

Wat mag het kosten?

Omschrijving	Rekening 2024	BG 2025 na wijz. t/m BR1	Begroting 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029
Lasten	-16.951	-27.995	-17.865	-20.861	-23.651	-24.776
Baten	10.596	20.496	15.094	17.159	19.416	20.672
Saldo van baten en lasten	-6.356	-7.499	-2.772	-3.702	-4.235	-4.104
Mutaties reserves:						
Vereveningsreserve Sociale Woningbouw	0	-200	0	0	0	0
Reserve eenmalige uitgaven	-352	5.173	0	0	0	0
Totaal mutaties reserves	-352	4.973	0	0	0	0
Resultaat	-6.708	-2.526	-2.772	-3.702	-4.235	-4.104

Analyse Programma 8 op hoofdlijnen

In 2026 liggen de baten ten opzichte van 2025 lager. Dit wordt veroorzaakt door de grondexploitatie, met name de tussentijdse winstneming bij Fascinatio. In 2025 is er een baat van € 2.780.452 opgenomen en in 2026 is dit € 737.888. De actualisatie van de grondexploitatie vindt op een later moment plaats. Daarnaast is er sprake van hogere lasten door oplopende inhuurkosten voor vergunningverlening en toezicht, als gevolg van een verwachte toename in complexe bouwaanvragen.

De lasten liggen ten opzichte van 2025 lager. Dit wordt onder meer veroorzaakt doordat meerdere projecten, zoals de Hoven 2, Landelijk Capelle, De Terp, Meeuwensingel 109, Kanaalweg-West, Hoofdweg vak A en Capelseweg/Bermweg B6 geen structureel budget hebben. Voor het voorbereidingsbudget geldt dat het hogere budget alleen in 2024 en 2025 beschikbaar was; vanaf 2026 wordt teruggevallen op het oude niveau. Met betrekking tot de openbare ruimte Centrumgebied hebben wij in 2025 hogere lasten begroot voor de nieuwe inrichting Centrumgebied die in 2026 weer afnemen.

Subsidieplafonds

Niet van toepassing.