



Programma 8

Stadsontwikkeling

Missie

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

Wat willen we bereiken?

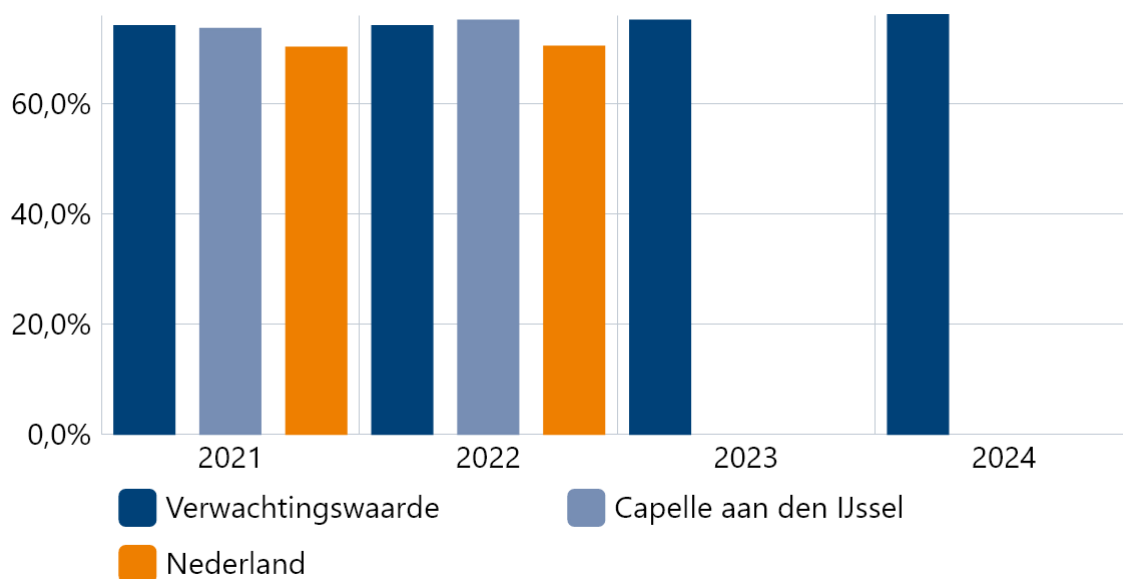
Prettig wonen

Conform het coalitieakkoord blijven wij ons inzetten om een aantrekkelijke woongemeente te blijven met een passend aanbod in alle categorieën van de woningvoorraad conform het coalitieakkoord.

Indicatoren

BG24 - Demografische druk (landelijke indicator)

Het aantal personen van 0 tot 20 jaar én 65 jaar of ouder per honderd personen van 20 tot 65 jaar. Eenheid: %.



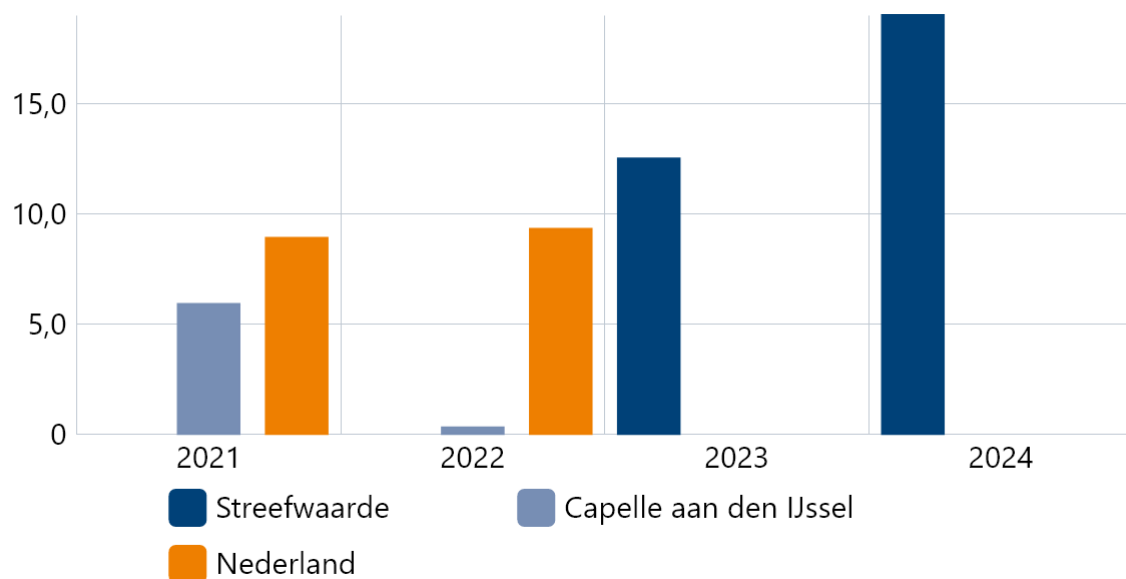
Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (CBS - Bevolkingsstatistiek)

Regio	2021	2022	2023	2024
Verwachtingswaarde	74,0 %	74,0 %	75,0 %	76,0 %
Capelle aan den IJssel	73,5 %	75,0 %	%	-
Nederland	70,1 %	70,3 %	-	-

BG24 - Nieuw gebouwde woningen (landelijke indicator)

Nieuw gebouwde woningen, exclusief overige toevoegingen, zoals transformaties. Eenheid: per 1.000 woningen.

In de afgelopen jaar is de eenheid op waarstaatjegemeente meerdere keren aangepast. Het tonen van de streefwaarden van voorgaande jaren is hierdoor niet mogelijk.

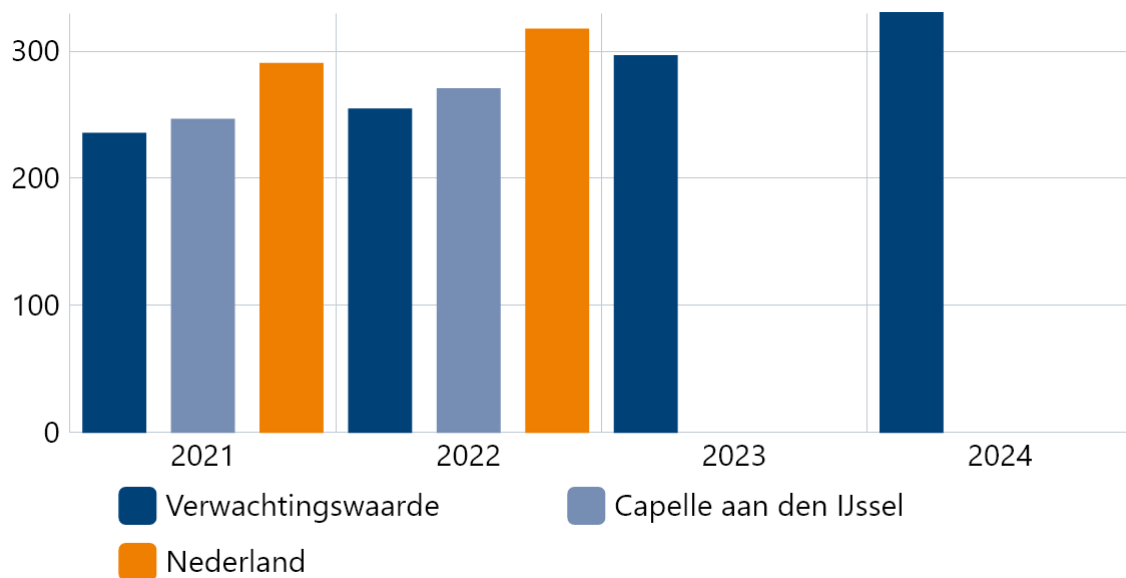


Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (Basisregistratie adressen en gebouwen)

Regio	2021	2022	2023	2024
Streefwaarde	-	-	12,5 per 1.000 woningen	19,0 per 1.000 woningen
Capelle aan den IJssel	5,9 per 1.000 woningen	0,3 per 1.000 woningen	-	-
Nederland	8,9 per 1.000 woningen	9,3 per 1.000 woningen	-	-

BG24 - WOZ-waarde woningen (landelijke indicator)

De gemiddelde WOZ waarde van woningen. Eenheid: duizend euro.

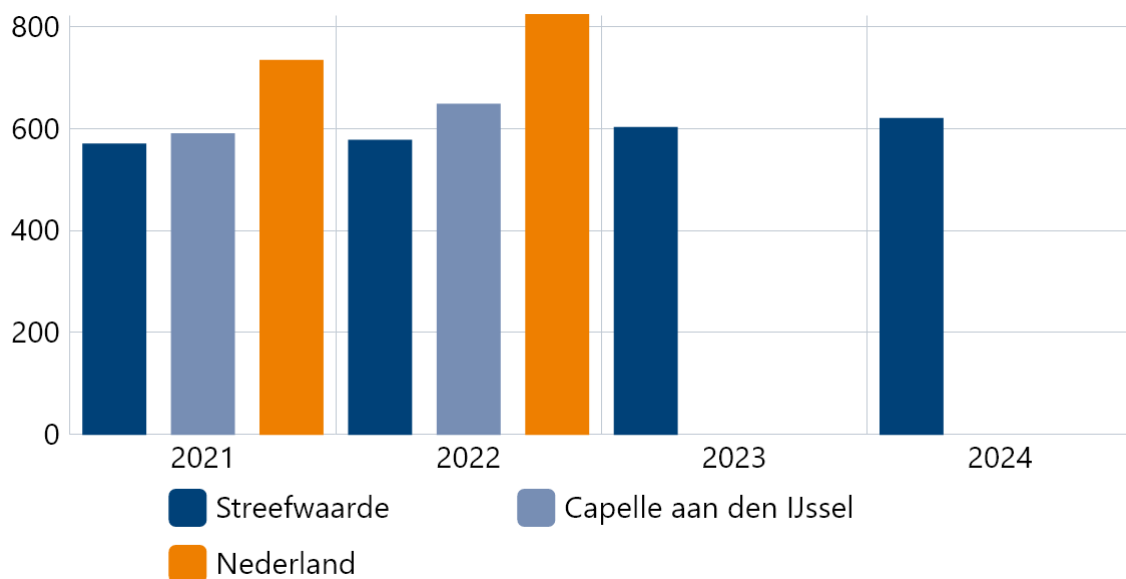


Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken)

Regio	2021	2022	2023	2024
Verwachtingswaarde	235 duizend euro	254 duizend euro	296 duizend euro	330 duizend euro
Capelle aan den IJssel	246 duizend euro	270 duizend euro	-	-
Nederland	290 duizend euro	317 duizend euro	-	-

BG24 - Woonlasten éénpersoonshuishouden (landelijke indicator)

Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een éénpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten. Eenheid: euro.

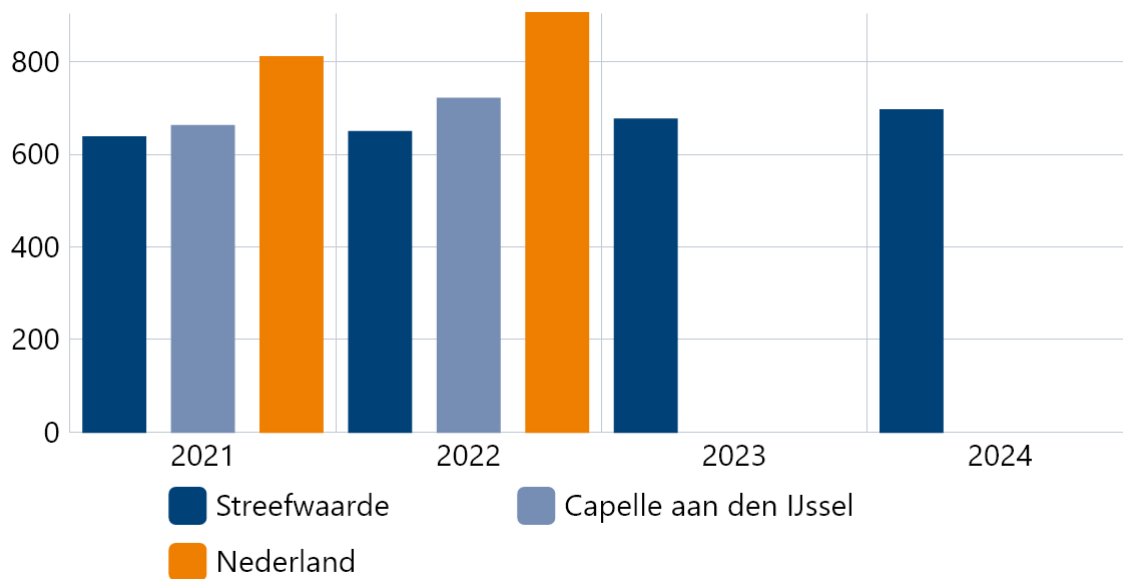


Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (COELO, Groningen)

Regio	2021	2022	2023	2024
Streefwaarde	569 euro	576 euro	601 euro	619 euro
Capelle aan den IJssel	589 euro	647 euro	-	-
Nederland	733 euro	823 euro	-	-

BG24 - Woonlasten meerpersoonshuishouden (landelijke indicator)

Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een meerpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten. Eenheid: euro.



Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (COELO, Groningen)

Regio	2021	2022	2023	2024
Streefwaarde	637 euro	648 euro	675 euro	695 euro
Capelle aan den IJssel	661 euro	720 euro	-	-
Nederland	810 euro	905 euro	-	-

Wat gaan wij daarvoor doen?

Opstellen Programma Wonen

Begin 2024 leggen wij het nieuwe Programma Wonen ter besluitvorming aan u voor. In dit programma beschrijven wij het woonbeleid voor de komende jaren.

Portefeuillehouder

1. Geissler

Aantal nieuwbouwwoningen

Wij streven ernaar om in 2024 tussen de 600 en 1.000 nieuwe woningen toe te voegen aan de Capelse woningvoorraad. Zie hiervoor ook de Capelle Bouwt aan de Stad monitor.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Wat willen we bereiken?

Verder met de Omgevingswet

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

Wat gaan wij daarvoor doen?

Digitale omgevingsloket (DSO) inrichten

De basis voor het digitale omgevingsloket is voor 1 januari 2024 opgeleverd. In 2024 werken wij verder aan het verbeteren van het Omgevingsloket door: - het vertalen van regels uit het omgevingsplan naar het omgevingsloket, zodat ze bruikbaar zijn voor initiatiefnemers van Capelse initiatieven; - het toevoegen van aanvraagformulieren voor verschillende soorten werkzaamheden.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Wat willen we bereiken?

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 en gaan met de verschillende opgaven hieruit aan de slag.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Omgevingsplan definiëren

Wij definiëren bestaande omgevingskwaliteiten, die als basis dienen voor bijvoorbeeld de Intake- en Omgevingstafel. Dit gaat over de Capelse kwaliteiten die wij het beschermen waard vinden. Dat gaat over ruimtelijke kwaliteiten, denk bijvoorbeeld aan groene plekken als het Schollebos, de beschermde dorpsgezichten en onze monumentale panden. Het gaat ook over milieukwaliteiten en andere maatschappelijke waarden, zoals geluidsbelasting langs bepaalde wegen of bepaalde sociaal-maatschappelijk waardevolle plekken, zoals buurthuizen en theaters.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Omgevingsagenda vaststellen

In 2024 leggen wij de Omgevingsagenda ter vaststelling aan u voor. Hierin vertalen wij abstracte ambities van de stad naar concrete opgavegebieden, waarmee wij een integrale prioritering maken, in tijd en thema's.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Ruimtelijke kaders opstellen

Wij stellen concrete criteria en kaders op voor de opgavegebieden, waarin bijvoorbeeld de kaders voor verdichting en hoogbouw een onderdeel zijn.

Portefeuillehouder

1. Faassen

Ontwikkelingen

Onduidelijkheid over nieuwe wetgeving Wonen

De val van het kabinet in juli 2023 maakt het onduidelijk of voorgenomen nieuwe wet-en-regelgeving ingevoerd gaat worden en hoe deze veranderingen er exact uit komen te zien. Voorbeelden hiervan

zijn de voorgenomen aanpassingen aan de Huisvestingswet en de nieuwe Wet versterking regio volkshuisvesting. Deze wetten kunnen bijvoorbeeld invloed hebben op het percentage woningen dat wij kunnen toewijzen aan bepaalde doelgroepen, het verplicht aandeel sociale huurwoningen en het aandeel betaalbare woningen in het bouwprogramma van onze gemeente.

Capelle bouwt door

Wij blijven inzetten op het laten aansluiten van de woningvoorraad bij de woonbehoeften in Capelle en de regio. Dit doen wij door woningen te bouwen, zoals de circa 5.000 woningen in het Rivium en uitvoering te geven aan het geactualiseerde regioakkoord en ons coalitieakkoord. In het regioakkoord staat beschreven hoe wij de sociale en middeldure huurwoningenvoorraad en koopwoningen evenredig willen verdelen in de regio. Daarnaast zetten wij in op het revitaliseren van de woningvoorraad door Havensteder, zoals opgenomen in de Prestatieafsprakenafspraken met Havensteder en de HRC (Huurdersraad Capelle aan den IJssel).

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming houdt in dat koopwoningen die na 1 januari 2023 zijn gekocht enkel onder een aantal voorwaarden mogen worden verhuurd. Zo willen wij voorkomen dat investeerders huizen opkopen. Wij willen dat mensen een woning kopen om zelf in te wonen. Zo krijgen starters en mensen met een niet al te groot budget een eerlijker kans om een huis te kopen. Wij evalueren de opkoopbescherming in 2024 en aan de hand van de evaluatie wordt bekeken of aanpassingen noodzakelijk zijn.

Kaderstellende beleidsnota's

- Legesverordening 2023 (RV 978681 december 2022);
- Grondprijzenbrief 2023 (BBV 1004140 december 2022);
- Samenwerkingsafspraken Gemeente-Havensteder-Huurdersraad Capelle (BBV 640023 december 2021);
- Stadsvisie (BBV 557471 september 2021);
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding (BBV 402725 april 2021);
- Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 (BBV 201285 mei 2020)
- Meerjaren Perspectief Vastgoed 2019 (BBV 1091427 juni 2019);
- Programma Wonen 2019-2022 (BBV 1080555 april 2019);
- Nota Grondbeleid 2018 (BBV 956686 februari 2018);
- Nota Beeldkwaliteit 2017 (BBV 927108 november 2017);
- Vergunning-, toezicht en handhavingsbeleid 2023 (BBV 976413 december 2022);
- Plan van Aanpak huisvesting statushouders (BBV 751135 december 2013);

Verbonden partijen

Zie voor een totaaloverzicht van de partijen waarin de gemeente een bestuurlijk en een financieel belang heeft de paragraaf Verbonden partijen .

Stichting Havensteder

Maatschappelijke effecten

De woningcorporatie dient maatschappelijke belangen. Wij staan garant voor een lening die de corporatie heeft afgesloten. Verder maken wij samenwerkingsafspraken over de ontwikkeling en kwaliteit van de sociale woningvoorraad.

Doelstelling voor programma

Het bewaken van de borgstelling en maken van afspraken.

Stichting Woonzorg Nederland

Maatschappelijke effecten

De woningcorporatie dient maatschappelijke belangen. Wij staan garant voor een lening die de corporatie heeft afgesloten. Verder maken wij samenwerkingsafspraken over de ontwikkeling en kwaliteit van de sociale woningvoorraad.

Doelstelling voor programma

Het bewaken van de borgstelling en maken van afspraken.

Wijzigingsvoorstellen

De wijzigingsvoorstellen van programma 8 staan hieronder weergegeven.

8.1 Wet goed verhuurderschap

Wet goed verhuurderschap - Onvermijdelijk

Lasten / Baten: N 42 vanaf 2024

Kasstroom: N 42 vanaf 2024

Op 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden waarin algemene normen zijn vastgelegd voor goed verhuurderschap. Doel is om huurders te beschermen tegen misstanden van verhuurders en verhuurbemiddelaars op basis van zeven algemene regels. Ook zijn gemeenten verplicht uiterlijk 1 januari 2024 een meldpunt in te richten waarin huurders een melding moeten kunnen maken over problemen met verhuurderschap. Dit meldpunt moet worden gecoördineerd en meldingen moeten juridisch worden beoordeeld en afgehandeld. Daarnaast dient bij overtredingen op grond van de nieuwe wetgeving te worden gehandhaafd. Om dit uit te kunnen voeren is een coördinator nodig voor het meldpunt. Op basis van de binnengekomen meldingen beoordelen wij in het eerste jaar of de invoering van een verhuurverordening nodig is. De gemeente kan hierop handhaven. Vanuit het rijk is in de algemene uitkering reeds structureel V 42 beschikbaar gesteld dat wij inzetten voor de bemensing van het meldpunt. Hiervoor trekken wij 0,5 fte aan (schaal 10). Op basis van ervaringen in het eerste jaar zal duidelijk worden of dit bedrag voldoende is.

Wij stellen u voor de lasten in de begroting te verhogen met structureel N 42 vanaf 2024.

8.2 Leges en voorziening omgevingsvergunningen

Leges en voorziening omgevingsvergunningen - Beleidskeuze

Lasten / Baten: V 1.364 / N 1.844 in 2024, V 864 / N 948 in 2025, N 1.909 / V 1.791 in 2026, N 575 / V 392 in 2027, N 335 / V 1.049 in 2028 en N 215 / V 1.049 in 2029

Kasstroom: N 1.434 in 2024, N 763 in 2025, V 2.258 in 2026, V 1.174 in 2027, N 335 in 2028 en N 215 in 2029

Komende jaren hebben de verwachte aanvragen omgevingsvergunningen voor het Rivium een grote invloed op de omvang van de leges. De eerste aanvragen worden nu in 2025 verwacht waarbij in eerdere instantie nog 2024 werd verwacht. Ook voor de verwachte nieuwbouw van het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs zien we een verschuiving. Deze verschuivingen leiden tot een mutatie van de leges omgevingsvergunningen zoals in tabel 1 opgenomen.

De verschuiving in de leges maakt de huidige voorziening omgevingsvergunningen voor de periode 2024 - 2027 overbodig. Met de verschuiving van de leges stellen wij voor de voorziening omgevingsvergunningen te verschuiven naar de periode 2026 - 2029 zoals in tabel 2 staat opgenomen.

Met het concreter worden van de bouwplannen in het Rivium kan gesteld worden dat de ontwerpen complexer worden ten opzichte van eerdere uitgangspunten. Dit nieuwe inzicht heeft gevolgen voor de benodigde technische adviezen en het toezicht waarvoor extra inhuurcapaciteit wordt gevraagd. In tabel 3 staat de verwachte inhuur over de jaren heen opgenomen voor de technische adviezen, de vergunningverlening en het toezicht. Grotendeels staan deze lasten al in de begroting opgenomen. Door de verschuiving van de aanvragen ontstaat er voor de jaren 2024 en 2025 een voordeel in de begroting gevolgd door een nadeel vanaf 2026. Dit wordt veroorzaakt door de verschuiving over de jaren heen en de benodigde extra inhuurcapaciteit van N 340. De extra benodigde inhuurcapaciteit wordt gedekt door de leges. Voor de volledigheid staat in tabel 5 het totale budget voor de benodigde inhuur weergegeven.

Het totale financiële effect van de mutaties in de leges omgevingsvergunningen, de voorziening omgevingsvergunningen en de inhuurcapaciteit staat opgenomen in tabel 4. Het is goed om hierbij op te merken dat de invoering van de nieuwe omgevingswet per 1 januari 2024 en de invoering van de Wet Kwaliteitsborging Bouw (WKB) nog van invloed kunnen zijn op de hoogte van de leges omgevingsvergunningen. De nieuwe leges voor 2024 dienen nog vastgesteld te worden. Indien dit aanleiding geeft om de leges omgevingsvergunningen en de Voorziening omgevingsvergunningen bij te stellen, komen wij hier bij u op terug in de voorjaarsnota 2024.

Wij stellen u voor de Voorziening omgevingsvergunningen te verschuiven van 2024 - 2027 naar 2026 - 2029 en de lasten / baten in de begroting te verlagen / verhogen met V 1.364 / N 1.844 in 2024, V 864 / N 948 in 2025, N 1.909 / V 1.791 in 2026, N 575 / V 392 in 2027, N 335 / V 1.049 in 2028 en N 215 / V 1.049 in 2029.

Tabel 1: Leges omgevingsvergunningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Nieuw te begroten	V717	V1.338	V3.398	V1.999	V600	V600	V600	V600	V9.853
Huidige begroting	V2.561	V2.286	V981	V600	V600	V600	V600	V600	V8.828
Saldo = mutatie leges	N1.844	N948	V2.418	V1.399	N0	N0	N0	N0	V1.025

Tabel 2: Voorziening omgevingsvergunningen van 2024 - 2027 naar 2026 - 2029	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Begrote dotatie terugdraaien	N954	N679	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N1.633
Begrote onttrekking terugdraaien	N0	N0	V626	V1.007	N0	N0	N0	N0	V1.633
Totaal huidige begroting voorziening 2024 - 2027	N954	N679	V626	V1.007	N0	N0	N0	N0	N0
Nieuwe begrote dotaties	N0	N0	N1.749	N350	N0	N0	N0	N0	N2.099
Nieuwe begrote onttrekkingen	N0	N0	N0	N0	V1.049	V1.049	N0	N0	V2.099
Totaal voorstel nieuwe begroting 2026 - 2029	N0	N0	N1.749	N350	V1.049	V1.049	N0	N0	N0
Saldo begrote dotaties	V954	V679	N1.749	N350	N0	N0	N0	N0	N465
Saldo begrote onttrekkingen	N0	N0	N626	N1.007	V1.049	V1.049	N0	N0	V465

Tabel 3: Lasten inhuur	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Inhuur vergunningverlening	V200	V25	N175	N50	N0	N0	N0	N0	N0
Inhuur toezicht	V150	V100	V25	N75	N275	N175	N0	N0	N250
Inhuur technische adviezen	V60	V60	N10	N100	N60	N40	N0	N0	N90
Totaal	V410	V185	N160	N225	N335	N215	N0	N0	N340

Tabel 4: Lasten / baten overzicht	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Te begroten leges (baat)	N1.844	N948	V2.418	V1.399	N0	N0	N0	N0	V1.025
Saldo dotaties voorziening (last)	V954	V679	N1.749	N350	N0	N0	N0	N0	N465
Saldo onttrekkingen voorziening (baat)	N0	N0	N626	N1.007	V1.049	V1.049	N0	N0	V465
Lasten inhuur	V410	V185	N160	N225	N335	N215	N0	N0	N340
Totaal lasten	V1.364	V864	N1.909	N575	N335	N215	N0	N0	N805
Totaal baten	N1.844	N948	V1.791	V392	V1.049	V1.049	N0	N0	V1.490
Saldo	N480	N84	N118	N183	V714	V834	N0	N0	V685

Tabel 5: Overzicht inhuur na mutatie tabel 3	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Inhuur vergunningverlening	N0	N200	N400	N250	N0	N0	N0	N0	N850
Inhuur toezicht	N0	N50	N150	N250	N275	N175	N0	N0	N900
Inhuur technische adviezen	N60	N100	N120	N200	N120	N100	N60	N60	N820
Totaal	N60	N350	N670	N700	N395	N275	N60	N60	N2.570

8.3 Starterslening

Starterslening - Beleidskeuze

Lasten / Baten: N / V 0 in 2024

Kasstroom: N 750 in 2024

De Starterslening is een bijzondere hypothecaire lening, die starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid biedt om op een verantwoorde manier nét dat beetje extra te lenen voor het aankopen van de eerste woning. De maximale starterslening is 35 per aanvraag. De leningen worden verstrekt uit het op naam van de gemeente bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) ingesteld fonds. Conform de Tussenevaluatie Starterslening stellen wij u voor in 2024 eenmalig 750 aan SVn te verstrekken.

Wij stellen u voor om voor 2024 een lening beschikbaar te stellen van 750.

Wat mag het kosten?

Omschrijving	Rekening 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029	Raming 2030	Raming 2031
Lasten	N24.790	N29.741	N14.614	N9.534	N11.532	N7.960	N6.529	N5.193	N4.898	N4.898
Baten	V15.272	V25.299	V9.810	V5.367	V7.528	V3.019	V2.914	V1.655	V605	V605
Saldo van baten en lasten	N9.518	N4.442	N4.804	N4.167	N4.004	N4.941	N3.615	N3.538	N4.293	N4.293
Mutaties reserves:										
Reserve eenmalige uitgaven	N1.198	V1.231	V250	V250	V250	V1.200	N0	N0	N0	N0
Totaal mutaties reserves	N1.198	V1.231	V250	V250	V250	V1.200	N0	N0	N0	N0
Resultaat	N10.716	N3.210	N4.554	N3.917	N3.754	N3.741	N3.615	N3.538	N4.293	N4.293

Analyse Programma 8 op hoofdlijnen

Binnen dit programma zijn onder andere de lasten en baten van de grondexploitaties verwerkt (VJN 2023 8.8). Deze mutaties fluctueren in de diverse jaarschijven sterk. De grote afwijking in de jaren 2022 en 2023 komt respectievelijk vanwege een storting in de voorziening verliesgevende complexen en een winstneming. Meer informatie hierover is terug te vinden in de geheime bijlage grondexploitaties bij de jaarrekening 2022 en Voorjaarsnota 2023.

Binnen dit programma zijn in de jaarschijven 2023 t/m 2027 ook opgenomen de lasten van de herinrichting van het Centrumgebied. Deze worden gedekt vanuit de reserve eenmalig (VJN 2023 8.1).

Tot en met 2029 lopen de leges omgevingsvergunningen via de Voorziening omgevingsvergunningen. In de latere jaren wordt geen onttrekking gedaan aan deze voorziening, dit verklaart het hogere programmatotaal vanaf 2030.