



Programma 8

Stadsontwikkeling

Missie

Wij regisseren en faciliteren de stadsontwikkeling voor een blijvend vitale stad. Wij creëren een goede woongemeente met en voor de inwoners door balans te brengen in de bevolkingsopbouw en variatie in het woningbestand op wijk- en buurniveau. Wij spelen ondernemend en daadkrachtig in op ontwikkelingen, staan in constante dialoog met de omgeving en formuleren hierop een duidelijke strategie. We behouden de ruimtelijke kwaliteit op het grondgebied van de gemeente en bevorderen deze waar nodig. We verbinden de ambities voor een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Daarmee spelen we in op de Omgevingswet.

Wat willen we bereiken?

TV8.1 Voorbereid zijn op de invoering van de Omgevingswet op 1 juli 2022

Wat gaan we daarvoor doen?

BG22 | Inrichten van het nieuwe digitale Omgevingsloket (DSO)

Voor veelvoorkomende vergunningaanvragen zetten we een vergunningscheck en indieningsvereisten in het nieuwe digitale omgevingsloket (DSO), zodat Capellenaren via het loket kunnen nagaan of zij een vergunningaanvraag moeten indienen.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

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: Struijvenberg

BG22 | Opstellen ROADMAP Capelle Omgevingswetproof 2022-2029

Opstellen van plan van aanpak voor de transitieperiode 2022-2029.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

BG22 | Opstellen plan van aanpak Omgevingsplan Capelle

In de transitieperiode moet onze gemeente het tijdelijk Omgevingsplan transformeren naar het definitieve Omgevingsplan. In het plan van aanpak worden de uitgangspunten hiervoor vastgelegd. De bevindingen uit de pilot (afgerond 2021) gebruiken we hiervoor als input.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

BG22 | Vaststellen verordening fysieke leefomgeving Capelle

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

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Wat willen we bereiken?

TV8.1 Uitwerken en verduidelijken van de ruimtelijke kaders uit de Stadsvisie

Wat gaan we daarvoor doen?

BG22 | Opstellen ruimtelijk kader verdichtingszones

In de Stadsvisie zijn zones van verdichting aangeduid. Abstracte ambities van de stad worden vertaald naar concrete praktische criteria en kaders.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

BG22 | Opstellen ruimtelijk kader hoogbouw

In de Stadsvisie zijn zones voor hoogbouw opgenomen. Abstracte ambities van de stad worden vertaald naar concrete praktische criteria en kaders.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

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: Struijvenberg

Wat willen we bereiken?

TV8.1 Verkrijgen van inzicht in bestaande omgevingskwaliteiten en daarmee de consistentie van adviezen bevorderen

Wat gaan we daarvoor doen?

BG22 | Opstellen ruimtelijke onderlegger omgevingskwaliteit

Bestaande omgevingskwaliteit definiëren door het opstellen van ruimtelijke uitgangspunten, zodat dit dient als basis voor zowel de toolboxes als de Intake- en Omgevingstafel.

Portefeuillehouder: Struijvenberg

Wat willen we bereiken?

TV8.3 Consolideren, spreiden en vernieuwing van de sociale woningcorporatie huurwoningenvoorraad

Wat gaan we daarvoor doen?

BG22 | Consolideren sociale huurwoningenvoorraad

Het consolideren van de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad van de woningcorporaties (huurprijs < € 711,-, prijspeil 2018).

Portefeuillehouder: Struijvenberg

BG22 | Revitaliseren van de kwetsbare woningvoorraad met Havensteder

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

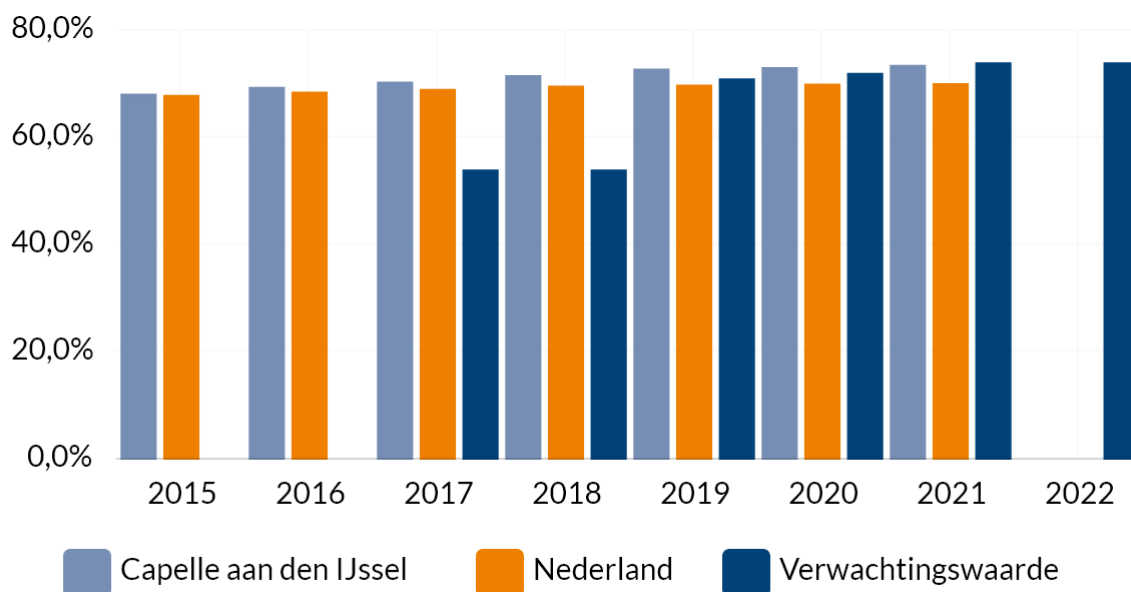
Portefeuillehouder: Struijvenberg

Landelijke indicatoren

Hier treft u de in het BBV voorgeschreven indicatoren voor dit programma aan.

BG22 - Demografische druk

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

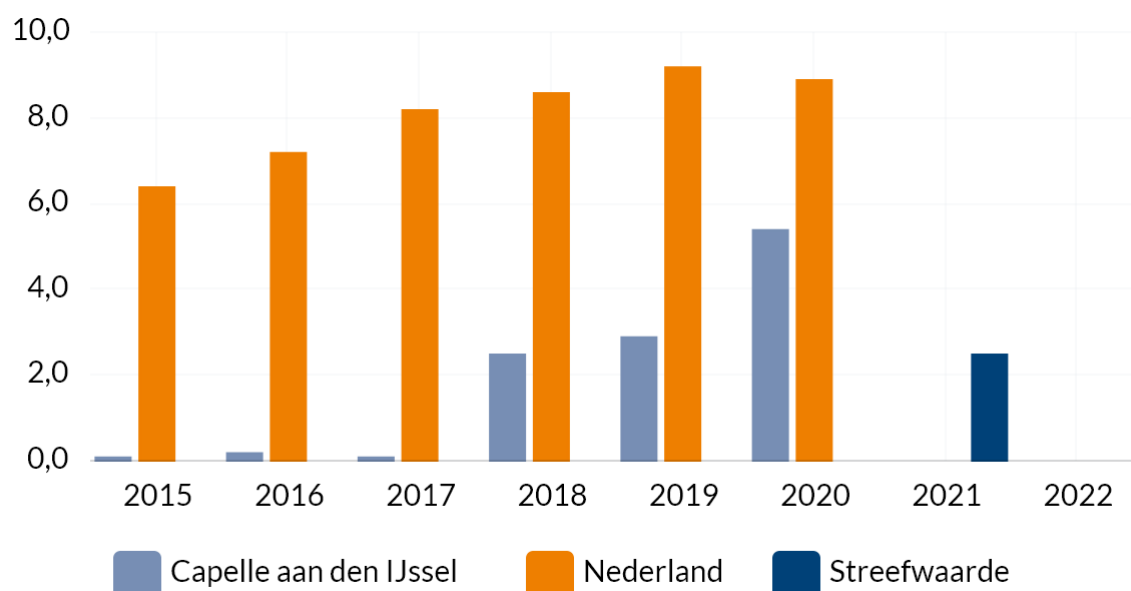


Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (CBS - Bevolkingsstatistiek)

BG22 - Nieuw gebouwde woningen

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

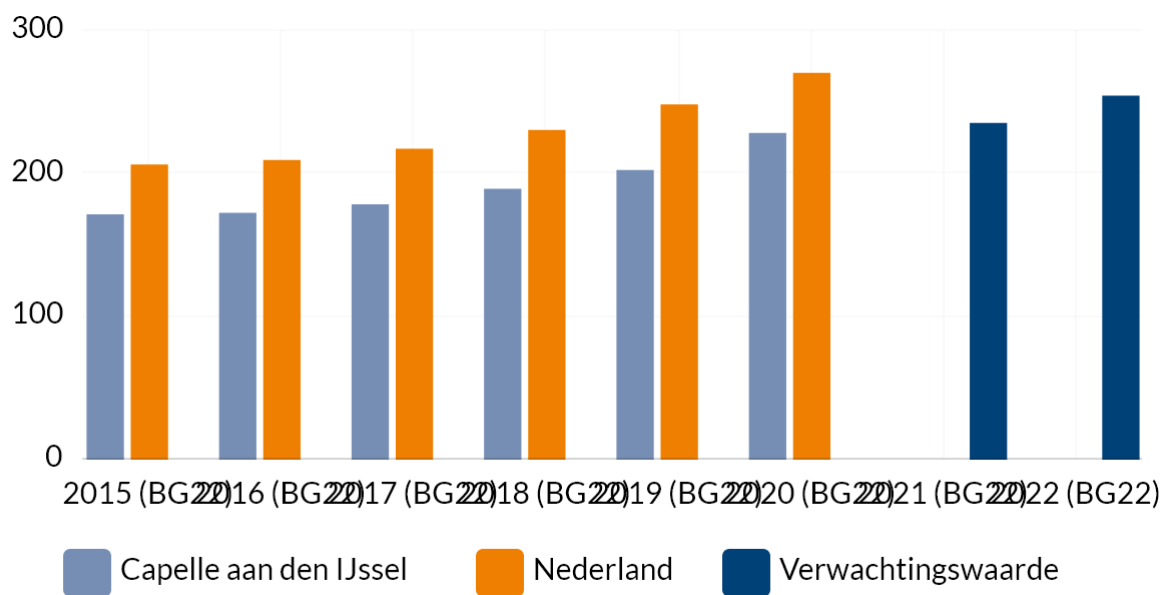
De eenheid is in 2020 op [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) gewijzigd van "aantal per 1.000 woningen" naar "aantal per 1.000 inwoners". In mei 2021 is de eenheid op [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) echter weer teruggezet naar "aantal per 1.000 woningen". De streefwaarden van voorgaande jaren zijn daarom niet meer te gebruiken en worden niet getoond.



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

BG22 - WOZ-waarde woningen

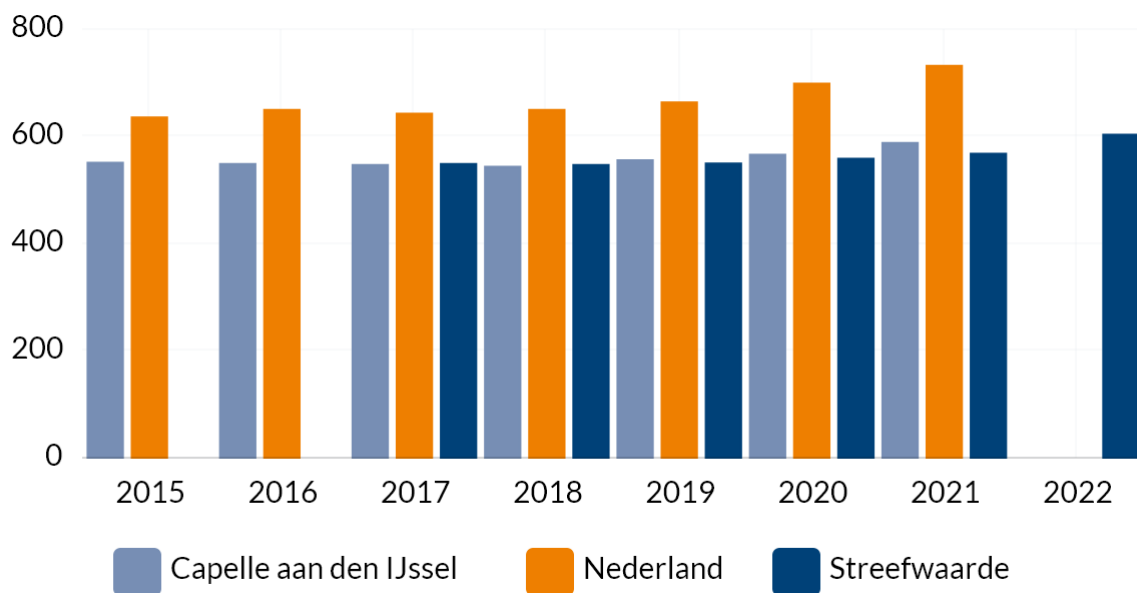
De gemiddelde WOZ waarde van woningen. Eenheid: duizend euro.



Bron: waarstaatjegemeente.nl (CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken)

BG22 - Woonlasten éénpersoonshuishouden

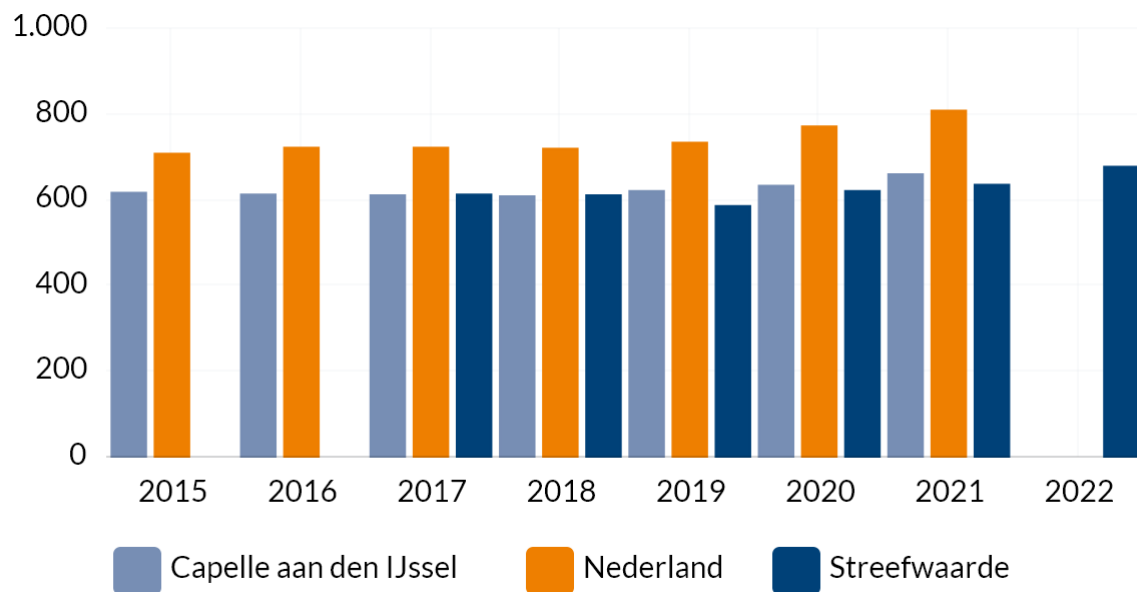
Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een éénpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten.



Bron: waarstaatjegemeente.nl (COELO, Groningen)

BG22 - Woonlasten meerpersoonshuishouden

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



Bron: waarstaatjegemeente.nl (COELO, Groningen)

Capelse indicatoren

Hieronder treft u de Capelse indicatoren voor dit programma aan.

BG22 - Te realiseren grondgebonden woningen

Percentage te realiseren grondgebonden woningen ten opzichte van het totaal aantal te bouwen woningen (grondgebonden en appartementen) minus sloop. Eenheid %.



Bron: woningbouwprogramma in de Capelle bouwt aan de Stad monitor

BG22 - Woningvoorraad

Eenheid: woningen.



Bron: buurtmonitor

BG22 - Omvang sociale voorraad

Eenheid: woningen.



Bron: Monitor Regioakkoord

Kaderstellende beleidsnota's

De volgende beleidsnota's bevatten actiepunten voor dit programma:

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening

- Structuurvisie 2030 (BBV 512605 juni 2013);
- Legesverordening 2022 (Raad december 2021).

Taakveld 8.2 Grondexploitaties

- Grondprijzenbrief 2021 (BBV 370035 december 2020);
- Nota Grondbeleid 2018 (BBV 956686 februari 2018);
- Nota Strategisch verwerven 2013 (BBV 498740 juni 2013);
- Structuurvisie 2030 (BBV 512605 juni 2013).

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen

- Gebiedsvisie Landelijk Capelle (BBV 926459 november 2017);
- Programma Wonen 2019-2022 (BBV 1080555, april 2019);
- Plan van Aanpak huisvesting statushouders (BBV 751135 december 2013);
- Samenwerkingsafspraken Gemeente-Havensteder-Huurdersraad Capelle (BBV 117182 december 2019);
- Nota Beeldkwaliteit 2017 (BBV 927108 november 2017);
- Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 (Raadsbesluit 201285);
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding (BBV 402725, april 2021);
- Handhavingsbeleidsplan Wabo 2016 (BBV 610851 juli 2016);
- Nota Beleidskaders "Optimalisatie gemeentelijk vastgoed 2012" (BBV 464890 oktober 2012);
- Beleidsnota "Vastgoed in beweging 2013" (BBV 518742 juli 2013);
- Meerjaren Perspectief Vastgoed 2019 (BBV 1031427 juni 2019).

Verbonden partijen

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

Dataland B.V.

Maatschappelijke effecten	Informatievoorziening gemeentelijk administratief vastgoed.
Doelstelling voor programma	Dataland levert gemeentelijke administratieve vastgoedinformatie aan bovenlokale afnemers. Dit kunnen zowel publieke als private partijen zijn. Dataland veredelt geen informatie. Dataland wordt binnenkort opgeheven en gesplitst over de VNG en het Kadaster. Naar verwachting zijn de activiteiten per 1 januari 2022 volledig beëindigd.

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 garantstelling en maken van afspraken.

Stichting Vestia

Maatschappelijke effecten	De woningcorporatie dient maatschappelijke belangen. Wij staan garant voor een lening die de corporatie heeft afgesloten. Wij maken geen samenwerkingsafspraken met Vestia.
Doelstelling voor programma	Het bewaken van de borgstelling.

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.

Ontwikkelingen

Geen.

Wijzigingsvoorstellen

De wijzigingsvoorstellen van programma 8 staan hieronder weergegeven.

8.1 Starterslening

Starterlening - beleidskeuze

Lasten / baten: N/V 750 eenmalig in 2022

Kasstroom: N/V 750 in 2022

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. Het SVn verzorgt de communicatie, de aanvraagprocedure, de financiële toets en verstrekt de lening uit naam van onze gemeente. Er wordt uitsluitend een Starterslening verstrekt, wanneer een hypotheek wordt verleend met Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Alle voorwaarden waaraan de starter moet voldoen om voor de Starterslening in aanmerking te komen, worden vastgelegd in een nog door u vast te stellen Verordening SVn Starterslening van de gemeente Capelle aan den IJssel, welke wij in het vierde kwartaal 2021 aan u voorleggen.

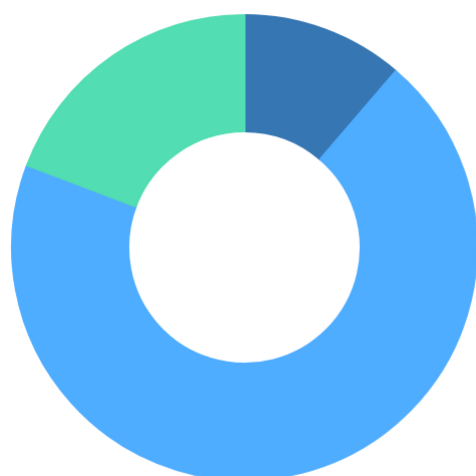
Wij stellen u voor in 2022 eenmalig 750 aan SVn te verstrekken.

Wat mag het kosten?

Omschrijving	Rekening 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Raming 2023	Raming 2024	Raming 2025
Lasten	N13.993	N27.864	N18.842	N16.355	N7.483	N5.569
Baten	V14.540	V22.697	V15.569	V15.372	V3.516	V1.461
Saldo van baten en lasten	V547	N5.167	N3.273	N983	N3.967	N4.108
Mutaties reserves:						
Reserve bedrijfsvoering	N377	N54	N0	N0	N0	N0
Reserve kapitaallasten	N0	N0	N0	N0	V67	V67
Reserve eenmalige uitgaven	N834	V1.413	N0	N0	N0	N0
Totaal mutaties reserves	N1.211	V1.359	N0	N0	V67	V67
Resultaat	N664	N3.808	N3.273	N983	N3.900	N4.041

Grafiek lasten en baten

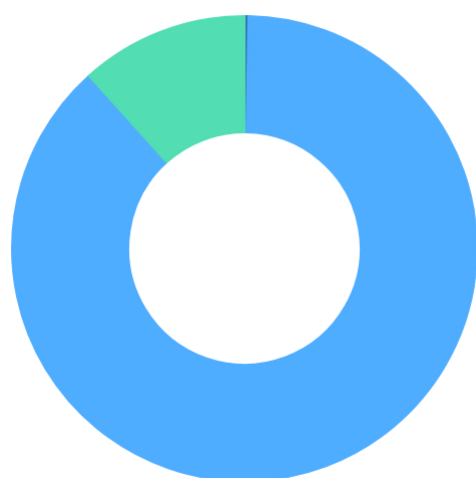
BG22 - Lasten 8 Stadsontwikkeling



8.1 Ruimtelijke ordening	2.126
8.2 GREX (niet-bedrijvente...)	13.091
8.3 Wonen en bouwen	3.626

BG 22

BG22 - Baten 8 Stadsontwikkeling



8.1 Ruimtelijke ordening	43
8.2 GREX (niet-bedrijvente...)	13.709
8.3 Wonen en bouwen	1.817

BG 22

Analyse verschil begroting 2021 naar begroting 2022

Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo B/L	Mutatie Reserves	Resultaat
Lasten					
Leges omgevingsvergunningen (NJN20 8.3)	V2.766		V2.766		V2.766
Budget Nieuwe Rivium in 2021 (VJN2021 8.2), zie baten	V2.300		V2.300		V2.300
Hoven fase 2 (NJN2018 8.4.2 / VJN2019 8.4.12/VJN2021 8.5)	V1.812		V1.812		V1.812
Bouwgrondexploitaties inclusief balansmutaties (laatste mutatie in VJN2021 8.1)	N936		N936		N936
Capelseweg/Bermweg (VJN2021 8.9)	V644		V644		V644

Reserve eenmalig budget Centrumring (VJN21 0.14)	V507		V507	N507	N0
Bouwgrond in exploitatie - correctie uren SO (VJN18 8.4.6)	V442		V442		V442
Centraal Capelle (VJN 2019 8.4.8)	V212		V212		V212
Florabuurt (VJN2021 0.14), budget in 2021 (deels) via reserve eenmalige uitgaven	V201		V201	N101	V100
Meeuwensingel (VJN2021 8.3)	V197		V197		V197
Transformaties (VJN2021 8.5), budget in 2021 (25 niet verhaalbaar)	V150		V150		V150
Gebiedsaanpak Capelseweg (VJN2020 8.4), budget in 2021	V138		V138		V138
Lagere lasten technische adviezen Vergunningverlening en handhaving (NJN20 NJN 8.4, VJN20 8.8)	V130		V130		V130
Landelijk Capelle (VJN2021 8.10), fasering project	N114		N114	N833	N947
Omgevingswet (Begr.2021 8.1)	N105		N105	N65	N170
Poortmolen (VJN2021 8.8)	V85		V85		V85
Externe capaciteit Geo data (VJN2021 8.6)	V40		V40		V40
Herontwikkeling ING-locatie (VJN2021 8.11)	V25		V25		V25
Doe Mee programma, budget in 2021 via reserve eenmalige uitgaven (VJN2021 0.14)	V16		V16	N16	N0
Promoten-coördinatie activiteiten, budget in 2021 via reserve eenmalige uitgaven (VJN2021 0.14)	V11		V11	N11	N0
Hof van Capelle en Centrumring (VJN2020 8.1)	V10		V10		V10
Actualisatie directe personeels- en apparaatskosten	V404		V404	V54	V458
Afschrijvingen en toegerekende rente	V84		V84		V84
Overige verschillen	V3		V3		V3
	V9.022	N0	V9.022	N1.479	V7.543
Baten					
Lagere baten omgevingsvergunningen in 2022 (NJN20 8.3)		N3.259	N3.259		N3.259
Budget Nieuwe Rivium in 2021 (VJN2021 8.2)		N2.300	N2.300		N2.300
Bouwgrondexploitaties inclusief balansmutaties (laatste mutatie in VJN2021 8.1) - hogere winstneming in 2021		N1.669	N1.669		N1.669
Toename bouwleges vanwege SHO, MPS en transformatie Rivium (NJN2019 8.4.5)		V969	V969		V969
Toename bouwleges vanwege SHO, MPS en transformatie Rivium (NJN2019 8.4.5)		N762	N762		N762
Bouwgrondexploitaties inclusief balansmutaties (laatste mutatie in VJN2021 8.1) exclusief winstneming		V747	V747		V747
Capelseweg/Bermweg (VJN2021 8.9)		N590	N590		N590
Onttrekking uit Voorziening omgevingsvergunningen (NJN20 8.3)		V493	V493		V493
Uitwerkingsvisie Capelseweg (VJN18 8.4.9)		N209	N209		N209
Lagere bijdrage van derden Hof van Capelle en Centrumgebied tov 2021 (VJN20 8.1)		N135	N135		N135
Transformaties (VJN2021 8.5), budget in 2021 (25 niet verhaalbaar)		N125	N125		N125
Baat 's Gravenweg 325 / kinderboerderij in 2021 via reserve eenmalige uitgaven (NJN2020 8.6)		N120	N120	V120	N0
Poortmolen (VJN2021 8.8)		N85	N85		N85
Huur Meeuwensingel 107 (Act.22)		N68	N68		N68
Meeuwensingel (VJN2021 8.3)		N15	N15		N15
	N0	N7.128	N7.128	V120	N7.008
Totaal	V9.022	N7.128	V1.894	N1.359	V535

Incidentele baten en lasten

De grijze cellen zijn mutaties in de reserves.

Taakveld	Omschrijving	Incidentele baten					Incidentele lasten				
		2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
8.1 Ruimtelijke ordening	Eenmalige budgetten Omgevingswet / Omgevingsvisie (VJN2019 8.4.1), deels dekking via reserve eenmalige uitgaven	V65					N545	N600	N540	N440	N225
8.1 Ruimtelijke ordening	Faciliterend project PostNL (VJN 2020)						N10				
8.1 Ruimtelijke ordening	Externe capaciteit Geo data (VJN 2021 8.6)						N40				

8.1 Ruimtelijke ordening	Poortmolen (VJN 2021 8.8)	V85					N85				
8.1 Ruimtelijke ordening	Reserve eenmalig budget Centrumring (VJN21 0.14)	V507					N507				
8.1 Ruimtelijke ordening	Herontwikkeling ING-locatie (VJN 2021 8.11)						N25				
8.1 Ruimtelijke ordening	Capelseweg/Bermweg (VJN 2021 8.9)	V590					N644	N19			
8.3 Wonen en bouwen	Meeuwensingel (VJN 2021 8.3)	N5	V25	V17	V654		V14	N4	V13	N620	
8.2 Grex (niet-bedrijventerrein)	Winstnemingen grondexploitaties	V2.881	V1.046	V2.462	V517	V74					
8.3 Wonen en bouwen	Landelijk Capelle VJN2019 8.4.7, dekking via reserve eenmalig	V833					N833				
8.3 Wonen en bouwen	De Hoven II fase 2 (VJN 2021 8.4)	V51	V51	V96	V96		N1.973	N161	N110	N110	N205
8.3 Wonen en bouwen	Gebiedsvisie Centraal Capelle	V135					N1.360	N706			
8.3 Wonen en bouwen	Toename bouwleges vanwege SHO, MPS en Rivium (NJN2019 8.4.5)	V311	V879								
8.3 Wonen en bouwen	Voorziening omgevingsvergunningen (NJN2019 8.4.5)	V807	V540								
8.3 Wonen en bouwen	Gebiedsaanpak Capelseweg (VJN2019 8.4.11)						N138				
8.3 Wonen en bouwen	Gebiedsvisie Florabuurt (VJN2019 8.4.5)met dekking reserve eenmalig	V101					N201				
8.3 Wonen en bouwen	Transformaties (VJN 2021 8.5)	V125					N150				
8.3 Wonen en bouwen	Kinderboerderij, eenmalige baat door verkoop (VJN2019 8.4.9)	V120									
8.3 Wonen en bouwen	Het nieuwe Rivium (VJN 2021 8.2)	V2.300					N2.300				
8.3 Wonen en bouwen	Q-teams als onderdeel vergunningverlening						N144	N144			
Totaal		V8.906	V2.541	V2.575	V1.267	V74	N8.941	N1.634	N637	N1.170	N430

Subsidieplafonds

Niet van toepassing.