



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.

Ontwikkelingen

Wonen

De woningnood blijft onverminderd hoog. Capellenaren hebben grote moeite om een passende woning te vinden. Wij zetten met vele nieuwbouwprojecten in op het vergroten van het woningaanbod. Met Havensteder en de Huurdersraad Capelle hebben wij nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2024 en 2025. De afspraken gaan onder andere over het vergroten van de leefbaarheid, het toegankelijk houden van de sociale woningvoorraad, verduurzaming van huurwoningen, inzet op specifieke doelgroepen en het mogelijk houden van goed en betaalbaar wonen in Capelle aan den IJssel. In 2023 hebben wij gewerkt aan het opstellen van het Programma Wonen 2024-2028. Hiervoor is onder andere een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Wij bereiden ons voor op nieuwe landelijke wetgeving op het gebied van wonen zoals de Wet versterking regie Volkshuisvesting en de aanpassingen aan de Huisvestingswet. Op basis van de wet Goed verhuurderschap is een meldpunt ingericht waar Capellenaren problemen met woningverhuur kunnen melden.

Projectontwikkeling

De projecten zijn uitgebreid toegelicht in de Capelle Bouwt aan de Stad Monitor. Een aantal resultaten benoemen we hier graag:

- De projecten IJsselpark, Fascinatio 1K2 'Hortus' en een deel van de Amandelhof zijn (deels) opgeleverd;
- voor de Florabuurt zijn de ontwerp bestemmingsplannen ter inzage gelegd. De planning is om deze in Q3 2024 definitief vast te stellen;
- de wijk Fascinatio vordert gestaag. Er is gestart met NK1, en de vergunning voor 2K4 is onherroepelijk;
- er zijn diverse stappen gezet met betrekking tot de implementatie van de omgevingswet en deze is per 1 januari van kracht geworden;
- voor het Rivium zijn er overeenkomsten met het Waterschap en de Provincie ondertekend. De laatste puntjes worden op de 'i' gezet voor de SOK met de gemeente Rotterdam. Daarnaast hebben we een start gemaakt met een omgevingsplan en MER procedure. Ook wordt er druk onderhandeld met de marktpartijen over de anterieure overeenkomsten. U bent hierover verschillende keren vertrouwelijk bijgepraat.

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.

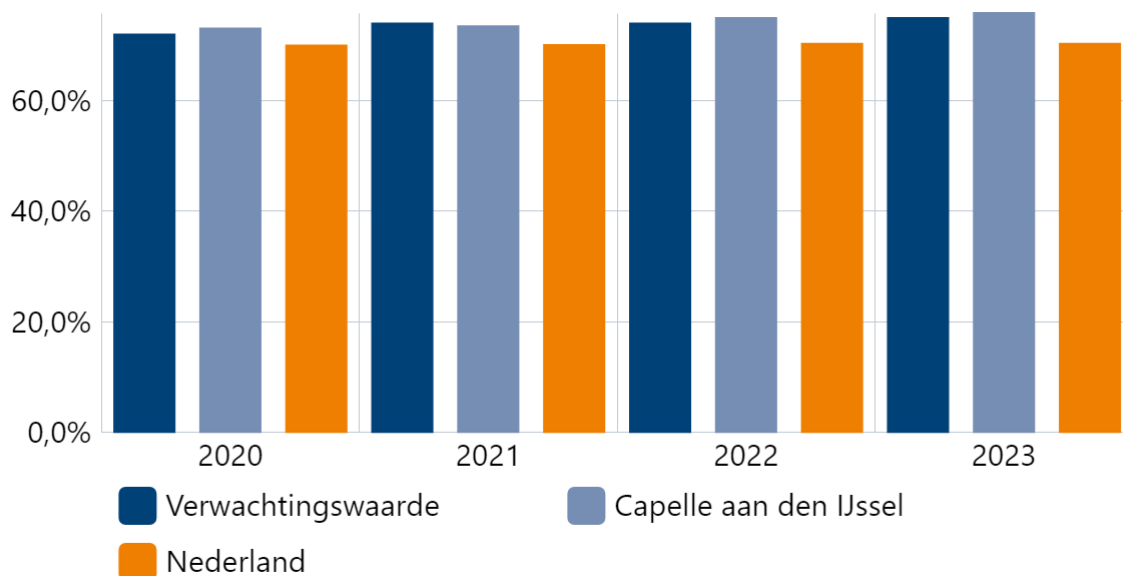
Indicatoren

JS23 - 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: %.

Toelichting

De indicator laat zien dat Capelle vergrijst. De demografische druk ligt hoger dan gemiddeld in de rest van Nederland.



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

Regio	2020	2021	2022	2023
Verwachtingswaarde	72,0%	74,0%	74,0%	75,0%
Capelle aan den IJssel	73,1%	73,5%	75,0%	75,9%
Nederland	70,0%	70,1%	70,3%	70,3%

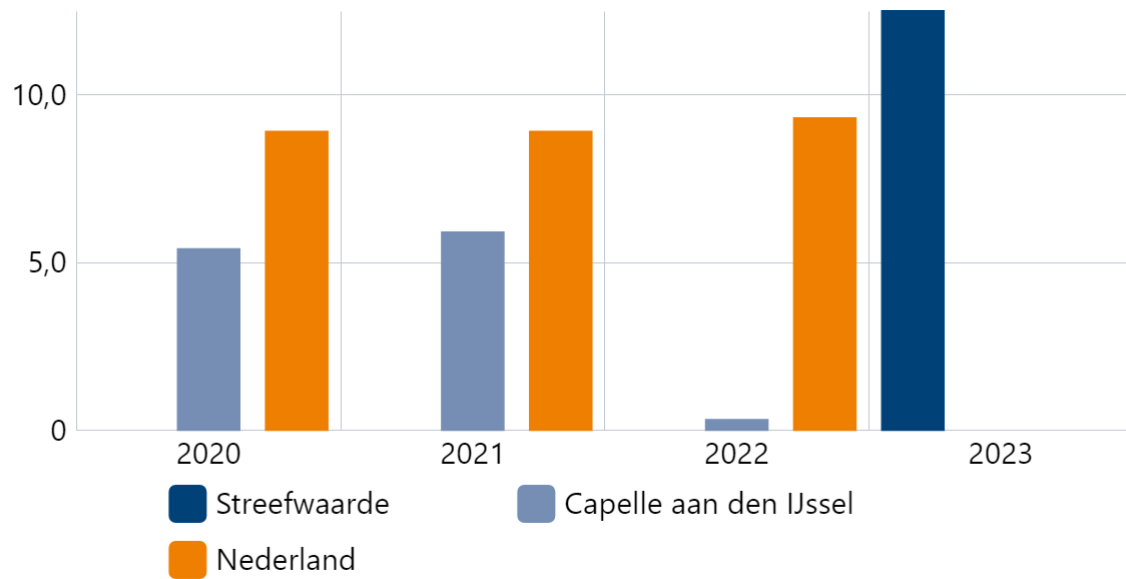
JS23 - Nieuw gebouwde woningen (landelijke indicator)

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

In de afgelopen jaar is de eenheid op [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) meerdere keren aangepast. Het tonen van de streefwaarden van voorgaande jaren is hierdoor niet mogelijk.

Toelichting

De landelijke indicator over 2023 is begin mei 2024 nog niet beschikbaar op [Waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl). De Capelse indicator over 2023 is ook nog niet bekend.

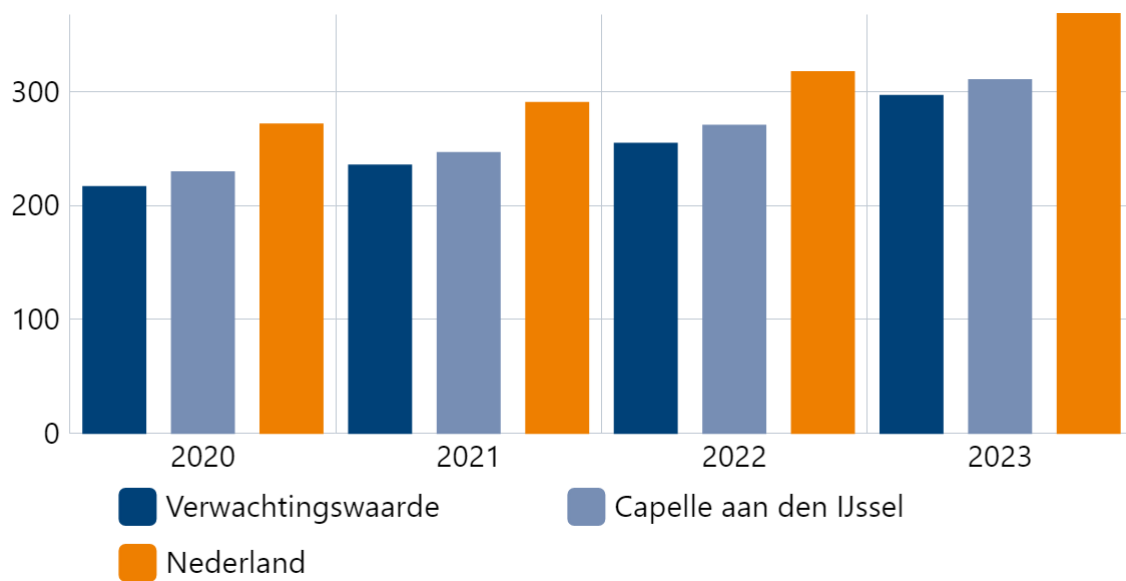


Bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (Basisregistratie adressen en gebouwen)

Regio	2020	2021	2022	2023
Streefwaarde	-	-	-	12,5
Capelle aan den IJssel	5,4	5,9	0,3	
Nederland	8,9	8,9	9,3	

JS23 - 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	2020	2021	2022	2023
Verwachtingswaarde	216	235	254	296

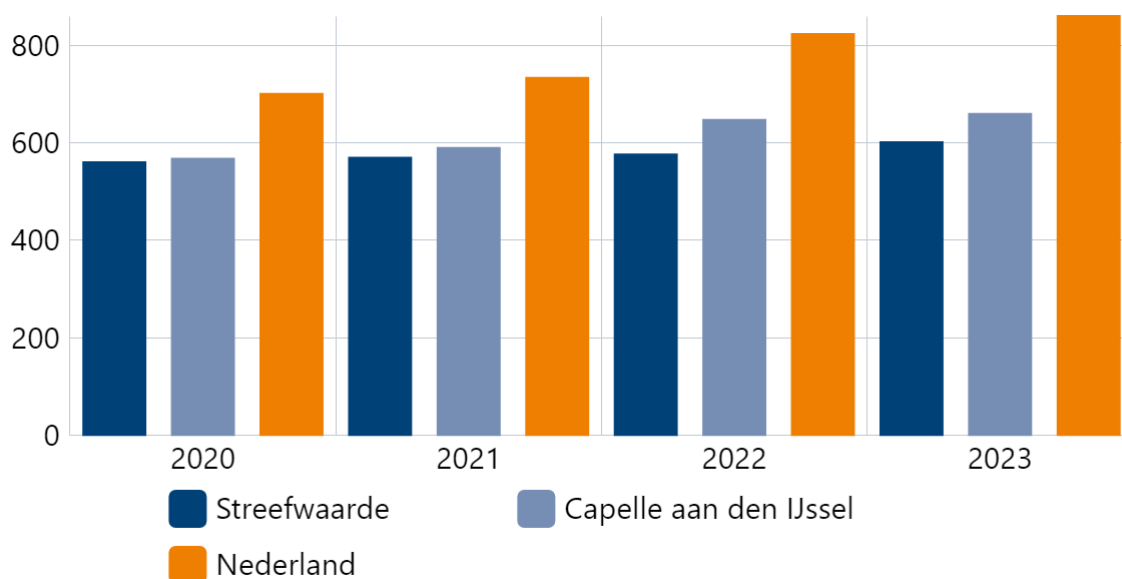
Capelle aan den IJssel	229	246	270	310
Nederland	271	290	317	368

JS23 - Woonlasten éénpersoonshuishouden (landelijke indicator)

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

Toelichting

De woonlasten voor een éénpersoonshuishouden zijn in de afgelopen jaren in beperkte mate gestegen in Capelle aan den IJssel. Door deze beperkte toename zijn de woonlasten voor éénpersoonshuishoudens zowel regionaal als landelijk één van de laagste.



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

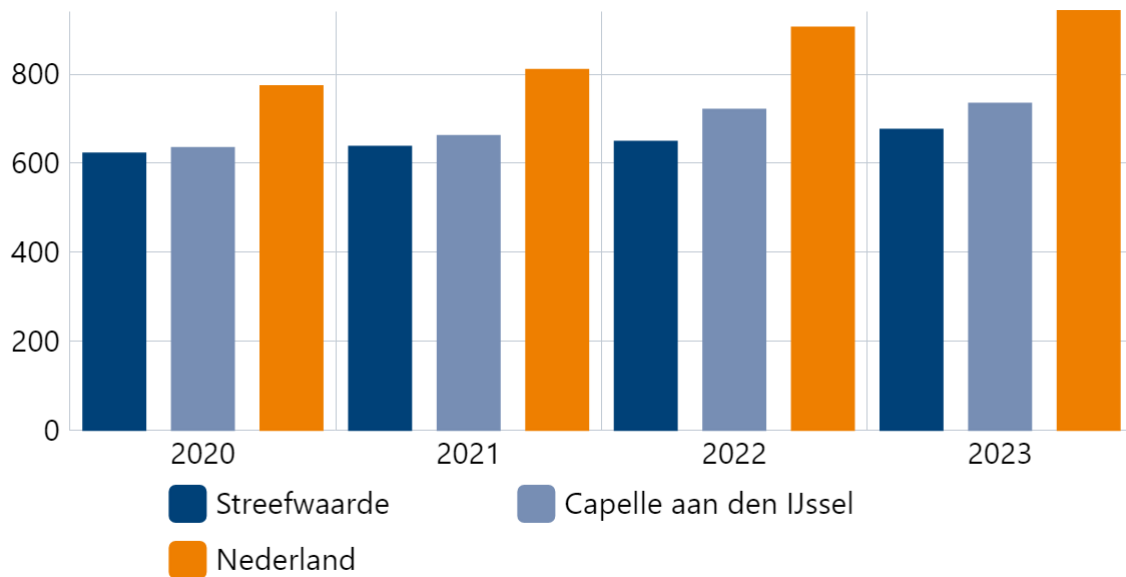
Regio	2020	2021	2022	2023
Streefwaarde	560	569	576	601
Capelle aan den IJssel	567	589	647	659
Nederland	700	733	823	860

JS23 - Woonlasten meerpersoonshuishouden (landelijke indicator)

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

Toelichting

De woonlasten voor meerpersoonshuishoudens zijn in de afgelopen jaren eveneens in beperkte mate gestegen. Door deze beperkte toename zijn de woonlasten voor meerpersoonshuishoudens in Capelle aan den IJssel zowel regionaal als landelijk één van de laagste.



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

Regio	2020	2021	2022	2023
Streefwaarde	622	637	648	675
Capelle aan den IJssel	634	661	720	734
Nederland	773	810	905	942

Wat hebben wij gedaan?

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

- 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, deze wordt in 2025 afgerond. Havensteder is bezig met de renovatie van de Bongerd en Wingerd. De buitenruimten van de kwetsbare woningvoorraad zijn door ons overgenomen zodat Havensteder zich kan richten op het verbeteren van de woningen en wij op het verbeteren van het openbaar gebied. De buitenruimten van zes gerenoveerde wooncomplexen en de Schermerhoek zijn inmiddels in ons bezit. De overdracht van de buitenruimte bij de Bongerd en de Wingerd staat gepland voor 2024/ 2025. Wij zijn gestart met het opstellen van de ontwerpen van de buitenruimten met de bewoners van de Wiekslag, 747-buurt en de Hoeken.

Kwaliteit (indicator)



Wat willen wij bereiken?

Verder met de Omgevingswet

De verwachting is dat de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treedt. Wij werken stapsgewijs verder aan de implementatie van de Omgevingswet.

Wat hebben wij gedaan?

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

- Van der Heide

Stand van Zaken

In 2023 vertaalden we de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Rivium in een concept ontwerpbestemmingsplan. We gebruiken de huidige bestemmingsplansoftware (IMRO) om het gebied Rivium te verwerken in het tijdelijk deel omgevingsplan.

Sinds het vierde kwartaal van 2023 bereiden wij een aanbesteding voor om te komen tot de basisregeling van het nieuwe deel Omgevingsplan Capelle aan den IJssel. We gebruiken een omgevingsplanwijziging voor het gebied Fascinatio-Capelsebrug om deze basisregeling op te stellen. In het tweede kwartaal van 2024 verwachten wij de opdracht aan te besteden.

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

- Van der Heide

Stand van Zaken

In het tweede kwartaal van 2023 stelden wij het nieuwe Protocol Intaketafel (702079) vast. In het vierde kwartaal van 2023 heeft u het delegatiebesluit (1112572) vastgesteld. Het protocol Omgevingstafel stellen wij in het eerste kwartaal van 2024 vast. Ook het maken van samenwerkingsafspraken rondom het vooroverleg-, vergunningen- en omgevingsplanproces met onze ketenpartners volgen in 2024.

Kwaliteit (indicator)



BG22 | Opstellen toolboxen

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

Portefeuillehouder

- Van der Heide

Stand van Zaken

Met het vaststellen van de projectopdracht Omgevingsagenda (873407) zijn de toolboxen integraal onderdeel gemaakt van de Omgevingsagenda. Wij verwachten u de Omgevingsagenda in het vierde kwartaal van 2024 ter besluitvorming aan te bieden.

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

- Van der Heide

Stand van Zaken

In 2023 werkten wij verder aan de VFL, zodat deze beter op te nemen is in het omgevingsplan. Voortschrijdend inzicht heeft ervoor gezorgd dat wij u de VFL nog niet ter besluitvorming hebben aangeboden. In plaats daarvan hebben wij de VFL onderdeel gemaakt van de aanbesteding voor de basisregeling van de omgevingsplanwijziging Fascinatio-Capelsebrug. In het tweede kwartaal van 2024 informeren wij u over wanneer en op welke wijze de besluitvorming rondom de VFL plaatsvindt.

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 hebben wij gedaan?

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

- Van der Heide

Stand van Zaken

Met het vaststellen van de projectopdracht Omgevingsagenda (BBV873407) is de ruimtelijke onderlegger integraal onderdeel gemaakt van de Omgevingsagenda. Van deze Omgevingsagenda is een ambtelijk concept gereed dat met college en raadswerkgroep besproken is. Momenteel wordt toegewerkt naar een ontwerp-versie die voor de zomer ter consultatie aan de raadscommissie wordt voorgelegd. Na wijzigingsronde volgt besluitvorming naar verwachting eind 2024.

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

- Van der Heide

Stand van Zaken

Met het vaststellen van de projectopdracht Omgevingsagenda (BBV873407) is de ruimtelijke onderlegger integraal onderdeel gemaakt van de Omgevingsagenda. Van deze Omgevingsagenda is een ambtelijk concept gereed dat met college en raadswerkgroep besproken is. Momenteel wordt toegewerkt naar een ontwerp-versie die voor de zomer ter consultatie aan de raadscommissie wordt voorgelegd. Na wijzigingsronde volgt besluitvorming naar verwachting eind 2024.

Kwaliteit (indicator)



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

- Van der Heide

Stand van Zaken

Met het vaststellen van de projectopdracht Omgevingsagenda (BBV873407) is de ruimtelijke onderlegger integraal onderdeel gemaakt van de Omgevingsagenda. Van deze Omgevingsagenda is een ambtelijk concept gereed dat met college en raadswerkgroep besproken is. Momenteel wordt toegewerkt naar een ontwerp-versie die voor de zomer ter consultatie aan de raadscommissie wordt voorgelegd. Na wijzigingsronde volgt besluitvorming naar verwachting eind 2024.

Kwaliteit (indicator)



Kaderstellende beleidsnota's

Gemeenteraad:

- Legesverordening 2023 (RV 978681 december 2022);
- Stadsvisie (BBV 557471 september 2021);
- Verordening Woonruimtebemiddeling 2020 (BBV 201285 mei 2020)

- Programma Wonen 2019-2022 (BBV 1080555 april 2019);
- Nota Grondbeleid 2018 (BBV 956686 februari 2018);
- Nota Beeldkwaliteit 2017 (BBV 927108 november 2017).

College van B&W:

- Grondprijzenbrief 2023 (BBV 1004140 december 2022);
- Prestatieafspraken Gemeente-Havensteder-Huurdersraad Capelle (BBV 1305343 december 2023);
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding (BBV 402725 april 2021);
- Vergunning-, toezicht en handhavingsbeleid 2023 (BBV 976413 december 2022);
- Meerjaren Perspectief Vastgoed 2019 (BBV 1091427 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.

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.

Wat heeft het gekost?

Omschrijving	Begroting 2023	Wijziging Begroting 2023	Totaal Begroting 2023	Rekening 2023	Verschil 2023
Lasten	N36.003	V18.397	N17.606	N17.682	N76
Baten	V32.463	N16.804	V15.659	V12.582	N3.077
Saldo van baten en lasten	N3.540	V1.593	N1.947	N5.100	N3.153
Mutaties reserves:					
Reserve eenmalige uitgaven	V69	N1.679	N1.610	N1.639	N29
Totaal mutaties reserves	V69	N1.679	N1.610	N1.639	N29
Resultaat	N3.471	N86	N3.557	N6.739	N3.182

Analyse verschil Begroting 2023 naar Rekening 2023

	Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo	Mutatie Reserves	Resultaat
1	Grondexploitatie	N459	N2.447	N2.906		N2.906
2	Rivium district	V413	N493	N80		N80
3	Hogere lasten omgevingswet	N241		N241	V241	N0
4	Faciliterende projecten	V44	N44	N0		N0
5	Vorbereidingsbudget	V88	N88	N0		N0
6	Q team Rivium	V103		V103	N103	N0
7	Hoven II	V115		V115	N115	N0
8	Overige verschillen	N139	N5	N144	N52	N196

Totaal	N76	N3.077	N3.153	N29	N3.182
--------	-----	--------	--------	-----	--------

Toelichting op de grootste resultaatverschillen

Toelichting op de grootste verschillen	
1	Grondexploitatie: Naast diverse (technische) mutaties tussen exploitatie en balans (V 571/N 572) zijn er met name twee posten die de afwijking verklaren. Vanwege nieuwe fasering zijn (tussentijdse) winstnemingen naar achteren geschoven (N 1.875). Daarnaast is de voorziening verliesgevende complexen verhoogd (N 1.030). Deze mutaties resulteren in een incidenteel nadeel voor 2023. In de geheime bijlage Actualisatie Grondexploitatie bij de Capelle bouwt aan de stad monitor 2024 beschrijven wij de voornaamste ontwikkelingen. Voor verdere toelichting verwijzen wij naar de paragraaf grondbeleid en de toelichting op de balans.
2	Rivium district: Een deel van de begrote voorfinanciering is door vertraging in het project in 2023 niet gebruikt. Bij de VJN 2024 zal de resterende ruimte tot de € 4,5 mln. maximale voorfinanciering worden toegevoegd aan Jaarschijf 2024. Daarnaast zijn er ook kosten gemaakt (N 80) die niet op de coalitie van ontwikkelaars verhaald kunnen worden.
3	Hogere lasten omgevingswet: We bereiden ons voor op de Omgevingswet, tegenover de hogere lasten voor omgevingswet staat een hogere onttrekking aan de reserve eenmalige uitgaven.
6	Q team Rivium: De onderbesteding van het Q-team Rivium komt voort uit de wijziging die in de aanpak van het Rivium District heeft plaatsgevonden. Het eerst opstellen van een Omgevingsplan en daarna pas met plannen komen is een andere werkwijze dan eerder voorgestaan. Tegenover de lagere lasten staat een lagere onttrekking aan de reserve eenmalige uitgaven (saldo neutraal N/V).
7	Hoven II: In de business case voor de tweede fase van de Hoven is een incidenteel budget opgenomen voor een bijdrage aan het gereed maken van het woongebied. Deze werkzaamheden zijn in 2023 aangevangen, het merendeel van de openbare ruimte zal naar verwachting in 2024 worden opgeleverd, het restantbudget wordt overgeheveld naar 2024 via de reserve eenmalige uitgaven.