



Programma Wonen 2024–2028

Goed wonen voor vandaag en morgen

I Voorwoord



Goed wonen voor vandaag en morgen

Een woning is een eerste levensbehoefte en veel meer dan een dak boven je hoofd. Je woning is je thuis waar jij je veilig voelt. Een thuis waar je slaapt, eet, leeft en ontmoet. Waar je kinderen opgroeien en je kleinkinderen logeren. Elke Capellenaar zou zeker moeten zijn van een goede, betaalbare woning die past bij je eigen situatie.

Samen met al onze partners bouwen wij aan de stad. Dat is hard nodig want de uitdagingen zijn groot. De wooncrisis voelen wij natuurlijk ook in Capelle. En die crisis vraagt om veelzijdige oplossingen. Die lukken alleen als we dat samen doen; met partners, regiogemeenten, provincie en het Rijk.

De grootste uitdaging is om te bouwen voor de Capellenaar. De woonwensen van onze inwoners veranderen. Er zijn meer eenpersoonshuishoudens, ouderen blijven langer thuis wonen en kinderen wonen graag op zichzelf. Al die wensen vragen om actie. Juist daar zit onze uitdaging.

Onze stad groeit en is divers. Er wonen ouderen en gezinnen, maar ook jongeren. En er zijn kwetsbare groepen die extra aandacht verdienen. Die groepen proberen wij gepast onderdak te bieden.

Capelle is dichtbebouwd. Veel woningen zijn aan het einde van hun levensduur en moeten eigenlijk worden vervangen. Dat vraagt een visie op de toekomst.

Waar kunnen wij betaalbare gelijkvloerse woningen bouwen voor ouderen die nu nog in een te grote eengezinswoning wonen?
Waar kunnen onze kinderen wonen die nu nog noodgedwongen bij hun ouders wonen omdat er geen geschikte en betaalbare woning beschikbaar is?
Waar kunnen wij nog bouwen en ervoor zorgen dat Capelle een groene en bereikbare stad blijft?

Dit zijn maar een paar van de vele uitdagingen voor de komende jaren. Hier zet ik mij graag voor in. Zo bouwen wij samen aan de stad en zorgen wij dat Capelle blijft ontwikkelen. Wij maken Capelle nog aantrekkelijker om te wonen, te leven en te werken.



Sjoerd Geissler
Wethouder Wonen

I Leeswijzer



Dit programma bestaat uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 1 schrijven we waarom we dit programma maken. In hoofdstuk 2 beschrijven we de actuele woonsituatie in Capelle aan den IJssel. In hoofdstuk 3 vertellen we als gemeente wat onze doelen zijn voor dit programma. We beschrijven in hoofdstuk 4 concreet hoe we daar de komende jaren aan werken. Hoofdstuk 5 gaat over hoe we de voortgang monitoren.

Het Programma Wonen beschrijft onze visie op wonen voor de langere termijn. We kijken daarbij naar de periode tot 2040, aansluitend bij de scenario's die zijn verkend in het woningbehoefteonderzoek. Vervolgens worden de doelstellingen en bijbehorende actiepunten voor de komende vijf jaar toegelicht. Daardoor ontstaat een totaaloverzicht van het woonbeleid in Capelle aan den IJssel.

Zorgen voor samenhang

Lokaal is er afgelopen jaren vanuit verschillende disciplines gewerkt aan Goed wonen in Capelle aan den IJssel voor vandaag en morgen. Er wordt gewerkt aan de uitwerking van de Stadsvisie in een Omgevingsagenda (inclusief verdichtings- en hoogbouwbeleid). Er is een nieuw Programma Duurzaamheid opgesteld en ook het Programma Thuis in Capelle en de Huisvestingsopgave Wonen op Maat zijn vastgesteld. In het Programma Wonen worden de andere programma's beschreven, zodat er een totaalbeeld is van de opgaven en acties op het gebied van wonen in Capelle. Ook laten we zien hoe de programma's op elkaar aansluiten en elkaar versterken.



I Inhoudsopgave



02 Voorwoord



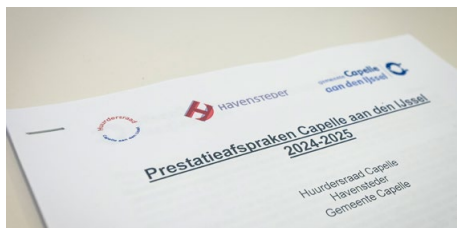
03 Leeswijzer



05 Hoofdstuk 1
Waarom dit
programma?



08 Hoofdstuk 2
Wat is de huidige
situatie?



22 Hoofdstuk 3
Wat willen we
bereiken?



44 Hoofdstuk 4
Hoe gaan we
dat doen?



53 Hoofdstuk 5
Hoe gaan we
dit monitoren?

Hoofdstuk 1

Waarom dit programma?



! Waarom dit programma?



De Nederlandse woningmarkt verandert snel. De afgelopen jaren liep het woningtekort snel op, stegen de huizenprijzen en kwam de betaalbaarheid van wonen onder druk te staan. Met het benoemen van een minister voor Volkshuisvesting en de ontwikkeling van nieuwe wet- en regelgeving, liet het Rijk zien de touwtjes weer stevig in handen te willen nemen. De verander(en)de omstandigheden vragen ook om nieuw lokaal beleid. Het tekort aan betaalbare woningen is ook in Capelle goed voelbaar. Dat, gecombineerd met het aflopen van het Programma Wonen 2019–2022 ‘Thuis in een veelzijdige woonstad’, vraagt om een nieuwe gemeentelijke woonvisie, beter bekend als het Programma Wonen. Met dit programma willen we bijdragen aan goed wonen voor vandaag en morgen.

In dit programma komen veel begrippen over soorten woningen voor. Daarom beschrijven we in **hoofdstuk 2** de definities die we hanteren in dit programma. Wij sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij de definities die de Rijksoverheid gebruikt.

Dynamisch krachtenveld

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren fors toegenomen. Het Rijk heeft daarom de afgelopen tijd verschillende plannen ontwikkeld om de regie op de woningmarkt terug te pakken. Zo worden vaste huurcontracten weer de norm en hebben het Rijk, de provincies en de gemeenten regionale woondeals gesloten. Met de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten sinds juli 2023 meer mogelijkheden om tegen particuliere verhuurders op te treden. Nog niet alle beleidsvoornemens zijn op dit moment doorgevoerd. Er liggen plannen om het puntenstelsel uit te breiden om zo de middenhuur te reguleren – de Wet betaalbare huur is op het moment van schrijven net door de Tweede kamer – en om de bevoegdheden van provincies om te sturen op de woningbouwprogrammering uit te breiden. Dit komt bovenop de instrumenten die de provincie nu al heeft om te sturen op de woningbouwplannen van gemeenten. Nu wordt het bouwprogramma getoetst aan de regionale afspraken uit de Realisatieagenda (zie hoofdstuk 2) en aan het provinciale Omgevingsbeleid. Wanneer niet wordt voldaan aan deze afspraken en/of dit beleid, kan de provincie besluiten de voorgestelde plannen niet goed te keuren. Op het moment van schrijven is het kabinet-Rutte IV demissionair. Of een nieuw kabinet de ingezette lijn zal wijzigen is onzeker. De voorgestelde wetswijzigingen worden op korte termijn aangeboden aan de Kamer(s). We evalueren het programma in 2026, zodat wijzigingen in wet- en regelgeving indien nodig kunnen worden verwerkt.

Hoe dit programma is gemaakt

Voor het schrijven van dit programma zijn we gestart met een evaluatie van het Programma Wonen 2019–2022. Wij hebben gekeken hoe het er nu voor staat met wonen in Capelle aan den IJssel. In **bijlage 1** lees je daar meer over. De speerpunten voor wonen in het Coalitieakkoord 2022–2026 ‘Voor vandaag en morgen’ zijn in dit programma verwerkt. Dat geldt ook voor eerder vastgesteld beleid en relevante landelijke wet- en regelgeving. Het Programma Wonen is daarnaast vooral samen met de Capellenaar tot stand gekomen. Partners in de stad, marktpartijen, inwoners van Capelle, de Jongerenraad en de Wijkoverlegplatformen (WOP) waren op verschillende manieren betrokken. In het participatieverslag in **bijlage 2** lees je meer over hun input. Ook de komende jaren betrekken we de stad bij het programma om samen uitvoering te geven aan het Programma Wonen en te bouwen aan een stad waar het goed toeven is.



Rekenkameronderzoeken

Tussen juni 2021 en maart 2023 heeft de Rekenkamer onderzoek gedaan naar het gemeentelijk woonbeleid. Daarbij stond de vraag in hoeverre het woonbeleid heeft geleid tot een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt centraal. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport *Tijden van transformatie*. De Rekenkamer deed in dezelfde periode ook onderzoek naar het woonbeleid van vier andere gemeenten (Rotterdam, Barendrecht, Lansingerland en Albrandswaard) in onze regio. In het syntheserapport *Huizen in de Regio* vergelijkt de rekenkamer de eerdere uitkomsten om knelpunten en oplossingen te vinden voor de hele regio.

Uit beide onderzoeken kwam een aantal aanbevelingen, die de gemeenteraad heeft overgenomen. Alle aanbevelingen zijn verwerkt in dit Programma Wonen. Met twee van de aanbevelingen zijn we al eerder aan de slag gegaan. Zo hebben we via de bewonersenquête en een uitvraag bij grote verhuurders onderzoek gedaan naar de omvang van de particuliere sociale voorraad. Ook heeft RIGO in opdracht van de gemeente de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2023–2040 onderzocht. Omdat de toekomst onzeker is, is daarbij gerekend met meerdere scenario's. In alle scenario's zien we een groeiende behoefte aan betaalbare woningen, vooral in het sociale huursegment en de betaalbare koop. Het woningbehoefteonderzoek staat in **bijlage 3**. In hoofdstuk twee van dit programma gaan we verder in op de uitkomsten.

Hoofdstuk 2

Wat is de huidige situatie?



Wat is de huidige situatie?

In dit hoofdstuk beschrijven we het wonen in Capelle. We laten zien hoe de woningvoorraad eruitziet en welke lokale én landelijke ontwikkelingen deze situatie kunnen beïnvloeden. De afgelopen maanden heeft onderzoeksbureau RIGO een Capels woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verschillende scenario's, is de woningbehoefte wat betreft prijsklassen en woningtypen verkend. De belangrijkste conclusies uit de rapportage zijn opgenomen in dit hoofdstuk. Vervolgens komt het huidige bouwprogramma aan bod. Ook wordt dieper ingegaan op de landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen en de (mogelijke) gevolgen voor het wonen in Capelle aan den IJssel. Wonen is meer dan alleen het dak boven je hoofd. De leefomgeving – je buurt, wijk of stad – is minstens zo belangrijk. Net als dat je prettig kunt (blijven) wonen, ook wanneer je daarbij wat extra hulp nodig hebt. We stippen in dit hoofdstuk daarom ook een aantal maatschappelijke ontwikkelingen aan, die vandaag en morgen van invloed zijn op ons woonbeleid.





Definitie

Voor we verder ingaan op de huidige woningsituatie, beschrijven we eerst de definities die we hanteren voor verschillende categorieën woningen. Uitgangspunt is om aan te sluiten op landelijke definities.

Wat is een woning?

Voor de definitie van een woning sluiten we aan bij de definitie die door het CBS wordt gehanteerd:

De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoelinden bestemd (gebruiksdoel is woonfunctie) verblijfsobject, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, wordt als woning aangemerkt. Een verblijfsobject krijgt een adres, kan onderwerp zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en is in functioneel opzicht zelfstandig. Om als een woning geclassificeerd te worden moet een tot bewoning bestemd gebouw voldoen aan vier criteria.

Het tot bewoning bestemde verblijfsobject dient zodanig te zijn gebouwd of verbouwd dat het gedurende het hele jaar voor particuliere bewoning door één huishouden geschikt is.

Het tot bewoning bestemde verblijfsobject dient te zijn voorzien van een eigen toegangsdeur die hetzij direct vanaf de openbare weg, hetzij via een gemeenschappelijke ruimte (zoals portiek, galerij, trappenhuis, corridor) toegang biedt tot de woonruimte. Niet via een andere woonruimte.

Het tot bewoning bestemde verblijfsobject dient tenminste 14 m² aan verblijfsruimte te bevatten.

Het tot bewoning bestemde verblijfsobject dient te beschikken over een toilet en over een keukeninrichting die is bestemd voor de bereiding van complete maaltijden.

Dit is niet de enige definitie die landelijk wordt gehanteerd. Zo worden er in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) andere begrippen gehanteerd. Wij kiezen ervoor in dit Programma Wonen aan te sluiten bij de definitie die door het CBS gebruikt wordt.

Sociale huur

De prijsgrenzen voor sociale huur worden jaarlijks landelijk bepaald door de Rijksoverheid. Binnen de sociale huur wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende huurniveaus: tot de kwaliteitskortingsgrens, de eerste aftoppingsgrens, de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Als we het hebben over sociale huur, bedoelen we in ieder geval de DAEB-voorraad van de woningcorporaties. DAEB is een afkorting voor Diensten van Algemeen Economisch Belang en staat in dit geval voor de sociale woningen van een woningcorporatie. Particuliere sociale huurwoningen tellen mee als deze voldoen aan de definitie voorgesteld in de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Dit houdt in dat er 1) een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar geldt en 2) dat de woningen via de huisvestingsverordening worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen binnen de DAEB-inkomensgrens. De DAEB-inkomensgrens wordt vastgesteld door de Rijksoverheid.

Sommige woningen met een sociale huurprijs zijn speciaal bedoeld voor bepaalde doelgroepen, zoals studenten of mensen met een zorgvraag. Deze tellen we mee bij onze voorraad als ze of tot de DAEB-voorraad behoren of voldoen aan bovenstaande definitie. In het geval van zorgwoningen is ook de bestemming van belang. Zo bouwen we de komende jaren op verschillende plekken in de stad woningen voor mensen met een zorgvraag. Aan de Meeuwensingel worden 25 sociale huurwoningen gebouwd met een woonbestemming. Deze tellen dus mee voor de totale sociale huurvoorraad. De 36 plekken in de Florabuurt niet; deze hebben een maatschappelijke bestemming.



Sociale koop

De prijsgrens sociale koop wordt jaarlijks regionaal bepaald. Deze wordt gebaseerd op de DAEB-inkomensgrens. Vervolgens wordt via de NIBUD-systematiek de actuele prijsgrens bepaald. We hanteren deze regionale definitie omdat er geen landelijke definitie is.

Middeldure koop

De definitie van betaalbare koop wordt vastgesteld door de Rijksoverheid. We hanteren deze landelijke definitie en volgen de landelijke prijsindexering. Omdat in de regio ook gebruik wordt gemaakt categorie sociale koop noemen wij woningen met een prijs van €219.000,- tot €390.000,- (prijspeil 2024) middeldure koop.

Middeldure huur

De maximale huurprijs is gekoppeld aan het aantal punten dat een woning krijgt volgens het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS), vooruitlopend op de invoering van de Wet betaalbare huur. Deze maximale huurprijs geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten.

Dure huur en koop

Dure huur en dure koop definiëren we als alle woningen, die niet vallen binnen één van de hierboven genoemde categorieën.

Betaalbaar volgens definitie Rijksoverheid

Het aandeel betaalbaar in het woningbouwprogramma of in de woningvoorraad is het totaal van sociale koop, betaalbare koop, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

Bovenstaande leidt tot onderstaand overzicht met prijsspeilen 2024:

Categorieën sociale huur/DAEB

Prijsgrenzen (prijspeil 2024)

• Kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47
• Eerste aftoppingsgrens	€ 650,43
• Tweede aftoppingsgrens	€ 697,07
• Liberalisatiegrens	€ 879,66

Sociale koop Middeldure huur Middeldure koop

€ 219.000,-*
€ 1.123,13
€ 390.000,-

* wordt jaarlijks regionaal vastgesteld.

Duur

• Dure huur	> €1.123,13
• Dure koop	> € 390.000,-

Woningvoorraad

De gemeente Capelle had begin 2024 ruim 31.500 woningen volgens de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). Dit zijn ruim 16.750 koopwoningen en 10.888 woningen van woningcorporaties. Capelle heeft daarnaast ongeveer 3.700 particuliere huurwoningen. De koopvoorraad is daarmee iets groter dan de huurvoorraad. De helft van de woningen is een etagewoning en bijna veertig procent een rijtjeswoning.

De Capelse woningvoorraad in één oogopslag

 **67.948**
Inwoners

 **31.596**
Woningen

7.681*
Nieuwbouwwoningen
2024-2032

56%
gestapelde woningen
(bijvoorbeeld
een appartement
of maisonnette).

68% met lift
32% zonder lift

44%
grondgebonden woningen
(bijvoorbeeld een rijtjeshuis
of vrijstaande woning)

Eigenaar woningen:
54% Eigen woning
34% Corporatie
13% Particuliere verhuurders

7,4

Tevredenheid over
eigen woning

* exclusief kanslocaties vanuit onder andere de omgevingsagenda



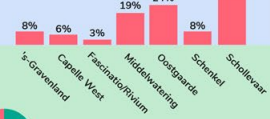
115 inwoners over wonen in Capelle aan den IJssel

In de winter 2022/2023 is de mening gevraagd aan voornamelijk jongeren over de toekomst van het wonen in Capelle aan den IJssel. Onderstaand de resultaten.

Het is prettig om in Capelle te wonen

12%

88%



Kopen of huren?

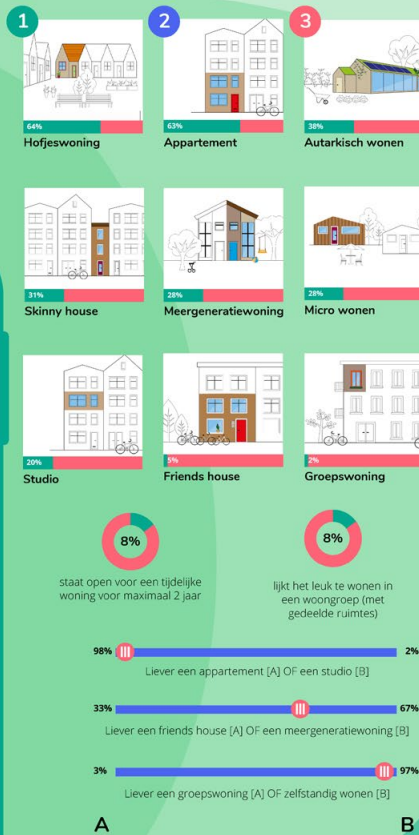


wil in de gemeente Capelle aan den IJssel (blijven) wonen

denkt dat er voldoende betaalbare koop/huurwoningen zijn in Capelle



Welk type woning heeft de voorkeur?



Wat voor woonomgeving kiest men?



Impressie woonwensen Capelse jongeren

WOZ-waarden in Capelle

De gemiddelde WOZ-waarde is de afgelopen jaren in heel Nederland flink gestegen. Ook in Capelle aan den IJssel. De gemiddelde WOZ-waarde van een Nederlandse woning is op dit moment ruim 368.000 euro (prijspeil 2023). Meer dan 60% van de totale Capelse woningvoorraad (en meer dan de helft van de koopwoningen) heeft een lagere WOZ-waarde dan dit gemiddelde. Dat geeft aan dat de woningen in Capelle over het algemeen beter betaalbaar zijn dan het landelijke gemiddelde. Ongeveer 1.340 koopwoningen in de gemeente hadden in 2023 een WOZ-waarde onder de sociale koop-prijsgrens (>202.000 euro, prijspeil 2023).

Sociale particuliere voorraad

In Capelle aan den IJssel zijn ongeveer 3.700 huurwoningen met een particuliere eigenaar. De huurprijs is vaak onbekend. We hebben op dit moment nog weinig mogelijkheden om te sturen op de maximale huurprijs – al brengt de Wet betaalbare huur daar mogelijk op termijn verandering in – en of de particuliere woningen worden verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen passend bij een sociale huurwoning. Bij de bewonersenquête 2023 hebben we Capellenaren met een huurwoning gevraagd of ze particulier of van een corporatie huren. Vervolgens is gevraagd naar de huurprijs van hun woning. Op basis van de antwoorden, schatten we het percentage particuliere sociale huurwoningen op 27%. Een mini-enquête onder de grootste particuliere verhuurders laat een vergelijkbaar beeld zien, daar ligt het percentage op 25%. Omdat we geen mogelijkheden hebben te sturen op de maximale huur, is het aannemelijk dat deze woningen op termijn niet meer worden verhuurd voor een prijs onder de liberalisatiegrens. Dit is medebepalend voor de toenemende behoefte en vraag naar woningen in het sociale segment.



Toekomstbestendigheid woningvoorraad

Capellenaren geven gemiddeld een 7,4 aan hun woning. Ook zien we dat de energielabels bij 50% van de woningen goed of op orde zijn. Een groot deel van de woningen in Capelle verkeert in goede staat. Er is echter ook een voorraad van ongeveer 1.500 Capelse woningen met een lage WOZ-waarde, gebouwd voor 1980 met een laag energielabel (E, F of G). We zien dat de tevredenheid met de eigen woning en hoe de woningen in de buurt worden beoordeeld grotendeels overeenkomt met de ouderdom van de buurt. Hoe nieuwer de buurt, hoe hoger het rapportcijfer. Naast het toevoegen van kwalitatief hoogstaande nieuwbouw, blijft het behouden en versterken van de kwaliteit van de bestaande voorraad daarom van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Capelle aan den IJssel als woongemeente.

Demografische ontwikkelingen

De Nederlandse bevolking blijft groeien. Niet alleen de komende jaren, maar volgens het CBS tot 2070. Migratie en een langere levensduur van de bevolking zorgen hiervoor. Ook Capelle blijft de komende jaren groeien. Het daadwerkelijk aantal inwoners is mede afhankelijk van het aantal nieuwe woningen, dat in die periode wordt gebouwd. Door het toevoegen van nieuwe woningen neemt het aantal inwoners tot 2040 naar verwachting toe tot 77.300. Het aantal huishoudens stijgt naar (ongeveer) 39.850 (Primos2023). Ook de bevolkingssamenstelling van Capelle verandert. De piek van de vergrijzing zal plaatsvinden rond 2040. Er is sprake van dubbele vergrijzing: het aantal ouderen groeit en het aandeel oudere ouderen (80+) binnen deze groep neemt toe. In 2040 zijn er naar verwachting 43% meer 80-plussers en neemt het percentage jongeren tussen de 0 en 20 jaar met 9% af.

Inkomens

Ongeveer de helft van de huishoudens in Capelle behoort tot de sociale doelgroep ('EC-doelgroep'), die op basis van hun inkomen in aanmerking zou komen voor een sociale huurwoning (Primos2023). In 2024 zijn dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 (prijsspeil 2024) of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (2024). Dit wil niet zeggen dat al deze huishoudens ook in een sociale huurwoning wonen of er naar op zoek zijn. Zo vallen ook ouderen vaak onder deze doelgroep op basis van hun inkomen (AOW). Er is een kleinere groep huishoudens met een inkomen tot 2 x modaal en ongeveer 9.000 huishoudens hebben een hoog inkomen (>2x modaal). Hoe de inkomens zich de komende jaren ontwikkelen, is moeilijk te voorspellen en van tal van factoren afhankelijk. In het lokale woningbehoefteonderzoek is voor de kortere termijn uitgegaan van koopkracht(verdeling), die gelijk is aan die in 2023. Voor de periode 2031-2040 is uitgegaan van een gemiddelde koopkrachtstijging met 0,4% per jaar, conform het langjarig gemiddelde.



Maatschappelijke ontwikkelingen

De gemeente vergrijst en zal dat ook de komende jaren blijven doen. Daarnaast wonen ouderen minder vaak in een verpleeg- of verzorgingshuis, maar steeds langer (en zelfstandig) thuis. Dit zorgt ervoor dat gemeenten moeten nadenken over hoe ze hun inwoners met een zorgvraag zo goed mogelijk kunnen ondersteunen. Het wordt steeds moeilijker om alle zorgvragen door professionals te laten beantwoorden. Er is simpelweg niet genoeg personeel. De noodzaak om zorg anders te organiseren, vraagt ons ook de **huisvesting** van mensen met een zorgvraag anders aan te pakken. Ouder worden in de eigen buurt met het eigen netwerk en in een bekende omgeving heeft de voorkeur. Die nieuwe behoefte vraagt iets van de gemeente, maar ook zeker van het woonaanbod.

Het woonbeleid is in beweging

Onderdeel van het coalitieakkoord van het kabinet-Rutte IV was het terugbrengen van een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het ontwikkelen van nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van wonen. Om het woningtekort terug te dringen en te komen tot een gezond evenwicht op de woningmarkt, heeft het kabinet zich als doel gesteld om tot en met 2030 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar, in totaal 900.000 woningen, te realiseren. Twee derde (600.000) van deze woningen moet betaalbaar zijn. Om deze ambities waar te maken heeft het Rijk afspraken gemaakt met provincies en (regio)gemeenten. In 2022 hebben het Rijk en de provincies de Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland ondertekend. Conform deze afspraken spant de provincie Zuid-Holland zich in voor de realisatie van circa 250.000 woningen. Deze afspraken zijn weer vertaald naar een regionale woondeal of, zoals de provincie deze afspraak noemt, Realisatieagenda. Het Regioakkoord 2022, getekend op 27 januari 2023 door de colleges van B&W, het college van GS, directie van Maaskoepel, de corporaties en het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWRR), vormt hiervoor de basis. Het bod – de bijdrage van de individuele gemeenten aan deze afspraken/ambities – is gebaseerd op de plannen die op dat moment waren opgenomen in de lokale planmonitor.

De Capelse woningbehoefte

In opdracht van de gemeente Capelle aan den IJssel heeft RIGO onderzoek – zie **bijlage 3** – gedaan naar de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2023–2040. In het onderzoek wordt gebruik gemaakt van vier verschillende scenario's. Dé woningbehoefte bestaat immers niet.

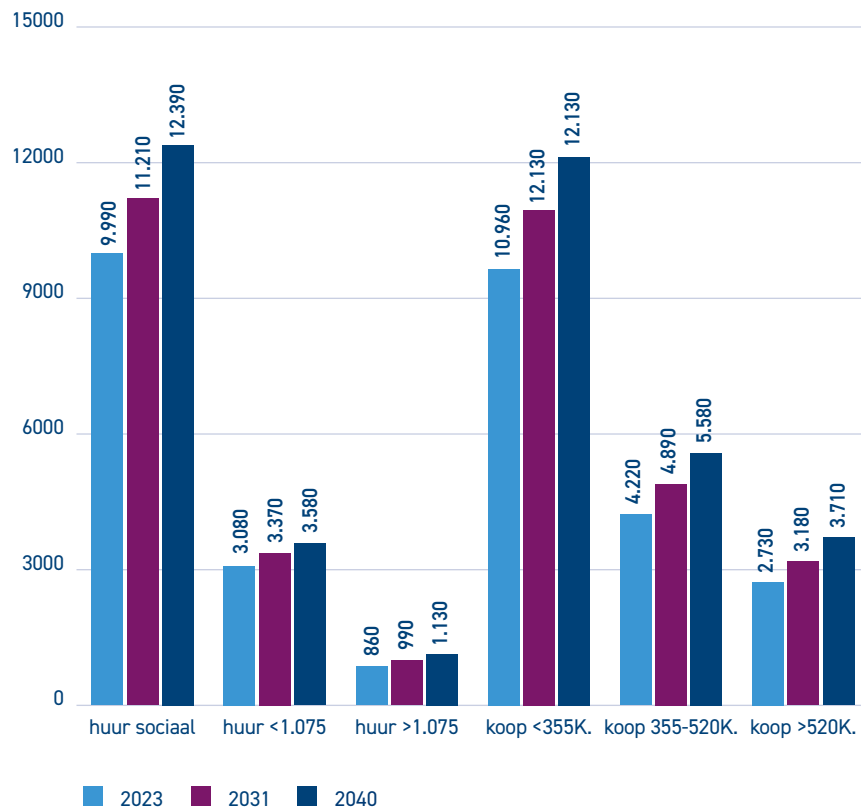
Uitgangspunten uitwerking scenario's

Er wordt voor de uitwerking van de verschillende scenario's een aantal aannamen gedaan over de te verwachten demografische ontwikkeling (gebaseerd op de meest recente Primos prognose uit 2023) en de ontwikkeling van de koopkracht. Daarmee ontstaat een beeld van de (mogelijke) ontwikkeling van de huishoudens naar inkomens- en leeftijdsklassen in Capelle.

In het **basisscenario** wordt, naast eerder genoemde aannamen over koopkracht en de groei van het aantal huishoudens in de gemeente, de aanname gedaan dat soortgelijke huishoudens in de toekomst net zo (moeten kunnen) wonen als nu. In dit scenario zien we een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen en koopwoningen in verschillende prijsklassen. De woonbehoefte in 2023 laat goed zien dat het aantal huishoudens dat behoort tot de EC-doelgroep (ongeveer 50% van de Capelse huishoudens), zich niet een-op-een vertaalt naar een behoefte aan sociale huurwoningen. Ouderen behoren vaak qua inkomen wel tot deze doelgroep, maar veel van hen wonen (naar tevredenheid) in een afbetaalde koopwoning. Wanneer je kijkt naar de demografische ontwikkelingen en trends in eigen woningbezit, zou het aandeel sociale huur in dit scenario iets mogen afnemen. Het is echter van belang rekening te houden met verdamping van de particuliere sociale voorraad door liberalisatie en verkoop. De daling kan worden opgevangen door minimaal 30% sociale huur op te nemen in het nieuwbouwprogramma. Wat betreft woningtypen is er grote behoefte aan eengezinswoningen. De behoefte aan huurwoningen met een prijs boven de liberalisatiegrens is klein.

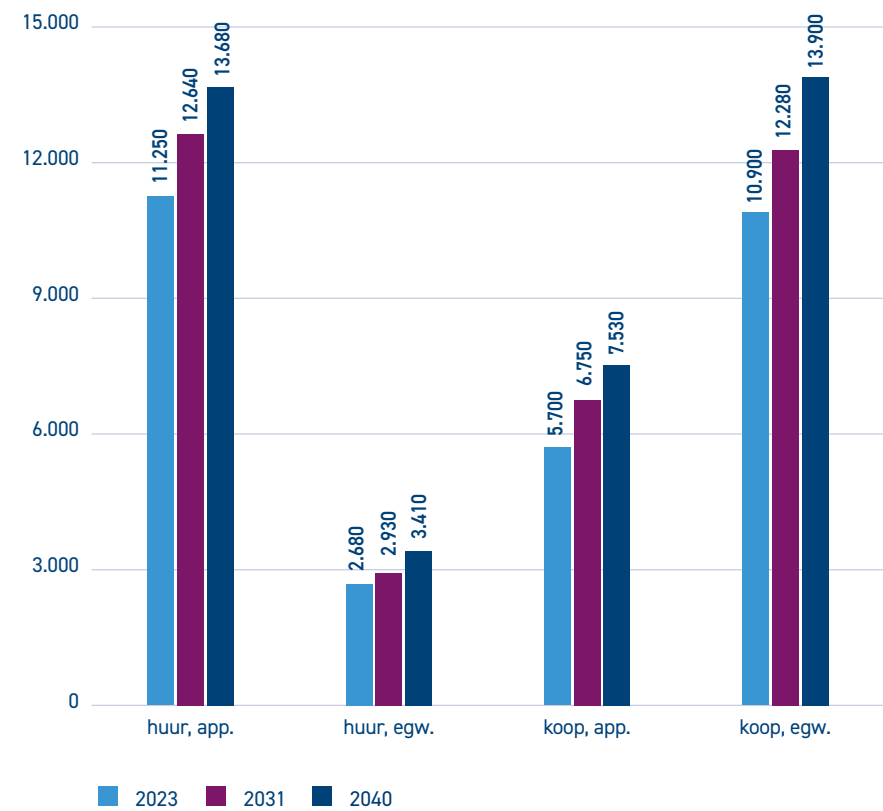


Ontwikkeling van woningbehoefte naar prijssegmenten in het basisscenario (prijspeil 2023)



Bron: WoON2021, CBS, Primos2023, actualisatie en bewerking RIGO

Ontwikkeling van woningbehoefte naar woningtypen in het basisscenario

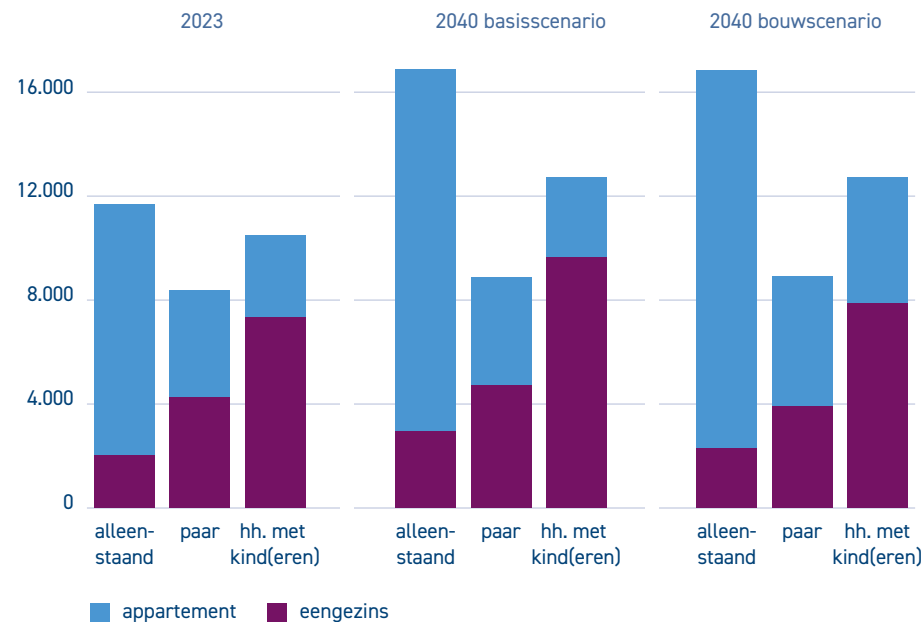


Bron: WoON2021, CBS, Primos2023, actualisatie en bewerking RIGO

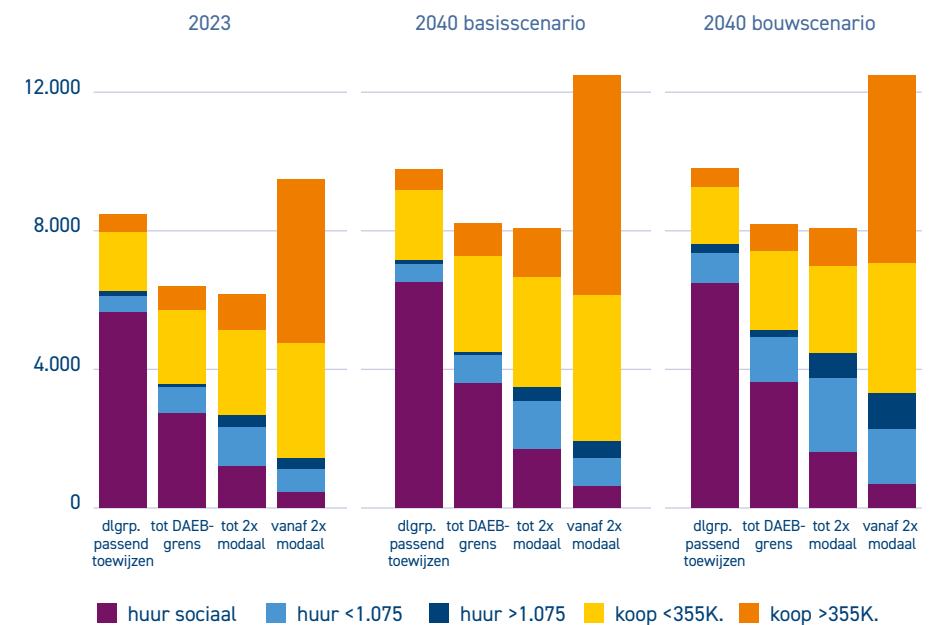


Het **bouwscenario** laat zien wat het verschil is tussen het ideaal uit het basisscenario en de realiteit. De ruimte om eengezinswoningen te realiseren is beperkt. Er worden in plaats daarvan veel appartementen gebouwd. Ook worden er veel meer huurwoningen dan (betaalbare) koop gebouwd. We zien dat de doelgroep die in het basisscenario zou kopen, veelal terechtkomt in duurde(re) huurwoningen. Ook zien we dat gezinnen steeds vaker wonen in appartementen in plaats van de door deze doelgroep gewenste eengezinswoning. In onderstaande afbeeldingen laten we zien waar de huishoudens van de toekomst in dit scenario terechtkomen. Het is tenslotte een effectmeting.

De huisvesting van type huishoudens in het bouwscenario; woningtypen



De huisvesting van inkomensgroepen in het bouwscenario; prijsklassen (prijspeil 2023)



Bron: WoON2021, CBS, Primos2023, actualisatie en bewerking RIGO

Bron: WoON2021, CBS, Primos2023, actualisatie en bewerking RIGO

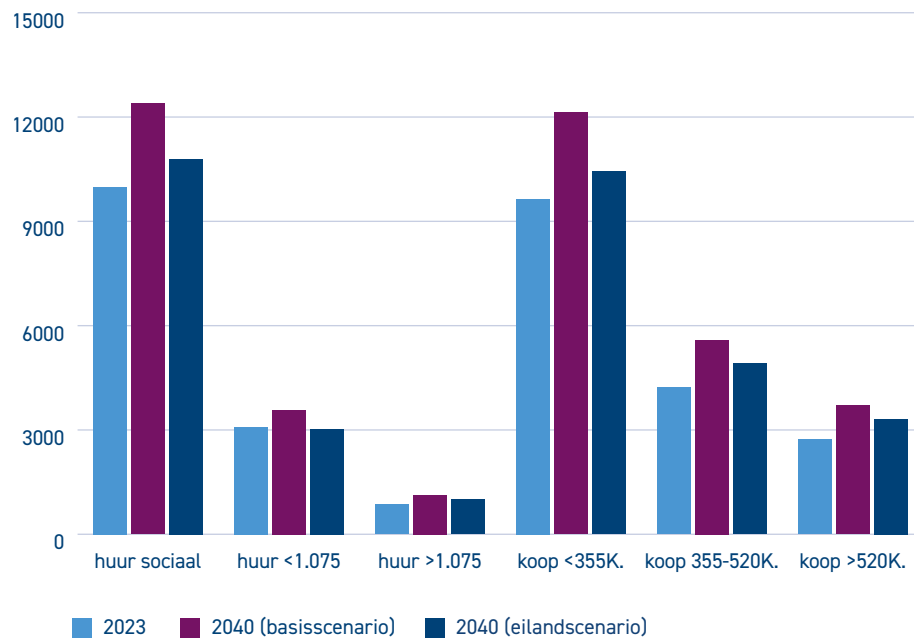


Het **eilandscenario** laat zien wat de behoefte zou zijn als je in Capelle alleen zou bouwen voor de eigen inwoners. In dit (theoretische) scenario mag niemand Capelle in en mag er niemand uit. Hoewel er dan in de toekomst minder woningen nodig zijn (zie onderstaande figuren) om aan de behoefte te voldoen, zijn er grote gevolgen voor onder andere het voorzieningenniveau. Dit komt doordat het eiland Capelle behoorlijk zou vergrijzen. De instroom van jonge gezinnen van buitenaf is noodzakelijk om voorzieningen als winkels en sportclubs op peil te houden.

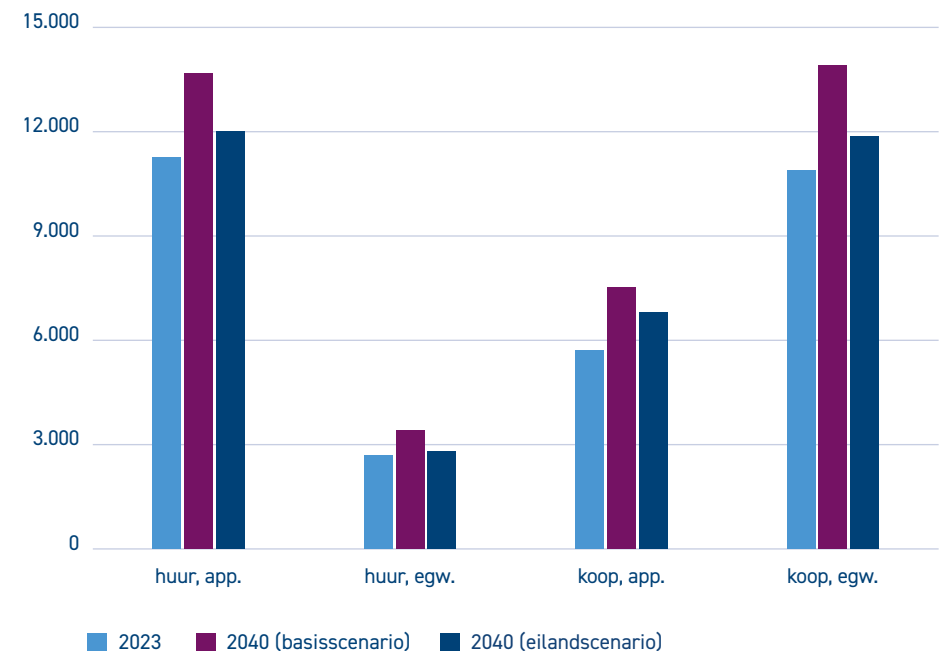
Alle scenario's laten zien dat steeds meer eengezinswoningen bewoond zullen worden door 65-plussers en huishoudens zonder kinderen.

Het **doorstromscenario** geeft een inkijk in wat er zou gebeuren als je stuurt op doorstroming. Het is belangrijk daarbij aantrekkelijke woningen toe te voegen juist voor deze doelgroep om hen in beweging te krijgen. Uit eerdere onderzoeken naar de woonbehoefte van ouderen zien we dat ze vooral niet te klein willen wonen. Driekamerappartementen hebben de voorkeur.

Ontwikkeling van de woningbehoefte in Capelle aan den IJssel naar prijsklasse (prijspeil 2023)



Ontwikkeling van de woningbehoefte in Capelle aan den IJssel naar woningtype

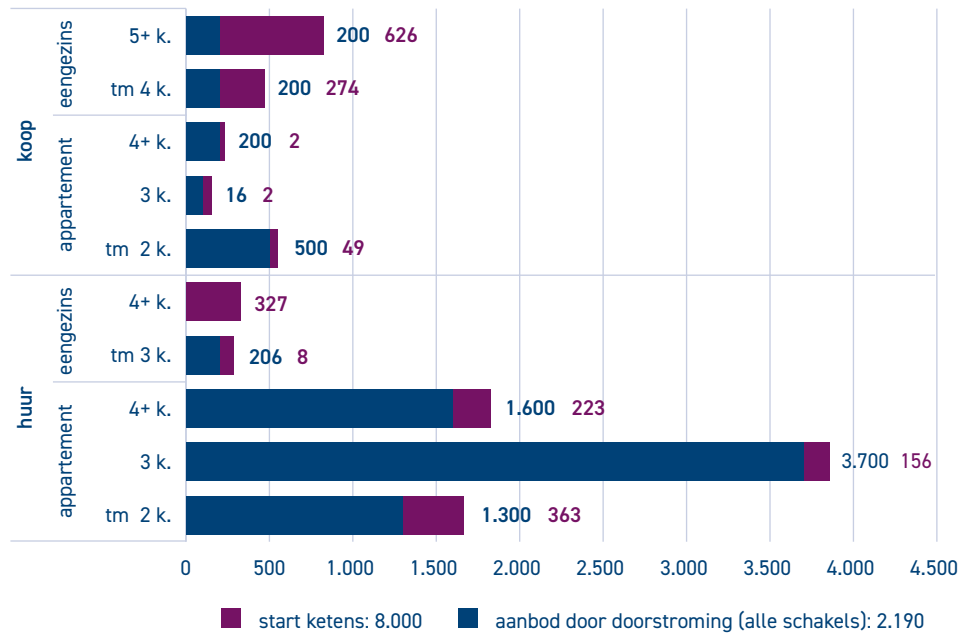


Bron: WoON2021, CBS, Primos2023, actualisatie en bewerking RIGO

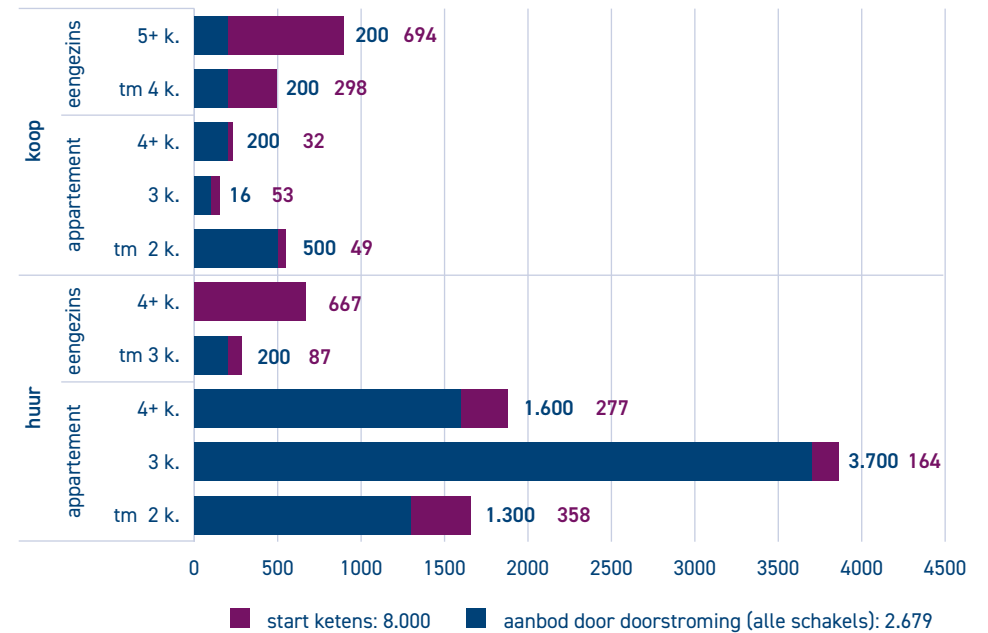
Bron: WoON2021, CBS, Primos2023, actualisatie en bewerking RIGO



Doorstroomeffect bij de bouw van 8.000 woningen zonder verdere sturing op de instroom



Doorstroomeffect bij de bouw van 8.000 woningen met sturing op downsizers in de eerste schakel



doorstromers	2.190
starters	1.131
vestigers	6.869
totaal verhuisd	10.190

doorstromers	2.679
starters	1.115
vestigers	6.885
totaal verhuisd	10.679

Bron: RIGO verhuisketenmodel, gemeente Capelle aan den IJssel

Bron: RIGO verhuisketenmodel, gemeente Capelle aan den IJssel



We zien dat het totaal aantal verhuizingen in dit scenario toeneemt (500 meer dan in het basisscenario). Er komen meer eengezinswoningen en grote appartementen vrij voor gezinnen en andere huishoudens.

In alle scenario's zien we een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen, betaalbare koop en koopwoningen in het hogere segment. Daarom willen we hier de komende jaren op inzetten. We kiezen ervoor de behoefteramingen uit de diverse scenario's niet om te zetten naar een absoluut streefaantal, maar om deze te vertalen naar percentages en aandelen van het toekomstige woningbouwprogramma. We kunnen de woningnood niet oplossen, maar dragen zo wel bij om het tekort te verminderen. Ook willen we extra inzetten op doorstroming. Hoe meer verhuizingen, hoe groter de kans dat er woningen vrijkomen die passen bij de woonwens van een ander.

De regionale woningmarkt

Capelle aan den IJssel is geen eiland, maar maakt onderdeel uit van een regionale woningmarkt. Capellenaren verhuizen naar omliggende gemeenten en nieuwe Capellenaren komen uit de gemeenten om ons heen. Regionaal worden afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen in de sociale- en middeldure categorie. Deze afspraken worden vastgelegd in een Regioakkoord. Binnen deze afspraken worden doelgroepen, woningcategorieën en prijssegmenten (koop en huur) onderscheiden. De afspraken worden zo nodig jaarlijks geactualiseerd. Eens per drie jaar doet de regio onderzoek naar de (regionale) woningbehoefte. De raad wordt betrokken bij de uitkomsten van dit onderzoek. In 2021 is de woningbehoefte voor de regio Rotterdam voor het laatst in beeld gebracht. In 2024 wordt nieuw onderzoek gedaan. De behoefte die in 2021 is berekend, komt in grote lijnen overeen met eerdere onderzoeken van het Rijk, de provincie en eerdergenoemd lokaal onderzoek. De netto uitbreidingsopgave voor de regio Rotterdam betreft 72.400 woningen tussen 1 januari 2020 en 31 december 2030. Voor de verschillende prijssegmenten ligt er een uitbreidingsbehoefte van:

- + 13.500 sociale woningen (18,6%, vooral huur);
- + 31.900 middeldure woningen (44,1%, vooral koop);
- + 27.000 dure woningen (37,3%, vooral koop);

+ **72.400 in totaal.**

Deze behoefteraming (vanuit het Meer Evenwicht scenario, waarin wordt gestreefd naar een evenwichtigere verdeling van de sociale woningvoorraad over de regiogemeenten) leverde voor Capelle aan den IJssel vanaf 2021 de volgende opgave op tot 2030:

- 4.500 woningen toevoegen;
- Waarvan 1.600 sociaal, 1.600 middelduur en 1.300 duur;
- Van de 1.600 sociale woningen zijn er 1.300 sociale huur en 300 sociale koop.

Opgave versus woningbouwprogramma Capelle aan den IJssel

Met een woningbouwprogramma van ongeveer 7.600 woningen kan Capelle kwantitatief voldoende bijdragen aan de regionale behoefte. Maar in de praktijk vallen altijd enkele projecten af of vertragen. De hoge bouwpreizen en oplopende rente vormen een risico voor een hogere planuitval de komende periode. Het toevoegen van meer woningen biedt tevens Capellenaren meer kans op een woning en de mogelijkheid om kwaliteit aan de stad toe te voegen.

Op dit moment zijn er in het huidige woningbouwprogramma 1.436 sociale woningen opgenomen, waarvan er 540 worden gerealiseerd door corporaties. Dit is inclusief sociale koop en particuliere sociale huur. De particuliere sociale huurwoningen worden de komende jaren voor een sociale huurprijs verhuurd, maar mogen na een aantal afgesproken jaren voor een hogere prijs worden aangeboden. Omdat deze woningen niet duurzaam voor de doelgroep beschikbaar zijn, verwachten we dat er extra sociale huurwoningen nodig zullen zijn. Dat komt door de geactualiseerde behoefteprognose (er zijn in alle prijssegmenten meer woningen nodig), de afspraak dat we regionaal werken aan Meer Evenwicht en door rekening te houden met onttrekkingen aan het sociale segment door sloop, verkoop en verhoging van de prijzen. Met name in de particuliere sociale voorraad naar boven de sociale prijsgrenzen. Het verdampen van de particuliere sociale huur is afhankelijk van verschillende factoren en daarmee nog onzeker, maar wel van invloed op de uitbreidingsopgave.



Met de **Capelle Bouwt aan de Stad-monitor** presenteren wij twee keer per jaar (voorjaar en najaar) een overzicht van het woningbouwprogramma in Capelle aan den IJssel. Het overzicht laat zien welke woningbouwplannen er zijn en binnen welke termijn ze naar verwachting afgerond worden. Ook bieden we inzicht in de typen woningen, prijklassen en aantal m². In de tweede kolom van de tabel staat de stand van zaken van voorjaar 2024. Op dit moment zijn er zoals gezegd ongeveer 7.600 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. We zien dat het aantal en aandeel sociale huurwoningen met 1.274 woningen beperkt is. Dat is in lijn met de afspraken gemaakt in de vorige Regiodeal en de doelstellingen in het vorige Programma Wonen. Een groot deel hiervan wordt gerealiseerd door particuliere ontwikkelaars. We bouwen meer dan de helft betaalbare woningen. Dat is de optelsom van de geplande sociale woningen, middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen. In onderstaande tabel hebben we de verwachte realisatie tijdens de looptijd van dit Programma Wonen (2024–2028) opgenomen.

	Woningbouwprogramma exclusief kanslocaties omgevingsagenda (2024-2032) VJN 2024	Verwachte realisatie tijdens de looptijd van het Programma Wonen 2024– 2028 exclusiefkanslocaties omgevingsagenda
Sociale huurwoningen (corporaties)	540	430
Sociale huurwoningen (particulier)	734	566
Sociale koop	162	69
Middeldure huur	2.336	1.419
Middeldure koop	730	430
Dure huur	1.643	1.274
Dure koop	1.529	825
Programma nog niet bekend	7	2
Totaal woningbouwprogramma	7.681	5.015
Subtotaal woningen sociale huurprijs* (corporaties en particulier)	1.274	996
Subtotaal betaalbaar (sociale huur, sociale koop, middeldure huur en middeldure koop)	4.502	2.914
Subtotaal duur	3.172	2.099

* onderdeel van het subtotaal betaalbaar

Hoofdstuk 3

Wat willen we bereiken?



Prestatieafspraken Capelle aan den IJssel 2024-2025

Huurdersraad Capelle
Havensteder
Gemeente Capelle

I Wat willen we bereiken?



In dit hoofdstuk beschrijven we wat we willen bereiken met dit Programma Wonen. Deel I is primair gericht op het woonbeleid, het tegengaan van de wooncrisis en de huisvesting van verschillende Capelse doelgroepen. Daarbij ligt de focus op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen en het vergroten van de slaagkansen van Capellenaren op de woningmarkt. Deel II gaat over verschillende thema's die wonen raken, maar waar inmiddels programma's of plannen voor ontwikkeld zijn of worden. Deze thema's zijn duurzaamheid, wonen met zorg en samenleven in de wijk. Zij raken het woonbeleid, maar de uitvoering is grotendeels belegd in andere programma's.





Wonen in Capelle

Ambities	Doelen	Actiepunten
De betaalbare voorraad uitbreiden	<ul style="list-style-type: none">• 30% sociale huur op peil houden• Meer betaalbare (koop)woningen realiseren• De bestaande voorraad goed benutten• De markt betrekken bij de opgave• Betaalbaar houden van de voorraad• Rekening houden met de samenstelling van de wijk	<ul style="list-style-type: none">• Afspraken maken beperken verkoop en liberalisaties corporatiebezit• Toevoegen 30% sociale huur• Instandhoudingstermijn hanteren bij particuliere ontwikkelingen• Toevoegen 2/3e betaalbaar• Mogelijkheden benutten bestaande voorraad• In gesprek met de markt gaan• Publiekrechtelijk instrumentarium inzetten• Instellen reserve verevening sociale woningbouw• Mogelijkheden betaalbaar houden van nieuwbouw verkennen• Wijken in balans houden• Dashboard Wonen ontwikkelen
Zorgen dat woningen aantrekkelijk zijn voor verschillende doelgroepen	<ul style="list-style-type: none">• In aantal m²/kamers rekening houden met woonwensen van jong en oud• Ruimte zoeken voor geliefde woningtypen	<ul style="list-style-type: none">• Woningen met >2 slaapkamers realiseren• Meer woningen realiseren van gemiddelde grootte (70m²)• Onderzoeken mogelijkheden gestapelde hofjes- en gezinswoningen
Beschikbare woningen eerlijk verdelen	<ul style="list-style-type: none">• Doelgroep en woning bij elkaar brengen	<ul style="list-style-type: none">• Afspraken toewijzen aan primaire doelgroep• Afspraken % woningen huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens
Capellenaren vooropstellen	<ul style="list-style-type: none">• Vergroten slaagkans jongeren en ouderen• Vergroten slaagkans vitale beroepsgroepen• Aansluiten bij (veranderende) woonwensen	<ul style="list-style-type: none">• Evalueren beleidsinstrumenten beschermen woningmarkt• Pilot verhuispremie starten• Lokale binding uitwerken• Capellenaren periodiek vragen naar woonwensen• Herhalen themadag Wonen



Prettig Wonen: Duurzaamheid

Ambities

De bestaande voorraad verder verduurzamen

Doelen

- Kwaliteit van de corporatievoorraad op peil houden

Actiepunten

- Monitoren prestatieafspraken Havensteder/Woonzorg
- Aandacht houden voor duurzaamheid bij het maken van prestatieafspraken

Prettig Wonen: Wonen met welzijn en zorg

Ambities

Wonen op Maat mogelijk maken, ook voor mensen met een beperking

Doelen

- Uitbreiden mogelijkheden (woningen/plekken) voor Wonen op Maat
- Zoveel mogelijk ruimte bieden voor geclusterd wonen

Actiepunten

- Nader uitwerken opgave Wonen op Maat
- Onderzoeken woonbehoefte aandachtsgroepen
- Kwaliteitseisen Wonen op Maat opstellen
- (Geclusterd) Wonen op Maat faciliteren
- Uitwerken concept geclusterd Wonen op Maat
- Dashboard Wonen op Maat toevoegen aan dashboard Wonen

Prettig Wonen: Samenleven in de wijk

Ambities

Voor leefbare wijken zorgen

Doelen

- Sturen op spreiding
- Slecht verhuurderschap tegengaan

Actiepunten

- Evalueren effectiviteit beleidsinstrumenten op leefbaarheid in wijken
- Woonexperiment opstellen
- Hulp aan huurders bieden

I Deel I Wonen in Capelle



De wooncrisis heeft grote gevolgen voor mensen in heel Nederland. Jongeren blijven langer thuis of op kamers wonen, mensen wonen na een scheiding steeds vaker nog samen in één huis en ouderen blijven zitten in een woning, die al lang niet meer past bij hun levensfase en woningbehoefte. In Capelle is de situatie niet anders. We zien dat het aantal inschrijvingen en reacties bij Woonnet Rijnmond oploopt, net als de mediane inschrijfduur (tijd tussen actief zoeken en vinden van een woning). De prijzen op de particuliere huurmarkt en van koopwoningen stijgen hard.

Landelijk, provinciaal, in de regio en lokaal gebeurt veel om deze crisis het hoofd te bieden. De Rijksoverheid ontwikkelt momenteel nieuwe wetgeving, die een grote impact (zal) hebben op de provinciale en lokale overheden. Afgelopen periode werd in het Programma Wonen ingezet op consolidatie van de sociale huur. In dit programma zetten we ons in om ervoor te zorgen dat 30% van de totale voorraad tot de sociale huur blijft behoren en we voldoende betaalbare (koop)woningen realiseren.

De betaalbare woningvoorraad uitbreiden

In het vorige Programma Wonen is ingezet op het gelijk houden van de sociale huurwoningvoorraad en het toevoegen van woningen in het betaalbare en hogere segment. Daarmee is de afgelopen jaren een veelzijdiger woningaanbod gecreëerd en brengen we wijken beter in balans. De Capelle Bouwt aan de Stad-monitor laat zien dat het gelukt is om de woningvoorraad in de middeldure en dure sectoren uit te breiden. Ook de komende jaren worden er vooral middeldure en dure woningen gebouwd. Mede door de sloop van de Hoven II is het aantal en

aandeel sociale huurwoningen gedaald, ook omdat de realisatie van woningen op de verschillende compensatielocaties langer duurt dan gepland.

In dit programma laten we zien welke acties nodig zijn om het betaalbare segment te laten groeien. De kansen voor toevoegingen aan de woningvoorraad liggen met name in de herstructurering van gebieden. Ook liggen er kansen om de bestaande voorraad beter te benutten. Bijvoorbeeld door het optoppen van laagbouw, uitplinten en aanplakken en het splitsen van woningen. We zetten in op verschillende maatregelen om te zorgen voor goed wonen voor vandaag en morgen.

Streven naar een woningvoorraad met 30% sociale huur

Om ervoor te zorgen dat ook in de toekomst 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat, zetten we in op de groei van het sociale segment in absolute aantallen. Niet alleen door nieuwbouw en beter benutten van de huidige woningvoorraad, maar ook door afspraken te maken met de Capelse woningcorporaties over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de bestaande sociale voorraad [**actiepunt 1, 19, 20**], waaronder het beperken van verkoop en stopzetten/

terugdraaien van liberalisatie van het bezit [**actiepunt 2**]. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet om particuliere woningen te verwerven bespreken we dit met de Capelse woningcorporaties [**actiepunt 3**]. Dit sluit aan bij de afspraken in het coalitieprogramma en de voorgenomen landelijke lijn.

Om aan de opgave qua nieuwbouw invulling te geven, willen we dat gemiddeld minimaal 30% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen [**actiepunt 4**]. Dit gemiddelde van minimaal 30% geldt voor projecten die nu nog niet zijn opgenomen in de Capelle bouwt aan de Stad-monitor. Sociale huurwoningen worden bij voorkeur geëxploiteerd door een woningcorporatie [**actiepunt 4**].

Daarnaast maken we bij nieuwe projecten afspraken over de instandhoudings-termijn van sociale huur en middenhuur. Aansluitend op de Wet Versterking regie volkshuisvesting, hanteren we in het particuliere sociale segment een termijn van minimaal 25 jaar en toewijzing aan doelgroepen [**actiepunt 5**]. Voor middenhuur volgen we de voorgestelde landelijke lijn van 10 jaar. Bij programmawijzigingen van projecten, die al zijn opgenomen in de Capelle



bouwt aan de stad-monitor, kijken we ook of we mogelijkheden zien om sociale huur- of betaalbare koopwoningen toe te voegen [actiepunt 6].

Minimaal 2/3e betaalbaar realiseren

Naast het behouden van voldoende sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag, is het belangrijk dat er in het middensegment voldoende aanbod is. We zien dat er grote vraag is naar betaalbare woningen en vooral betaalbare koop (tot € 390.000,-, prijspeil 2024). Dit wordt onderschreven door de Capelse woningbehoefte, de regionale woningbehoefteraming en plannen van het Rijk om te sturen op het toevoegen van woningen in het betaalbare segment. Daarom zetten we ons in om bij nieuwbouwprojecten minimaal 2/3e betaalbare woningen te realiseren [actiepunt 7]. De minimaal 30% sociale huur maakt onderdeel uit van deze minimaal 2/3e betaalbare woningen. Ook hier kijken we naar het totale programma en geldt dit aandeel voor projecten, die nu nog niet zijn opgenomen in de Capelle Bouwt aan de Stad-monitor.

De bestaande voorraad goed benutten

De meeste woningen die er in Capelle aan den IJssel in 2040 staan, staan er nu ook al. Naast nieuwbouw, kijken we daarom ook naar mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen in de bestaande woningvoorraad [actiepunt 8]. Bijvoorbeeld door nieuwe woningen bovenop bestaande gebouwen te bouwen, aan te plakken of uit te plinten. De mogelijkheden voor het optoppen, aanplakken, uitplinten worden op dit moment verkend. De eerste technische en ruimtelijke analyses van het onderzoeksgebied zijn positief. Wel vinden we het belangrijk dat de woningen niet te klein worden. Daarom is splitsen alleen mogelijk als de nieuwe woningen minstens 50 m² groot zijn. Transformatie van gebouwen naar wonen is ook mogelijk, maar we gaan hier wel terughoudend mee om omdat een groeiende stad ook ruimte vraagt om te werken en voor voorzieningen.

Momenteel wordt de gemeentelijke Stadsvisie (omgevingsvisie) uitgewerkt in een Omgevingsagenda. In het kader hiervan is een aantal opgavegebieden geïdentificeerd. De kansen voor toevoegingen aan de woningvoorraad liggen vooral in deze opgavegebieden. We zien mogelijkheden om in de periode tot 2040 nog ongeveer 3.000 woningen toe te voegen in de verschillende opgavegebieden. Toevoeging van nieuwe projecten aan het woningbouwprogramma vindt plaats via de Capelle bouwt aan de stad-monitor.

Op basis van de voorgestelde inzet om de betaalbare woningvoorraad uit te breiden (inclusief de inzet om te zorgen dat 30% van de bestaande woningvoorraad sociale huur blijft), kan het (totaal)beeld voor de langere termijn eruitzien zoals in de derde en vierde kolom.





	Woningbouwprogramma exclusief kanslocaties omgevingsagenda (2024-2032) VJN 2024	Verwachte realisatie tijdens de looptijd van het Programma Wonen 2024-2028 exclusief kanslocaties omgevingsagenda	Mogelijke toevoeging op basis van de Omgevingsagenda	Huidig programma + mogelijke toevoeging
Sociale huurwoningen (corporaties)	540	430	890**	
Sociale huurwoningen (particulier)	734	566		
Sociale koop	162	69	934**	
Middeldure huur	2.336	1.419		
Middeldure koop	730	430		
Dure huur	1.643	1.274		
Dure koop	1.529	825		
Programma nog niet bekend	7	2	901	908
Totaal woningbouwprogramma	7.681	5.015	2.725	10.406
Subtotaal sociale huurwoningen* (corporaties en particulier)	1.274	996	890 (33%)	2.164
Subtotaal betaalbaar (sociale huurwoningen, sociale koop, middeldure huur en middeldure koop)	4.502	2.914	1.824 (67%)	6.326
Subtotaal duur	3.172	2.099		3.172

* onderdeel van het subtotaal betaalbaar ** nog nader te verdelen naar categorie



In gesprek met de markt gaan

Het bouwen van betaalbare woningen is niet eenvoudig. Krapte op de arbeidsmarkt, stijgende bouwkosten en een stijgende rente maken de mogelijkheden voor toevoegingen in het sociale en betaalbare segment lastiger. Tegelijkertijd is de behoefte aan juist deze woningen groot. Daarom gaan we in gesprek met de markt hoe we deze opgave samen kunnen realiseren [actiepunt 9]. Gemeenten hebben de mogelijkheid regels vast te leggen over het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen. Dit werd voorheen geregeld in een zogenaamde doelgroepenverordening. Onder de Omgevingswet hebben gemeenten de mogelijkheid regels vast te leggen in (een deel van) een omgevingsplan. We maken bij voorkeur publiekrechtelijk afspraken om ervoor te zorgen dat de woningen die worden gebouwd, aansluiten bij de vraag [actiepunt 10].

Om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren, richten we een reserve 'verevening sociale woningbouw' op. Op sommige locaties kan meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan. Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, stellen wij voor een reserve in te zetten om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Woningbouwprojecten die minder dan 30% sociale huurwoningen realiseren doen een afdracht aan het vereveningsfonds. Bij een nieuw project met meer dan 30% sociale huurwoningen, ontvangt de ontwikkelaar een bijdrage uit deze reserve. Zo waarborgen we op het niveau van de gemeente de realisatie van voldoende sociale huurwoningen, maar bieden we ook maatwerk per project. We werken de voorwaarden, zoals de hoogte van de afdracht en de bijdrage, nader uit [actiepunt 11]. Om een bijdrage uit de reserve te kunnen doen als er nog geen storting vanuit een ander project is gedaan, kan worden gekozen om vanuit de gemeente een startbedrag in de reserve te storten. Dit nemen we mee bij het verder uitwerken van dit actiepunt.

Het maximale, niet het onhaalbare doen

We streven naar een balans tussen toevoegen wat nodig is, de bouwproductie op peil houden en het in balans houden van wijken. De bovengenoemde percentages en aandelen zijn leidend, maar we willen ruimte houden voor maatwerk, zodat per project een afweging gemaakt kan worden [actiepunt 13]. Mocht rijksbeleid aanleiding geven af te wijken van de ambitie van minimaal 30% sociaal en minimaal 2/3e betaalbare woningen, volgen we deze lijn.

Betaalbaar bouwen en 'houwen' onderzoeken

We onderzoeken in 2025 verschillende manieren om nieuwbouwwoningen voor langere tijd betaalbaar te houden [actiepunt 12]. Bijvoorbeeld door het kopen met Duokoop. Bij Duokoop koop je als koper alleen het huis en pacht je de grond. Later kan alsnog de grond gekocht worden. Ook verkennen we de mogelijkheid woningen betaalbaar te houden door middel van Koopgarant en Koopstart. Bij deze regeling krijgen kopers de mogelijkheid een woning te kopen voor een prijs onder de marktwaarde. Er geldt vervolgens een terugkoopverplichting en de woning kan vervolgens opnieuw worden verkocht met Koopgarant.

Voor wijken in balans zorgen

Om goed te kunnen blijven wonen in Capelle, is het nodig dat er voldoende verschillende woningen in de verschillende wijken en buurten staan [actiepunt 13]. Bij de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma willen we rekening houden met de huidige samenstelling van de woningvoorraad op wijkniveau. Daarbij is het percentage DAEB leidend. Wij ontwikkelen een dashboard om zo beter inzicht te krijgen in de (ontwikkeling van de) woningvoorraad en vanuit het dashboard op de opgave te kunnen sturen [actiepunt 14].



De opgave om gemeentebreed minimaal 30% sociale huur en minimaal 2/3e betaalbaar in nieuwe projecten te realiseren, is bij de verdere uitwerking leidend. Daarbij zijn we ons bewust dat in wijken met weinig sociale huurwoningen, zoals 's-Gravenland, juist weinig ruimte is om woningen toe te voegen. Terwijl daar in wijken met meer sociale huurwoningen, zoals Middelwatering, juist wel ruimte voor is.

	eigendom van corporaties DAEB (in %)	eigendom corporaties niet-DAEB (in %)	particuliere verhuur (in %)	eigen woningen (in %)
1a Capelle-West	24.5	0.5	10	65
1b 's Gravenland	4	0	11	85
2 Middelwatering West	27	2	12	59
3 Middelwatering Oost	34	4	22	40
4 Oostgaarde Zuid	31	2	9	58
5 Oostgaarde Noord	56,5	0,5	14	29
6 Schenkel	43	2	9	46
7 Schollebaar Zuid	36	4	8	52
8 Schollebaar Noord	26	8	13	53
9 Fascinatio/Rivium	13	3	26	58

Bron: Gemeente Capelle aan den IJssel





Zorgen dat woningen aantrekkelijk zijn voor verschillende doelgroepen

De onderzoeken onder de Capelse jongeren en ouderen laten zien dat deze doelgroepen vergelijkbare wensen en behoeften hebben. Ouderen zoeken een woning waar kleinkinderen kunnen komen logeren, starters zoeken een plek die niet direct te klein wordt bij gezinsuitbreiding. Beide doelgroepen wonen graag in de buurt van voorzieningen, OV en willen een woning met minimaal twee tot drie slaapkamers [actiepunt 15]. Tijdens de stadsconferentie benoemde een deelnemer dat een woning die 'geschikt is voor een rollator ook geschikt is voor een kinderwagen'. Daarom is het belangrijk dat er voldoende woningen met voldoende m² worden gebouwd, rond de 70 m² heeft de voorkeur [actiepunt 16]. Zo blijven deze huizen ook in de toekomst geschikt voor verschillende woningzoekenden. Zo zorgen we voor goed wonen voor vandaag en morgen. Het bouwen van woningen kleiner dan 50 m² is bij nieuwe projecten niet toegestaan. In het huidige woningbouwprogramma zijn al voldoende woningen voor kleinere huishoudens opgenomen om aan de vraag te voldoen. Het bouwbesluit zorgt voor een hoge basiskwaliteit. Betaalbaarheid van wonen staat voorop bij het hanteren van kwaliteitseisen en ambities op dit punt [actiepunt 17].

Ruimte voor innovaties en alternatieve woonvormen bieden

Uit onderzoek van de gemeente naar de woonwensen van Capellenaren blijkt dat hofjeswoningen als alternatieve woonvorm bijzonder in trek zijn bij een brede groep. Andere alternatieve woonvormen zijn minder populair. Daarom gaan we gericht op zoek naar locaties om een of meerdere hofjeswoningen te realiseren [actiepunt 18]. We zoeken ook naar innovatieve manieren om gestapelde gezinswoningen toe te voegen. We zien dat er nog steeds een grote behoefte is aan woningen voor gezinnen, maar weten ook dat de ruimte in Capelle aan den IJssel beperkt is. Daarom willen we kijken naar gestapelde gezinswoningen, zodat het harde onderscheid tussen eengezinswoningen en appartementen vervalt [actiepunt 18]. Mogelijk bieden gestapelde hofjeswoningen ook een kans. Dit nemen we mee in dit onderzoek.

De beschikbare woningen eerlijk verdelen

Bij het goed benutten van de bestaande woningvoorraad hoort ook dat we ervoor zorgen dat de sociale voorraad voor de sociale doelgroep beschikbaar is. Daarom maken we (regionaal) afspraken over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale corporatievoorraad.

Tenminste 75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep toewijzen

Capelle zet zich in voor voldoende beschikbaarheid (het percentage woningen dat wordt toegewezen aan de primaire doelgroep) op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale huurvoorraad van huurtoeslaggerechtigden. Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (inkomen tot en met de grens voor passend toewijzen). Hiermee wordt voldaan aan de regionale afspraken [actiepunt 19].

Tenminste 70% van woningen in de sociale huurvoorraad heeft een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens

Capelle wil binnen de sociale huurvoorraad ook voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens (€ 650,43 voor huishoudens van 1 of 2 personen/€ 697,07 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2024). Ten minste 70% van de sociale huurvoorraad heeft een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens. Dit percentage is regionaal afgesproken om meer balans van deze voorraad in de regio te krijgen [actiepunt 20].



Capellenaren vooropstellen

In het woonbeleid willen we Capellenaren vooropstellen. Daarbij zijn we er ons van bewust dat er een grote diversiteit is onder Capellenaren. We onderscheiden verschillende doelgroepen met uiteenlopende woonbehoeften. Daar proberen we zo goed als mogelijk op in te spelen, zodat alle Capellenaren goed kunnen wonen, vandaag en morgen.

Op Capelse doelgroepen (jongvolwassenen, ouderen) inzetten

Het Rijk heeft een aantal aandachtsgroepen (zie kader) benoemd, waarvoor de huisvesting een speciale aanpak vereist. We doen nader onderzoek naar de woonbehoeften en -opgaven voor deze doelgroepen (zie [actiepunt 21]). In het Programma Wonen 2024–2028 besteden we extra aandacht aan twee specifieke groepen, die wat hulp kunnen gebruiken in de zoektocht naar een geschikte woning. We zien dat de kansen voor jongvolwassenen en ouderen op de woningmarkt beperkt zijn. Jongeren en starters hebben minder inschrijftijd opgebouwd en vaak minder financiële middelen kunnen opbouwen om in deze markt aan een (geschikte) woning te komen. We zien dat jongeren steeds later uit huis gaan.



Met jongvolwassenen bedoelen we de groep Capellenaren tussen de 18 en 35 jaar. Het aandeel ouderen, daarmee bedoelen we de groep 65-plussers, in de samenleving neemt de komende 20 jaar heel sterk toe en met die stijging zal ook de vraag naar passende woningen toenemen. Tegelijkertijd kan het succesvol passend laten wonen van ouderen een verhuisketen op gang brengen, waar alle Capellenaren van kunnen profiteren.

Om de Capelse prioriteitsgroepen te helpen in hun zoektocht naar een geschikte woning, is er de afgelopen jaren al veel gedaan. Zo is de starterslening ingevoerd. Uit de evaluatie blijkt deze lening Capelse starters goed te helpen met de aankoop van hun eerste huis. Daarom is het budget voor de starterslening verruimd. Ook is in januari 2023 in een aantal wijken de opkoopbescherming ingevoerd, nadat in 2021 de zelfbewoningplicht voor nieuwbouw al werd ingevoerd. We evalueren de effectiviteit van deze regelingen eens per jaar in de Monitor Wonen [actiepunt 22].

In 2025 experimenteren we met het verstrekken van een stimuleringspremie aan ouderen die verhuizen naar een meer passende woning. We richten ons hierbij eerst op ouderen, die een grote sociale huurwoning achterlaten. We hebben de ambitie om daarmee minimaal 10 huishoudens per jaar te helpen doorstromen. We vragen hiervoor budget aan via de Voorjaarsnota 2024 [actiepunt 23].

- Ouderen
- Mensen met sociale en/of medische urgentie
- Mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling
- Dak- en thuisloze mensen
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners
- Statushouders



Capellenaren bij wonen betrekken

Tijdens het opstellen van het Programma Wonen 2024–2028 hebben meer dan 600 Capelse jongvolwassenen hun woonwensen met de gemeente gedeeld. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 4. En in een onderzoek naar alternatieve woonvormen en via het gebruik van Swipocratie hebben alles bij elkaar in totaal 950 Capellenaren laten weten hoe ze graag willen wonen. De resultaten zijn te lezen in bijlagen 5 en 6. Tijdens de Themadag Wonen gingen honderden Capellenaren met de gemeente het gesprek aan over wonen in Capelle. De themadag willen we bij de tussentijdse evaluatie van het Programma Wonen in 2026 herhalen [**actiepunt 24**].

De woningmarkt is per definitie een regionale markt. We volgen de ontwikkelingen rondom nieuwe wet- en regelgeving en benutten de ruimte die nieuwe beleidsinstrumenten ons bieden, zoals de mogelijkheid meer woningen toe te wijzen aan inwoners met lokale binding of woningzoekenden werkzaam in een cruciaal beroep. Op dit moment wordt binnen de regio gewerkt aan een nieuwe huisvestingsverordening. De mogelijkheid om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met lokale binding en cruciale beroepsgroepen, werken we verder uit in dit traject [**actiepunt 25**]. Om ervoor te zorgen dat het aanbod aansluit bij de vraag, betrekken we (toekomstige) bewoners bij woningbouwontwikkelingen. Ook bevragen we Capellenaren in 2027 opnieuw naar hun woonwensen [**actiepunt 26**] en onderzoeken de lokale woonbehoefte. Bij de advisering op ontwikkelingen nemen we recente uitkomsten uit landelijke en lokale woonbehoefteonderzoeken mee.

I Deel II Prettig wonen



Wonen is meer dan alleen een dak boven je hoofd. De directe leefomgeving – de buurt, wijk of stad – is minstens zo belangrijk. Dat geldt ook voor een fijn, comfortabel en duurzaam huis. Voor sommige Capelse woningzoekenden is het vinden van een passende woning niet zo vanzelfsprekend. Bijvoorbeeld omdat door het ouder worden of een lichamelijke beperking niet alle woningen even geschikt zijn, of omdat een psychische kwetsbaarheid zelfstandig wonen niet mogelijk maakt.

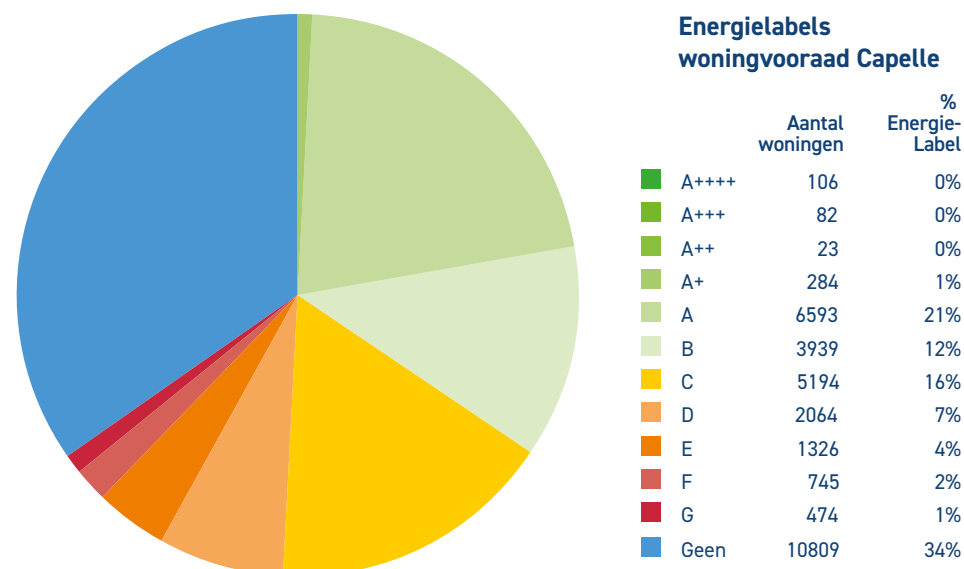
De gemeente werkt samen met haar partners aan het verduurzamen van de woningvoorraad, (het verbeteren van) de leefbaarheid in de wijk en het toevoegen van meer passende woonoplossingen voor kwetsbare inwoners vanuit verschillende andere beleidsprogramma's. De doelstellingen uit deze programma's worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De uitvoering vindt plaats via die andere programma's. In dit deel beschrijven we de bijdrage vanuit het Programma Wonen 2024–2028. Samen zorgen we voor goed wonen voor vandaag en morgen.



I Duurzaam wonen



Het verduurzamen en verbeteren van de kwaliteit van de Capelse woningvoorraad blijft ook de komende jaren van groot belang. Zo bewaken en beschermen we de toekomstbestendigheid van onze gemeente.



Wat zien wij?

Ruim twee jaar geleden viel Rusland Oekraïne binnen. Stijgende energieprijzen leidden bij veel Nederlanders tot zorgen. De energiecrisis zorgde voor een toenemende vraag naar manieren om huizen te verduurzamen. Tegelijkertijd zijn de effecten van klimaatverandering steeds beter zichtbaar. Vaker last van extreem weer: perioden van droogte, stortregens en stormen – het komt allemaal steeds vaker voor. Dit bracht de energietransitie in een stroomversnelling. Gunstig voor de portemonnee en het klimaat.

Het Programma Duurzaamheid 2023 – 2026 beschrijft onze doelen voor de komende jaren op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie & biodiversiteit en circulaire economie. Samen met Capellenaren en partners in de stad werken we verder aan de verandering naar een duurzaam, groen en schoon Capelle in 2050.

We blijven Capellenaren stimuleren hun woning (beter) te isoleren. Alle niet gebruikte energie hoeft immers niet te worden opgewekt. We leggen de komende jaren de nadruk op het geleidelijk afschaffen van slechte energielabels (D–G) van woningen. Dat doen we door Capellenaren te informeren en ontzorgen.

We bieden steun bij kleine isolerende maatregelen (via onder andere energiekussers en energiecoaches) en grotere maatregelen (via onder andere collectieve inkoopacties). Bij het isoleren van de woningen hebben we oog voor flora en fauna en sturen steeds meer op het gebruik van materiaal, dat gemaakt is van hernieuwbare grondstoffen en compleet of gedeeltelijk bestaat uit biologische materialen. Zoals vezels, suiker(s), micro-organismen of eiwitten. Wat betreft de opwekking van energie zien we bij woningen de meeste kansen in het gebruik van zonne-energie. De overstap naar een aardgasvrije gebouwde omgeving is de komende decennia een grote opgave, maar ook een kans om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren.



De bestaande woningvoorraad verder verduurzamen

Capelle heeft een groot aantal woningen waarvan de woonkwaliteit op termijn onder druk kan komen te staan. Veel van deze woningen in de voormalige groeikern zijn gebouwd in de jaren '60. Naast het toevoegen van kwalitatief hoogstaande nieuwbouw, blijft het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad daarom van groot belang voor de aantrekkelijkheid als woongemeente. Een groot deel van de woningen in Capelle aan den IJssel is eigendom van woningcorporaties. Met Havensteder en Woonzorg maken we meerjarige prestatieafspraken. Het verduurzamen van de corporatievoorraad is daarbij een belangrijke doelstelling. Zo zorgen we voor goed wonen voor vandaag en morgen.

Kwaliteit corporatievoorraad op peil houden

De woningvoorraad van Capelle moet voldoen aan de eisen van deze tijd. Woningcorporatie Havensteder is hard aan het werk het woningbezit te verduurzamen en de kwaliteit van de kwetsbare woningvoorraad te verbeteren. In 2017 hebben de gemeente en Havensteder hiervoor een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit programma blijven we samen uitvoeren. Daarnaast brengen we samen in kaart welke complexen en gebieden op de middellange termijn verouderd raken [actiepunt 27]. In de Prestatieafspraken 2024–2025 zijn aanvullende doelen opgenomen wat betreft de verduurzaming van het bezit van Havensteder. Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Met het wegvallen van de verhuurderheffing neemt de investeringsruimte van corporaties toe. Door de afschaffing van de verhuurderheffing kan Havensteder versneld haar bezit verduurzamen. Zo heeft Havensteder onder meer als doel tot en met 2028 de E, F en G-labels af te schaffen en de komende jaren 4.000 zonnepanelen te plaatsen. De voortgang monitoren we gezamenlijk via de Prestatieafspraken 2024–2025 [actiepunt 27]. Met Woonzorg Nederland maken we eind volgend jaar nieuwe afspraken [actiepunt 28]. Hoe we de verduurzaming van de woningvoorraad verder aanpakken is uitgewerkt in het programma Duurzaamheid.



Wonen met welzijn en zorg



Capelle vergrijst en zal dat ook de komende jaren blijven doen. Het aantal 75-plussers verdubbelt tot 2040.

Daarnaast wonen ouderen minder vaak in een verpleeg- of verzorgingshuis, maar steeds langer (en zelfstandig) thuis. Ouder worden in de eigen buurt met het eigen netwerk en in een bekende omgeving heeft de voorkeur. Naast het groeiend aantal ouderen in Capelle, zijn er inwoners die zorg nodig hebben om anderen redenen. Zij hebben bijvoorbeeld een fysieke of psychische beperking of hebben op een andere manier een steun in de rug nodig. Ook voor deze groep geldt dat ze bij voorkeur zo zelfstandig mogelijk wonen. Dit vraagt iets van de gemeente, maar ook zeker van het woonaanbod.

In 2022 is het **Uitvoeringsplan Wonen op Maat** vastgesteld door het college. Dit plan is opgesteld in samenwerking met de maatschappelijke partners zoals Havensteder, diverse zorginstellingen en Stichting Welzijn Capelle. Een uitvoeringsplan was nodig omdat er een grote behoefte is aan woningen en woonvormen voor diverse doelgroepen met een beperking en omdat de mogelijkheden in Capelle relatief beperkt zijn. Halverwege 2023 volgde de **Huisvestingsopgave**.

In het **Uitvoeringsplan** wordt er vanuit gegaan dat in een gevarieerde samenleving iedereen, ook diegene met een beperking, kan wonen op maat. Een beperking is alleen een factor om rekening mee te houden. Ook wordt er vanuit gegaan dat we in onze gemeente samen wonen, ofwel: gebruik maken van ieders kwaliteiten in een gevarieerde woonomgeving zodat iedereen kan meedoen in de maatschappij. Dit is uitgewerkt in vier doelstellingen:

- Divers, aantrekkelijk en passend woningaanbod (o.a. doorstroom bevorderen; voorkeur geclusterde woonconcepten);
- Gemengd wonen en samenlevingsopbouw (zorg en welzijn in de buurt; bewoners ondersteunen elkaar);
- Ondersteuning en informele zorg aan huis (preventie; langer thuis);
- Meer samenwerking (met bewoners, tussen partners, professionals en vrijwilligers, etc.).

In het **Uitvoeringsplan** is ook opgenomen hoe de spreiding van woonvormen, zowel per doelgroep als over de wijken, het best kan worden ingevuld. Daarbij wordt rekening gehouden met de belastbaarheid van de wijken. Afstemming over het **Uitvoeringsplan** vindt plaats aan de Maatschappelijke Tafel (overleg tussen gemeente en maatschappelijke partners).

In de **Huisvestingsopgave Wonen op Maat** heeft onderzoeksbureau Companen, samen met de gemeente en de maatschappelijke partners, de opgave per doelgroep uitgewerkt.



Het gaat om de volgende aantallen:

- 1 Ouderen: 2.000 extra woningen in 2040;
- 2 Mensen met een psychische beperking: 85 extra plekken*;
- 3 Mensen met een verstandelijke beperking: in de Huisvestingsopgave staat dat er op korte termijn behoefte is aan minimaal twee nieuwe locaties van minimaal 25-30 plekken. Tot 2040 gaat het om 210 plekken.

* Er zijn 40 tot 60 plekken nodig voor volwassenen met een psychische beperking. Ook is er behoefte aan één locatie voor Tussenwonen (tussenvorm tussen beschermd en zelfstandig) van 25 plekken voor jongvolwassenen.

De vraag naar geschikte ouderenwoningen is zeer divers. Van meer welvarende ouderen met een grote zorgvraag en ouderen met een kleinere beurs, die nog zeer vitaal zijn en alles daar tussenin.

Niet alle doelgroepen in de Huisvestingsopgave hebben behoefte aan een zelfstandige woning. Soms is zelfstandig wonen niet mogelijk. Daarom maken we onderscheid tussen aantallen benodigde woningen en benodigde plekken (24-uurs zorg).

Mensen die wonen op maat hebben niet zelden een laag inkomen. Capellenaren met een verstandelijke of psychische beperking met een lichte zorgvraag zullen vermoedelijk aanspraak maken op de sociale voorraad. Ook een mogelijke locatie voor Tussenwonen wordt bij voorkeur gerealiseerd in zelfstandige huurwoningen. Door de uitbreiding van de sociale voorraad kunnen we daarom ook voor een groot deel invulling geven aan de Huisvestingsopgave Wonen op Maat.

Doelgroep	Vorm Wonen op Maat	Woning/Plek
Ouderen	Beschermd Wonen	Plek in instelling
	Begeleid wonen	Woning Sociale huur en duurder
	Zelfstandig wonen met ambulante begeleiding	Woning Sociale huur en duurder
	Zelfstandig wonen	Woning Sociale huur en duurder



Doelgroep	Vorm Wonen op Maat	Woning/Plek
Mensen met een psychische beperking		
	Beschermd wonen	Meestal plek in instelling Soms sociale huurwoning
	Begeleid wonen	Sociale huurwoning
	Zelfstandig wonen met ambulante begeleiding	Sociale huurwoning
	Zelfstandig wonen	Sociale huurwoning
Mensen met een verstandelijke beperking		
	Beschermd wonen	Meestal plek in instelling Soms sociale huurwoning
	Begeleid wonen	Sociale huurwoning
	Zelfstandig wonen met ambulante begeleiding	Sociale huurwoning
	Zelfstandig wonen	Sociale huurwoning



We zien dat het steeds moeilijker wordt om alle zorgvragen door professionals te laten beantwoorden. Er is simpelweg niet voldoende personeel. Dit houdt in de praktijk in dat wie kan, steeds vaker zelfstandig zal wonen en de zorg aan huis wordt georganiseerd. Om de best mogelijke zorg te kunnen leveren ondanks toenemende personeelstekorten, onderzoekt de gemeente hoe we zorg kunnen voorkomen, later nodig zijn en anders organiseren.

Thuis in Capelle

Het Uitvoeringsplan Wonen op Maat valt binnen de kaders van het onlangs vastgestelde Programma Thuis in Capelle. De toenemende vergrijzing en extramuralisering van de zorg zet de komende jaren door. Dit zorgt ervoor dat gemeenten moeten nadenken over hoe zij hun inwoners met een zorgvraag – ouderen, maar ook inwoners met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking – zo goed mogelijk kunnen ondersteunen. Het Uitvoeringsplan & de Huisvestingsopgave Wonen op Maat en het Programma Thuis in Capelle vormen samen de basis van de gemeentelijke woonzorgvisie.

Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen beter bij de behoefte laten aansluiten

Om te zorgen voor goed wonen voor bijzondere doelgroepen, willen we het aantal woningen of plekken voor deze doelgroepen uitbreiden.

Opgave Wonen op Maat nader uitwerken

De groep ouderen is zeer divers. De woonbehoefte is daardoor niet voor alle ouderen gelijk. Daarom werken we de opgave en hoe we hier invulling aan kunnen geven de komende tijd verder uit [actiepunt 29]. Daarbij kijken we naar verwachte mate van zorg (zorgzwaarte) en in het geval van ouderen ook in marktsegmenten.

Ook landelijk is er aandacht voor de moeilijke positie van aandachtsgroepen op de woningmarkt. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt aangenomen, zijn gemeenten verplicht de woonbehoefte van de door het Rijk benoemde aandachtsgroepen in kaart te brengen en een woonzorgvisie op te stellen. Niet alle aandachtsgroepen zijn in het eerdere behoefteonderzoek meegenomen. Dit doen we, anticiperend op de invoering van de Wet Versterking regie volkshuisvesting, alsnog [actiepunt 21]. Daarmee maken we de gemeentelijke woonzorgvisie compleet.

Parallel aan deze behoeftebepaling stellen we een Programma van Eisen voor Wonen op Maat op. We zien dat initiatieven voor Wonen op Maat sterk in kwaliteit verschillen [actiepunt 30]. Daarom stellen we kwaliteitseisen op waarin helder omschreven wat de woonbehoefte is van de doelgroepen, die in Wonen op Maat worden onderscheiden. En aan welke eisen de woningen of plekken voor die doelgroepen moeten voldoen. We volgen hierbij zoveel mogelijk de definities van het Rijk. We integreren de Huisvestingsopgave Wonen op Maat in het dashboard Wonen om de voortgang te volgen [actiepunt 33].



Wonen op Maat faciliteren

We zoeken naar kansen voor Wonen op Maat binnen lopende en nieuw op te starten bouwprojecten [actiepunt 31], bijvoorbeeld door middel van labeling. De match van doelgroepen en locaties worden bepaald op basis van het Uitvoeringsplan en de Omgevingsagenda. Maatschappelijke ontwikkelingen vragen gemeenten om zorg anders te organiseren. Daarom gaat de voorkeur uit naar het realiseren van plekken voor geclusterd wonen op maat [actiepunt 31]. Dit doen we bij voorkeur nabij hoogwaardig OV en voorzieningen en zoveel mogelijk in nabijheid van elkaar. Bij geclusterd wonen hebben bewoners doorgaans een zelfstandige woning of appartement. In het complex of de directe omgeving is een ontmoetingsruimte, waar bewoners gebruik van kunnen maken. Door geclusterd wonen waar mogelijk ruimte te bieden, kan het tekort aan personeel in de zorg en vrijwilligers, dat de komende jaren als gevolg van de vergrijzing toeneemt, deels worden opgevangen. Daarnaast kan langer zelfstandig wonen worden bevorderd, doordat bewoners elkaar ondersteunen. De onderlinge contacten in een geclusterd wonen-locatie helpen eenzaamheid tegen te gaan. Wij werken dit concept de komende tijd verder uit [actiepunt 32]. Het is van belang daarbij oog te houden voor de haalbaarheid. De rapportage van onderzoeksbureau Companen laat zien dat vooral de vraag naar geschikte ouderenwoningen toeneemt. Daarom verkennen we ook de kansen in de bestaande voorraad [actiepunt 31].

I Voor leefbare wijken zorgen



Over het algemeen is het goed wonen in de Capelse wijken en buurten, maar er is altijd ruimte voor verbetering. Soms heeft een buurt of wijk een beetje extra aandacht of hulp nodig. Daarom werken we ook de komende jaren met Capellenaren en onze maatschappelijke partners als Stichting Welzijn Capelle en woningcorporatie Havensteder aan de leefbaarheid in de wijk. Daarbij houden we rekening met vandaag en morgen.

In de afgelopen jaren is er veel gedaan om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. Zo werken medewerkers van de gemeente en Havensteder volgens de methodiek van Vreedzame Wijk en is er een Meldpunt Woonoverlast ingericht. In verschillende Capelse wijken zijn stadsmariniers actief. Elke wijk heeft een gebiedsregisseur, die fungeert als eerste aanspreekpunt voor bewoners van de wijk.

Tegengaan woonoverlast

De gemeente heeft een meldpunt voor woonoverlast. Met Welzijn Capelle, Havensteder en de politie werkt de gemeente samen om overlast zo snel mogelijk te stoppen. Wanneer de overlast niet ophoudt, hebben zowel de gemeente als woningcorporatie mogelijkheden aanvullende maatregelen op te leggen.

Wijkveiligheidsplannen

Onderdeel van het Integraal Veiligheids Beleid 2023 (IVB) is het opstellen van wijkveiligheidsplannen. Hier is de gemeente al eerder mee begonnen. De komende jaren worden de wijkveiligheidsplannen geactualiseerd. De wijkveiligheidsplannen hebben in alle wijken dezelfde opzet, de aandachtspunten en acties kunnen wel per wijk verschillen. We betrekken bewoners en partners bij het opstellen van deze plannen. Zij weten tenslotte goed wat er speelt in hun buurt. Zo ontwikkelt Havensteder haar eigen wijkagenda's. In 2024 en 2025 worden deze instrumenten verder op elkaar afgestemd.

De gemeente kan op verschillende manieren sturen op de samenstelling van een wijk. Herstructurering en toevoegen van nieuwbouw zijn belangrijke middelen om te sturen op gemengde wijken. Daarnaast hebben gemeenten en corporaties de mogelijkheid om te sturen bij de verdeling van de woonruimte in de bestaande (corporatie)voorraad, bijvoorbeeld door woningen te labelen voor een specifieke doelgroep. De afgelopen jaren zijn er verschillende instrumenten ingevoerd, die als doel hebben de Capelse woningmarkt te beschermen. Deze instrumenten maken het voor investeerders minder interessant om woningen op te kopen voor (kamergewijze) verhuur. Dit helpt niet alleen de woningzoekende, maar komt ook de leefbaarheid in de wijk ten goede.

Evaluëren inzet beleidsinstrumenten (Monitor Wonen)

In Capelle aan den IJssel is sinds 2015 een aantal gebieden aangewezen in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), beter bekend als de Rotterdamwet. Het doel hiervan is om in bepaalde buurten de instroom en concentratie van bewoners in een kwetsbare positie te beperken. Eind vorig jaar heeft het Rijk onze aanvraag om de Wbmgp de komende vier jaar toe te passen opnieuw toegekend. Halverwege deze periode volgt een evaluatie [actiepunt 34].

Regels als zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming helpen niet alleen de woningzoekende met een kleinere beurs. Ook helpen deze ingrepen de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. De woonduur (hoe lang iemand in dezelfde woning woont) ligt vaak hoger onder eigenaar-bewoners. Dat komt de buurtbetrokkenheid vaak ten goede. Om te zorgen dat de instrumenten, die de gemeente tot haar beschikking heeft optimaal worden ingezet, zullen we ook jaarlijks evalueren wat de effecten van deze instrumenten bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken van Capelle.



Meldpunt goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap is in het leven geroepen, zodat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om huurders te beschermen. Een basisnorm voor goed verhuurderschap moet hierbij helpen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van de algemene regels en het uitgeven van de verhuurvergunning. Ook zijn ze verplicht om een meldpunt in te stellen waar misstanden kunnen worden gemeld. De Autoriteit woningcorporaties is en blijft verantwoordelijk voor toezicht en handhaving bij woningcorporaties. Daarnaast moeten corporaties zich houden aan de Woningwet.

Naast verplichtingen, biedt de Wet goed verhuurderschap gemeenten de mogelijkheid een verhuurvergunning verplicht te stellen bij particuliere verhuur. Met deze vergunning kunnen gemeenten extra eisen stellen aan particuliere verhuurders, bijvoorbeeld op het gebied van onderhoud en de maximale huurprijs. Dit mag alleen in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Met de Wet goed verhuurderschap krijgt de gemeente meer zicht op problemen op de Capelse woningmarkt. Het meldpunt is sinds eind 2023 actief. In 2024 starten we een communicatiecampagne [actiepunt 35]. Begin 2025 evalueren we de ervaringen met het meldpunt en onderzoeken de wenselijkheid extra beleidsregels in te stellen [actiepunt 36]. We merken dat bewoners soms lastig de weg weten te vinden, wanneer ze problemen hebben met hun huurhuis, huurprijs of verhuurder of dat problemen niet goed worden aangepakt, ook wanneer ze huren van een corporatie. We willen huurders ondersteunen in deze problematiek. Capellenaren kunnen in dergelijke gevallen hun melding ook doorgeven aan de gemeente. We spreken met de corporaties om de opvolging van meldingen die ook bij de gemeente worden gedaan samen te monitoren [actiepunt 37].

Meer experimenteren

Projecten en woonvormen, die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en sociale cohesie worden gestimuleerd. Gemeenten hebben de mogelijkheid om te experimenteren bij het toewijzen van woningen. In een woonexperiment mag worden afgeweken van de gebruikelijke spelregels bij de woonruimteverdeling. Woonexperimenten hebben een looptijd van maximaal twee jaar en moeten worden goedgekeurd door de directeur van Maaskoepel. We onderzoeken of woonexperimenten kunnen bijdragen aan de sturing op instroom en het vergroten van de buurtbetrokkenheid [actiepunt 38]. We willen gedurende de looptijd van dit programma minimaal één experiment uitvoeren.



Hoofdstuk 4

Hoe gaan we dat doen?



I Hoe gaan we dat doen?



Om de doelen voor de komende jaren te bereiken, gaan we aan de slag met concrete acties. We benoemen welk tijdspad bij het actiepunt hoort, de rol van de gemeente en welke stakeholders van belang zijn om de actiepunten te realiseren. Veel van deze acties zullen gedurende de gehele looptijd van dit programma (2024–2028) duren. Voor de leesbaarheid van dit programma heeft elk thema een eigen kleur, zodat te zien is welk actiepunt bij welk thema hoort.

- Wonen in Capelle (paars)
- Duurzaam wonen (groen)
- Wonen met zorg en welzijn (geel)
- Samen leven in de wijk (blauw)

Per actie beschrijven we ook wat de rol van de gemeente is. Dat splitsen we uit in:

- Gesprekspartner: we praten erover mee met anderen;
- Agenderen: we zorgen dat wij en/of anderen erover in gesprek raken
- Initiëren: het initiatief nemen we zelf en we voeren de actie uit
- Faciliteren: we zorgen er mede voor dat anderen deze actie kunnen uitvoeren

Wonen in Capelle

De betaalbare woningvoorraad uitbreiden

Actiepunt 1. Afspraken maken over beschikbaarheid en betaalbaarheid

Tijdspad	2024–2028
Rol van de gemeente	Agenderen/initiëren
Relevante stakeholders	Woningcorporaties

Actiepunt 2. Afspraken maken over stopzetten/terugdraaien van liberalisatie & verkoop

Tijdspad	2024–2028
Rol van de gemeente	Agenderen/initiëren
Relevante stakeholders	Woningcorporaties

Actiepunt 3. Verwerven particuliere woningen bespreken

Tijdspad	2024–2028
Rol van de gemeente	Agenderen/initiëren
Relevante stakeholders	Woningcorporaties



Actiepunt 4 Toevoegen 30% sociale huur (bij voorkeur door corporaties)

Tijdspad	2024-2028
Rol van de gemeente	Agenderen/initiëren
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/ Woningcorporaties

Actiepunt 7 Toevoegen 2/3e betaalbaar

Tijdspad	2024-2028
Rol van de gemeente	Agenderen/initiëren
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/ Woningcorporaties

Actiepunt 5 Instandhoudingstermijnen en toewijzingscriteria hanteren voor particuliere sociale huur en middeldure huur (volgens plannen rijk)

Tijdspad	2024-2028
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars

Actiepunt 8 Onderzoeken mogelijkheden beter benutten bestaande voorraad (optoppen, aanplakken)

Tijdspad	2025
Rol van de gemeente	Agenderen/initiëren
Relevante stakeholders	Corporaties/Woningeigenaren/Ontwikkelaars/ Particuliere verhuurders

Actiepunt 6 Bij wijzigingen in huidige woningbouwprogramma kansen verkennen voor meer sociaal en betaalbare koop

Tijdspad	2024-2028
Rol van de gemeente	Gesprekspartner
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars

Actiepunt 9 In gesprek met de markt gaan

Tijdspad	Q2/Q3 2024
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/Woningcorporaties/Investeerders



Actiepunt 10 Publiekrechtelijk instrumentarium inzetten

Tijdspad	Doorlopend
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/Woningcorporaties/Investeerders

Actiepunt 13 Zorgen voor gemengde wijken

Tijdspad	2024–2028
Rol van de gemeente	Agenderen
Relevante stakeholders	Woningcorporaties/ontwikkelaars

Actiepunt 11 Instellen reserve verevening sociale woningbouw

Tijdspad	Q4 2024 /Q1 2025
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/Woningcorporaties/Investeerders

Actiepunt 14 Dashboard Wonen ontwikkelen

Tijdspad	Q3 2024
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Gemeente, bestuurders, ontwikkelaars, corporaties

Actiepunt 12 Onderzoeken mogelijkheden om nieuwbouw langer betaalbaar te houden

Tijdspad	2025
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Woningcorporaties/ontwikkelaars/ onderzoeksbureaus



Zorgen dat woningen aantrekkelijk zijn voor verschillende doelgroepen

Actiepunt 15 Woningen met >2 slaapkamers realiseren

Tijdspad	2024–2028
Rol van de gemeente	Initiëren/agenderen
Relevante stakeholders	Woningcorporaties/ontwikkelaars

Actiepunt 16 Meer woningen van gemiddelde grootte realiseren (kleiner dan 50 m² is niet toegestaan)

Tijdspad	2024–2028
Rol van de gemeente	Initiëren/agenderen
Relevante stakeholders	Woningcorporaties/ontwikkelaars

Actiepunt 17 Betaalbaarheid vooropstellen

Tijdspad	2024–2028
Rol van de gemeente	Initiëren/agenderen
Relevante stakeholders	Woningcorporaties/ontwikkelaars

Actiepunt 18 Onderzoek hofjeswoningen en gestapelde gezinswoningen

Tijdspad	2025
Rol van de gemeente	Initiëren/agenderen
Relevante stakeholders	Woningcorporaties/ontwikkelaars

Beschikbare woningen eerlijk verdelen

Actiepunt 19 Tenminste 75% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep toewijzen

Tijdspad	Gehele programma
Rol van de gemeente	Agenderen
Relevante stakeholders	Woningcorporaties

Actiepunt 20 Tenminste 70% van de woningen in de sociale huurvoorraad heeft een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens

Tijdspad	2023/2024
Rol van de gemeente	Agenderen
Relevante stakeholders	Woningcorporaties



Capellenaren vooropstellen

Actiepunt 21 Onderzoeken woonbehoeften aandachtsgroepen

Tijdspad	2024
Rol van de gemeente	Agenderen/initiëren
Relevante stakeholders	Woningcorporaties/projectontwikkelaars/ zorgpartijen/onderzoeksbureaus

Actiepunt 22 Evalueren instrumenten beschermen woningmarkt

Tijdspad	Jaarlijks (2025–2028)
Rol van de gemeente	Agenderen
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/woningcorporaties/ woningeigenaren/makelaars

Actiepunt 23 Pilot starten verhuispremie

Tijdspad	2024
Rol van de gemeente	Initiëren/faciliteren
Relevante stakeholders	Corporaties/Capellenaren

Actiepunt 24 Herhalen Themadag Wonen als onderdeel van de tussentijdse evaluatie van het Programma Wonen

Tijdspad	2026
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Capellenaren

Actiepunt 25 De mogelijkheid onderzoeken voor het toewijzen van woningen voor vitale beroepen en de uitbreiding van het toepassen van lokale binding

Tijdspad	2024
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Woningcorporaties/ontwikkelaars

Actiepunt 26 Capellenaren opnieuw vragen naar hun woonwensen

Tijdspad	2027
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Capellenaren



Duurzaam wonen

De bestaande woningvoorraad verder verduurzamen

Actiepunt 27 Monitoren prestatieafspraken Havensteder/Woonzorg

Tijdspad	2024–2028
Rol van de gemeente	Initiëren/faciliteren
Relevante stakeholders	Woningcorporaties

Actiepunt 28 Aandacht houden voor duurzaamheid bij prestatieafspraken met Havensteder/Woonzorg

Tijdspad	2024–2028
Rol van de gemeente	Initiëren/faciliteren
Relevante stakeholders	Woningcorporaties

Wonen met zorg en welzijn

Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen beter bij de behoefte laten aansluiten

Actiepunt 29 Nader uitwerken opgave Wonen op Maat

Tijdspad	2024
Rol van de gemeente	Initiëren/faciliteren/agenderen
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/woningcorporaties/investeerders

Actiepunt 30 Kwaliteitseisen Wonen op Maat opstellen

Tijdspad	Q4 2024
Rol van de gemeente	Initiëren/faciliteren/agenderen
Relevante stakeholders	Gemeente/woningcorporaties/zorgpartners



Actiepunt 31 (geclusterd) Wonen op Maat faciliteren

Tijdspad	2024-2028
Rol van de gemeente	Initiëren/faciliteren/agenderen
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/corporaties/zorgpartners

Actiepunt 32 Uitwerken concept geclusterd Wonen op Maat

Tijdspad	2024-2028
Rol van de gemeente	Initiëren/faciliteren/agenderen
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/corporaties/zorgpartners

Actiepunt 33 Dashboard Wonen op Maat toevoegen aan dashboard Wonen

Tijdspad	2025
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Ontwikkelaars/corporaties/zorgpartners

Samen leven in de wijk

Voor leefbare wijken zorgen

Actiepunt 34 Evalueren Wbmgp

Tijdspad	2024-2026
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Gemeente/woningcorporaties/ Capellenaren

Actiepunt 35 Communicatiecampagne meldpunt Goed Verhuurderschap starten

Tijdspad	2025
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Gemeente/woningcorporaties/Capellenaren

Actiepunt 36 Evalueren meldpunt Goed Verhuurderschap

Tijdspad	2025
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Gemeente/corporaties/particuliere verhuurders/ Capellenaren



Actiepunt 37 Hulp aan huurders bieden

Tijdspad	2024-2025
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Gemeente/corporaties/particuliere verhuurders/ Capellenaren

Actiepunt 38 Onderzoeken of woonexperimenten in bepaalde wijken kunnen bijdragen aan de sturing op instroom en het vergroten van de buurtbetrokkenheid

Tijdspad	2025-2026
Rol van de gemeente	Initiëren
Relevante stakeholders	Woningcorporaties

Hoofdstuk 5

Hoe gaan we dit monitoren?



I Hoe gaan we dit monitoren?



Met dit programma willen we de komende jaren werken aan goed wonen in Capelle voor vandaag en morgen. Omdat ontwikkelingen snel gaan, willen we kunnen bijsturen. Ook willen we de stad en gemeenteraad goed op de hoogte houden van de voortgang van dit programma. Daarvoor is monitoring nodig. Dus stellen we jaarlijks in het eerste kwartaal de Monitor Wonen op. De monitor wordt vastgesteld door het college en ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. In de monitor geven wij aan hoe het staat met de uitvoering van het Programma Wonen.

Waar sturen we op?

Om te kunnen monitoren hoe de acties in dit Programma bijdragen aan de doelstellingen, is van belang te benoemen wat we precies bedoelen met de verschillende termen. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk twee. Eventuele aanpassingen in definities en prijsgrenzen nemen we op in het woningbouwprogramma, onderdeel van de Capelle Bouwt aan de Stad-monitor. We hebben de afgelopen jaren namelijk gemerkt dat definities snel kunnen wijzigen. Het woningbouwprogramma wordt twee keer per jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Online dashboard

Naast de monitor, zorgen we voor een online dashboard wonen. In dit dashboard is steeds de meeste actuele informatie over de Capelse woningvoorraad te vinden en hoe deze zich ontwikkelt. Daarbij zijn we wel afhankelijk van informatie van andere partijen.

Update woningbouwprogramma

Twee keer per jaar (voorjaar en najaar) updaten we het Capelse woningbouwprogramma. De update wordt vast gesteld door de gemeenteraad. De update van het woningbouwprogramma vormt de input voor de informatie, die we met andere overheden delen over het Capelse woningbouwprogramma. Op dit moment zijn we ook aangesloten bij de ontwikkeling van de Datahub Interne Woningbouw Informatie (DIWI). Deze tool wordt ontwikkeld door de VNG en helpt gemeenten bij het bijhouden van het woningbouwprogramma. Met DIWI wordt het eenvoudiger data te delen met andere overheden. Ook wordt de informatie over het woningbouwprogramma beter weergegeven door middel van een dashboard, rapportages en diagrammen. Op dit moment zitten we in de testfase en begin 2025 wordt besloten hoe DIWI kan worden gebruikt.

Bijsturen

De uitvoering hoe we onze doelen kunnen bereiken, verandert en beweegt mee met behoeften uit de stad, maatschappelijke ontwikkelingen en innovaties. Op basis van de jaarlijkse monitoring passen we onze acties waar nodig aan. Omdat veel woonbeleid nog in ontwikkeling is, kan het nodig zijn dit programma in 2026 te herijken.

Inhoudelijke voortgang

Naast de Monitor Wonen, het dashboard en de update van het woningbouwprogramma, rapporteren wij over de voortgang van het programma aan het college en de gemeenteraad via de Jaarrekening, Voorjaarsnota en Begroting.