

## 2.9 Programma 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

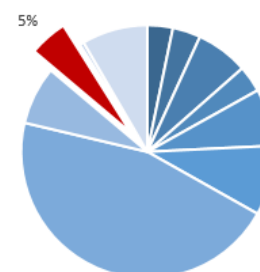
### Taakvelden

Ruimtelijke ordening

Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Wonen en bouwen

Lasten (100% = totale rekening)



### 2.9.1 Wat hebben we bereikt met het programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing?

#### Doel

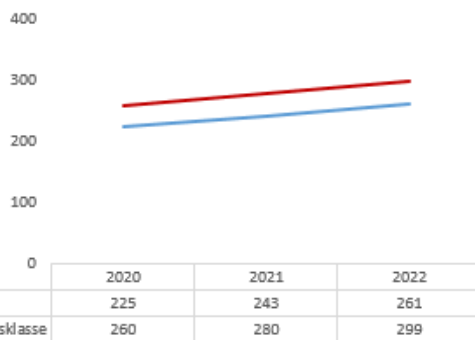
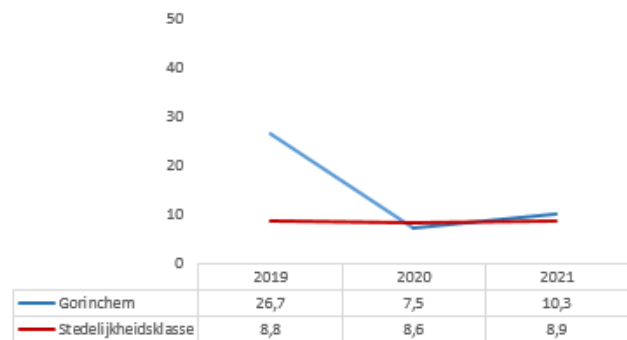
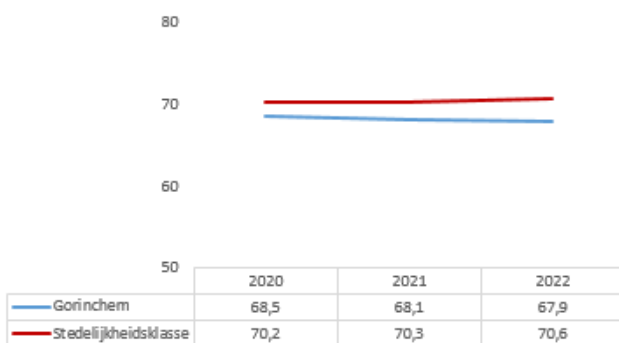
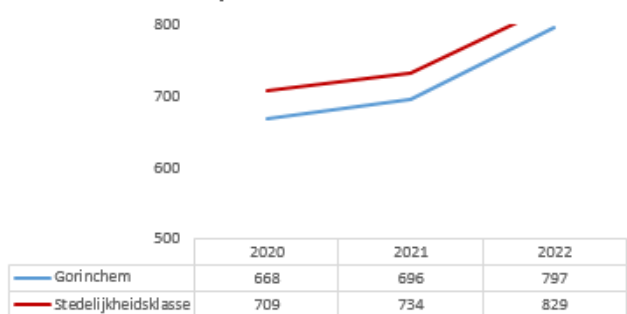
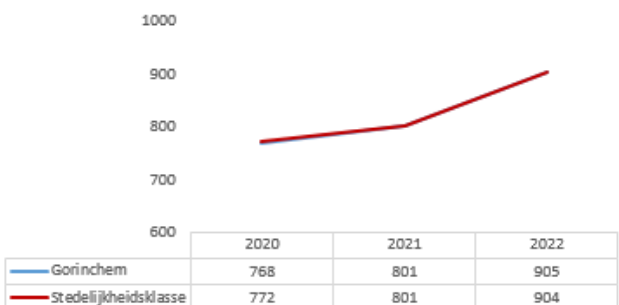
Het versterken van de woon- en leefomgeving en het bevorderen van de vitaliteit en de leefbaarheid van de stad.

#### Vastgesteld beleid

Beleidskader	Vastgesteld door de raad in
Waterplan Mollenburg	2017
Welstandsnota gemeente Gorinchem	2018
Woon- en Transformatievisie	2019
VTH-beleid 2019-2022	2019
Nota Vastgoedbeleid 2020 - 2023	2020
Nota Grondbeleid 2020-2023	2020

#### Maatschappelijke effecten

Indicator	B/F	Gerealiseerd	Soort
Gemiddelde WOZ-waarde	B	€ x 1000	PI
Nieuw gebouwde woningen	B	Aantal per 1.000 woningen	PI
Demografische druk	B	De som van de 0 tot 15-jarigen en 65 jaar of ouder, in verhouding tot de 15 tot 65-jarigen	PI
Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden	B	€ per jaar	PI
Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	B	€ per jaar	PI

**Gemiddelde WOZ-waarde**

**Nieuw gebouwde woningen**

**Demografische druk**

**Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden**

**Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden**


## 2.9.2 Wat hebben we daarvoor gedaan?

### Prioriteiten en aandachtspunten

Onderwerp	Toelichting prioriteiten
Omgevingswet	Het jaar 2022 is voor het implementatietraject bij de gemeente Gorinchem een spannend jaar geweest. De verwachte invoerdatum is uitgesteld naar 1 januari 2024. Het projectteam heeft vervolgens een nieuwe planning gemaakt en heeft de Dag van de Omgevingswet voor alle medewerkers in de organisatie georganiseerd. Ook zijn de eerste raadsbesluiten genomen, die nodig zijn om straks probleemloos te kunnen werken onder de Omgevingswet. De medewerkers hebben opleidingen gevolgd en met de ketenpartners in de regio zijn de eerste testen gedaan met de nieuwe digitale instrumenten van de Omgevingswet.

Onderwerp	Toelichting aandachtspunten
Herontwikkelen pleinen	Bij onderhoudswerkzaamheden werk aan de stad houden we rekening met de ontmoetingsfunctie van bepaalde plekken en pleinen. Daar waar kan spelen we in op verzoeken van bewoners of scholen om de aantrekkelijkheid te vergroten. Bijvoorbeeld in Hoog Dalem of bij de sportvelden. De verschillende visies van de stad pleiten voor een toegankelijke stad waar je plezierig in beweegt van A naar B en waar je je thuis voelt. Dit is een gespreksonderwerp in de verschillende wijkplannen en gebiedsvisies, zoals voor de Gildewijk. De gemeente faciliteert het gesprek met de stad hierover en stimuleert een uitwerking ervan.

Onderwerp	Toelichting overig
Woon- en Transformatievisie	<p>De gemeente, woningcorporatie Poort6 en huurdersvereniging HP6 hebben uitvoering gegeven aan de prestatieafspraken (jaarschijf 2022). Er wordt op wijkniveau goed samengewerkt, de aanleg van het warmtenet en de grootschalige renovatie van de Willem Alexanderflat in de Gildewijk vordert. Daarnaast zijn mooie stappen gezet in de planvorming voor de herstructureringsgebieden in de Haarwijk en de Gildewijk en is het bestemmingsplan voor 76 nieuwe sociale huurwoningen aan de Van Zomerellaan vastgesteld.</p> <p>In 2022 zijn er 9 startersleningen verstrekt en voor de Schelluinsestraat is een intentieovereenkomst getekend om het gebied te ontwikkelen naar een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en verblijven.</p> <p>In het traject van Nationale Woon- en bouwagenda is in samenwerking met de vier zuidelijke woonregio's in Zuid-Holland en provincie en het Rijk gewerkt aan een regionale realisatieagenda (ook genoemd Regionale woondeal). Deze is gericht op de versnelling van de woningbouw en op betaalbaarheid en beschikbaarheid. Deze agenda zal naar verwachting begin 2023 worden getekend.</p> <p>In het kader van de versnelling van de woningbouw is een aanvraag gedaan voor infrastructurele- en bereikbaarheidsmaatregelen bij de woningbouwlocatie aan de Arkelsedijk. Op grond hiervan is hiervoor door het Ministerie van Binnenlandse Zaken een bedrag toegekend van € 8 mln.</p>

Onderwerp	Toelichting overig
vergunningverlening, Toezicht en Handhaving	In 2022 is het huidige vergunningensysteem in de testomgeving voorbereid en gekoppeld aan het Digitale Stelsel Omgevingswet. Het VTH-jaarverslag, met daarin de geboekte resultaten en doelen, wordt nog aan de gemeenteraad toegestuurd. Hiermee wordt voldaan aan de in 2017 verplicht gestelde kwaliteitscriteria voor VTH (Besluit omgevingsrecht), om op een verantwoorde wijze invulling en uitvoering te geven aan de beleids- en uitvoeringscyclus.
Transformatie Arkelsedijk	De vaststelling van het bestemmingsplan voor de transformatie van de Arkelsedijk is vanwege de nieuwe grondeigenaar vertraagd. Dit is nu voorzien eind 2023 dan wel in het eerste kwartaal van 2024. De ontwikkelaar wil na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zo snel mogelijk starten met fase 1 van de woningbouw.

### Reguliere taken

Onderwerp	Toelichting reguliere taken
Vergunningverlening	Gesteld kan worden dat de doelen uit het uitvoeringsprogramma voor het overgrote deel zijn gehaald. In 2022 zijn er 364 aanvragen omgevingsvergunning in behandeling genomen. Op alle aanvragen is binnen de wettelijke termijn beslist. Alle aanvragen in de binnenstad zijn conform de Erfgoedverordening voorgelegd aan de Erfgoedcommissie.
Toezicht en Handhaving	Op alle doelen uit het VTH uitvoeringsprogramma is toezicht uitgevoerd. Bij panden met een gezondheidsfunctie, onderwijsfunctie en/of een functie met een grote bezettingsgraad is specifiek gecontroleerd op brand- en constructieve veiligheid. Met name aan het Van der Valk hotel met bioscoop, amusino en vergaderzalen, het hotel Gorinchem en het appartementencomplex Het Spoel met een zorgplint is veel tijd en aandacht besteed. Eind 2022 is gestart met een proefproject voor toezicht in het kader van de Wet Kwaliteitsborging. Deze zal gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden.
Grondexploitatie	In 2022 zijn de laatste drie kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap geleverd. Daarmee heeft de gemeente de laatste grond voor woningbouw uit de gemeentelijke grondexploitatie geleverd. Net als in het project Lingewijk Noord, richten de laatste werkzaamheden zich op het verder inrichten van de woonwijk. In Hoog Dalem is grond uitgegeven voor realisatie van 76 projectmatigewoningen. Tevens zijn in Hoog Dalem 27 kavels geleverd voor particulier opdrachtgeverschap.
Vastgoed	Het aantal panden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2022 gelijk gebleven. Op het gebied van de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed zijn stappen gezet. Er is een verdiepingsslag gemaakt in het werkprogramma verduurzaming gemeentelijk vastgoed voor de eerste 9 panden. De uitkomst wordt in de loop van 2023 voorgelegd aan de gemeenteraad. Eind 2022 heeft de aanbesteding en opdrachtverstrekking plaatsgevonden voor de toekomstvisie van het Caribabad.
Snippergroen	Het project snippergroen, waarbij gebruik van (reststroken) gemeentegrond getoetst wordt en onwenselijke situaties worden opgepakt, is eind 2021 afgerond. Er loopt nog een klein aantal dossiers voor afronding bij de notaris. In totaal zijn ruim 400 dossiers in behandeling genomen. Zo nu en dan komen er nog losse nieuwe aanvragen binnen, die ieder afzonderlijk worden beoordeeld.

### 2.9.3 Wat heeft dit gekost?

Exploitatie (bedragen x € 1.000 V = voordeel en N = nadeel)	Jaar- rekening 2021	Begroting primitief 2022	Begroting na wijziging 2022	Jaar- rekening 2022	Vershil
TV81 Ruimtelijke Ordening	912	854	1.399	1.165	235 V
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	10.433	3.390	3.693	4.642	948 N
TV83 Wonen en bouwen	2.972	2.095	2.582	2.664	81 N
<b>Lasten VROSV</b>	<b>14.317</b>	<b>6.338</b>	<b>7.675</b>	<b>8.470</b>	<b>795 N</b>
TV81 Ruimtelijke Ordening	99	9	292	124	168 N
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	13.487	3.827	4.177	6.022	1.845 V
TV83 Wonen en bouwen	2.719	1.580	1.550	2.860	1.310 V
<b>Baten VROSV</b>	<b>16.305</b>	<b>5.415</b>	<b>6.019</b>	<b>9.006</b>	<b>2.987 V</b>
Totaal saldo van baten en lasten	1.988	-923	-1.656	536	2.192 V
Storting reserves	505	494	458	522	64 N
Onttrekking reserves	21	0	299	256	43 N
<b>Resultaat</b>	<b>1.505</b>	<b>-1.417</b>	<b>-1.815</b>	<b>270</b>	<b>2.085 V</b>

#### TV81 Ruimtelijke Ordening

Het voordeel wordt met name veroorzaakt door het budget van de vleugels van de stad (€ 82.000) en de vliegende brigade (€ 68.000). Daarnaast is het budget stedelijke vernieuwing van € 66.000 niet benut (dit is gedekt uit de reserve stedelijke vernieuwing). Deze voordelen verklaren samen € 216.000 van de € 235.000.

Omdat de subsidie voor de vliegende brigade en de vleugels van de stad nog niet volledig zijn benut resulteert het voordeel aan de lastenkant in een nadeel aan de batenkant (€ 150.000). Dit nadeel van € 150.000 verklaart het grootste deel van het nadeel ad € 168.000.

#### TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)

Het taakveld grondexploitaties bevat de lasten en baten van de gemeentelijke grondexploitaties voor woningbouw. De voortgang van de verschillende exploitaties hebben zowel aan de lasten als de batenkant effect. Per saldo wordt op dit taakveld een voordeel gerealiseerd van € 897.000. Dit komt onder andere door winstnemingen op de Kleine Haarsekade (€ 137.000) en op Lingewijk Noord (€ 634.000). Daarnaast zijn de verliesvoorzieningen voor Mollenburg (€ 21.000) en CV Hoog Dalem (€ 41.000) verlaagd. CV Hoog Dalem heeft daarnaast gezorgd voor € 85.000 meer baten dan begroot. Hiervan heeft € 64.000 betrekking op de bovenwijkse voorziening, deze is gestort in de reserve Infrastructuur. In verband met een aanpassing van de methodiek is de rentebijdrage op de voorziening Mollenburg op dit taakveld verantwoord en niet meer op taakveld 05 (€ 223.000). Voor de Van Zomerenlaan is een stuk grond verkocht dat € 109.000 aan baten heeft opgeleverd. Bovenstaande punten verklaren € 868.000 van het voordeel. Het resterende verschil wordt veroorzaakt door kleinere mutaties.

In de paragraaf Grondbeleid van deze Jaarstukken wordt het resultaat van de grondexploitaties nader toegelicht.

#### TV83 Wonen en bouwen

Een aantal grotere bouwprojecten waren niet begroot waardoor een voordeel is gerealiseerd van € 1.081.000 aan hogere legesopbrengsten. Er is daarnaast meer snippergroen verkocht dan begroot, dit heeft gezorgd voor meer baten (€ 87.000). Daarnaast hebben een aantal niet begrote verkopen plaatsgevonden. Deze hebben in combinatie met diverse mee- en tegenvallers gezorgd voor € 142.000 aan baten. Bovenstaande punten verklaren het voordeel van € 1.310.000.

In onderstaande tabel staan de investeringen die binnen dit programma vallen:

Investerings (bedragen x € 1.000)	Budget	Realisatie t/m 2021	Realisatie 2022	Totaal realisatie	Verschil	Gereed
<b>Lasten</b>						
Grond Bullekeslaan 5	255	-	255	255	-	Ja
Groote Haar windmolens, bouwrijp maken	60	-	-	-	60	V Nee
<b>Totaal Lasten</b>	<b>315</b>	<b>-</b>	<b>255</b>	<b>255</b>	<b>60</b>	<b>V</b>
<b>Baten</b>						
Desinvestering Bullekeslaan 5	356	-	356	356	-	Ja
Desinvestering deel gronden Vlietskade	-	-	169	169	169	V Ja
Desinvestering school Laagdalemsweg 10	66	-	66	66	-	Ja
Groote Haar windmolens, bouwrijp maken	60	-	-	-	60	N Nee
<b>Totaal baten</b>	<b>482</b>	<b>-</b>	<b>591</b>	<b>591</b>	<b>109</b>	<b>V</b>
<b>Totaal investeringen</b>	<b>-167</b>	<b>-</b>	<b>-336</b>	<b>-336</b>	<b>169</b>	<b>V</b>

#### Groote Haar windmolens, bouwrijp maken

De vertraging in het realiseren van de windmolens heeft zowel op de lasten- en batenkant effect.

#### Desinvestering deel gronden Vlietskade

De verkoop van een perceel aan de Vlietskade levert een voordeel op van € 169.000.

### 2.9.4 Met welke verbonden partijen doen we dit samen?

- GR Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
- GR Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
- GR Regio AV
- Hoog Dalem C.V.