

2.9 Programma 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

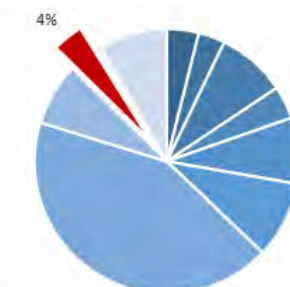
Taakvelden

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.

Het coalitieakkoord

Gorinchem is een levendige stad te midden van landelijk gebied. Een thuis voor inwoners en een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers. We streven naar een stad met 40.000 of meer inwoners. Alleen dan kunnen we behouden en versterken wat we als voorzieningen hebben. Kwaliteit, samenhang en samenwerking zijn daarbij voorwaarden. Kwaliteit, omdat het niet gaat om groei op zich, maar om levendigheid en leefbaarheid van de stad voor onze inwoners. Samenhang, omdat het bij stedelijke ontwikkeling belangrijk is om ook te kijken naar mobiliteit, sociale cohesie, een evenwichtige verdeling van voorzieningen over de stad, verduurzaming, klimaatadaptatie en een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Samenwerking, omdat we de stad samen met onze inwoners willen maken. En samen met onze omgeving, want de uitdagingen zijn groot.

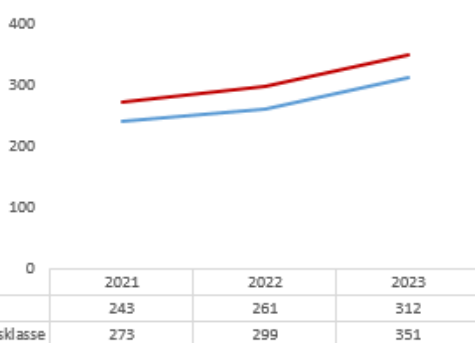
Vastgesteld beleid

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

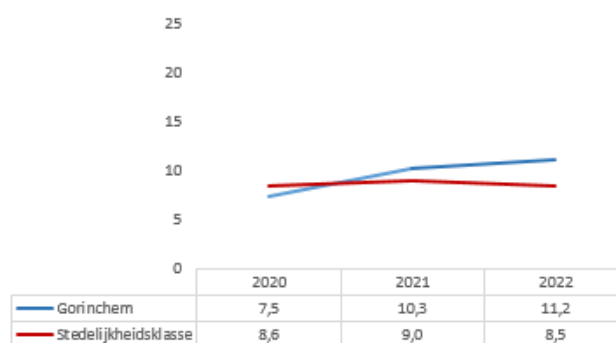
Maatschappelijke effecten

| 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 |

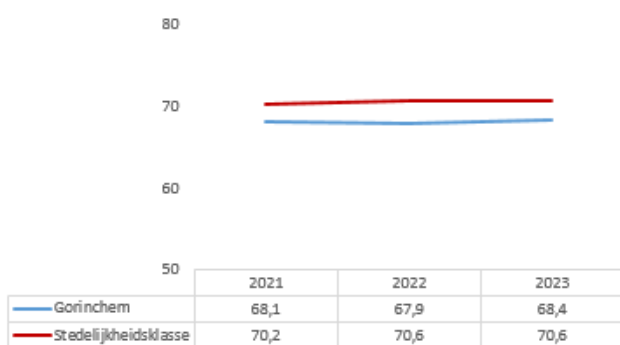
Gemiddelde WOZ-waarde



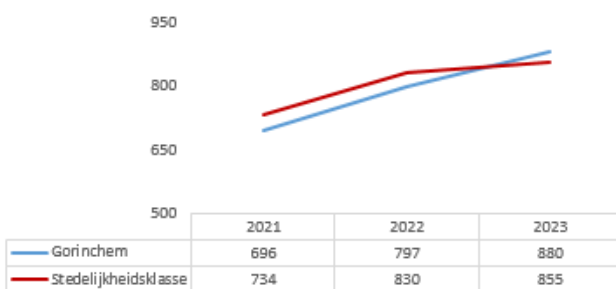
Nieuw gebouwde woningen



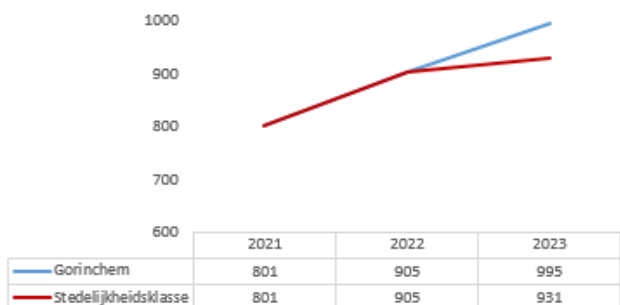
Demografische druk



Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden



Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden



2.9.2 Wat hebben we daarvoor gedaan?

Prioriteiten en aandachtspunten

| Onderwerp | Toelichting concrete voornemens prioriteiten |
|---|---|
| Stedelijk programmeren | Stedelijk programmeren is een kerninstrument voor de ontwikkeling van Gorinchem. Het doel van stedelijk programmeren is om meer grip te krijgen op de opgaven en projecten van de gemeente, waarbij prioritering nodig is binnen de beperkt beschikbare capaciteit en middelen. Daarbij moet niet alleen ambtelijk, maar vooral ook maatschappelijk en politiek helder zijn welke initiatieven wel of niet door de gemeente worden ondersteund. Zodat we van visie naar realisatie komen, waarbij we werken vanuit de visie op de stad, daarbij verantwoorde keuzes maken en de bestuurlijke doelen halen. In 2023 hebben we het plan van aanpak uitgewerkt en ter vaststelling aan het college voorgelegd. Het college heeft het plan van aanpak op 31 oktober 2023 vastgesteld. Daarna is gestart met de ambtelijke voorbereidingen om het project op te starten. Vervolgens is op 5 december tijdens een themasessie met het college en op 14 december tijdens een I&O met de raad gesproken over de te inventariseren projecten en de te hanteren criteria. Hierbij zijn door college en raad aandachtspunten meegegeven. Het project loopt in 2024 door. |
| Herstructurering locatie Van Neercasselstraat | In het kader van de stedelijke vernieuwing in de Haarwijk, starten we in 2024 met de transformatie van de voormalige scholenlocatie aan de Van Neercasselstraat. De planontwikkeling is vertraagd vanwege de raadsdiscussie over de huisvesting van de Internationale Schakel Klas. |
| Instrumenten woningmarkt | Ten aanzien van de instrumenten van de woningmarkt heeft de raad in 2023 besloten tot voorbereiding van de invoering van de opkoopbescherming, is de doelgroepenverordening vastgesteld en is het leningenplafond voor startersleningen verhoogd op basis waarvan de startersleningen zijn voortgezet. In 2024 zal de invoering van de opkoopbescherming aan de raad worden voorgelegd en zal met de raad worden gekeken naar mogelijke kaders voor het voortzetten van de starterslening. |
| Omgevingswet | In december 2023 is de omgevingsvisie Gorinchem 2050 'Stad in Balans' door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee is de omgevingsvisie en het daaraan gekoppelde project eind 2023 afgerond. De omgevingsvisie omschrijft het beleid voor de fysieke leefomgeving integraal, alle onderdelen in samenhang. Daardoor kunnen we integrale afwegingen maken over vraagstukken en ontwikkelingen voor de leefomgeving. Met de visie kunnen we zowel op gebieds- als themaniveau beoordelen of nieuwe ontwikkelingen en concrete aanvragen passen bij onze ambities en opgaven. Zo zorgen we ervoor dat we de juiste keuzes maken. De visie is de basis voor de invulling van de andere instrumenten van de Omgevingswet, waaronder het stedelijk programmeren, de gebiedspaspoorten en het omgevingsplan. Op basis van het vastgestelde Transitieplan Omgevingsplan Gorinchem (december 2023) wordt er stapsgewijs toegewerkt naar het definitieve omgevingsplan in 2032. |

Reguliere taken

| Onderwerp | Toelichting reguliere taken |
|---------------------|---|
| Vergunningverlening | De doelen uit het uitvoeringsprogramma zijn voor het overgrote deel gehaald. In 2023 zijn er 328 aanvragen om omgevingsvergunning in behandeling genomen. Op alle |

| Onderwerp | Toelichting reguliere taken |
|------------------------|--|
| Toezicht en Handhaving | aanvragen is binnen de wettelijke termijn beslist. Alle aanvragen in de binnenstad zijn conform de Verordening Fysieke Leefomgeving voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. 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. Vooral aan de nieuw te bouwen school het Gilde vakcollege, het Van der Valk hotel met bioscoop, amusino en vergaderzalen en het appartementencomplex en gezondheidscentrum in Hoog Dalem is veel tijd en aandacht besteed. Het eind 2022 opgestarte proefproject voor toezicht in het kader van de Wet Kwaliteitsborging (inwerkingtreding 2024), is in 2023 afgebroken. De aannemer heeft om andere redenen dan vanuit kwaliteitsborging niet verder kunnen bouwen. De opgedane kennis en ervaring omtrent de werkzaamheden bij een project met kwaliteitsborging worden meegenomen naar 2024. |
| Grondexploitaties | Er zijn thans vier actieve grondexploitaties, twee voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen en twee voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Bij de woningbouwlocaties (Mollenburg en Lingewijk-Noord) zijn alle gronden uitgegeven en worden de laatste werkzaamheden in het kader van woonrijpmaken uitgevoerd. Bedrijventerrein Oost II is op enkele kavels na, helemaal uitgegeven. Bedrijventerrein Grote Haar bevindt zich juist aan het begin van de realisatiefase. |
| Vastgoed | De bedrijfsruimte aan de Bullekeslaan is gesloopt om ruimte te maken voor tijdelijke parkeerplaatsen, dit ter compensatie van de voormalige parkeerplaatsen op de locatie van het warmtestation voor het warmtenet. De gemeenteraad heeft middelen beschikbaar gesteld voor de realisatie van een nieuw zwembad. Dit wordt de komende jaren verder uitgewerkt. Naast de negen panden van het werkprogramma verduurzaming gemeentelijk vastgoed is in 2023 gestart met de renovatie en verduurzaming van het voorzieningengebouw in de historische haven. Als laatste is gewerkt aan scenario's voor de toekomst van De Nieuwe Doelen. Deze scenario's zijn eind december 2023 aan de raad toegezonden. |

2.9.3 Wat heeft dit gekost?

| Exploitatie (bedragen x € 1.000 V = voordeel en N = nadeel) | Jaar- rekening 2022 | Begroting primitief 2023 | Begroting na wijziging 2023 | Jaar- rekening 2023 | Vershil |
|---|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------|
| TV81 Ruimtelijke Ordening | 1.165 | 1.310 | 1.398 | 1.251 | 148 V |
| TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein) | 4.642 | 1.956 | 2.136 | 2.108 | 28 V |
| TV83 Wonen en bouwen | 2.664 | 2.291 | 3.027 | 2.959 | 68 V |
| Lasten VROSV | 8.470 | 5.556 | 6.561 | 6.317 | 244 V |
| TV81 Ruimtelijke Ordening | 124 | 65 | 166 | 163 | 3 N |
| TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein) | 6.022 | 2.640 | 2.228 | 2.555 | 326 V |
| TV83 Wonen en bouwen | 2.860 | 1.360 | 2.184 | 2.391 | 207 V |
| Baten VROSV | 9.006 | 4.064 | 4.579 | 5.109 | 531 V |
| Totaal saldo van baten en lasten | 536 | -1.492 | -1.983 | -1.208 | 774 V |
| Stortingen reserves | 522 | 689 | 918 | 1.077 | 159 N |
| Onttrekkingen reserves | 256 | 260 | 260 | 135 | 125 N |
| Resultaat | 270 | -1.921 | -2.640 | -2.151 | 490 V |

| Taakveld (bedrag x € 1.000) | Verdeling bedrag | Toelichting |
|---|------------------|---|
| Lasten | | |
| TV81 Ruimtelijke ordening | 125 V | Dit voordeel is het gevolg van het niet volledig benutten van het budget voor stedelijke vernieuwing. Dit budget werd gedekt uit de reserve Stedelijke Vernieuwing en zal minder worden onttrokken. |
| TV83 Wonen en bouwen | 51 V | In de Turap is extra budget gevraagd voor de omgevingswet, dit is niet volledig benut. |
| Baten | | |
| TV82 grondexploitatie (niet bedrijventerrein) | 230 V | Dit betreft met name de grondexploitaties Mollenburg en Lingewijk Noord. Bij Lingewijk Noord is een winstneming gerealiseerd van € 230.000. |
| | 134 V | Vanuit CV Hoog Dalem is meer ontvangen voor de bovenwijkse voorzieningen € 134.000 welke gestort zijn in de reserve infrastructuur. |
| | 57 V | De verliesvoorziening van Mollenburg is verlaagd met € 57.000. |
| | 47 N | Voor CV Hoog Dalem is een extra dotatie gedaan in de voorziening van € 47.000. |
| TV83 Wonen en bouwen | 92 V | De verkoop van snippergroen heeft gezorgd voor € 92.000 aan extra baten. |
| | 59 V | Betreft baten als gevolg van het afkopen van de verplichtingen voor de komende 30 jaar door een gebruiker. |
| | 45 V | In verband met de overdracht van het voormalige CUR gebouw is de onderhoudsvoorziening vrijgevallen. |
| | 30 V | Incidentele verhuur heeft gezorgd voor hogere baten. |
| | 52 N | De bouwleges zijn lager dan verwacht. Dit is het gevolg van vertraging in de woningbouw en vermoedelijk de invoering van de omgevingswet. |
| Stortingen reserves | 134 N | Dit betreft een hogere storting in verband met de hogere bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen van CV Hoog Dalem. |
| Onttrekkingen reserves | 125 N | Dit betreft de lagere onttrekking in verband met het niet volledig benutten van het budget stedelijke vernieuwing. |

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

| Investerings (bedragen x € 1.000) | Budget | Realisatie t/m 2022 | Realisatie 2023 | Totaal realisatie | Verschil | Gereed |
|--|------------|---------------------|-----------------|-------------------|------------|----------|
| Lasten | | | | | | |
| Groote Haar windmolens, bouwrijp maken | 60 | 0 | 0 | 0 | 60 | V Nee |
| Inrichting terrein Bullekeslaan 5 | 88 | 0 | 35 | 35 | 53 | V Nee |
| Totaal lasten | 148 | 0 | 35 | 35 | 113 | V |
| Baten | | | | | | |
| Groote Haar windmolens, bouwrijp maken | 60 | 0 | 0 | 0 | 60 | N Nee |
| Totaal baten | 60 | 0 | 0 | 0 | 60 | N |
| Totaal investeringen | 88 | 0 | 35 | 35 | 53 | V |

Groote Haar windmolens, bouwrijp maken

De vertraging in het realiseren van de windmolens heeft zowel een lasten en baten effect.

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.