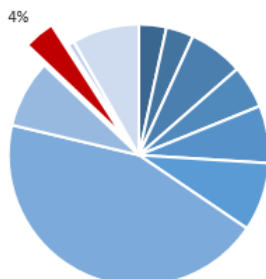


2.9 Programma 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

Lasten (100% = totale rekening)



Nr.	Taakveld	Portefeuillehouder
8.1	Ruimtelijke Ordening	Mark de Boer / Attie Mager
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	Marjo Molengraaf
8.3	Wonen en bouwen	Eva Dansen

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

Doel

Uit het collegeprogramma:

We ontwikkelen Gorinchem met oog op de toekomst. We doen dat met behulp van onze nieuwe omgevingsvisie. Daarin maken we afspraken hoe we met onze ruimte om gaan. Met de invoering van de Omgevingswet leggen we ook vast hoe we hier met de stad en onze partners in samenwerken. Als we bouwen of de stad onderhouden gebeurt dat klimaatbewust en toekomstgericht. Je ziet dat de stad groener wordt en dat er ruimte is voor biodiversiteit. Maar het betekent ook dat we de aanpak van vandaag zoveel mogelijk rekening houden met de ruimtevraag of ontwikkelingen die we op ons af zien komen. Denk hierbij niet alleen aan ruimte voor groen maar ook ontwikkelingen als nieuwe ruimtevragers: uitbreiding energienetwerk, nieuwe vormen van energie, een warmtenet of elektrisch vervoer.

De ruimte in onze stad is schaars. Tegelijkertijd hebben we genoeg ambities om ruimte te ontwikkelen voor wonen en werken in onze stad. We willen en moeten slim met de ruimte om gaan. We realiseren het bedrijventerrein Groote Haar. Hier ontwikkelen we een plaats waar bedrijven zich kunnen vestigen. Om ruimte te krijgen om meer woningen te bouwen, veranderen we het bedrijfengebied aan de Arkelsedijk, het Stationsgebied en de Schelluinsestraat naar een gebied waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd. De verschillende projecten zijn afhankelijk van elkaar. Daarom zorgen we voor een goede routekaart: wanneer gaan we wat waar doen. De routekaart biedt een slimme aanpak met een realistische planning. Dit noemen we ook wel stedelijk programmeren. We werken daarin samen met inwoners en ondernemers en met onze regio. We ontwikkelen tenslotte niet alleen voor onze eigen stad, maar doen dat in relatie met onze omgeving.

We werken aan een woning voor iedereen en aan een stad waar het prettig wonen is. Het betekent dat we woningen willen voor al onze inwoners, die allemaal verschillende woonbehoeften hebben. Van betaalbare woningen tot woningen in het duurdere segment. We houden daarbij rekening met de meest kwetsbare

inwoners. Om dit te realiseren zetten we stevig in op doorstroming op de woningmarkt, met aandacht voor doelgroepen als ouderen en jongeren. Daarbij willen we diversiteit in woningen om vitale en krachtige wijken te realiseren. We werken met Poort6, ontwikkelaars en initiatiefnemers samen aan de uitbreidingsopgave, de beschikbaarheid van woningen en de betaalbaarheid van deze huizen.

Ook werken we aan het verduurzamen van de woningen. Ook in de buitenruimte werken we vanuit de doelstellingen van duurzaamheid. We richten ons op de toekomst en daarbij een aanpak die bijdraagt aan ons klimaat. De kwaliteit van de buitenruimte houden we op niveau. Zodat onze stad schoon, heel en veilig is en toegankelijk is, ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking. We willen de grootste irritaties van inwoners aanpakken. Hierbij zoeken we ook naar het vernieuwen en verbeteren van de aanpak; wijkgericht, slimmer (digitaal en datagedreven) en duurzamer. We laten de inwoners (weer) trots zijn op onze stad omdat het prettig is om hier te wonen en te verblijven.

Maatschappelijke effecten

Indicator	B/F	Eenheid	Soort	2021	2022	2023	Streefwaarde 2024	Realisatie 2024
Gemiddelde WOZ-waarde	B	€ x 1000	PI	243	261	312	324	345
Nieuw gebouwde woningen	B	Aantal per 1.000 woningen	PI	10	11	9	11,2	13
Demografische druk	B	%	PI	68	68	68	67,9	69
Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden	B	in €	PI	696	797	880	868	878
Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	B	in €	PI	801	905	995	985	1.009

2.9.2 Wat hebben we daarvoor gedaan?

Concrete voornemens

Actie (planning)	2024	2025	2026	2027	Inhoud	Planning	Budget
Ruimtelijke ordening							
1. We maken een ruimtelijke visie voor Gorinchem, een zogeheten omgevingsvisie. Er komt al snel een eerste visie, die we deze periode verder door ontwikkelen.							
2. We stellen een lokale klimaatadaptatiestrategie op en nemen concrete maatregelen tegen hittestress, droogte en wateroverlast.							
3. We willen de biodiversiteit versterken en stellen daarom een stadsecoloog aan die ons gaat adviseren.							
4. We gaan duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulariteit en waterveiligheid beter borgen in de ruimtelijke ontwikkeling. We starten met een toetsingskader.	RB						
5. We gaan extra bomen planten. We streven naar een toename van 1% van het aantal bomen per jaar. Dat zijn ongeveer 180 bomen per jaar. Zo leveren we een substantiële bijdrage aan het terugdringen van onze CO2-uitstoot.							
6. We anticiperen op de toekomstige ruimtevraag voor de energietransitie en komen hiervoor met een plan van aanpak.	CB						
7. Participatie is onder de Omgevingswet een verantwoordelijkheid van de bouwer/ontwikkelaar. We verplichten die participatie en verbinden hier heldere voorwaarden aan.							
Stedelijke ontwikkeling							
1. We gaan stedelijk programmeren: We maken een plan op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van onze stad, waarin zichtbaar wordt welke ontwikkeling wanneer en waar plaatsvindt en welke rol de gemeente daar in heeft. Ontwikkelingen zoals de Arkelsedijk, het Stationsgebied, Linge II Zuid en de Schelluinsestraat krijgen hierin een plek, zodat duidelijkheid ontstaat over wanneer wat gaat gebeuren in deze gebieden. Hiervoor maken we eerst een vlekkenplan met wat waar gaat gebeuren. De planning hiervan heeft een relatie met de planning van het opstellen van de omgevingsvisie.	RB						
10. Samen met de Omgevingsdienst voeren we toezicht en handhaving uit op de verduurzamingsplicht van bedrijven, zoals het voldoen aan energielabel C.							
2. We realiseren de openbare ruimte en infrastructuur op het nieuwe bedrijventerrein Groote Haar.							
3. We stellen een actueel ambitiedocument op voor Groote Haar, met aandacht voor economie en duurzaamheid en aandacht voor de 'schuifruimte' om op andere plekken in de stad woningen te kunnen (her)ontwikkelen.							
4. We stellen een nieuw uitgiftebeleid en -protocol op voor de verkoop van grond op Groote Haar.							
5. We zetten in op (her)ontwikkeling van de Schelluinsestraat om zo bedrijven te laten groeien en in de toekomst in een deel van het gebied wonen mogelijk te maken. Vanuit de ondertekende samenwerkingsovereenkomst met vastgoedeigenaar en ontwikkelaar CTP werken wij naar een masterplan voor dit gebied.							

Actie (planning)	2024	2025	2026	2027	Inhoud	Planning	Budget
Wonen en volkshuisvesting							
1. We zetten de starterslening voort.	●	●	●	●	●	●	●
2. We doen een voorstel voor de inzet van instrumenten op de woningmarkt.	●	●	●	●	●	●	●
3. We zetten in het kader van de Nationale Woon- en bouwagenda en de Regionale Realisatieagenda in op het versnellen van de woningbouw, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en op doorstroming. Onderdeel hiervan wordt om naar verwachting voor 1 januari 2026 (verplicht) een volkshuisvestingprogramma op te stellen.	●	●	●	●	●	●	●
4. We stellen een woon-zorgvisie op.	●	●	●	●	●	●	●
5. We geven invulling aan de nieuwe taken en bevoegdheden naar aanleiding van de invoering van de Wet Goed Verhuurderschap.	●	●	●	●	●	●	●
6. We werken met Poort6 en HP6 aan het uitvoeren van de prestatieafspraken en maken jaarlijks een nieuwe jaarschijf met afspraken voor dat jaar.	●	●	●	●	●	●	●
7. We bieden medewerking aan de meerjarige afspraken 'woonproducten psychisch kwetsbare doelgroepen' in de regionale Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen 2023-2030. Onderdeel daarvan is het uitvoeren in 2023 van een haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een Skaeve Huse-woonlocatie in Gorinchem.	●	●	●	●	●	●	●
8. We herzien de urgentieverordening Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.	●	●	●	●	●	●	●
9. We stimuleren inwoners hun woning te verduurzamen, door middel van campagnes, energiebesparingsacties en de inzet van energiecoaches.	●	●	●	●	●	●	●
Leefbaarheid en buitenruimte							
1. We gaan aan de slag met de benodigde onderhoudsinhaalslag voor verhardingen zoals fiets- en voetpaden, zodat onze stad schoon, heel en veilig is.	●	●	●	●	●	●	●
2. We introduceren een stadsconciërge voor een frisse, schone en gastvrije stad, die de grootste irritaties direct kan oppakken.	●	●	●	●	●	●	●
3. We vervangen onze buitenverlichting met LED-lampen, zo verminderen we het energieverbruik met 78% en nemen onderhoudskosten af. Dit doen we gebiedsgewijs.	●	●	●	●	●	●	●
5. We werken met partners aan oplossingen om het plaatsen van oplaadvoorzieningen in de openbare ruimte te versnellen. Daarnaast actualiseren we het laadpalenbeleid, waarbij we kijken naar de gehele opgave op gebied van laadinfrastructuur en onderzoeken we hoe we willen omgaan met voorzieningen voor snel laden en verlengde private aansluitingen.	●	●	●	●	●	●	●
6. We vernieuwen elk jaar een wijk op het gebied van speeltuinen en spelen, in samenwerking met bewoners en met aandacht voor vernieuwing en verduurzaming.	●	●	●	●	●	●	●
7. We gaan, in samenwerking met Waardlanden, alledaagse ergernissen tegen door uitvoering te geven aan de prioriteiten van het Vergunningverlening-, toezicht-, en handhavingbeleid (VTH-beleid). We herzien het VTH-beleid en stellen een nieuw beleid op.	●	●	●	●	●	●	●

Actie (planning)	2024	2025	2026	2027	Inhoud	Planning	Budget
8. We stellen de Woelse Waard open voor onze inwoners en maken met de betrokken Rijkspartners en eigenaren goede beheerafspraken.							
9. We zorgen in overleg met buurtbewoners de komende jaren voor extra ontmoetings bankjes in de openbare ruimte.							
		CB					
10. We stellen een plan van aanpak voor dierenwelzijn op.							
Raadsagenda							
Starterswoningen.							

Nr.	Toelichting voortgang
Stedelijke ontwikkeling	
1.	Het stedelijk programmeren is door het wegvallen van cruciale personele bezetting voorlopig "on hold" gezet.
Raadsagenda	
Starterswoningen	De planning is vertraagd, mede door uitloop van het woonbehoefteonderzoek en uitval van capaciteit op wonen. De eerste helft van 2025 is een voorstel voor de starterslening aan de raad aangeboden. Daarna gaan we met de raad in gesprek over de resultaten van het onderzoek naar (mogelijkheden voor) starters op de woningmarkt

2.9.3 Wat heeft dit gekost?

Exploitatie (bedragen x € 1.000 V = voordeel en N = nadeel)	Jaar- rekening 2023	Begroting primitief 2024	Begroting na wijziging 2024	Jaar- rekening 2024	Verschil
TV81 Ruimtelijke Ordening	1.251	1.399	1.423	1.494	71 N
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	2.108	578	1.706	2.084	378 N
TV83 Wonen en bouwen	2.959	2.567	3.119	2.982	136 V
Lasten VROSV	6.317	4.544	6.247	6.560	313 N
TV81 Ruimtelijke Ordening	163	9	54	86	32 V
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	2.555	1.064	2.062	2.703	641 V
TV83 Wonen en bouwen	2.391	1.346	2.287	2.657	370 V
Baten VROSV	5.109	2.418	4.402	5.445	1.043 V
Totaal saldo van baten en lasten	-1.208	-2.126	-1.844	-1.114	730 V
Stortingen reserves	1.077	783	624	589	35 V
Onttrekkingen reserves	135	209	200	191	9 N
Resultaat	-2.151	-2.700	-2.268	-1.513	756 V

Taakveld (bedrag x € 1.000)	Verschil tussen begroting na wijziging en jaarrekening	Verdeling bedrag	Toelichting
Lasten			
TV81 Ruimtelijke Ordening	71 N	47 N	Dit wordt veroorzaakt door een overbesteding van het budget Stedelijke Vernieuwing.

Taakveld (bedrag x € 1.000)	Vershil tussen begroting na wijziging en jaarrekening	Verdeling bedrag	Toelichting
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	378 N + 641 V = 263 V	331 V	Uitgaven in de grondexploitatie beïnvloeden de boekwaarde van de grondexploitatie. Daarom wordt de toelichting geschreven op basis van het saldo van baten en lasten. Dit betreft een winstneming voor Lingewijk Noord
		45 N	Dit betreft extra lasten uit hoofde van projectontwikkeling Lingeoever.
TV83 Wonen en bouwen	136 V	93 V	Dit betreft een onderbesteding van het budget volkshuisvestingsbeleid
Baten			
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	378 N + 641 V = 263 V		Zie toelichting lasten TV82
TV83 Wonen en Bouwen	370 V	212 V	De leges van bouwvergunningen hebben € 212.000 meer opgeleverd dan begroot.
		69 V	De opbrengsten van welstandstoetsingen zijn € 69.000 hoger uitgekomen dan begroot.
		49 V	Op het budget woning exploitatie was een bijdrage van € 49.000 begroot voor afkoop pachtrecht. Deze last was al verwerkt in 2023.

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

Investerings (bedragen x € 1.000)	Budget	Realisatie t/m 2023	Realisatie 2024	Totaal realisatie	Vershil	Gereed
Lasten						
Groote Haar windmolens, bouwrijp maken	60	0	0	0	60	V Nee
Inrichting terrein Bullekeslaan 5	286	35	251	286	0	Ja
grond Buys Ballot van grex Oost II	1.730	0	1.730	1.730	0	Ja
Totaal lasten	2.076	35	1.981	2.016	60	V
Baten						
Groote Haar windmolens, bouwrijp maken	60	0	0	0	60	N Nee
Totaal baten	60	0	0	0	60	N
Totaal investeringen	2.016	35	1.981	2.016	0	

2.9.4 Met welke verbonden partijen doen we dit samen?

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