

2.9 Programma 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

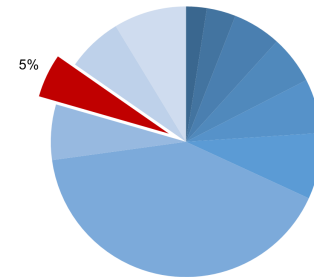
Taakvelden

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.

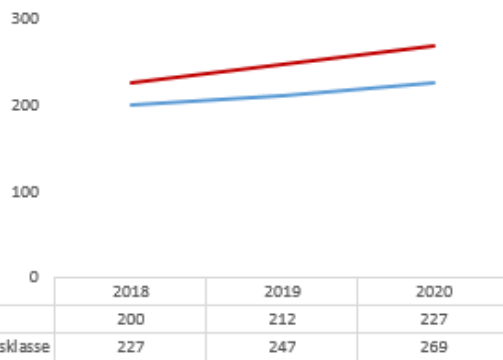
Vastgesteld beleid

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

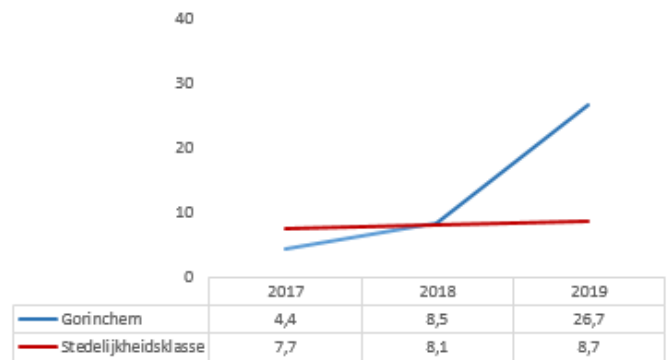
Maatschappelijke effecten

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

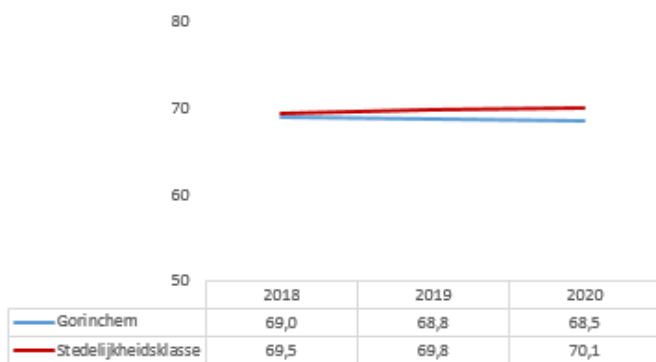
Gemiddelde WOZ-waarde



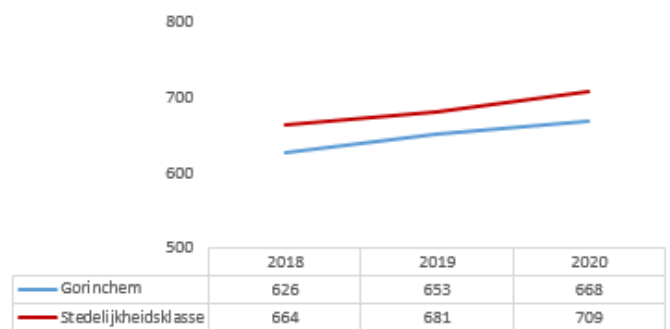
Nieuw gebouwde woningen



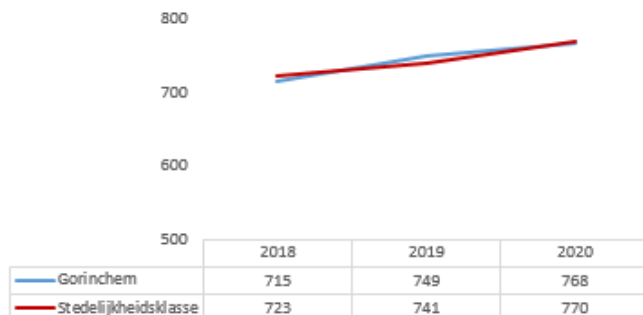
Demografische druk



Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden



Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden



2.9.2 Wat hebben we daarvoor gedaan?

Prioriteiten en aandachtspunten

Onderwerp	Toelichting prioriteiten
Omgevingswet	In 2020 hebben we gewerkt aan het instrumentarium voor de invoering van de Omgevingswet. De Gorcumse invulling van dat instrumentarium, de hiermee beoogde doelen en het daarvoor benodigde budget worden toegelicht in het 'Programma- en actieplan invoering Omgevingswet 2020-2029', dat in 2020 is vastgesteld. Het uitstel van invoering van de wet, van 2021 naar 2022, zorgt ervoor dat een aantal onderdelen wegens juridische gronden doorschuift. In 2020 zijn diverse stappen gezet richting de invoering van de Omgevingswet, zoals de inrichting van het digitaal stelsel omgevingswet (DSO), het werken aan een omgevingsvisie, de start van de 'praktijkproef Vleugels' en een inventarisatie van de inhoud van de verordening fysieke leefomgeving (VFL).
Ruimtecoaches	Het begrip ruimtecoaches betrekken we bij de inrichting van de organisatie voor de verdere uitwerking van de Omgevingswet. Dit kan bijvoorbeeld een taakaccent binnen een bestaande functie zijn of een eigenstandige functie. Het participatieproces met initiatiefnemers en de afstemming met de verschillende bevoegde instanties spelen hierbij een belangrijke rol.

Onderwerp	Toelichting aandachtspunten
Transformatie kantoren	In 2020 zijn we in het verlengde van de Woon- en Transformatievisie gestart met beleidsverkenningen met betrekking tot de verbreding van het gebruik van bedrijventerreinen, breder gebruik van sportaccommodaties en spreiding van eerstelijnszorgvoorzieningen. Door capaciteitsgebrek en doordat participatie als gevolg van corona lastig is, zijn deze verkenningen vertraagd. In 2021 verwachten we de beleidsnotities alsnog af te ronden. De verdiepingsslag m.b.t. de transformatie van de stationsomgeving is een apart traject en maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie.
Stadsbrede ontmoetingsplekken waaronder pleinen	Het beleidsplan openbare ruimte 'Buitengewoon groen' is in 2020 vastgesteld. De kaders in dit beleid openen het perspectief om de fysieke structuur van de stad te verweven met de sociale structuur van de stad. De wens van de bewoners om zelf meer vorm te geven aan hun woonplek groeit. In 2020 heeft dit bijvoorbeeld geleid tot maatwerkgesprekken met bewoners rondom de Van Neercasselstraat. De gesprekken rondom de herinrichting van de Tiende Penninglaan en de diverse speelplekken in de stad zijn ook voorbeelden. In de komende jaren zal dit nog een stap verder worden gebracht, door de ontwikkeling van Kijk in de wijk.

Onderwerp	Toelichting overig
Woon- en Transformatievisie	In 2020 is gestart met de uitvoering van het actieprogramma Woon- en Transformatievisie 2020-2021. De woningmarktanalyse is uitgevoerd en met de gemeenteraad besproken op de Avond van het Wonen in september. Ook is invulling gegeven aan de wens voor het afsluiten van meerjarige prestatieafspraken 2021-2024 met onze partners Poort6 en de huurdersvereniging HP6. Deze afspraken concretiseren we in jaarschijven. Het project Kijk op de Wijk is gestart. Hierin werken we de wijkvisies nader uit waar nodig in aansluiting op de werkateliers voor de omgevingsvisie. De acties voor de introductie van de starterslening, het instrumentarium behoud en realisatie sociale huur, middenhuur en sociale koop alsmede het convenant voor het borgen van toe- en uitgankelijkheid van woningen zijn opgestart en worden in 2021 afgerond. In regionaal verband is ingezet op de beleidsontwikkeling rond huisvesting van arbeidsmigranten. Op verschillende plekken in de stad is gestart met de transformatie van panden naar wonen zoals bijvoorbeeld garage Bergwerff, KPN-gebouw en Stationsweg 45.
Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)	In 2020 zijn er 252 omgevingsvergunningen verleend voor de activiteit bouwen. Naast het toezicht op de vergunningen heeft het toezicht op bestaande bouw in de beschermde binnenstad en de overige delen van de stad o.a. geleid tot verbetering van de staat van onderhoud van diverse panden.
VTH-systeem	In het voorjaar 2020 is de aanbesteding voor een nieuw VTH-systeem afgerond. De implementatie van het nieuwe systeem is door corona vertraagd. Vanaf januari 2021 werken we met het nieuwe systeem voor vergunningen.
Transformatie Arkelsedijk	De huidige eigenaar van de percelen aan de Arkelsedijk heeft medio 2020 aangegeven, dat hij zijn gronden gaat verkopen aan een ontwikkelaar/bouwer. Samen met deze ontwikkelaar/bouwer hebben we de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor deze herontwikkeling verwerkt tot een gebiedsplan Arkelsedijk. Hiervoor hebben we inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten.

Reguliere taken

Onderwerp	Toelichting reguliere taken
Vergunningverlening	De gemeente voert de vergunningverlening uit op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gesteld kan worden dat de doelen uit het VTH-uitvoeringsprogramma 2020 voor het overgrote deel zijn gehaald. In 2020 zijn 339 aanvragen voor een omgevingsvergunning in behandeling genomen.
Toezicht en Handhaving	Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voert de gemeente toezicht en handhaving uit. Hierbij zijn waarschuwingen, last onder dwangsom en/of bestuursdwang de instrumenten die kunnen worden ingezet. Op alle doelen uit het VTH-uitvoeringsprogramma 2020 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.
Grondexploitaties	De laatste projectmatige woningen in Mollenburg zijn begin 2020 opgeleverd en de uitgifte van kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap loopt. In het project Lingewijk Noord is de overeenkomst gesloten om tot realisatie van 64 rijwoningen te komen. In Hoog Dalem is grond uitgegeven voor realisatie van 77 projectmatige woningen, 84 zorgappartementen, 2 gasthuizen en 1 school met een sportveld. Tevens zijn in Hoog Dalem 18 kavels geleverd voor particulier opdrachtgeverschap. De Nota Grondbeleid 2020-2023 is begin 2020 vastgesteld.
Vastgoed	In 2020 is de nieuwe nota Vastgoedbeleid 2020 – 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente heeft haar vastgoedportefeuille verder afgebouwd door de verkoop van een aantal overtollige panden. Het ging hierbij om voormalige huurwoningen. Tevens is een start gemaakt met het accommodatiebeleid en de routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed.
Snippergroen	Het project snippergroen is in 2019 gestart met het vaststellen van de beleidsnota snippergroen. In 2020 zijn 51 restpercelen verkocht en drie huurovereenkomsten geactualiseerd op basis van de beleidsnota. Naar verwachting kan het project in het tweede kwartaal van 2021 worden afgerond.

2.9.3 Wat heeft dit gekost?

Exploitatie (bedragen x € 1.000 V = voordeel en N = nadeel)	Jaar- rekening 2019	Begroting primitief 2020	Begroting na wijziging 2020	Jaar- rekening 2020	Vershil
TV81 Ruimtelijke Ordening	722	766	987	959	28 V
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	2.508	5.102	4.454	4.043	410 V
TV83 Wonen en bouwen	2.565	2.388	3.387	2.795	592 V
Lasten VROSV	5.794	8.256	8.828	7.798	1.030 V
TV81 Ruimtelijke Ordening	137	9	9	60	51 V
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	4.938	5.536	5.400	6.623	1.222 V
TV83 Wonen en bouwen	1.093	1.405	2.587	3.084	497 V
Baten VROSV	6.167	6.950	7.996	9.767	1.771 V
Totaal saldo van baten en lasten	373	-1.306	-831	1.969	2.800 V
Stortingen reserves	405	395	2.515	2.415	99 V
Onttrekkingen reserves	285	75	114	76	38 N
Resultaat	253	-1.626	-3.231	-370	2.861 V

TV81 Ruimtelijke Ordening

Er zijn in 2020 meer vergoedingen ontvangen voor bestemmingsplanprocedures, waaronder de voor procedures aan de Neercasselstraat 1 en Haarweg 11.

TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)

Het taakveld grondexploitaties bevat de lasten en baten van de gemeentelijke grondexploitaties voor woningbouw. Het voordeel op dit taakveld wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de verschillende grondexploitaties een beter resultaat laten zien door o.a. dalende rentekosten, actuele ramingen voor civiele techniek en plankosten en gunstigere gronduitgiften. Daardoor kan de gevormde verliesvoorziening gedeeltelijk vrijvallen voor Mollenburg voor € 0,5 mln. Daarnaast is er sprake van een (verplichte) tussentijdse winstneming van Lingewijk Noord en Kleine Haarsekade (in totaal € 0,95 mln.). In de paragraaf Grondbeleid en vastgoedbeleid van deze Jaarstukken wordt het resultaat van de grondexploitaties nader toegelicht.

Vanwege een positieve financiële ontwikkeling van het "middengebied" valt de voorziening Hoog Dalem gedeeltelijk vrij. Dit geeft een voordeel van € 235.000.

TV83 Wonen en bouwen

De uitgaven voor de uitvoering van de Visie van de Stad zijn niet volledig in 2020 gedaan. In 2020 was hiervoor € 73.000 beschikbaar. Ultimo 2020 resteert er nog € 22.000, waarvoor voorgesteld wordt om dit te bestemmen voor 2021. De verwachte uitgaven t.b.v. de implementatie van de omgevingswet zijn niet volledig in 2020 gemaakt en worden pas vanaf 2021 verwacht. Van de beschikbare € 786.000 resteert ultimo 2020 € 396.000, waarvoor wordt voorgesteld dit te bestemmen voor 2021. Voor de herinrichting van stegen is € 39.000 beschikbaar dat gedekt wordt uit de reserve stegen binnenstad. Daarvan is € 1.250 uitgegeven in 2020. Het aantal woningen en panden neemt af, waardoor minder uitgegeven wordt aan grond- en woningexploitatie ca. € 90.000.

De kosten en opbrengsten voor het project snippergroen zijn neutraal opgenomen in de begroting, omdat op voorhand niet kon worden aangegeven welke stukken grond wel en welke stukken grond niet verkocht zouden worden. Het is de bedoeling dat dit project minimaal kostenneutraal wordt uitgevoerd. In 2020 hebben meer verkopen plaatsgevonden dan dat er aan kosten zijn gemaakt. Hierdoor is er een voordeel van € 105.000.

De bouwleges zijn hoger uitgevallen dan vooraf begroot. De jaarlijkse inkomsten zijn afhankelijk van de ingediende vergunningsaanvragen en bijbehorende bouwsom en fluctueren daarom van jaar tot jaar.

Reserves Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

Voor de herinrichting van stegen is € 39.000 beschikbaar dat gedekt wordt uit de reserve stegen binnenstad. Daarvan is ca. € 1.250 uitgegeven in 2020. Er is minder gestort in de reserve infrastructuur. Dit betreft de bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen van de CV Hoogdalem. Doordat er minder grond in 2020 is verkocht door de CV Hoogdalem zijn er ook minder bijdragen verschuldigd voor de bovenwijkse voorzieningen.

Investerings (bedragen x € 1.000 V = Voordeel en N = Nadeel)	Budget	Realisatie t/m 2019	Realisatie 2020	Totaal realisatie	Verschil	Gereed
Lasten						
Aankoop grond bagijnenwal 1 tm 19	138	0	132	132	6 V	ja
Erfpacht franklinweg oost II	5.037	0	5.037	5.037	0	ja
Totaal Lasten	5.175	0	5.169	5.169	6 V	
Baten						
Desinvestering Bornsteeg 12 - 14	0	0	1	1	1 V	ja
Desinvestering Havendijk 4	4	0	4	4	0	ja
Desinvestering Kalkhaven 21	1	0	1	1	0	ja
Desinvestering Retranchement 3	46	0	0	0	46 N	ja
Desinvestering Visserslaan 22	0	0	1	1	1 V	ja
Totaal Baten	51	0	7	7	44 N	
Totaal investeringen	5.124	0	5.162	5.162	38 N	

Erfpacht Franklinweg Oost II

Er is een erfpachtovereenkomst gesloten voor het Van der Valk Hotel met restaurant, bioscoop en speelautomatenhal op bedrijventerrein Oost II. De grond was opgenomen in de grondexploitatie en is tegen beoogde verkoopopbrengst/uitgifteprijs uit de grondexploitatie gehaald en geactiveerd. De jaarlijkse inkomsten die uit de overeenkomsten voortvloeien zijn reeds opgenomen in de begroting.

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.