

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

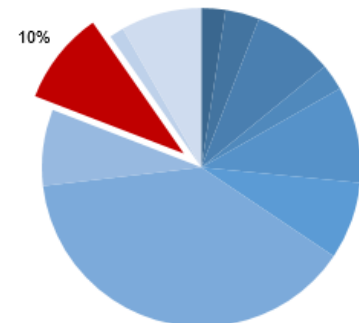
### Taakvelden

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.

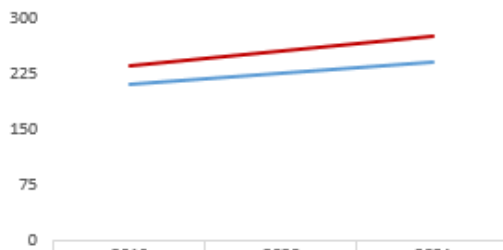
#### Vastgesteld beleid

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
Nota Grondbeleid 2020-2023	2020

#### Maatschappelijke effecten

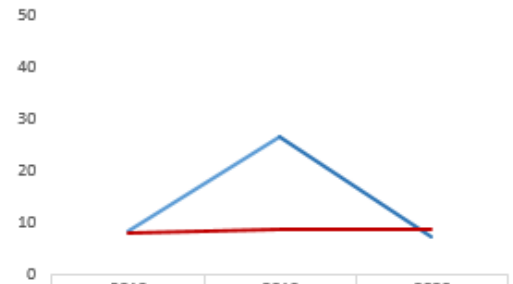
Indicator	B/F	Gerealiseerd	Soort
Gemiddelde WOZ-waarde	B	€ x 1000	PI
Nieuw gebouwde woningen	B	Aantal per 1.000 woningen	PI
Demografische druk	B	De som van de 0 tot 15-jarigen en 65 jaar of ouder, in verhouding tot de 15 tot 65-jarigen	PI
Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden	B	€ per jaar	PI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

### Gemiddelde WOZ-waarde



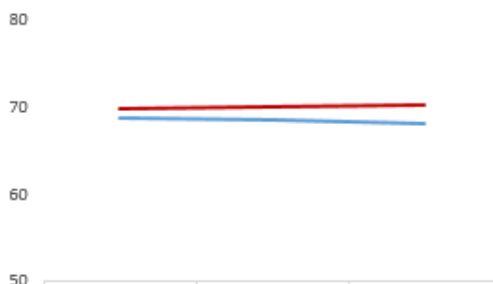
	2019	2020	2021
Gorinchem	211	226	241
Stedelijkheidsklasse	236	256	276

### Nieuw gebouwde woningen



	2018	2019	2020
Gorinchem	8,5	26,7	7,5
Stedelijkheidsklasse	8,1	8,7	8,7

### Demografische druk



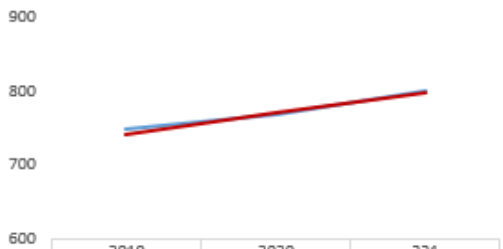
	2019	2020	2021
Gorinchem	68,8	68,5	68,1
Stedelijkheidsklasse	69,8	70,1	70,2

### Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden



	2019	2020	2021
Gorinchem	653	668	696
Stedelijkheidsklasse	681	709	733

### Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden



	2019	2020	2021
Gorinchem	749	768	801
Stedelijkheidsklasse	741	770	799

## 2.9.2 Wat hebben we daarvoor gedaan?

### Prioriteiten en aandachtspunten

Onderwerp	Toelichting prioriteiten
Omgevingswet	<p>De organisatie maakte zich gereed voor invoering van de Omgevingswet op 1 oktober 2022 of 1 januari 2023, waarvoor in het afgelopen jaar veel werk is verricht. Een deel daarvan wordt, gezien het uitstel van invoeringsdatum van de Wet, nog ter vaststelling aan de raad voorgelegd in de maanden voorafgaand aan 1 oktober of 1 januari. Er is in 2021 verder gewerkt aan het opstellen van de omgevingsvisie, met de organisatie van diverse interne en externe ateliers, gevolgd door een participatietraject met inwoners en belanghebbenden. Er is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau opgesteld als startpunt voor het traject van de Omgevingseffectrapportage. Verschillende verordeningen zijn aangepast, samengevoegd en vereenvoudigd, resulterend in een Verordening Fysieke Leefomgeving. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet is aangekocht en deels lokaal ingericht en geïmplementeerd. Oefenen met onze aangepaste werkprocessen rondom vergunningverlening is gestart en we bereiden ons mede met behulp van praktijkproeven voor op het gebruik van het omgevingsplan, inclusief de omgang met participatie en afstemming over mandatering tussen raad en college. In een geactualiseerd programma- en actieplan invoering Omgevingswet 2022-2029 wordt de samenhang tussen de onderdelen uitgebreider beschreven en toegelicht welke acties afgerond of lopende zijn en hoe deze bijdragen aan de zorgvuldige invoering van de wet tot 2029.</p>
Onderwerp	Toelichting aandachtspunten
Transformatie	<p>In 2021 lag de focus op het starten van een verdiepingsslag over transformatie van de stationsomgeving, als onderdeel van de 'Vleugels van de Stad'. Deze verdiepingsslag maakt onderdeel uit van het traject van de Omgevingsvisie, waarbij ook de vliegende brigade van de provincie Zuid-Holland is betrokken. De verdiepingsslag loopt nog. De uitkomsten hiervan worden in de eerste helft 2022 verwacht.</p> <p>In oktober 2021 is gestart met het ruimtelijk spoor voor Molenvliet, bestaande uit het actualiseren van de daar geldende planologische regelingen. Aangezien het grootste deel van de sportaccommodaties zich in Molenvliet bevindt, wordt de beleidsverkenning m.b.t. het breder gebruik van sportaccommodaties in dit ruimtelijk spoor meegenomen. In het eerste kwartaal van 2022 is de Nota van uitgangspunten vastgesteld en zijn we gestart met planologische procedure voor Molenvliet. Afronding van de beleidsverkenningen m.b.t. de verbreding van het gebruik van bedrijventerreinen en de spreiding van eerstelijnszorgvoorzieningen worden in de loop van 2022 verwacht.</p>
Stadsbrede ontmoetingsplekken waaronder pleinen	<p>Onze woon- en leefomgeving moet veilig voelen, ons uitnodigen om naar buiten te gaan en om te ontmoeten. De kaders in dit beleid openen het perspectief om de fysieke structuur van de stad te verweven met de sociale structuur van de stad. In 2021 heeft dit geleid tot maatwerkgesprekken met bewoners rondom speel- en ontmoetingsplekken in Mollenburg, de Tiny Forests met groene buitenlokalen, het Kazerneplein in onze vesting en de herinrichting van Tiende Penninglaan. En in de komende jaren zal dit nog een stap verder gebracht worden door de ontwikkeling van "Kijk in de Wijk". Een samenwerking tussen wonen, wijkbeheer, veiligheid, leefbaarheid en stadsbeheer.</p>

Onderwerp	Toelichting overig
Woon- en Transformatievisie	<p>De woningvoorraad in Gorinchem is in 2021 gegroeid met 257 woningen of wel 1,48%, naar 17.544 woningen. De groei van de voorraad in Gorinchem is hoger dan het Nederlands percentage (1,04%).</p> <p>De gemeente, woningcorporatie Poort6 en huurdersvereniging HP6 hebben uitvoering gegeven aan prestatieafspraken (jaarschijf 2021), deze zijn geëvalueerd en er is een nieuwe jaarschijf gemaakt voor 2022. Belangrijke resultaten in de samenwerking op het gebied van het wonen en de leefomgeving zijn het samen optrekken bij het maken van de wijkvisies, de ‘Kijk op de Wijk’. Ook zijn er stappen gezet om te komen tot een gezamenlijke aanpak van de woningbouw om zo ontwikkelingen optimaal te benutten voor het sterker en gedifferentieerder maken van de wijken en een betere verdeling van de woningsegmenten over de stad.</p> <p>Er zijn twee provinciale subsidies ontvangen. De subsidie van € 380.000 voor de Van Zomerendaal e.o. is ontvangen om de bouw van 79 sociale huurwoningen mede mogelijk te maken. Voor de transformatie van het Wellantcollege is € 250.000 subsidie ontvangen voor de realisatie van 51 huurappartementen voor senioren en een interne ontmoetingsruimte. Per 1 maart is de starterslening geïntroduceerd. Er zijn vijf aanvragen ingediend, waarvan twee aanvragen zijn toegekend, een afgewezen en twee aanvragen eind 2021 nog in behandeling waren.</p> <p>Het beleid voor zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor nieuwbouwkooptoningen tot en met de grens van de Nationale Hypotheekgarantie is eind december vastgesteld. Dit is gedaan om een bepaalde groep starters wat meer financiële ruimte te geven bij het kopen van een eerste woning. De kopers worden verplicht om er zelf te gaan wonen voor een periode van minimaal vijf jaar.</p> <p>Begin 2021 hebben wij besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan voor de transformatie van de Arkelsedijk. Hierna is er gestart met het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het gebied en hebben de bewoners/ stakeholders geparticipeerd in de totstandkoming van het concept stedenbouwkundig plan. Het project is rond de zomervakantie 2021 stil komen te vallen, omdat de ontwikkelaar ons heeft verzocht om de anterieure overeenkomst over te zetten naar de nieuwe grondeigenaar. In september zijn wij gesprekken gestart over de overname van het contract. Het is de planning de besluitvorming over de overname van deze overeenkomst begin 2022 af te ronden. Complicerende factor hierbij is dat de ontwikkelaar eind 2021 in staat van faillissement is verklaard.</p>

---

## Reguliere taken

Onderwerp	Toelichting reguliere taken
Vergunningverlening	<p>De gemeente voert de vergunningverlening uit op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De doelen uit het VTH-uitvoeringsprogramma 2021 zijn gehaald. In 2021 zijn 336 aanvragen voor een omgevingsvergunning in behandeling genomen. In 2021 hebben we fors meer aan leges ontvangen. Dit komt door diverse nieuwe bouwaanvragen zoals woningbouw in Hoog-Dalem en enkele onvoorziene vergunningen voor bedrijfsgebouwen. Voor het extra werk dat we hebben moeten doen om aanvragen af te ronden, is dit jaar volledig gebruik gemaakt van de flexibele schil. De vele aanvragen hebben in de tweede helft van het jaar wel geleid tot langere doorlooptijden en het verlengen van termijnen bij het behandelen van de vele aanvragen.</p>
Toezicht en Handhaving	<p>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 2021 is toezicht uitgevoerd. Prioriteit is gesteld op de controle van brand- en constructieve veiligheid bij panden met een gezondheidsfunctie, onderwijsfunctie en/of een functie met een grote bezettingsgraad. Zo is het afgelopen jaar toezicht uitgevoerd bij de bouw en afronding van de brede school aan het Dalemplein, de bouw en afronding van twee gastenhuizen aan het Dalemplein, de begeleiding van de bouw van Hotel van der Valk aan de Franklinweg, de bouw van een nieuwe sportzaal met nieuwe gebruiksmelding bij het Merewade College in Wijdschild, de definitieve afronding van de verbouw van Hotel Gorinchem aan de van Hogendorpweg 8-10, het bouwen van een gezondheidscentrum voor gehandicapten aan de Kennelweg 4 en een kleinschalige woonvorm voor dementerende ouderen aan Stalkaarsen 3.</p>
Grondexploitaties	<p>In 2021 zijn 11 kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap geleverd. Daarnaast zijn de verkoopovereenkomsten voor de laatste 3 kavels in 2021 getekend. In het project Lingewijk Noord is uitvoering gegeven aan de overeenkomst voor het leveren van grond voor realisatie van 64 rijwoningen. Vooruitlopend op de planning is de grond in een keer afgenomen. In Hoog Dalem is grond uitgegeven voor realisatie van 56 projectmatige woningen, 48 appartementen inclusief zorgplint en een kerk. Tevens zijn in Hoog Dalem 24 kavels geleverd voor particulier opdrachtgeverschap. De Nota Grondbeleid 2020-2023 is begin 2020 vastgesteld.</p>
Vastgoed	<p>Per saldo is het aantal panden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2021 gelijk gebleven. Er is één winkelpand verkocht en de nieuwe brede school Dalemplein is aan de portefeuille toegevoegd. Verder heeft het accommodatiebeleid vorm gekregen in de Kadernota Maatschappelijk Accommodatiebeleid Gorinchem 2022 - 2025. Daarmee kan de vraag/ behoefte naar vastgoed beter in beeld worden gebracht, waardoor beter sturing gegeven kan worden aan de samenstelling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Op het gebied van de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed zijn ook stappen gezet. Voor de gehele portefeuille is er op hoofdlijnen een routekaart opgesteld om een beeld te krijgen van de verduurzamingsopgave, gebaseerd op de uitgangspunten van het Klimaatakkoord. Op basis van deze routekaart is er eind 2021 een begin gemaakt met de uitwerking van een concreet verduurzamingsplan voor een 10-tal panden.</p>
Snippergroen	<p>In 2019 is, met het vaststellen van de beleidsnota snippergroen, gestart met het project snippergroen. Het doel van dit project was onder andere de feitelijke en juridische situatie van gemeentelijk grondeigendom zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming te brengen, het voorkomen van verjaring en het verminderen van de verhuur van stroken restgrond. Eind 2021 is het project afgerond en is een nulpunt bereikt voor wat betreft het onrechtmatige gebruik van gemeentegrond. In totaal zijn ruim 400 dossiers in behandeling genomen. Een klein aantal dossiers moet nog worden afgerond.</p>

## 2.9.3 Wat heeft dit gekost?

Exploitatie (bedragen x € 1.000 V = voordeel en N = nadeel)	Jaar- rekening 2020	Begroting primitief 2021	Begroting na wijziging 2021	Jaar- rekening 2021	Vershil
TV81 Ruimtelijke Ordening	959	658	860	912	52 N
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	4.043	6.640	9.427	10.433	1.006 N
TV83 Wonen en bouwen	2.795	2.296	3.034	2.972	63 V
<b>Lasten VROSV</b>	<b>7.798</b>	<b>9.594</b>	<b>13.321</b>	<b>14.317</b>	<b>996 N</b>
TV81 Ruimtelijke Ordening	60	9	41	99	58 V
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	6.623	7.045	10.117	13.487	3.370 V
TV83 Wonen en bouwen	3.084	1.489	2.289	2.719	431 V
<b>Baten VROSV</b>	<b>9.767</b>	<b>8.543</b>	<b>12.446</b>	<b>16.305</b>	<b>3.859 V</b>
Totaal saldo van baten en lasten	1.969	-1.051	-875	1.988	2.863 V
Stortingen reserves	2.415	416	700	505	195 V
Onttrekkingen reserves	76	0	58	21	37 N
<b>Resultaat</b>	<b>-370</b>	<b>-1.467</b>	<b>-1.516</b>	<b>1.505</b>	<b>3.022 V</b>

### TV81 Ruimtelijke Ordening

Voor de vleugels van de stad is een subsidie ontvangen van € 57.000. Deze zorgt voor hogere lasten maar dit wordt gecompenseerd door hogere baten op dit taakveld.

### TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)

Het taakveld grondexploitaties bevat de lasten en baten van de gemeentelijke grondexploitaties voor woningbouw. Het zichtbare nadeel wordt veroorzaakt doordat de diverse grondexploitaties zich sneller ontwikkelen dan verwacht. Dit nadeel wordt dan ook ruimschoots gecompenseerd door de voordelen. Het netto voordeel op dit taakveld (€ 2.364.000) wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de verschillende grondexploitaties een beter resultaat laten zien door onder andere dalende rentekosten, actuele ramingen voor civiele techniek en plankosten en gunstigere gronduitgiften. Dit leidt tot een (verplichte) tussentijdse winstneming van Lingewijk Noord (€ 1.9 mln.) en Kleine Haarsekade (€ 39.000) en bijstelling van verliesvoorziening Mollenburg (€ 35.000). De voorziening voor CV Hoog Dalem is verlaagd met € 497.000, wat een incidenteel voordeel oplevert. De bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen door de CV Hoog Dalem levert, als gevolg van een bijstelling van de fasering, dit jaar € 0,2 mln. minder op dan verwacht. Er wordt daarom ook minder toegevoegd aan de reserve infrastructuur. Per saldo heeft dit dus geen gevolgen voor het jaarrekeningresultaat.

In de paragraaf Grondbeleid van deze jaarstukken wordt het resultaat van de grondexploitaties nader toegelicht. Het voordelig resultaat van de grondexploitaties (exclusief CV Hoog Dalem) van circa € 2 mln. zal worden bestemd voor de reserve Infrastructuur.

### TV83 Wonen en bouwen

De lagere lasten worden voor € 37.000 veroorzaakt doordat het ISV Stegenplan nog niet volledig is gerealiseerd. Daarnaast zijn gelden ter beschikking gesteld voor onderzoek naar het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed dat nog niet is afgerond. De raad wordt voorgesteld om € 35.000 via de bestemming van het jaarrekeningresultaat 2021 beschikbaar te stellen in 2022 voor het uitvoeren van dit onderzoek.

Het restant van het verschil wordt verklaard door kleine mee- en tegenvallers waardoor op dit taakveld een voordeel van € 63.000 is gerealiseerd. In de tussentijdse rapportage is de raming uit hoofde van het verlenen van vergunningen reeds verhoogd. Niettemin is in de 2de helft van het jaar de vraag naar vergunningen onverminderd hoog gebleven en zijn de gerealiseerde baten € 431.000 hoger dan geraamd.

### Reserves Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

In de tussentijds rapportage is de raming van storting in de reserve Infrastructuur, op basis van de verwachte opbrengsten de CV Hoog Dalem voor bovenwijkse voorzieningen, verhoogd naar € 700.000. De uiteindelijke ontvangen bijdrage is lager dan verwacht vanwege een lager aantal verkochte m2 grond. Derhalve wordt er € 0,2 mln. minder toegevoegd aan de reserve infrastructuur.

Investerings (bedragen x € 1.000)	Budget	Realisatie t/m 2020	Realisatie 2021	Totaal realisatie	Verschil	Gereed
Lasten						
Groote Haar windmolens, bouwrijp maken	60	-	-	-	60	V nee
<b>Totaal Lasten</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>60</b>	<b>V</b>
Baten						
Arkelstraat 28, desinvestering	444	-	444	444	-	ja
Groote Haar windmolens, bouwrijp maken	60	-	-	-	60	N nee
Woonark Stationsweg 22, overboeking naar voorraad	-	-	115	115	115	V ja
<b>Totaal Baten</b>	<b>504</b>	<b>-</b>	<b>559</b>	<b>559</b>	<b>-55</b>	<b>V</b>
<b>Totaal investeringen</b>	<b>-444</b>	<b>-</b>	<b>-559</b>	<b>-559</b>	<b>115</b>	<b>V</b>

#### Groote Haar windmolens, bouwrijp maken

Door onder andere stijgende bouwkosten en het herschrijven van de business case door de exploitant loopt de planning van de windmolens vertraging op. Dit zorgt zowel voor een voor- als nadeel die elkaar opheffen.

#### Woonark Stationsweg 22, overboeking naar voorraad

De woonark betref niet langer een verhuurobject en is op basis van de regelgeving overgeboekt van materieel vast actief naar de voorraad. Inmiddels is de woonark verkocht.

### 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.