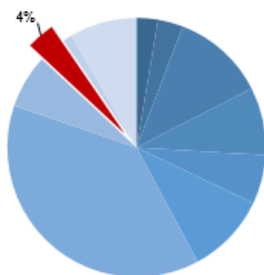


2.9 Programma 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

Lasten (100% = totale begroting)



Taakvelden

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 willen we bereiken?

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 en indicatoren

































































Hoe meten we dat?

Indicator	B/F	Eenheid	Soort	2020	2021	2022	2023	Streefwaarde 2025
Gemiddelde WOZ-waarde	B	De gemiddelde WOZ-waarde van woningen (bedragen € 1.000)	PI	225	243	261	312	n.v.t.
Nieuw gebouwde woningen	B	Aantal per 1.000 woningen	PI	7,5	10,3	11,2	8,6	n.v.t.
Demografische druk	B	Het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder per honderd personen van 20 tot 65 jaar	PI	68,5	68,1	67,9	68,4	n.v.t.
Gemeentelijke woonlasten eenpersoonshuishouden	B	Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar	PI	668	696	797	880	n.v.t.
Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	B	Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar	PI	768	801	905	995	n.v.t.

2.9.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Concrete voornemens

Actie (planning)	2025	2026	2027	2028
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.	●	●	●	●
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

Actie (planning)	2025	2026	2027	2028
				
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 Arkesedijk, 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.				
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.				
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-zorgagvisie 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.				
8. We herzien de urgentieverordening Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden				

Actie (planning)	2025	2026	2027	2028
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 handhavingsbeleid (VTH-beleid). We herzien het VTH-beleid en stellen een nieuw beleid op.	●	●	●	●
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.	●	●	●	●
10. We stellen een plan van aanpak voor dierenwelzijn op.	●	●	●	●
Raadsagenda				
Starterswoningen	●	●	●	●

CB

RB

2.9.3 Wat gaat dit kosten?

Exploitatie (bedragen x € 1.000 / - = nadeel)	Realisatie 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
TV81 Ruimtelijke Ordening	1.251	1.399	1.411	1.425	1.228	1.228
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	2.108	578	205	199	199	199
TV83 Wonen en bouwen	2.959	2.567	3.062	2.539	2.521	2.520
Lasten VROSV	6.317	4.544	4.678	4.163	3.948	3.948
TV81 Ruimtelijke Ordening	163	9	9	9	9	9
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	2.555	1.064	437	168	168	168
TV83 Wonen en bouwen	2.391	1.346	4.821	2.516	1.466	1.466
Baten VROSV	5.109	2.418	5.267	2.693	1.643	1.643
Totaal saldo van baten en lasten	-1.208	-2.126	588	-1.471	-2.306	-2.305
Mutaties reserves	-942	-574	-2.026	209	9	9
Resultaat	-2.151	-2.700	-1.438	-1.262	-2.297	-2.296

Taakveld (bedrag x € 1.000)	Vershil tussen 2024 en 2025	Verdeling bedrag	Toelichting
Lasten			
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	376 V	231 V	Dit wordt veroorzaakt door het op een ander taakveld administreren van de rentelasten van de grondexploitaties en is per saldo budget neutraal.
		157 V	Dit betreft lagere lasten in 2025 als gevolg van de het bereiken van de eindfase van grondexploitatie Mollenburg.
TV83 Wonen en bouwen	495 N	440 N	De hogere lasten worden met name veroorzaakt door het verlagen van de boekwaarde panden en gronden als gevolg van de geplande verkopen.
Baten			
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	627 N	514 N	De verwachting is de opbrengsten van CV Hoog Dalem afnemen in verband met aanpassing van de fasering van het project.
		157 N	Dit is het gevolg van een lagere aanpassing van de boekwaarde als gevolg van de lagere lasten voor grondexploitatie Mollenburg in 2025 ten opzichte van 2024.
TV 83 Wonen en bouwen	3.475 V	3.250 V	Dit betreft de opbrengsten van verkopen van panden en gronden.
		100 V	De bouwleges hebben zich in 2024 hersteld. De verwachte baten zijn verhoogd.
		193 V	Vrijval van een onderhoudsvoorziening van een pand dat wordt verkocht.
Mutaties reserves			
	1.452 N	514 V	Dit betreft de lagere storting in de reserve Infrastructuur als gevolg van de lagere opbrengsten van CV Hoog Dalem
		1.950 N	Dit betreft de vorming van een afschrijvingsreserve voor de nieuwe Lingebrug.

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.