

2.9 Programma 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

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 bedrijvengebied 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	2021	2022	2023	2024	Streefwaarde 2026
Gemiddelde WOZ-waarde	B	De gemiddelde WOZ-waarde van woningen (bedragen € 1.000)	PI	243	261	312	345	n.v.t.
Nieuw gebouwde woningen	B	Aantal per 1.000 woningen	PI	10,3	11,2	8,6	13	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	68,1	67,9	68,4	69	n.v.t.
Gemeentelijke woonlasten eenpersoonshuishouden	B	Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar	PI	696	797	880	878	n.v.t.
Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	B	Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar	PI	801	905	995	1.009	n.v.t.

2.9.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Concrete voornemens

Actie (planning)	2026	2027	2028	2029
Ruimtelijke ordening				
We maken een verdieping op de omgevingsvisie door het opstellen van gebiedspaspoorten. In 2026 worden de paspoorten voor Vleugels van de Stad en Binnenstad opleverd.	RB/ CB			
We geven uitvoering aan de lokale klimaatadaptatiestrategie en werken de specifieke acties uit de uitvoeringsagenda verder uit.				
We voeren het programma Blikse Natuur uit. Vaststelling van dit programma staat gepland voor eind 2025 of begin 2026.	CB			
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 CO ₂ -uitstoot.				
We voeren de samenwerkingsovereenkomst met Stedin voor het plaatsen van transformatorstations uit. We werken met Stedin samen om elk nieuw te bouwen station zo optimaal mogelijk te plaatsen, rekening houdend met verkeer, groen, zichtlijnen van bewoners en de noodzaak voor het energienet.				
Stedelijke ontwikkeling				
We realiseren de openbare ruimte en infrastructuur op het nieuwe bedrijventerrein Groote Haar.				
We realiseren bedrijventerrein Groote Haar, op basis van het in 2025 vastgestelde uitgifteprotocol.				
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 samenwerkingsovereenkomsten werken wij naar een masterplan voor dit gebied.				
Wonen en volkshuisvesting				
We zetten de starterslening voort.				

Actie (planning)	2026	2027	2028	2029
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 2027 (verplicht) een volkshuisvestingprogramma op te stellen.	RB/ CB ●	●	●	●
We werken met Poort6 en HP6 aan het uitvoeren van de prestatieafspraken en maken jaarlijks een nieuwe jaarschijf met afspraken voor dat jaar.	CB ●	CB ●		
We bieden medewerking aan de meerjarige afspraken 'woonproducten psychisch kwetsbare doelgroepen' in de regionale Agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen 2023-2030.	●	●	●	●
We herzien de urgentieverordening Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	RB ●	●	●	●
Leefbaarheid en buitenruimte				
We gaan aan de slag met de benodigde onderhoudsinhaalslag voor verhardingen zoals fiets- en voetpaden, zodat onze stad schoon, heel en veilig is.	●	●	●	●
We vervangen onze buitenverlichting met LED-lampen, zo verminderen we het energieverbruik met 78% en nemen onderhoudskosten af. Dit doen we gebiedsgewijs.	●	●	●	
We voeren de in 2024 vastgestelde Laadagenda uit. Doel is om in 20230 1.000 openbare, publieke laadpalen in Gorinchem te hebben. In 2024 waren dat er 200.	●	●	●	●
We vernieuwen elk jaar een wijk op het gebied van speeltuinen en spelen, in samenwerking met bewoners en met aandacht voor vernieuwing en verduurzaming.	●	●	●	●
We stellen een plan van aanpak voor dierenwelzijn op.	RB ●	●	●	●

2.9.3 Wat gaat dit kosten?

Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing - bedragen x € 1.000	Rekening 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
8.1 Ruimte en leefomgeving	1.494	1.411	1.416	1.204	1.222	1.222
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	2.084	205	133	135	135	135
8.3 Wonen en bouwen	2.982	3.062	2.662	2.663	2.637	2.635
Lasten	6.560	4.678	4.211	4.003	3.995	3.993
8.1 Ruimte en leefomgeving	86	9	9	9	9	9
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	2.703	437	151	151	151	151
8.3 Wonen en bouwen	2.657	4.821	2.494	1.444	1.444	1.444
Baten	5.446	5.267	2.654	1.604	1.604	1.604
Totaal saldo van baten en lasten	-1.114	589	-1.557	-2.399	-2.391	-2.389
Toevoegingen reserves	589	2.235	0	0	0	0
Onttrekkingen reserves	191	209	249	9	9	9
Resultaat	-1.512	-1.438	-1.308	-2.390	-2.383	-2.380

Taakveld (bedrag x € 1.000)	Verschil tussen 2025 en 2026	Verdeling bedrag	Toelichting
Lasten			
TV8.3 Wonen en bouwen	400 V	440 V	In de begroting 2025 zijn lasten opgenomen voor de verlaging van de boekwaarde van panden en gronden in verband met geplande verkopen. In 2026 is dit niet aan de orde.
Baten			
TV8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	286 N	269 N	In de begroting 2025 is € 269.000 aan incidentele opbrengsten uit CV Hoog Dalem opgenomen. Deze opbrengsten zijn in de begroting 2026 niet van toepassing.
TV8.3 Wonen en bouwen	2.327 N	1.345 N	In 2025 is rekening gehouden met € 2.045.000 aan opbrengsten uit grondverkoop. Voor 2026 bedraagt dit € 700.000.
		193 N	In 2025 is een incidenteel voordeel opgenomen door de vrijval van een voorziening in verband met de verkoop van een pand.
		725 N	In 2025 is rekening gehouden met € 1.075.000 aan opbrengsten verkoop panden. Voor 2026 bedraagt dit € 350.000.
Reserves			
Toevoeging	2.235 V	1.950 V	In de begroting 2025 is een storting van circa € 2 mln. opgenomen in de afschrijvingsreserve voor de nieuwe Lingebrug.
		269 V	De verwachte incidentele opbrengsten uit de CV Hoog Dalem in 2025 worden gestort in de reserve Infrastructuur.

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.