

2.9 Programma 9 Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing

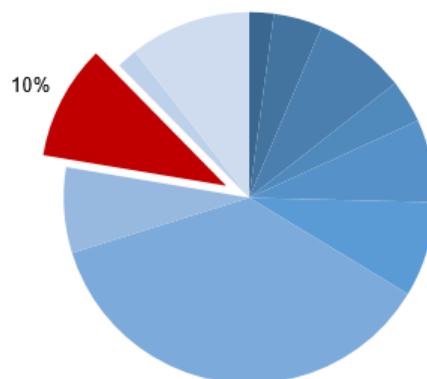
Taakvelden

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.'

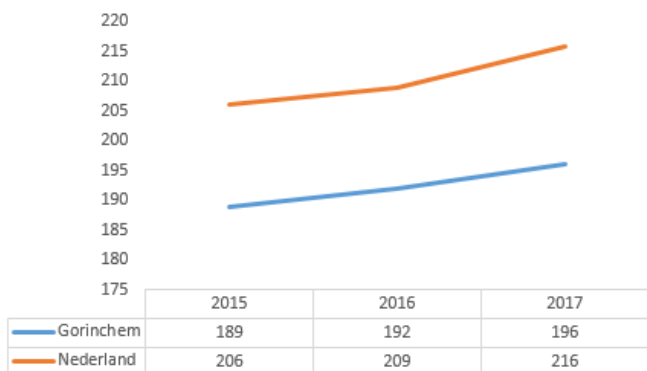
Vastgesteld beleid

Beleidskader	Vastgesteld door de raad in
Woonagenda 2.0	2013
Welstandsnota gemeente Gorinchem	2013
Nota Vastgoedbeleid	2014
Nota Grondbeleid 2015-2019	2015
Raadsbesluit Waterplan Mollenburg	2017

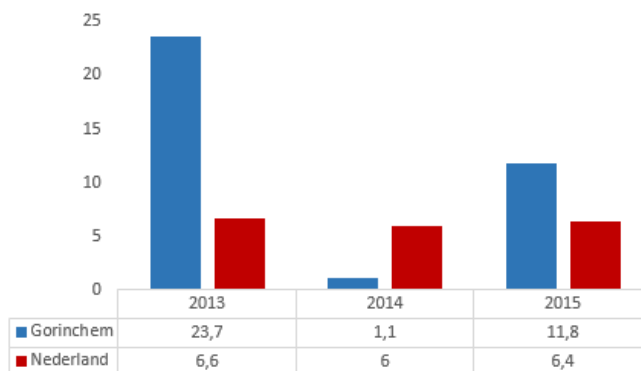
Maatschappelijke effecten

Indicator	B/F	Gerealiseerd	Soort
Gemiddelde Wet onroerende zaak belasting (WOZ-waarde)	B	De gemiddelde WOZ waarde van woningen in € x 1000	PI
Nieuw gebouwde woningen	B	Aantal per 1.000 woningen	PI
Demografische druk	B	De som van het aantal personen van 0-20 jaar in verhouding tot personen van 20-65 jaar	PI
Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden	B	Het gemiddelde totaalbedrag in € per jaar	PI
Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	B	Het gemiddelde totaalbedrag in € per jaar	PI

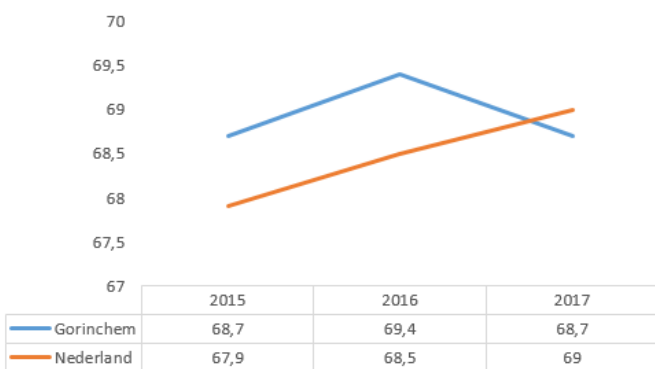
Gemiddelde WOZ-waarde



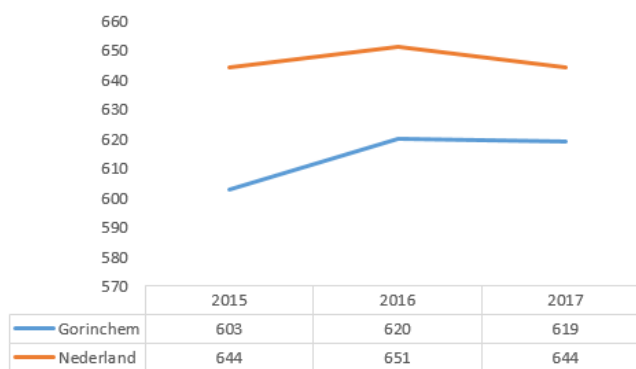
Nieuwbouw



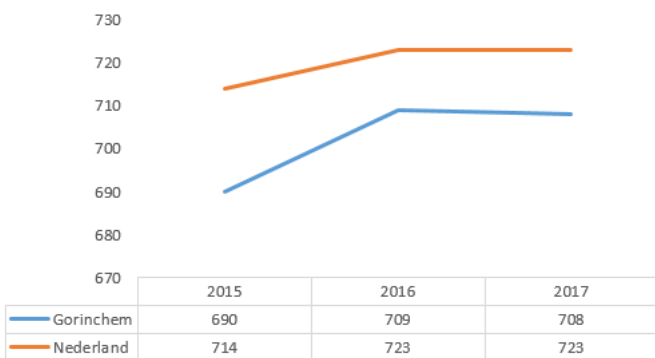
Demografische druk



Woonlasten éénpersoonshuishouden



Woonlasten meerpersoonshuishouden



2.9.2 Wat hebben we daarvoor gedaan?

Concrete acties

Onderwerp	Realisatie 2017
Welstand	De nieuwe welstandsnota is aan de raad aangeboden.
Wonen	Na een uitgebreide participatie, die startte in mei 2017 en doorliep tot najaar 2017, is de Woonvisie 2018-2026 door ons college behandeld en ter vaststelling aangeboden aan de raad.
Transformatievisie	Hetzelfde geldt voor de Transformatievisie. De Visie van de Stad GO2032 fungeert als fundament en heeft mede de basis gevormd voor de inhoud van de Woonvisie. De Transformatievisie maakt het mogelijk om, mits wordt voldaan aan de geformuleerde criteria, diverse (leegstaande) panden of locaties te transformeren.
Omgevingsvisie	Oorspronkelijk was het de bedoeling om de Visie van de Stad GO2032 te gebruiken als basis voor de op te stellen Omgevingsvisie. Echter vanwege het (vooralsnog) ontbreken van een formele status van de Visie en de opnieuw door het kabinet uitgestelde ingangsdatum van de nieuwe Omgevingswet (zie hieronder), is het opstellen van een Omgevingsvisie uitgesteld.
Omgevingswet	De ingangsdatum van de nieuwe Omgevingswet is uitgesteld. Op dit moment is de verwachting dat de nieuwe wet in 2021 in werking zal treden.
Vestingplan	Het in maart 2017 vastgestelde Vestingplan is een door alle belanghebbende partijen gedragen visiedocument inzake verbetering van de vestingwalstructuur dat gaat dienen als uitgangspunt voor de feitelijke uitwerking. De doelstelling van dit vestingplan is meerledig. Het moet een instrument worden, dat intern als visiedocument en extern als kapstok voor vergunningverlening gebruikt kan worden.
Waterpark Mollenburg	In het Stedelijk Waterplan van de gemeente Gorinchem is omschreven dat het watersysteem in Gorinchem-West een tekort aan oppervlaktewater heeft van 3,5 ha. Het Waterpark Mollenburg draagt bij aan de doelstelling om in 2018 te voldoen aan de stedelijke wateropgave uit het waterplan. Het project omvat meer dan alleen het voldoen aan de stedelijke wateropgave zoals uitbreiding van biodiversiteit (flora en fauna), het creëren van wandelpad(en) en natuurlijk spelen.

Reguliere taken

Onderwerp	Reguliere taken
Bestemmingsplannen	Negen bestemmingsplannen zijn het afgelopen jaar geactualiseerd en vastgesteld, voor een gebied aan de Zuiderlingedijk is een Beheersverordening vastgesteld, waardoor er binnen de stadsgrenzen sprake is van een actueel planologisch regime.
Vergunningverlening	Afgelopen jaar zijn 439 WABO gerelateerde vergunningen en 215 meldingen verwerkt. Daarnaast zijn er 642 APV gerelateerde vergunningen en meldingen verwerkt.
Grondexploitaties	De grondexploitaties zijn dit jaar gecontinueerd. Er zijn geen nieuwe exploitaties gestart of afgesloten. De woningmarkt is hersteld en ook de markt voor de vestiging van bedrijven lijkt weer te zijn aangetrokken.
Prestatieafspraken	Op basis van de Woningwet is het maken van prestatieafspraken inmiddels regulier werk. Vanaf de zomervakantie tot het einde van het jaar is hierover gesproken met Poort6 en de Huurdersorganisatie HP6. Eind december zijn de prestatieafspraken 2018 ondertekend, waarin de nadruk ligt op de sociale huurvoorraad, woonlasten en leefbaarheid in wijken.

2.9.3 Wat heeft dit gekost?

Exploitatie (bedragen x € 1.000 V = voordeel en N = nadeel)	Jaar- rekening 2016	Begroting primitief 2017	Begroting na wijziging 2017	Jaar- rekening 2017	Vershil
TV81 Ruimtelijke Ordening	811	441	470	468	2 V
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	7.781	10.947	9.220	8.196	1.024 V
TV83 Wonen en bouwen	3.920	2.327	2.984	3.228	243 N
Lasten VROSV	12.512	13.715	12.674	11.891	783 V
TV81 Ruimtelijke Ordening	16	24	8	16	8 V
TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)	9.819	11.642	9.202	11.864	2.662 V
TV83 Wonen en bouwen	2.793	1.565	2.868	4.152	1.284 V
Baten VROSV	12.628	13.232	12.078	16.032	3.954 V
Totaal saldo van baten en lasten	116	-483	-596	4.141	4.737 V
Stortingen reserves	82	589	335	335	0 V
Onttrekkingen reserves	0	0	0	0	0 V
Resultaat	34	-1.072	-931	3.806	4.737 V

TV82 Grondexploitatie (niet bedrijventerrein)

Het taakveld grondexploitatie bevat de lasten en baten van de gemeentelijke grondexploitatie voor woningbouw en van het gemeentelijk aandeel in de CV Hoog Dalem. Op dit taakveld is sprake van een voordelig resultaat van € 3,7 mln. Dit voordeel wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de gedeeltelijk vrijval van de gevormde verliesvoorziening Hoog Dalem. Op basis van de voortgang in de afzet van de woningen in die grondexploitatie kan de gevormde voorziening (voornamelijk voor tegenvallers in het afzettempo) gedeeltelijk vrijvallen. Dit leidt tot een incidenteel voordeel van € 2,4 mln. Tegelijk valt de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen vanuit de CV aan de gemeente ook € 0,2 mln. hoger uit. Deze is gekoppeld aan de verkoop van gronden aan ontwikkelaars. Voorgesteld wordt om deze hogere bijdrage via resultaatbestemming toe te voegen aan de reserve infrastructuur, zoals ook gebeurd is met de eerdere ontvangen bijdragen. Ook voor de grondexploitatie Mollenburg kan een deel van de gevormde verliesvoorziening vrijvallen. Op basis van de bijstelde grondexploitatie valt het berekende verlies op deze exploitatie met € 1,1 mln. minder nadelig uit. Uit de herziene grondexploitatie Lingewijk Zuid blijkt dat het verlies met c.a. € 0,2 mln. toeneemt, de voorziening wordt hiervoor verhoogd.

Op de grondexploitatie Lingewijk Noord en Kleine Haarsekade is sprake van een winstneming van respectievelijk € 0,4 mln. en € 0,1 mln. Nadere informatie rondom de grondexploitatie treft u aan in de paragraaf Grondbeleid en Vastgoedbeleid.

Tot slot heeft het college, ter bevordering van flexibiliteit en doorstroming op de lokale woningmarkt, diverse erfpachters in de gelegenheid gesteld om de (bouw)grond onder hun woning van de gemeente te kopen tegen de huidige marktwaarde. Deze is lager dan de boekwaarde. Indien alle woningbezitters gebruik maken van deze mogelijkheid, leidt dit tot een eenmalig boekverlies van € 0,35 mln. Hiervoor is nu een verliesvoorziening gevormd.

TV83 Wonen en bouwen

Binnen dit taakveld is voor 2017 een bedrag opgenomen voor de uitrol van het plan van aanpak voor de nieuwe omgevingswet. De invoering hiervan is echter opgeschoven naar voren waardoor de lasten voor 2017 c.a. € 190.000 lager uitvallen. In de begrotingen van 2018 is hiervoor opnieuw budget opgenomen. Voor 2019 zal het budget worden gevormd uit het restant van 2017. Daarom wordt voorgesteld het restant 2017 te storten in een bestemmingsreserve, voor de inzet in 2019.

Eind 2017 zijn twee panden verkocht, waar in de begroting geen rekening mee kon worden gehouden. Als gevolg van de verkoop is de boekwaarde als last verantwoord. Een geplande grondverkoop is in 2017 niet doorgegaan en deze vindt plaats in 2018. De boekwaarde van deze grond is niet als last verantwoord, terwijl dit wel in de begroting

is opgenomen. Per saldo betekent dit een nadeel van c.a. € 450.000 bij de uitgaven en een voordeel van € 520.000 bij de baten.

In 2017 zijn diverse grote bouwvergunningen die in 2016 werden verwacht alsnog verleend. Dit heeft geleid tot een voorzichtige bijstelling van de bouwlegesinkomsten bij de Tussentijdse rapportage. Daarnaast zijn er eind 2017 nog enkele grote omgevingsvergunningen verleend, waarvan in eerste instantie de verwachting was dat zij pas in 2018 zouden worden verleend. E.e.a. heeft een positief resultaat op de bouwleges van c.a. € 500.000.

Als gevolg van een stimuleringsregeling woningbouw zijn van het Rijk in voorgaande jaren extra middelen ontvangen (o.b.v. de crisis- en herstelwet). Deze middelen zullen in de komende jaren worden ingezet voor diverse projecten zoals een woonlastenfonds en groenvoorzieningen Lingewijk Zuid. Daarom wordt voorgesteld de nu resterende middelen van € 99.000 te storten in een bestemmingsreserve.

Investerings (bedragen x € 1.000 V = Voordeel en N = Nadeel)	Budget	Realisatie t/m 2016	Realisatie 2017	Totaal realisatie	Verschil	Gereed
Lasten						
Erfpacht hotel Buiten de Waterpoort	100	69	105	174	74 N	
Totaal Lasten	100	69	105	174	74 N	
Totaal investeringen	100	69	105	174	74 N	

Erfpacht hotel Buiten de Waterpoort

Bij de tussenrapportage hebben wij de raad de overschrijding van het krediet aangekondigd, toe te schrijven aan onvoorziene kosten van o.a. asbestsanering en ernstige bodemverontreiniging. Het werk heeft ook een jaar stilgelegen als gevolg van de archeologische vondst. De werkzaamheden die voor rekening van de gemeente komen zijn nog niet afgerond. Zo zal het openbaar gebied na de bouw van het hotel opnieuw ingericht moeten worden. Wij kunnen nu nog niet met zekerheid zeggen hoe hoog de overschrijding van het krediet uiteindelijk zal worden.

2.9.4 Met wie hebben we dit samen gedaan?

Partijen die een bijdrage leveren aan dit programma zijn:

- GR Regio AV
- Hoog Dalem C.V.
- Woningcorporatie Poort6