



# Programmabegroting 2018-2021

vastgesteld 8/11/17



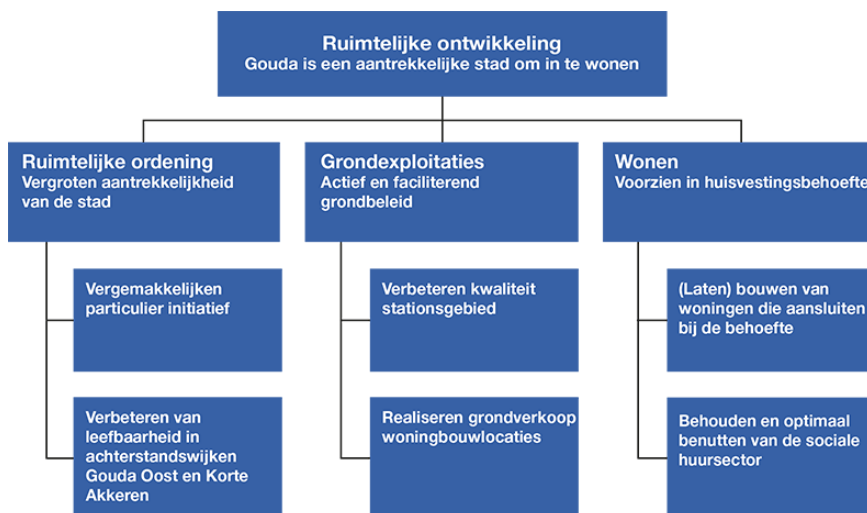
gemeente  
gouda



## 3.5 Ruimtelijke ontwikkeling en wonen

Bij de foto:

De nieuwbouwwijken Westergouwe en Middenwillens ontwikkelen zich voorspoedig en wonen is er voor iedereen bereikbaar. Westergouwe krijgt een grote diversiteit aan woningen en appartementen in verschillende typen en prijsklassen en biedt de mogelijkheid om een eigen huis te bouwen. Op de foto een impressie van het project Land van Steyn in Middenwillens waar sociale huur-eengezinswoningen zijn opgeleverd.



### 3.5.1 Wat wil Gouda bereiken?

De doelen die Gouda binnen de programma's nastreeft, zijn af te lezen uit de zogenaamde doelenboom die aan het begin van elk programma is opgenomen.

### 3.5.2 Wettelijk voorgeschreven beleidsindicatoren

Nr.	Indicator	Meeteenheid	Periode	Gouda	Nederland	Bron
1	WOZ-waarde woningen	duizenden euro's	2012	197	232	CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken
			2013	192	223	CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken
			2014	182	211	CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken
			2015	173	206	CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken
			2016	176	209	CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken
2	Nieuwbouw woningen	aantal per 1.000 woningen	2014	5,4	6,0	ABF - Systeem Woningvoorraad
3	Demografische druk	%	2017	70,9	69	CBS - Bevolkingsstatistiek
4	Woonlasten éénpersoonshuishouden	euro	2017	939	644	COELO, Groningen
5	Woonlasten meerpersoonshuishouden	euro	2017	1006	723	COELO, Groningen

Nr.	Indicator	Toelichting
1	WOZ-waarde woningen	De gemiddelde WOZ waarde van woningen.
2	Nieuwbouw woningen	Het aantal nieuwbouwwoningen, per 1.000 woningen.
3	Demografische druk	De som van het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder in verhouding tot de personen van 20 tot 65 jaar.
4	Woonlasten éénpersoonshuishouden	Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een éénpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten.
5	Woonlasten meerpersoonshuishouden	Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een meerpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten.

### 3.5.3 Wat gaat de gemeente daarvoor doen?

#### Vergroten aantrekkelijkheid van de stad

##### *Vergemakkelijken particulier initiatief*

De inzet blijft gericht op flexibele bestemmingsplannen zodat zoveel mogelijk kan worden ingespeeld op (bouw)initiatieven van burgers en ondernemers. Waar mogelijk wordt daarbij geanticipeerd op de systematiek en uitgangspunten van de Omgevingswet. Dit biedt ruimte aan creatieve huisvestingsconcepten van ondernemers en bewoners. De gemeente denkt mee met bouwinitiatieven en aanvragen voor vergunningen, geeft ruimte en is bereid om in het belang van de stad risico's te nemen. Er wordt voor gezorgd dat de bestemmingsplannen actueel zijn (dat wil zeggen jonger dan tien jaar). Naar verwachting zullen elk jaar gemiddeld twee actualisaties van bestemmingsplannen plaatsvinden. Bij de actualisaties is flexibilisering een belangrijk aandachtspunt.

Het project aanpak leegstand heeft een directe relatie met het planologische instrumentarium dat kan worden ingezet bij de bestrijding van leegstand. Zoals regelarme zones, flexibel omgaan met bestemmingsplannen, functieverandering en herbestemming van panden. Er is ruimte voor initiatiefnemers om in dit kader pilots uit te voeren. Om ondersteuning te bieden bij initiatieven voor (her)ontwikkelingen is ervoor gekozen om bij enkele projecten het landelijke expertteam 'Versnellen van gebiedsontwikkeling' in te zetten. Hierdoor kan gebruik gemaakt worden van ervaringen elders in het land.

##### *Verbeteren leefbaarheid in achterstandswijken Gouda Oost en Korte Akkeren*

De woningvoorraad en de leefbaarheid in Korte Akkeren zijn door de gezamenlijke inspanningen van de gemeente en de woningcorporaties Woonpartners Midden-Holland en Mozaïek Wonen in de loop der jaren verbeterd. Toch moet er nog het nodige gebeuren.

In 2018 worden nieuwe koopwoningen aan de Roerdompstraat en nieuwe sociale huurwoningen aan de Bockenbergsstraat opgeleverd. Daarnaast zal de ruimtelijke ordeningsprocedure voor de bouw van sociale huurwoningen op de voormalige Gunningmavo-locatie aan de Tesselschadestraat in dat jaar starten. In 2020 volgt dan nog de bouwstart op de voormalige Jan Ligthartschool-locatie aan de Snoystraat. Met de oplevering van deze twee projecten in 2021 is de herstructureringsopgave, zoals vastgelegd in Karaktervol Korte Akkeren, voltooid.

De opgave in Gouda Oost is nog steeds groot. Ook hier blijft de gemeente samen met deze woningcorporaties in 2018 werken aan vernieuwingen. De nieuwe sociale huurwoningen in de Georgine Sanderstoren in het Zuidelijke Stempel West wordt dan naar verwachting opgeleverd. Een primeur voor Gouda is het parkeren op de eerste verdieping. Ook het openbare gebied aan het Springersplein wordt opgeleverd. Verder start volgens planning de bouw van eengezinskoopwoningen op de voormalige schoollocatie aan de Gedenklaan.

Afhankelijk van het verwervingstraject start ook de bouw van de woningen in het Middengebied (De Rijkestraat en omgeving) waaronder ook sociale huurwoningen. In 2019 volgt dan de Bernadottelaan/Van Heuven Goedhartsingel en in 2020 het Zuidelijk Stempel Oost. Met de oplevering van al deze woningbouwprojecten tussen 2019 en 2021 is ook het einde van de herstructureringsopgave, zoals vastgelegd in Gastvrij Gouda Oost, in zicht. Samen met het wijkteam en bewoners wordt invulling gegeven aan het nieuwe park tussen de Sportlaan en de Dunantsingel en wordt de oversteek tussen de Georgine Sanderstoren en Leo Vromantoren in overleg vormgegeven.

Om de vernieuwing in deze wijken te realiseren zet de gemeente landelijke wijkaanpakmiddelen, een beperkte financiële reserve Wijkontwikkeling en een deel van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing in of heeft dit in het verleden gedaan. Ook levert de gemeente een financiële bijdrage door middelen voor het ophogen van de openbare ruimte in dit gebied in te zetten. In 2018 zal de gemeente met beide woningcorporaties verkennen of en in welke andere gebieden op termijn een vergelijkbare wijkontwikkelingsopgave ligt. De gemeente houdt periodiek een vinger aan de pols als het gaat om de toekomstwaarde van de woningvoorraad en de leefbaarheid in de verschillende buurten en wijken. Het college zal in het eerste kwartaal van 2018 de gemeenteraad een voorstel aanbieden om de parkeernormen, die hierbij een rol spelen, te actualiseren.

### Actief en faciliterend grondbeleid

#### Verbeteren kwaliteit stationsgebied

Na het raadsbesluit tot herontwikkeling van het zuidelijk stationsgebied is in 2017 gewerkt aan de planvoorbereiding, samen met bewoners (Bewonersinitiatief Zuidelijk Stationsgebied), bedrijven en ProRail en NS. De uitvoering staat gepland voor 2018 en 2019 (start medio 2018).

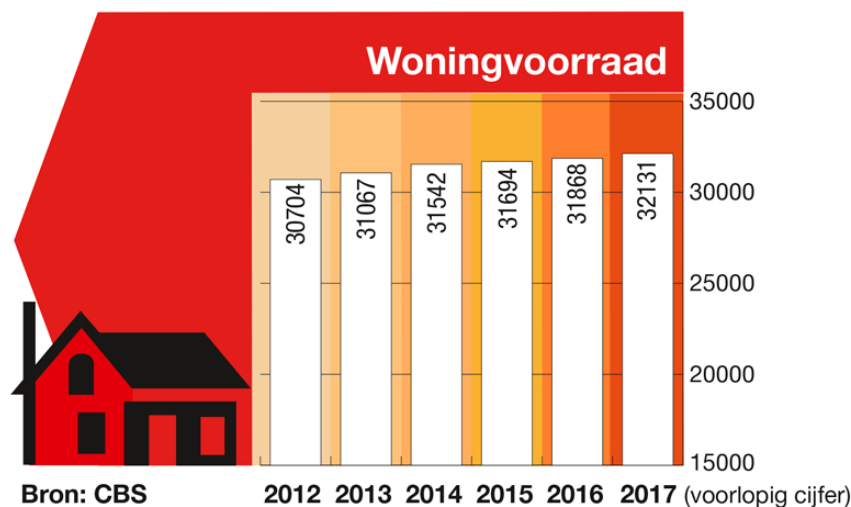
In 2018 zal een nieuw bestemmingsplan voor de Spoorzone Noord worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan kent een ruimere bestemming, zodat hier niet alleen kantoren maar ook maatschappelijke of religieuze functies en woningen mogelijk worden. Deze verruiming moet passen binnen de ambitie van een stadsentree met allure. In 2018 zullen stappen worden gezet om de resterende gronden in de Spoorzone Noord te verkopen. Begin 2018 zal het nieuwe kantoor van de Rabobank worden opgeleverd.

#### Realiseren grondverkoop woningbouwlocaties

De gemeente heeft nog twee grotere grondexploitaties, te weten Middenwillens en Westergouwe. De voltooiing van Middenwillens nadert. In 2018 worden daar de laatste 24 koopeengezinswoningen en 24 sociale huurappartementen opgeleverd.

In Westergouwe is in 2018 de uitvoering van fase 1 nog in volle gang. De oplevering van de laatste woningen in Tuinen 3 wordt nog in dat jaar verwacht en op Eiland I in 2019. Verder zal in 2018 de bouw van de eerste woningen in Westergouwe fase 2 starten. De laatste woningen in dit deelgebied worden in 2021 verwacht. Over Westergouwe fase 3 worden in 2018 de nodige beslissingen genomen, opdat de voorbereiding kan starten voor de bouw van de eerste woningen in 2020.

In Westergouwe wordt sterk ingezet op duurzaam bouwen en duurzame inrichting van de openbare ruimte. In 2017 heeft de gemeenteraad een notitie Extra Ambities vastgesteld met als ambitie om in Westergouwe fase 2 zoveel mogelijk Nul-op-de-meterwoningen te realiseren. Daarnaast is er in de planvorming voor Westergouwe fase 2 veel aandacht geweest voor het thema klimaatadaptatie, zowel in de groene inrichting (ook van tuinen) als in water.



## Aangenaam wonen voor iedereen

*(Laten) bouwen van woningen die aansluiten bij de behoefte*

Ook in 2018 kent Gouda een serieuze opgave voor de invulling van betaalbaar wonen voor verschillende beurzen. Zowel binnen de huursector in het sociale en geliberaliseerde segment als in de koopsector. Doel is zowel de instroming als de doorstroming te bevorderen. De gemeente werkt samen met de woningcorporaties en marktpartijen aan deze opgaven. Zo start in 2018 naast de bij wijkontwikkeling en grondexploitaties vermelde woningbouw ook de bouw van koopwoningen op de Drie Notenboomen-locatie aan de Kattensingel. Dat jaar worden ook de koopwoningen van de projecten Bunderhof 2 achter de Bodegraafsestraatweg, Houtstaete aan de Achterwillenseweg en Koningshof (laatste fase) aan de Raam en omgeving met onder andere middenhuurwoningen opgeleverd.

Naast het stimuleren van nieuwbouw staat in Gouda nog steeds relatief veel vastgoed leeg, zoals kantoren, winkelpanden en zorgvastgoed. De gemeente zal daarom ook in 2018 kansrijke initiatieven op logische plekken ondersteunen om woningen in leegstaand vastgoed te realiseren. Het gaat dan vooral om kantoren en zorgvastgoed die nabij dagelijkse voorzieningen liggen, in de binnenstad en direct aansluitend op en in bestaande woonwijken. De woningen die in 2018 opgeleverd kunnen worden aan de Agnietenstraat zijn alle (53) in de sociale huur, waaronder een aantal specifiek voor jongeren. Dat jaar start ook de bouw van woningen op de voormalige Sint Jozef-ziekenhuislocatie, waar een behoorlijk deel van het programma bestaat uit middenhuurwoningen.

### *Behouden en optimaal benutten van de sociale huursector*

Op basis van de Woonvisie Gouda 2015-2020 heeft de gemeente in 2017 de raamovereenkomst Wonen Gouda 2017-2020 met de woningcorporaties Woonpartners Midden-Holland en Mozaïek Wonen en hun huurdersorganisaties gesloten over de bijdrage van de woningcorporaties aan het gemeentelijke woonbeleid. Met hun jaarlijkse bod maken de woningcorporaties in 2018 wederom de investeringsbijdrage aan het woonbeleid in aan de sociale huursector in het bijzonder, concreet voor het jaar 2019 met daarnaast een doorkijk naar de vier daarop volgende jaren. Dit bod mondt zo nodig uit in aanvullende prestatieafspraken 2019 tussen het college, de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. Met de derde woningcorporatie die actief is in de stad, Woonzorg Nederland, maakt de gemeente op basis van het bod van deze corporatie vergelijkbare afspraken over het wooncomplex Huize Groeneweg.

Uitvoering van het uitvoeringsprogramma 'Aan de slag' van de Woonvisie Gouda 2015-2020 betekent in 2018 onder andere dat deelgenomen wordt aan de woningmarktmodule van het Woononderzoek Nederland 2018 en dat het monitoren van de woningproductie wordt gecontinueerd.

## Indicatoren

Voor het monitoren van de doelstellingen van dit programma worden de volgende indicatoren gebruikt:

Omschrijving indicator	Streefwaarde (indien van toepassing)	Evt. (toelichting op) actuele cijfers
Aantal woningen waarmee voorraad is toegenomen door nieuwbouw na aftrek sloop	Toename van minimaal 220 woningen per jaar tot 2020	
Binnenlands migratiesaldo	Minimaal 0 per jaar	
Groenherstel: aantal m <sup>2</sup> 's nieuw groen in de bestaande stad (excl. Westergouwe)	Toename ten opzichte van de evaluatie groenstructuurplan 2017 (2.066.690 m <sup>2</sup> )	

### 3.5.4 Verbonden partijen

Verbonden partijen	Doel
Omgevingsdienst Midden-Holland (BWT deel)	De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doet hij door - naast milieutaken - ook taken op het gebied van bouwen, woningtoezicht en ruimtelijke ordening (BWT-taken) uit te voeren in opdracht van vier regiogemeenten.
Bedrijvenschap Regio Gouda	Het Bedrijvenschap regio Gouda ontwikkelt in opdracht van de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas het regionale bedrijventerrein Gouwe Park
Grondbank RZG Zuidplas	Grondbank RZG Zuidplas heeft tot 2011 strategische grondposities verworven in de Zuidplaspolder voor een integrale gebiedsontwikkeling van dit gebied. Vanwege de economische terugval zijn daarna de grondaankopen beëindigd. Nu voert de grondbank een beleid, gericht op verkoop van de verworven gronden. De deelnemers aan de Grondbank richten zich op een zo gunstig mogelijke waardeontwikkeling van de gronden

#### *Omgevingsdienst Midden-Holland (BWT-deel)*

De afdeling BWT van de ODMH ziet namens de aangesloten gemeenten toe op de veilige bouw en het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken. Zij doet dat door vergunningverlening, toezicht, handhaving en advisering op het gebied van bouwregelgeving en ruimtelijke ordening.

Voor de gemeenten die hun BWT-taken hebben overgedragen handelt de ODMH de aanvragen om vergunning ingevolge Omgevingswet af.

Op grond van beleidsplannen en uitvoeringsplannen wordt, aan de hand van de gemeentelijke criteria, bepaald welk toezichtniveau noodzakelijk is per verleende omgevingsvergunning of activiteit. Naast toezicht voert de ODMH ook de handhaving uit.

### Bedrijvenschap Regio Gouda

Het Bedrijvenschap Regio Gouda is een zelfstandige organisatie waarin de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas op gelijkwaardige basis samenwerken. Het bedrijvenschap ontwikkelt het regionale bedrijventerrein Gouwe Park van 45 ha netto om zo ruimte te bieden voor de vestiging van bedrijven en daarmee werkgelegenheid te behouden of te verbeteren. De begroting 2018-2019 voorziet in een geleidelijke uitgifte van alle gronden tot 2020.

### Grondbank RZG Zuidplas

Door de deelname in de Grondbank met 6% is er beperkte invloed op de regionale woningbouwopgave. In 2018 wordt onderzocht welk woningbouwprogramma wenselijk is in de Zuidplas en hoe de waarde van de aangekochte gronden minimaal kan worden behouden en zo mogelijk vergroot. Een kleinschalige ontwikkeling zal effect hebben op de waardebeoordeling van de gronden in bezit van de Grondbank. Een grootschalige ontwikkeling zal - als sprake is van een gelijksoortig woonprogramma - mogelijk effect hebben op de ontwikkeling van Westergouwe, hoewel dit onder de huidige marktomstandigheden niet wordt verwacht.

## 3.5.5 Wat gaat het kosten?

### 3.5.5.1 Overzicht exploitatie

#### Programma 5 Duurzaamheid en stedelijk beheer

Exploitatie (bedragen x € 1.000)	Rekening 2016	Begroting 2017 na wijziging	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021
<b>Lasten</b>						
PG Grondexploitatie	17.626	11.395	10.407	6.969	5.464	1.395
PG Ruimtelijke ordening	2.586	2.070	2.098	2.198	1.998	1.998
PG Wonen	6.671	4.818	3.228	2.647	2.646	2.646
<b>Subtotaal lasten</b>	<b>26.883</b>	<b>18.283</b>	<b>15.733</b>	<b>11.814</b>	<b>10.107</b>	<b>6.038</b>
<b>Baten</b>						
PG Grondexploitatie	-21.056	-11.607	-10.405	-6.967	-5.466	-1.391
PG Ruimtelijke ordening	-885	-710	-677	-677	-677	-677
PG Wonen	-5.246	-2.709	-1.943	-1.642	-1.642	-1.642
<b>Subtotaal baten</b>	<b>-27.188</b>	<b>-15.026</b>	<b>-13.025</b>	<b>-9.286</b>	<b>-7.785</b>	<b>-3.711</b>
<b>Saldo van baten en lasten</b>	<b>-304</b>	<b>3.257</b>	<b>2.707</b>	<b>2.528</b>	<b>2.322</b>	<b>2.327</b>
Dotaties aan reserves (lasten)	0	175	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves (baten)	-336	-733	-730	0	0	0
<b>Resultaat</b>	<b>-641</b>	<b>2.699</b>	<b>1.978</b>	<b>2.528</b>	<b>2.322</b>	<b>2.327</b>

N.B. Sinds de begroting 2017 is het verplicht om de overheadkosten apart inzichtelijk te maken. De lasten en baten van de overhead verschuiven daarmee van de Programma's (hoofdstuk 3.1 tot en met 3.8) naar het overzicht Overhead (hoofdstuk 3.9). Deze verschuivingen zijn daarmee een van de oorzaken van de verschillen tussen de bedragen in de kolommen Rekening 2016 en Begroting 2017 na wijziging.

### 3.5.5.2 Toelichting op de exploitatie

De 3e begrotingswijziging 2017 heeft geleid tot de volgende mutaties (+ = nadeel, - = voordeel):

Productgroep	Maatregel	2018	2019	2020	2021
Grondexploitatie	Lagere toerekening projecten	-2	-1	-5	0
	<b>Totaal PG Grondexploitatie</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>
Ruimtelijke ordening	Lagere toerekening projecten	72	72	72	72
Ruimtelijke ordening	Omgevingswet	100	200	0	0
Ruimtelijke ordening	Verkoop erfpachtgrond	2	2	2	2
	<b>Totaal PG Ruimtelijke ordening</b>	<b>174</b>	<b>274</b>	<b>74</b>	<b>74</b>
Wonen	Bouwleges en uitvoeringskosten BWT-ODMH	-874	-323	-323	-323
Wonen	Funderingsfonds	145	0	0	0
	<b>Totaal PG Wonen</b>	<b>-729</b>	<b>-323</b>	<b>-323</b>	<b>-323</b>

### 3.5.5.3 Investeringsen

Investeringsen op basis van jaar gereed (bedragen * € 1.000)	2018	2019	2020	2021
Herinrichting woonwagelokatie	350	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>