



# Jaarstukken 2018



gemeente  
gouda

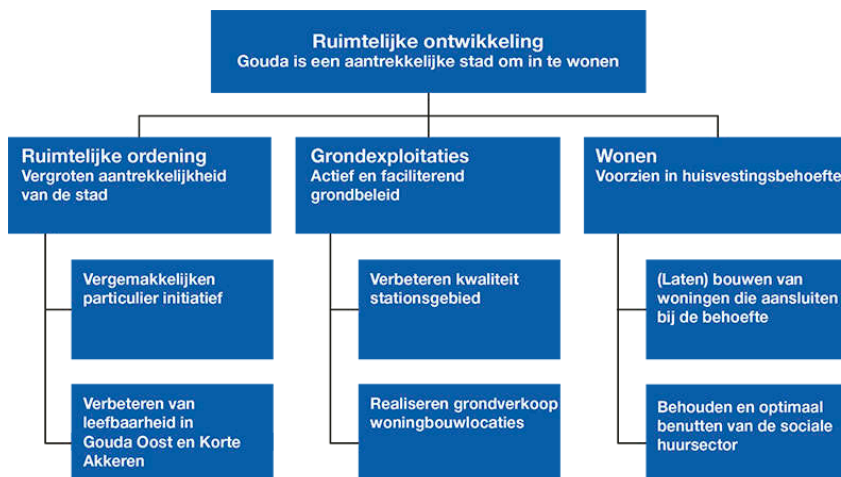


## 3.5 Ruimtelijke ontwikkeling

Toelichting op de foto:

Feestelijk moment bij de eerste paalhandeling van de bouwprojecten Aan de Jachtvijver en de Nieuwe Stadskade in Westergouwe door wethouder Rogier Tetteroo (midden) en kinderrwethouder Dies Nieuwenburg.

### 3.5.1 Wat heeft Gouda bereikt?



### 3.5.2 Wettelijk voorgeschreven beleidsindicatoren

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) verplicht de gemeente om in de programma's te rapporteren over de realisatie van de maatschappelijke effecten aan de hand van een voorgeschreven set beleidsindicatoren, die (ook) gepubliceerd worden op [waarstaatjegemeente.nl](http://waarstaatjegemeente.nl). Op de website staan alleen de actuele waarden. Om de waarden in perspectief te kunnen plaatsen, zijn in onderstaande tabel ook de waarden uit de Goudse programmabegroting 2018-2021 opgenomen. De wetgever wil met deze kengetallen de vergelijkbaarheid tussen gemeenten vergroten. Alle gemeenten zijn immers verplicht deze kengetallen te publiceren. Gouda betreurt het dat de kengetallen veelal niet van recente datum zijn en vaak onvoldoende aansluiten bij wat de gemeente zelf wil bereiken. Daarom heeft de gemeente naast de wettelijke verplichte indicatoren ook eigen indicatoren opgenomen. Deze zijn in dit programma te vinden onder het kopje "Wat heeft de gemeente ervoor gedaan".

Nr.	Indicator	Meeteenheid	Periode	Gouda	Nederland
1	WOZ-waarde woningen	duizenden euro's	2012	197	232
			2013	192	223
			2014	182	211
			2015	173	206
			2016	176	209
			2017	179	216
			2018	188	230
2	Nieuwbouw woningen	aantal per 1.000 woningen	2014	5,4	6
			2016	8,4	7,2
3	Demografische druk	%	2017	70,9	69
			2018	71,1	69,6
4	Woonlasten éénpersoonshuishouden	euro	2017	939	644
			2018	915	649
5	Woonlasten meerpersoonshuishouden	euro	2017	1006	723
			2018	982	721

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Gouda volgt in 2017 dezelfde trend als in de rest van Nederland. Ten opzichte van het laagste punt in 2015 kent Gouda een stijging van 8,6%, tegenover een landelijke stijging van 11%. De gemiddelde woonlasten liggen hoog ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Wel is een lokale daling te zien ten opzichte van 2017, tegenover een stijgende lijn in het landelijk gemiddelde.

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 heeft de gemeente ervoor gedaan?

#### **Vergroten aantrekkelijkheid van de stad**

##### *Vergemakkelijken particulier initiatief*

Het is belangrijk om ruimte te bieden aan plannen van ondernemers en bewoners. Het uitgangspunt hierbij is dat zoveel mogelijk flexibel met bestemmingen en het afwijken van bestemmingsplannen wordt omgegaan. Zodat bijvoorbeeld transformatie van leegstaande gebouwen naar woningen mogelijk wordt gemaakt. Er wordt meegedacht met bouwinitiatieven om tot haalbare en creatieve oplossingen te komen. Bouwinitiatieven en voorloverlegplannen worden integraal beoordeeld en er wordt naar gestreefd binnen vier weken duidelijkheid te bieden over de haalbaarheid van het initiatief en inzicht te geven in de te volgen procedure.

Een voorbeeld is een bouwinitiatief voor de vestiging van een bedrijf dat drijvende woningen produceert, op de locatie van de voormalige (vervallen) scheepswerf aan de Goudersedijk 52-60. Na een positieve beoordeling van het bouwinitiatief is het bedrijf inmiddels op deze locatie gevestigd, waarmee deze historische plek nieuw leven is ingeblazen met een eigentijdse functie die aansluit bij en/of voortborduurde op het historische gebruik van deze locatie.

Bij herzieningen van bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan het zoveel mogelijk flexibiliseren van de planregels. In 2018 zijn de volgende bestemmingsplannen vastgesteld:

- Parapluperziening parkeren Gouda;
- Bestemmingsplan Van Heuven Goedhartsingel en Oostvogel;
- Bestemmingsplan Gedenklaan;
- Bestemmingsplan Jozeflocatie.

In 2018 is de programmaorganisatie Omgevingswet van start gegaan. Het programma draagt bij aan het zoveel mogelijk anticiperen op de systematiek en uitgangspunten van de Omgevingswet. Dit doet het programma door zoveel mogelijk aan te haken bij de ontwikkelingen en pilots die in lijn zijn met de verbeterdoelen van de Omgevingswet. Onder andere door de pilot GoudAsfalt. Deze plek aan de IJssel is een voorbeeld waar de doelen omgevingswet samenkomen: het gaat hier om ruimte geven aan initiatief, het bieden van lokaal maatwerk, vertrouwen en kijken of we met minder regels af kunnen. Er zijn verschillende sessies met belanghebbenden geweest om uiteindelijk een plan van aanpak voor de pilot op te stellen (op te leveren in 2019). De locatie en omgeving zijn zeer geschikt voor een pilot Omgevingsvisie en Omgevingsplan.

Voor initiatieven in de openbare ruimte is een accountmanager bewonersinitiatieven aangenomen, die initiatieven ondersteunt, verbindingen legt en fungeert als vast aanspreekpunt voor initiatieven. Ook het Platform 2020+, voorheen het Goudse Ambtenaren (GA-team) heeft als doel om initiatieven te ondersteunen en om collega's te helpen met zaken waar ze tegenaan lopen bij initiatieven.

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

De woningvoorraad en de leefbaarheid in Korte Akkeren zijn door de gezamenlijke inspanningen van de gemeente en de woningcorporaties al sterk verbeterd. Voor de locatie Gunningmavo is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. De woningen aan de Roerdompstraat zijn opgeleverd.

Ook in Gouda Oost blijft de gemeente, net als in Kort Akkeren, samen met de twee betrokken woningcorporaties (Woonpartners Midden-Holland en Mozaïek Wonen) werken aan vernieuwingen en zet daarbij landelijke wijkaanpakmiddelen, een beperkte financiële reserve Wijkontwikkeling en een deel van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing in. Ook levert de gemeente een financiële bijdrage door middelen voor het ophogen van de openbare ruimte in dit gebied in te zetten. De komende jaren zal een verkenning plaatsvinden of en in welke andere gebieden op termijn een herstructureringsopgave ligt. De gemeente houdt een vinger aan de pols als het gaat om de leefbaarheid van de verschillende buurten en wijken. Door Woonpartners en de gemeente is samengewerkt aan grondige renovatie van woningen in Oud-Achterwillens.

In 2018 is de Georgine Sanderstoren (66 sociale huurappartementen) opgeleverd. In de plint zijn inmiddels vier winkels gevestigd, die samen met de supermarkten het centrum een eigentijdse uitstraling geven. Het Anne Frankplantsoen is aangelegd, waarmee de wijk meer groen heeft gekregen. Ook is het Springersplein opgeleverd. Voor het Zuidelijk Stempel Oost is een realisatie- en grond overeenkomst getekend met beide woningcorporaties. In december 2018 is de verwerving van de panden aan de De Rijkestraat zonder gerechtelijke tussenkomst afgerond. Voor de Gedenklaan is het gewijzigde bestemmingsplan vastgesteld. Voor de Van Heuven Goedhartsingel / Bernadottelaan is het bestemmingsplan vastgesteld en is gestart met de sloop. Aan de Dunantsingel is de voormalige supermarkt in erfpacht uitgegeven ten behoeve van de wijkmoskee.

#### **Actief en faciliterend grondbeleid**

##### *Verbeteren kwaliteit stationsgebied*

Vanuit het programma Versnelling woningbouw is met de provincie afgesproken dat Gouda ruimte krijgt om extra 1.000 woningen te bouwen in het (brede) Spoorzone gebied, waarvan 1/3 sociale woningbouw. De gemeente streeft naar een multifunctionele inrichting van het gebied waarin een mix van functies gerealiseerd wordt. Er is een herziening van het bestemmingsplan Spoorzone in voorbereiding die een verruiming van de bestemming mogelijk moet maken naar kantoren, hotel, leisure, maatschappelijke functies en wonen. Hierbij wordt tevens gekeken naar aanpassing van de ruimtelijke /

stedebouwkundige kaders (bouwhoogtes, dichtheden, etc.) en beeldkwaliteit. Hierbij worden ook de kansen voor gebouwtransformatie en gebiedstransformatie afgewogen.

Voor de Herontwikkeling van het Zuidelijk Stationsgebied zijn in 2018 het voorlopig ontwerp voor de fietsenstalling en de Projectovereenkomst met ProRail en NS afgerond. Voor de openbare ruimte is gestart met het opstellen van het definitief ontwerp. In 2019 zal de uitvoering starten. Volgens de planning is het project eind 2021 gereed.

#### *Realiseren grondverkoop woningbouwlocaties*

Gouda kent drie actieve grondexploitaties die een jaarlijkse actualisatie in het Meerjarenperspectief grondexploitatie kennen. In 2018 is vanwege financiële effecten door programmatische wijzigingen binnen projecten aanvullend verlies genomen. Het financiële risico voor de gemeente wordt hiermee verkleind.

#### **Aangenaam wonen voor iedereen**

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

Net als in voorgaande jaren heeft de gemeente ook in 2018 met woningcorporaties en marktpartijen gewerkt aan de opgave voor de invulling van betaalbaar wonen, zowel in de huursector binnen het sociale en geliberaliseerde prijssegment als in de koopsector.

In het afgelopen jaar zijn in totaal 271 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Zo werden in Westergouwe 84 woningen opgeleverd. In Middenwillens werden 14 woningen opgeleverd. De laatste fase van Koningshof (37 woningen) is opgeleverd en aan de Achterwillenseweg is het project Houtstaete met 10 koopappartementen opgeleverd. In Gouda Oost werd de Georgine Sanderstoren opgeleverd met 66 sociale huurwoningen en in Korte Akkeren werden aan de Roerdompstraat 15 koopwoningen opgeleverd.

De bouw van 24 sociale huurwoningen in Middenwillens is gestart, evenals de bouw van de woningen in Bunderhof 2 en het project De 3 Notenbomen. Transformatieproject voormalig Stadskantoor aan de Agnietenstraat met 53 sociale huurwoningen is opgeleverd. De transformatie van het andere deel van het voormalige Stadskantoor, Blekerspoort, met 30 koopappartementen is gestart, evenals transformatieproject Heuvellaan 2.

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

Voor 2019 en met een doorkijk naar de jaren daarna zijn nieuwe prestatie afspraken gemaakt met Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland. Verder is in 2018 in regionaal verband de Regionale Agenda Wonen opgesteld. Ook is in samenwerking met gemeente Waddinxveen, Zuidplas en Bodegraven-Reeuwijk een nieuw concept Huisvestingsverordening opgesteld. Daarnaast zijn in regioverband de afspraken voor het convenant uitstroom geactualiseerd.

In 2018 is de Regionale Projectenlijst Woningbouw geactualiseerd en vanuit de regio aangeboden aan de provincie. Daarnaast is in 2018 gestart met een nieuwe versie van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland, die in 2019 vastgesteld zal worden.

Omschrijving	Streefwaarde	Stand 2018
Aantal woningen waarmee de voorraad is toegenomen door nieuwbouw na aftrek sloop	Toename van minimaal 220 woningen per jaar tot 2020	265
Binnenlands migratiesaldo	Minimaal 0 per jaar	737*

\*Cijfer van 2017, nog geen gegevens over 2018 bekend. Bron cijfer CBS Statline

### **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.
Bedrijfschap Regio Gouda	Het Bedrijfschap 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

Op Gouwe Park is in 2018 ca. 7,9 ha aan bedrijfskavels verkocht waardoor zich nieuwe bedrijven in de Goudse Regio hebben kunnen vestigen en bestaande bedrijven uitbreidingsmogelijkheden kregen. Dit komt de groei van de werkgelegenheid ten goede.

In 2018 zijn elf verkoopovereenkomsten gesloten waarvan er in 2018 acht juridisch zijn getransporteerd; de drie resterende volgen in 2019. Met de elf verkoopopdrachten is een oppervlakte gemeoid van 78.912 m2 uitgeefbare grond. De hiermee samenhangende verkoopwaarde van de grond bedraagt € 16,7 mln.

#### Grondbank RZG Zuidplas

Door de deelname in de Grondbank met 6% is er beperkte invloed op de regionale woningbouwopgave. In 2018 zou worden 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 potentieel een negatief effect hebben op de waardebeoordeling van de gronden in bezit van de Grondbank. Een grootschalige ontwikkeling zal - als sprake is van een gelijksoortig woonprogramma - vanwege concurrentie een mogelijk negatief effect hebben op de ontwikkeling van Westergouwe. Dit onderzoek is niet uitgevoerd in 2018 en staat nu voor 2019 ingepland.

### 3.5.5 Wat heeft het gekost?

#### 3.5.5.1 Overzicht exploitatie

Exploitatie (bedragen * € 1.000)	Begroting 2018	Begroting 2018 na 2e wijziging	Rekening 2018	Verschil rekening t.o.v. begroting na wijziging
<b>Lasten</b>				
PG Grondexploitaties	10.407	17.018	14.423	2.595
PG Ruimtelijke ordening	2.098	2.323	2.168	155
PG Wonen	3.228	4.566	5.309	-743
<b>Totaal lasten</b>	<b>15.733</b>	<b>23.907</b>	<b>21.900</b>	<b>2.007</b>
<b>Baten</b>				
PG Grondexploitaties	-10.405	-16.918	-14.852	-2.066
PG Ruimtelijke ordening	-677	-1.114	-1.170	56
PG Wonen	-1.943	-2.233	-3.587	1.354
<b>Totaal baten</b>	<b>-13.025</b>	<b>-20.265</b>	<b>-19.609</b>	<b>-656</b>
<b>Saldo van baten en lasten</b>	<b>2.707</b>	<b>3.642</b>	<b>2.290</b>	<b>1.351</b>
Toevoegingen aan reserves (lasten)	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves (baten)	-730	-4.928	-4.488	-440
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>1.978</b>	<b>-1.286</b>	<b>-2.198</b>	<b>912</b>

#### 3.5.5.2 Verschillenverklaring exploitatie

Omschrijving (bedragen * € 1)	Lasten	V/N	I/S	Baten	V/N	I/S
<b>Grondexploitaties</b>	<b>2.595.000</b>	<b>V</b>		<b>2.066.000</b>	<b>N</b>	
Voor de drie grondexploitaties Westergouwe, Middenwillens en Spoorzone zijn in het verleden verliesvoorzieningen gevormd. Van twee grondexploitaties zijn de voorzieningen in 2018 gedeeltelijk vrijgevallen. Van de derde grondexploitatie is de voorziening in 2018 opgehoogd. Het netto positieve effect komt uit op € 440.000.	2.510.000	V	I	2.070.000	N	I
De nazorgbudgetten van de in 2012 afgesloten grondexploitaties Bolwerk en Drie Notenboomen zijn in een reserve gestort. De kosten blijven in 2018 achter bij de raming waardoor een voordeel ontstaat.	85.000	V	I			
Overig				4.000	V	I
<b>Ruimtelijke ordening</b>	<b>155.000</b>	<b>V</b>		<b>56.000</b>	<b>V</b>	
Beheer gronden: Het voordeel aan de batenkant wordt veroorzaakt doordat een aantal percelen aan het einde van het jaar nog notarieel zijn getransporteerd. Bovendien is ten behoeve van onderhoud aan het spoor grond verhuurd aan de Burgemeester Jamessingel (A1). Hier was in de raming geen rekening mee gehouden.	22.000	V	I	54.000	V	I

Omschrijving (bedragen * € 1)	Lasten	V/N	I/S	Baten	V/N	I/S
Ruimtelijke ontwikkeling: Voor een bedrag van € 94.000 betreft dit een kostenvoordeel op uitgaven actualisatie bestemmingsplan Spoorzone (afronding in 2019) en Omgevingswet (prioritering opzet Omgevingsplan loopt door in 2019). Aan de raad wordt voorgesteld deze budgetten opnieuw beschikbaar te stellen in 2019.	94.000	V	I			
Bouwen: Ten aanzien van juridische risico's kon een lastenvoordeel van € 21.000 gerealiseerd worden doordat er minder procedures liepen.	21.000	V	I			
Overig	18.000	V	I	2.000	V	I
<b>Wonen</b>	<b>743.000</b>	<b>N</b>		<b>1.353.000</b>	<b>V</b>	
Bouw- en Woningtoezicht: Ten aanzien van aanschrijving / dwangsommen zijn meer kosten gemaakt door een groter aantal juridische (dwangsom)procedures. Dat heeft ook geleid tot een hogere opbrengst verhaalde dwangsommen. De meerkosten en meeropbrengst waren niet begroot.	17.000	N	I	60.000	V	I
Bouw- en Woningtoezicht: In verband met intensievere begeleiding vanuit het bouwplanbegeleidingsteam Westergouwe en de adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit hebben de meerkosten € 85.000 bedragen. Deze waren niet begroot. Een bedrag van € 39.000 (nadeel) heeft te maken met de eindafrekening 2018 van de gemaakte uren Bouw- en Woningtoezicht. Ten opzichte van begroot werd voor een bedrag van € 22.000 minder bouwleges ontvangen.	124.000	N	I	22.000	N	I
Woningverbetering: De afwikkeling van een claim zal naar verwachting in 2019 plaatsvinden (€ 250.000 voordeel). Gebaseerd op de doorloop van projecten die in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsherstel (KCAF) opgestart zijn is een voordeel gerealiseerd van € 126.000. Aan de raad wordt voorgesteld om beide bedragen in 2019 opnieuw beschikbaar te stellen.	376.000	V	I			
Stedelijke vernieuwing: De kosten stedelijke vernieuwing (met name restauraties monumenten) zijn verrekend met de daarvoor bestemde provinciale bijdrage. Beide posten waren niet begroot.	58.000	N	I	58.000	V	I
Woonwagenzaken: Een lastennadeel van € 22.000 trad op door hogere onderhoudskosten terreinen. Aan de batenkant kon een voordeel gerealiseerd worden van € 46.000 omdat er meer inkomsten uit verhuur waren.	22.000	N	I	46.000	V	I
Wonen in Gouda: De meerkosten van het woonruimteonderzoek (€ 26.000) waren niet begroot. De rentebaten van de bij het SVn uitstaande middelen waren € 17.000 hoger dan begroot.	26.000	N	I	17.000	V	I
Wijkontwikkeling: Het saldo van zowel het nadeel op de lasten als het voordeel op de baten wordt met de gelijknamige reserve verrekend. Voor 2018 geprognoseerde uitgaven zijn doorgeschoven naar 2019. In 2018 is een aantal panden aangekocht en doorverkocht aan de woningcorporatie. Hier was zowel aan de lasten als aan de batenkant van de raming geen rekening mee gehouden.	861.000	N	I	1.196.000	V	I
Overig	11.000	N	I	2.000	N	I

### 3.5.5.3 Verschillenverklaring reserves

Omschrijving (bedragen * € 1)	Bedrag	V/N	I/S
Voor de nazorgbudgetten van de afgesloten grondexploitaties Bolwerk en Drie Notenboomen is in 2017 een reserve gevormd. De verrekening met de reserve is in 2018 lager geweest dan geraamd. Dit komt omdat voor 2018 verwachte uitgaven zijn doorgeschoven in de tijd.	85.000	N	I
De onttrekking aan de reserve Wijkontwikkeling is in 2018 € 355.000 lager uitgevallen als gevolg van het doorschuiven van enkele uitgaven naar 2019.	355.000	N	I

### 3.5.5.4 Investerings

Investerings op basis van jaar gereed (bedragen * € 1.000)	Gepland 2018	Werkelijk 2018	Verschil
Herinrichting woonwagenlocatie: betonnen fundering	382	0	382
<b>TOTAAL</b>	<b>382</b>	<b>0</b>	<b>382</b>

### Toelichting op het investeringsoverzicht

#### Herinrichting woonwagenlocatie

Het aanbrengen van een onderheide betonnen plaat om de structurele verzakking van dit gedeelte van het woonwagenterrein op de Eerste Moordrechtse Tiendweg op te lossen is uitgesteld. Naar verwachting zal deze investering in 2020 in gebruik worden genomen.



## 3.6 Duurzaamheid en stedelijk beheer

Toelichting bij de foto:

Uitreiking van de Groenprijs 2018 aan de buurtmoestuin Tulpenpad door wethouder Hilde Niezen.