

Seniorenwoningen

Quick scan naar de productie
van seniorenwoningen in de
gemeente Halderberge

Rapport



Seniorenwoningen

Quick scan naar de productie
van seniorenwoningen in de
gemeente Halderberge

Rapport

drs. R.J.A. Clayden
dr. J. Naafs
drs. V. Sabee
drs. M.G. van Schadewijk
drs. L.A.R. Sturm RA

21 december 2006

Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

www.rekenkamerwestbrabant.nl



Inhoudsopgave

	Voorwoord	6
1	Inleiding en onderzoeksopzet	7
1.1	Aanleiding	
1.2	Doelstelling en vraagstelling	
1.3	Methodologische verantwoording	
1.4	Leeswijzer	
2	Doelstellingen	10
2.1	Woningmarktonderzoek 2003	
2.2	Structuurvisie+	
2.3	Woonvisie+	
2.4	Masterplan Welzijn-wonen-zorg	
2.5	Gebiedsvisies	
2.6	Notitie 'Kansen en mogelijkheden'	
2.7	Nota 'Grondbeleid en grondbedrijf'	
2.8	Lopende ontwikkelingen	
2.9	Draagvlak	
3	Uitvoering	17
3.1	Kenmerken van seniorenwoningen	
3.2	Werkwijze bij de realisatie van uitvoering	
4	Evaluatie en doelrealisatie	20
4.1	Afspraken over evaluatie	
4.2	Ambtelijke evaluatie	
4.3	Bestuurlijke afstemming	
4.4	Realisatie van de doelstellingen	
5	Conclusies en aanbevelingen	25
5.1	Conclusies	
5.2	Aanbevelingen	
	Reactie van het College van B&W	27
	Nawoord van de Rekenkamer	28
	Bijlage 1 - Geraadpleegde documenten	29
	Bijlage 2 - Uitvoeringsprogramma Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg 2005-2014	30
	Bijlage 3 - Uitvoeringsprogramma in vergelijking met projectoverzicht	36

Voorwoord

Voor u ligt het rapport van het onderzoek naar de totstandkoming en het totstandkomingsproces van seniorenwoningen in de gemeente Halderberge. Een onderwerp van substantieel politiek en maatschappelijk belang, in een tijd van krapte op de woningmarkt, de vergrijzing van de samenleving en de toenemende behoefte om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te huisvesten.

In haar onderzoek is de Rekenkamer West-Brabant nagegaan in welke mate de gemeente Halderberge op een doeltreffende wijze invulling geeft aan de opgave om het tekort aan woningen die geschikt zijn voor senioren weg te werken.

De resultaten zijn in dit rapport beschreven. Ook doet de Rekenkamer West Brabant aanbevelingen om met name de gemeentelijke rol als regisseur van de ruimtelijke ordening te verstevigen.

De bevindingen van het onderzoek zijn in het kader van de hoor- en wederhoor procedure voorgelegd aan de ambtelijke en bestuurlijke top van de gemeente Halderberge.

De reactie van het College van B&W is in het rapport opgenomen en voorzien van een nawoord door de rekenkamer.

Het veldwerk van het onderzoek is in opdracht van de rekenkamer uitgevoerd door drs. C. van Dijk en drs. S.J. Dickson van De Lokale Rekenkamer.

Vanuit de Rekenkamer is het onderzoek begeleid en aangestuurd door dr. J. Naafs en drs. V. Sabee.

De rekenkamer wil alle betrokkenen danken voor de inzet bij en voor dit onderzoek, de aanlevering van de gevraagde informatie en de tijd die allen hebben besteed aan de totstandkoming van dit onderzoek.

1 Inleiding en onderzoeksopzet

1.1 Aanleiding

De Rekenkamer West-Brabant (RWB) heeft op 17 mei 2006 besloten om een quick scan uit te voeren naar het gemeentelijk beleid ten aanzien van seniorenwoningen. De keuze voor dit onderzoek vloeit voort uit het feit dat dit, als gevolg van krapte op de woningmarkt, vergrijzing en de toenemende behoefte om ouderen zelfstandig te huisvesten, een onderwerp van substantieel politiek en maatschappelijk belang betreft. Daarnaast heeft de rekenkamer geconstateerd dat de gemeente Halderberge aan het onderwerp speciale aandacht heeft geschonken (zie verder paragraaf 1.2).

1.2 Doelstelling en vraagstelling

In de jaarrekening 2004 en de programmabegroting 2006 van Halderberge is aangegeven dat uit een woningmarktonderzoek blijkt dat er een tekort is aan woningen voor starters en senioren. In de Woonvisie+ (2005) schenkt de gemeente daarom speciale aandacht aan de beide doelgroepen. Specifiek voor starters heeft de gemeenteraad op 15 mei 2003 de beleidsnotitie 'algemene aanpak startersprojecten Halderberge' vastgesteld. Inmiddels is het eerste project uit deze nota, het project Opperstraat Hoeven, succesvol uitgevoerd.

Uit de jaarrekening 2004 en de programmabegroting 2006 wordt verder niet duidelijk welke inspanningen er op het gebied van seniorenwoningen worden gepleegd. De rekenkamer vroeg zich dan ook af hoe het woningtekort voor senioren wordt weggewerkt.

De doelstelling van deze quick scan is om inzicht te verkrijgen in de mate waarin het gemeentelijke beleid op het gebied van seniorenwoningen doeltreffend verloopt. De centrale vraagstelling luidt daarom:

In welke mate wordt in de gemeente Halderberge op een doeltreffende wijze invulling gegeven aan de opgave om het tekort aan woningen die geschikt zijn voor senioren weg te werken?

Deze centrale vraagstelling is nader uitgewerkt in drie deelvragen:

1. Welke doelstellingen heeft de gemeente ten aanzien van seniorenhuisvesting?
2. Welke activiteiten onderneemt de gemeente om het tekort aan seniorenwoningen op te lossen?
3. In welke mate slaagt de gemeente er in om het tekort aan seniorenwoningen te verminderen?

De beantwoording van deze drie deelvragen bij de uitvoering van het onderzoek leidt uiteindelijk tot een antwoord op de centrale vraagstelling.

1.3

Methodologische verantwoording

Bij het onderzoeken van de doeltreffendheid van de seniorenhuisvesting is gekeken welke waarborgen er aanwezig zijn om de gemeentelijke doelstellingen te behalen. Dat wil zeggen dat bij de analyse van de doelen, activiteiten en de wijze waarop de gemeente monitort en evalueert steeds is gekeken naar de vraag of deze bijdragen aan de doelrealisatie. Met name is ook aandacht besteed aan de regierol van de gemeente bij de realisatie van de seniorenwoningen. Er is gekozen voor een uitgebreide beschrijving van de feiten. Daarbij komen de deelvragen stapsgewijs per hoofdstuk aan de orde, wat uiteindelijk resulteert in de beantwoording van de centrale vraag in hoofdstuk 5 in het nog op te stellen 'bestuurlijke' conceptrapport (zie 1.4).

Ten behoeve van de beantwoording van de deelvragen zijn diverse documenten op het terrein van wonen en welzijn (ouderenbeleid, zorg) geanalyseerd. Een overzicht van de bestudeerde documenten is opgenomen als bijlage 1. Naast de documentenanalyse hebben gesprekken plaatsgevonden met ambtelijke en bestuurlijke sleutelpersonen binnen de gemeente Halderberge op het gebied van woningbouw en ouderenbeleid. Hoewel de gemeente bij de uitvoering van het beleid samenwerkt en deels afhankelijk is van externe partijen (corporatie, ontwikkelaars, zorginstellingen) zijn deze organisaties niet benadert. Er is uitsluitend gekeken naar de activiteiten die zich binnen het gemeentehuis afspelen.

De begrippen 'ouderen' en 'senioren' worden in dit onderzoek als synoniem gebruikt. In beide gevallen wordt bedoeld op de bevolking van 55 jaar of ouder. In het onderzoek zijn wij uitgegaan van de door de gemeente gehanteerde planhorizon van 2014.

Begrip seniorenwoningen

Hoewel in het spraakgebruik vaak over 'seniorenwoningen' wordt gesproken, is dit binnen de woningmarkt geen afgebakend woningtype. Woningen voor ouderen vallen in dezelfde categorie als woningen voor mensen met een lichte functiebeperking en laten in de praktijk een grote variëteit zien. In de gemeentelijke nota's (zie hoofdstuk 2.4) is een onderscheid gemaakt in vier subtypen.

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat dé seniorenwoning niet bestaat; seniorenwoningen kenmerken zich alleen door het feit dat ze geschikt zijn voor senioren. In plaats van seniorenwoningen wordt ook wel van 'levensloopbestendige' woningen gesproken. Dat wil zeggen dat er geen grootschalige aanpassingen noodzakelijk zijn en eventuele kleine aanpassingen eenvoudig uit te voeren zijn wanneer de bewoners op een bepaald moment behoefte krijgen aan voorzieningen voor minder validen. Met inachtneming van deze nuanceringen wordt omwille van de leesbaarheid in het verdere van deze notitie toch steeds de term 'seniorenwoning' of 'ouderenwoning' gebruikt.

1.4

Leeswijzer

De drie deelvragen zijn als basis voor de indeling van deze rapportage gebruikt. Dat betekent dat hoofdstuk twee een inventarisatie biedt van de diverse doelstellingen die door de gemeente Halderberge op het gebied van seniorenhuisvesting zijn geformuleerd. In hoofdstuk drie is aangegeven wat de gemeente in de praktijk doet om het tekort weg te werken. Het daaropvolgende hoofdstuk geeft inzicht in de mate waarin de gemeente de realisatie monitort en er daadwerkelijk in slaagt om het tekort aan woningen weg te werken. De conclusies en aanbevelingen zijn opgenomen in hoofdstuk vijf.

Bij dit rapport behoren drie bijlagen. Bijlage 1 betreft een lijst met bestudeerde documenten. In bijlage 2 zijn de projecten uit het uitvoeringsprogramma opgenomen. Deze zijn in bijlage 3 vergeleken met het door de gemeente opgestelde projectoverzicht.

2

Doelstellingen

De doelstellingen ten aanzien van seniorenwoningen zijn opgenomen in diverse notities. Er is daarbij geen sprake van documenten die uitsluitend de realisatie van seniorenwoningen betreffen, maar van kaderstellende nota's die zich door hun beleidsmatige of ruimtelijke invalshoek onder meer over de productie van woningen voor ouderen uitspreken.

In dit hoofdstuk zijn deze documenten nader toegelicht. Bij de beleidsnota's is gekozen voor een samenvatting van de doelstellingen voor seniorenwoningen. Bij de ruimtelijke visies is de toelichting grotendeels beperkt tot de status en functie van het document. Op deze manier wordt overlap voorkomen en blijft de inhoud van het beleid centraal staan.

Nadat in de eerste paragraaf aan de hand van het Woningmarktonderzoek uit 2003 de context van de huidige en toekomstige woningmarkt in de gemeente Halderberge is geschetst, wordt achtereenvolgens ingegaan op de Structuurvisie, de Woonvisie+, het Masterplan Welzijn-wonen-zorg, de Gebiedsvisies, de notitie 'Kansen en mogelijkheden', de nota 'Grondbeleid en grondbedrijf' en de lopende ontwikkelingen. Hierbij dient te worden bedacht dat diverse notities achtereenvolgens worden toegelicht, maar dat deze in werkelijkheid gelijktijdig zijn ontwikkeld en elkaar dus onderling hebben beïnvloed. Het hoofdstuk besluit met een korte opmerking ten aanzien van het draagvlak van de doelstellingen.

2.1

Woningmarktonderzoek 2003

2.1.a

Achtergrond

Als gevolg van twee trends die zich op nationale schaal voordoen, neemt de vraag naar seniorenwoningen in Nederland en dus ook in de gemeente Halderberge de laatste jaren sterk toe. In de eerste plaats is er sprake van een dubbele vergrijzing. Niet alleen neemt het aantal ouderen toe doordat de generatie babyboomers op leeftijd begint te raken, ook is de gemiddelde levensverwachting gestegen, waardoor de periode na het 55e levensjaar langer is geworden. Omdat de vergrijzing in de gemeente Halderberge iets boven het regionale gemiddelde ligt¹, is de noodzaak om tijdig voldoende seniorenwoningen te realiseren extra voelbaar.

In de tweede plaats heeft ook de extramuralisatie in de zorg gevolgen voor de vraag naar seniorenwoningen. Doordat het beleid er op is gericht om ouderen minder snel in een verzorgingstehuis op te nemen en zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, zijn er meer woningen dan voorheen nodig om deze doelgroep te bedienen.

De gemeente Halderberge heeft geconstateerd dat de genoemde trends eisen stellen aan de structuur van de toekomstige woningvoorraad in de gemeente. Door nu reeds te inventariseren hoe hiermee kan worden omgegaan, wil de gemeente anticiperen op de toekomstige situatie. Daarom heeft de gemeente een inschatting gemaakt van de consequenties van de genoemde trends voor het beleidsveld 'wonen'.

Concreet heeft dit er toe geleid dat er in november 2003 in opdracht van de gemeente en de grootste corporatie van de gemeente, Bernardus Wonen, door een extern bureau een woonwensenonderzoek is uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek uit 2003 toonde al aan dat er een tekort aan starters- en seniorenwoningen is.

¹ Volgens de huidige prognoses bedraagt het aantal 55 tot 74-jarigen in 2023 29 procent van de bevolking in Halderberge ten opzichte van 27 procent in de regio. Het aandeel 75-plussers is naar verwachting in 2023 elf procent tegenover 9,5 procent in de regio.

Parallel aan de uitvoering van het woonwensenonderzoek heeft de gemeente Halderberge in het voorjaar van 2003 in het kader van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' met de provincie afgesproken dat de gemeente in de periode tot 2008 onbeperkt mag bouwen binnen de door de provincie bepaalde contouren. Dat betekent dat alle beschikbare inbreidingslocaties in plannen kunnen worden omgezet. Voor de periode 2003-2007 gaat het daarbij om circa 750 woningen, waarvan 570 nodig zijn voor de eigen bevolking en 180 woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden uit andere gemeenten. De gemeente Halderberge hanteert als uitgangspunt voor de periode na 2007 dat in de eigen woningbehoefte wordt voorzien. Voor de periode 2008-2012 zal het daarbij gaan om ongeveer 280 woningen.

2.1.b

Uitkomsten van het onderzoek

Het woningmarktonderzoek bevestigt dat er in de gemeente Halderberge relatief veel ouderen wonen. In 2003 was 29 procent van de totale bevolking 55 jaar of ouder. Naar verwachting zal dit aandeel in 2015 gestegen zijn tot 34 procent. Het aantal inwoners dat ouder is dan 75 jaar zal de komende twintig jaar zelfs bijna verdubbelen van zes procent in 2003 naar elf procent in 2023. Met deze toename is de gemeente Halderberge koploper in de regio West-Brabant.

Nadat er in de periode 2000-2004 circa 125 seniorenwoningen zijn bijgebouwd, beschikte de corporatie in 2004 over 550 woningen die specifiek voor ouderen geormerkt waren². In datzelfde jaar stonden echter nog steeds 533 ouderen als woningzoekende ingeschreven.

Zoals in de inleiding aangegeven vallen seniorenwoningen in dezelfde categorie als woningen voor mensen met een lichte functiebeperking. De senioren nemen ongeveer zeventig procent van de vraag naar dit type woningen voor hun rekening. De behoefte aan deze woningen werd in 2003 ingeschat op 1250. In 2018 verwacht de gemeente een behoefte van 1500 woningen, dus bijna drie keer zoveel als het huidige aanbod van 550 woningen.

2.2

Structuurvisie+

De uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid zijn opgenomen in de Structuurvisie+, die op 27 september 2001 door de raad is vastgesteld. De structuurvisie heeft ook de instemming van de provincie. Samen met het woningmarktonderzoek vormt de structuurvisie de input voor de Woonvisie+, de nota Welzijn-Wonen-Zorg en de notitie 'Kansen en mogelijkheden'. Op dit moment is er een geactualiseerde structuurvisie in voorbereiding.

² Ongeveer éénderde van alle woningen in de gemeente Halderberge is huurwoning. Van deze categorie is ongeveer vijftien procent van de huurwoningen geormerkt als seniorenwoning.

2.3

Woonvisie+

De uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de uitgangspunten van de structuurvisie zijn verwerkt in de woonvisie die in 2005 is vastgesteld. In de Woonvisie+ gaat de gemeente Halderberge in op het beleidsveld 'wonen' in het algemeen. De visie is daarmee breder dan het Masterplan Welzijn-wonen-zorg, waarin specifiek ingegaan wordt op de combinatie van wonen en welzijn.

De woonvisie is een 'visie-plus', omdat er behalve een visie ook een ambitie is opgenomen. De gemeente Halderberge wil bijvoorbeeld niet alleen voldoende woningen realiseren, maar ook groeien. Dat laatste is mogelijk vanwege de pilot 'Bouwen binnen contouren'. De groeiambitie van Halderberge is mede ingegeven door:

- De ontwikkeling van een agro-industrieel complex in Dinteloord dat werkgelegenheid in de gemeente zal genereren, wat in een toename in de vraag naar woningen resulteert.
- De realisatie van bedrijventerrein Borghwerf II, wat eveneens tot een toename van de vraag naar woningen zal leiden.
- De wens om het voorzieningenniveau in de kernen te handhaven op het huidige niveau, waarvoor een bepaalde drempelwaarde in het bevolkingsaantal behouden dient te blijven.

De overkoepelende doelstelling van de woonvisie is: "De gemeente wil voldoende en passende woningen bouwen, zodat iedere inwoner die dat wil in Halderberge een geschikte woning kan vinden." Om de doelstelling te realiseren wil de gemeente in de periode 2004-2008 een bouwprogramma van ongeveer 750 woningen realiseren. Van deze 700 woningen zijn er 585 bestemd voor senioren. De gemeente wil hiermee in de eerste plaats waarborgen dat deze groep zelfstandig kan (blijven) wonen. Daarnaast hoopt de gemeente ook dat ouderen de doorstroming bevorderen door naar een seniorenwoning te verhuizen en een eengezinswoning achter te laten.

De woonvisie geeft aan dat voor 80 procent van de te realiseren seniorenwoningen al locaties bekend en gereserveerd zijn. Voor de overige 20 procent moeten nog geschikte locaties gevonden worden. Ook voor de restopgave van 600 voor senioren geschikte woningen voor de periode 2010-2014 zijn nog geen locaties beschikbaar.

In de interviews is aangegeven dat er bij het opstellen van de woonvisie veel energie is gestoken aan een zorgvuldig en goed gecommuniceerd proces. De visie is in vijf stappen tot stand gekomen:

1. De kansen en bedreigingen op het gebied van seniorenwoningen zijn in de notitie 'Kansen en mogelijkheden' (zie 2.6) aan de raad aangeboden. In een opiniërende bijeenkomst op 27 juni 2005 heeft de raad de notitie besproken. Daarbij werd onder meer geïnformeerd naar de haalbaarheid en de communicatie van de plannen.
2. In september 2005 is een plan van aanpak aan de raad aangeboden. Daarnaast is er via het huis-aan-huisblad gecommuniceerd met de burgers. In alle kernen is een inloopavond georganiseerd. Hiervoor was grote belangstelling.
3. Per kern is er overleg geweest tussen maatschappelijke organisaties (winkeliers- en ondernemersverenigingen, ouderenorganisaties e.d.), de burgemeester en de portefeuillehouder van de betreffende kern.
4. Daarna is er gelegenheid tot inspraak gegeven. Bij die gelegenheid konden burgers hun inspraakreactie kenbaar maken, waarna deze (ambtshalve) door medewerkers van de gemeente in een schriftelijke inspraakreactie werd verwerkt.
5. Ten slotte is de Woonvisie+ aan de raad voorgelegd. Conform het voorstel van het college is de visie op 8 december 2005 door de raad vastgesteld.

2.4

Masterplan Welzijn-wonen-zorg

Net als de Woonvisie+ is ook het Masterplan Welzijn-wonen-zorg gebaseerd op het woningmarktonderzoek. Het college heeft er expliciet voor gekozen om de woonvisie en het masterplan in samenhang op te leveren. Dit besluit komt voort uit de aanbeveling vanuit de provincie om de beleidsvelden 'wonen' en 'welzijn en zorg' in de toekomst meer te integreren. Door de gelijktijdige ontwikkeling van beide visies is er in de nota's een duidelijke onderlinge samenhang. De beide nota's zijn ook gelijktijdig aan de gemeenteraad (op 8 december 2005) voorgelegd. De woonvisie en het masterplan zijn in het kader van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' ook afgestemd met de provincie.

In het masterplan wordt de visie op wonen, welzijn en zorg uiteengezet en een nadere analyse gemaakt van de (kwantitatief en kwalitatief) benodigde (woon)voorzieningen voor de doelgroep die extra zorg nodig heeft. Het masterplan onderscheidt daarbij vier woningtypen. Deze typen zijn gerelateerd aan woningen die geschikt zijn voor senioren, maar kunnen niet één op één als 'typische' seniorenwoningen beschouwd worden. De typologie in het masterplan is vooral beredeneerd vanuit de verschillende zorgbehoeften van de doelgroep, die niet alleen senioren, maar ook lichamelijk of verstandelijk gehandicapten en (ex)psychiatrische patiënten bevat. In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van de behoefte aan de diverse woontypen. De gegevens in het overzicht bevestigen de conclusies in de woonvisie dat er de komende jaren een aanzienlijke hoeveelheid voor senioren geschikte huisvesting wordt gerealiseerd, maar dat er ook nog een grote taakstelling resteert voor de periode na 2010.

Tabel 2.1 Vraag, aanbod en productie diverse woningtypen

	Vraag 2015	Aanbod 2004	Potentiële plannen 2004-2009	Potentiële plannen 2010-2014	Restopgave 2010-2014
Nultredenwoningen	1.335	540	360	15	- 420
Verzorgd wonen	520	90	120	-	- 310
Beschermd wonen	80	70	195	-	+ 185
Intramuraal wonen	190	225	- 90	-	- 55

Bron: Masterplan Welzijn-wonen-zorg (2005:18)(+ duidt op een overschot, - op een tekort)

De nota is mede tot stand gekomen op basis van input vanuit de werkgroep Zorgberaad Halderberge waarin naast de gemeente ook zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, de woningcorporatie, zorgvragersorganisaties en het zorgkantoor vertegenwoordigd waren. Daarnaast is in het najaar van 2004 op een werkconferentie met betrokken partijen gesproken over de gewenste uitgangspunten voor de ontwikkeling van welzijn-wonen-zorg in de gemeente Halderberge³. Samen met de partners heeft de gemeente een Uitvoeringsprogramma Welzijn-Wonen-Zorg opgesteld, waarin alle concrete projecten op het gebied van welzijn-wonen-zorg zijn opgenomen. Het uitvoeringsprogramma is bedoeld als een dynamisch document, dat zal moeten worden bijgesteld op grond van voortschrijdend inzicht. Voor zover deze projecten betrekking hebben op woningbouw zijn deze opgenomen in het overzicht in bijlage 2. Het uitvoeringsprogramma bevat voor de periode 2004-2014 een 'hard' programma van 909 woningen en daarnaast een zoekopgave voor nog eens 680 woningen. Tegelijkertijd worden er gedurende deze tien jaar 148 woningen gesloopt.

³ Het masterplan gaat ook in op praktische afspraken die tussen de genoemde instanties zijn gemaakt. Omdat deze betrekking hebben op de uitvoering, komen die echter in hoofdstuk drie aan de orde.

2.5

Gebiedsvisies

Voor de realisatie van grotere bouwprojecten dient de gemeente in beginsel een 'verklaring van geen bezwaar' aan te vragen bij de provincie. In het kader van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' is met de provincie afgesproken dat de gemeente Halderberge voor iedere kern een gebiedsvisie opstelt. Nadat deze gebiedsvisies door de provincie zijn goedgekeurd hoeft niet meer voor ieder afzonderlijk project een provinciale verklaring te worden aangevraagd, waardoor bouwplannen sneller gerealiseerd kunnen worden. Voor iedere kern is een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisies zijn erg breed. In de visie gaat de gemeente in op de historie, landschappelijke opbouw en verwachte ontwikkelingen in de kern. Vervolgens wordt in algemene zin en per gebied de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst. De gebiedsvisie maakt geen melding van concrete bouwplannen.

In dezelfde vergadering als waarin de woonvisie en het masterplan worden vastgesteld (8 december 2005), besluit de gemeenteraad ook over de gebiedsvisies. Uit het feit dat de genoemde documenten als één agendapunt ter besluitvorming worden aangeboden, blijkt de relatie tussen de gebiedsvisies en de genoemde beleidsnota's.

2.6

Notitie 'Kansen en mogelijkheden'

De notitie 'Kansen en mogelijkheden' is te beschouwen als de kadernotitie voor de uitwerking van de beleidsplannen (Woonvisie, Masterplan Welzijn-wonen-zorg en Integraal Huisvestingsplan⁴) en de gebiedsvisies (per kern). De notitie is op 27 juni 2005 aan de gemeenteraad gepresenteerd. Tijdens die informele bijeenkomst kon de raad zich uitspreken over de kaders. De mening van de raad is vervolgens gebruikt om de overige beleidsdocumenten verder uit te werken.

In de kadernotitie zijn de kern van de genoemde beleidsnota's en de ruimtelijke consequenties van de gebiedsvisies opgenomen. Daarnaast gaat de notitie in op de kansen en mogelijkheden per kern en eventuele risico's. Ten slotte is een schematische weergave van de onderlinge relaties tussen de diverse documenten opgenomen.

2.7

Nota 'Grondbeleid en grondbedrijf'

De wijze waarop de gemeente Halderberge invulling wil geven aan het gemeentelijk grondbeleid is beschreven in de nota 'Grondbeleid en grondbedrijf'. De nota is op 12 november 2002 door het college vastgesteld. Een op de nota gebaseerde kader-notitie is door de raad vastgesteld op 12 december 2002. De nota grondbeleid is in het kader van deze quick scan van belang, omdat deze randvoorwaarden bevat voor de realisatie van woningen, waaronder seniorenwoningen.

In de nota wordt uitgegaan van vereffening tussen positieve en negatieve grondexploitatie-resultaten. De gemeente Halderberge heeft geen financiële taakstelling of winstdoelstelling ten aanzien van grondexploitaties bepaald. In de nota is aangegeven dat het aandeel verliesgevende inbreidingslocaties als onderdeel van alle projecten in de toekomst zal toenemen. Daarom wil de gemeente bij nadere locaties voldoende middelen genereren om de verwachte tekorten te kunnen aanvullen.

⁴ Het Integraal Huisvestingsplan bevat de gemeentelijke visie en voornemens ten aanzien van de huisvesting van het primair en voortgezet onderwijs.

De gemeente benut ook eventuele provinciale en rijkssubsidies om de onrendabele investeringen in bouwprojecten af te dekken. Uit het voorgaande wordt dus duidelijk dat de doelstelling om seniorenwoningen te realiseren niet voortkomt uit de impliciete noodzaak om door een actief grondbeleid financiële middelen te genereren. In de nota staat echter ook dat de door de gemeente gehanteerde grondprijs marktconform is. Net zo min als er sprake is van een winstdoelstelling, verklaart de gemeente zich dus op voorhand bereid om de bouw van seniorenwoningen met gemeentelijke middelen te ondersteunen.

2.8

Lopende ontwikkelingen

Aanvullend op de voorgaande nota's, die korter of langer geleden formeel zijn vastgesteld, is de sector Welzijn momenteel bezig met de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. De uitkomsten hiervan zullen worden gebruikt bij de actualisatie van het ouderenbeleid in 2007. Naar verwachting zal in deze nota ook zijdelings aandacht worden besteed aan seniorenwoningen.

In de gehouden interviews is voorts gerefereerd aan het project 'Ouderenproof Halderberge'. Het project is een initiatief van de Stichting Ouderenplatform Halderberge en is sinds februari 2006 operationeel. Ten behoeve van het project ontvangt het platform een provinciale en gemeentelijke subsidie. In het kader van het project wordt per kern door een werkgroep bestaande uit ouderen nagedacht over de combinatie welzijn-wonen-zorg. De vijf werkgroepen zullen in november 2006 hun bevindingen in een rapport presenteren aan het college. De portefeuillehouder Ouderenbeleid heeft bij de startbijeenkomst van het project reeds aangekondigd dat het rapport zal dienen als input voor het te actualiseren ouderenbeleid.

2.9

Draagvlak

Uit de interviews en de bestudeerde dossiers blijkt een duidelijke overeenstemming over de noodzaak om op korte termijn een groot aantal seniorenwoningen te realiseren. De noodzaak om dit te doen is dan ook duidelijk onderbouwd op basis van het woningmarktonderzoek. In interviews is de inschatting uitgesproken dat de meetbaarheid van het onderwerp er voor heeft gezorgd dat de probleemstelling zowel ambtelijk als bestuurlijk helder vertaald kon worden. Over de nota's bestond een grote mate van politieke consensus in zowel raad als college. Er is daarmee een breed draagvlak voor het huidige beleid.

Samenvatting

De gemeente Halderberge wil bijna 600 voor senioren geschikte woningen realiseren in de periode 2004-2009 en een gelijk aantal in de periode 2010-2014. Voor ruim 450 van deze woningen is de locatie inmiddels bekend. In kwalitatieve zin gaat het om het bouwen van woningen die geschikt zijn voor mensen met een lichte functiebeperking. Senioren maken zeventig procent van deze doelgroep uit.

De gemeente Halderberge heeft de doelstelling om een aanzienlijke hoeveelheid seniorenwoningen te realiseren opgenomen in diverse beleidsnota's en ruimtelijke visies. De Woonvisie+ en het Masterplan Welzijn-wonen-zorg zijn daarvan de meest specifieke documenten. Deze nota's zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

De doelen ten aanzien van seniorenhuisvesting zijn SMART geformuleerd en worden politiek-bestuurlijk en ambtelijk breed gedragen. Dankzij de meetbaarheid van de problematiek, bestaat er volgens de geïnterviewden een groot draagvlak voor de gemeentelijke doelstellingen op dit gebied.

3

Uitvoering

Dit hoofdstuk beschrijft de wijze waar op de gemeente Halderberge uitvoering geeft aan de realisatie van de doelstellingen uit het vorige hoofdstuk. Daartoe zijn in de eerste plaats enkele kenmerken van de seniorenwoningen toegelicht. Vervolgens is aangegeven welke werkwijze de gemeente hanteert bij de feitelijke realisatie van de woningen en welke interne en externe rolverdeling de gemeente daarbij heeft afgesproken.

3.1

Kenmerken van seniorenwoningen

Volgens een ambtelijke inschatting speelt bij ongeveer één op de drie woningbouwprojecten de vraag of er seniorenwoningen gerealiseerd kunnen worden. Bij locaties in het centrum is dit aandeel hoger.

Voor iedere woning die als seniorenwoning wordt verkocht, stelt de gemeente als eis dat deze het Woonkeurlabel krijgt. Dit label is een certificaat dat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit. Iedere woning met het Woonkeurlabel is ook een levensloopbestendige woning.

De seniorenwoningen die thans gebouwd gaan worden, zijn ruim opgezet (ca. 100m²). In de interviews is aangegeven dat deze woningen vooral gebouwd worden met het oog op de komende generatie senioren. De seniorenwoningen bevinden zich voornamelijk in de sociale sector. Daarbinnen vormen zij de duurdere categorie.

Een aanzienlijk deel van de seniorenwoningen maakt onderdeel uit van zogenaamde woonzorgcomplexen. Deze complexen kenmerken zich door zelfstandige huisvesting voor ouderen, waar dag en nacht zorg aanwezig is in de vorm van beschikbaarheid van een huisarts en verzorgend en verplegend personeel. Ouderen die in een woonzorgcomplex wonen, kunnen ook alleen maar vanwege die faciliteiten zelfstandig blijven wonen.

Op dit moment zijn niet alle woningen die voor senioren geschikt zijn ook als zodanig gelabeld. Het reserveren en toewijzen van bepaalde woningen voor de specifieke ouderendoelgroep doet zich volgens de geïnterviewden wel in toenemende mate voor. De gemeente toetst in die gevallen of een nieuwe bewoner van een seniorenwoning tot de doelgroep behoort, alvorens een huurcontract met de woningcorporatie kan worden gesloten.

3.2

Werkwijze bij de realisatie van uitvoering

3.2.a

Ruimtelijke kaders

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de structuurvisie en de gebiedsvisies de ruimtelijke kaders voor de realisatie van woningen vormen. Wanneer er sprake is van concrete bouwplannen wordt voor het betreffende gebied een stedenbouwkundige visie door de afdeling Ruimtelijk Beleid opgesteld. De gemeente maakt hiervoor gebruik van externe deskundigen. Deze verkennen bijvoorbeeld het aantal woningen dat op de bewuste locatie kan worden gerealiseerd. Op basis van de stedenbouwkundige visie wordt bepaald of het inhoudelijk en financieel acceptabel is. Wanneer dat het geval is, volgt de verdere uitwerking in een concreet bouwplan.

3.2.b

Interne rolverdeling

Per bouwproject is er een projectgroep. De projectleiding van de projecten is in handen van de afdeling Ruimtelijk Beheer. De bij de ontwikkeling betrokken afdelingen leveren een beleidsmedewerker aan de projectgroep. Wanneer er in een project ook een zorg/welzijn-component aanwezig is, is ook iemand van de sector Welzijn in de projectgroep vertegenwoordigd. Deze medewerker van de afdeling Welzijn dient er voor te zorgen dat de welzijns-elementen in het project in het oog worden gehouden. De projectleider is verantwoordelijk voor de uitvoering van een project. Hij is ook budgethouder van het project en heeft direct contact met de portefeuillehouder.

Bij grotere projecten is er naast de projectgroep een stuurgroep, die gevormd wordt door de portefeuillehouder (voorzitter), de directies van de marktpartijen, de projectleider, een planeconoom en een medewerker van de afdeling Juridische Zaken.

Voor de afzonderlijke projecten wordt een quick scan gemaakt. In de quick scan wordt onder meer ingegaan op de achtergrond van het initiatief, de planologische kaders, omgevingsfactoren en de uitgangspunten voor het ontwerp en de exploitatie.

3.2.c

Externe rolverdeling

Bij de rolverdeling tussen de gemeente en externe partners wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente als regisseur van de uitvoering optreedt. De feitelijke uitvoering is echter grotendeels in handen van de externe partijen.

Bij de realisatie van seniorenwoningen speelt het Zorgberaad Halderberge een belangrijke rol. In dit orgaan zijn naast de gemeente, vertegenwoordigers van zorgvragers, zorgaanbieders en de corporatie vertegenwoordigd. De portefeuillehouder Welzijn is voorzitter van het beraad.

Het Zorgberaad is het afstemmingsoverleg voor de vaststelling en realisering van het uitvoeringsprogramma van het masterplan (zie ook 2.4 en bijlage 2). Door middel van een intentieverklaring hebben de partners uitgesproken het uitvoeringsprogramma als richtinggevend kader voor de komende jaren te hanteren. Voor de afzonderlijke projecten uit het uitvoeringsprogramma, maakt de gemeente met afzonderlijke partijen prestatieafspraken.

De feitelijke bouw van de woningen is bijvoorbeeld grotendeels in handen van de corporatie. In prestatieafspraken bepalen de gemeente en de corporatie gezamenlijk welke aantallen en typen woningen men gaat realiseren.

De prestatieafspraken hebben doorgaans betrekking op de activiteiten gedurende een periode van twee tot vier jaar. Bij de uitwerking van concrete bouwprojecten wordt door de gemeente een realisatieovereenkomst met de corporatie (of andere ontwikkelaar) gesloten. De realisatieovereenkomsten zijn gebaseerd op een door de gemeente opgestelde modelovereenkomst. Een project wordt pas gestart nadat de realisatie-overeenkomst door het college is getekend.

Samenvatting

Gemiddeld genomen betreft één op de drie bouwplannen een project met seniorenwoningen.

De concrete bouwplannen worden op basis van een stedenbouwkundige visie op inhoudelijke en financiële haalbaarheid getoetst. Indien een bouwplan haalbaar is worden in een quick scan de kaders van het project in beeld gebracht. Intern werkt de gemeente in projectgroepverband aan de realisatie van het bouwplan. Extern speelt het Zorgberaad een belangrijke rol. In dat afstemmingsoverleg hebben de gemeente en externe partijen aan de hand van een uitvoeringsprogramma afspraken gemaakt over projecten op het gebied van welzijn-wonen-zorg. Via prestatie-afspraken tussen de gemeente en afzonderlijke partijen zijn de afspraken uit het uitvoeringsprogramma geconcretiseerd. Wanneer er tot verwezenlijking van een bouwplan besloten wordt, sluit de gemeente hiertoe een realisatie-overeenkomst met de uitvoerende partij.

4

Evaluatie en doelrealisatie

De mate waarin de doelstellingen uit hoofdstuk twee worden gerealiseerd volgens de in hoofdstuk drie weergegeven aanpak is beschreven in het voorliggende hoofdstuk. Dit hoofdstuk gaat allereerst in op de voornemens voor de monitoring en de wijze waarop ambtelijk en bestuurlijk wordt geëvalueerd. Daarna is beschreven in welke mate de realisatie van de doelstellingen haalbaar wordt geacht.

4.1

Afspraken over evaluatie

In de woonvisie is aangegeven dat de ontwikkelingen via evaluatie en monitoring worden gevolgd. Op basis daarvan zal het uitvoeringsprogramma waar nodig worden bijgesteld. Elders in de woonvisie is aangegeven dat het niet de bedoeling is om te monitoren door middel van uitgebreide rapporten. In plaats daarvan wil de gemeente in een jaarlijks verslag kort ingaan op:

- de realisatie en de actualisering van het bouwprogramma;
- het functioneren van de woningmarkt;
- de ontwikkeling van de woonruimteverdeling.

Zoals aangegeven, is de woonvisie eind 2005 vastgesteld. Ten tijde van het onderzoek was het verslag over 2006 dan ook nog niet beschikbaar.

Naast de jaarlijkse monitoring hanteert de gemeente Halderberge volgens de woonvisie een tweejaarlijkse cyclus voor de uitgangspunten van de woonvisie. Na twee jaar zal worden bezien of de beleidsprincipes uit de woonvisie nog steeds actueel zijn. In de visie spreekt de gemeente de verwachting uit dat de bestuurlijke context en de woningmarkt in 2009 zo gewijzigd zullen zijn, dat een nieuwe woonvisie opgesteld zal moeten worden.

In de gesprekken is duidelijk geworden dat het college dat na de verkiezingen van 7 maart 2006 is aangetreden, de woonvisie uit 2005 tegen het licht houdt en actualiseert. Bij die actualisatie wil de gemeente ook de resultaten van de werkgroepen van het project 'Ouderenproof Halderberge' (zie 2.8) meenemen.

Van concrete activiteiten om de woonvisie te actualiseren is momenteel echter nog geen sprake.

Er zijn geen afspraken gemaakt over een structurele monitoring van de vraag naar woningen. In de gesprekken wordt de verwachting uitgesproken dat het woonwensenonderzoek periodiek herhaald zal worden, maar om de hoeveel jaar dit zal plaatsvinden kan men niet inschatten.

4.2

Ambtelijke evaluatie

In de gesprekken is aangegeven dat de seniorenprojecten die op dit moment al zijn afgerond, nog niet volgens de systematiek van het masterplan/uitvoeringsprogramma zijn gerealiseerd. Bij de projecten die momenteel in uitvoering zijn, bewaakt de organisatie de voortgang op de hierna beschreven wijze.

Het cluster Ruimtelijk Beleid is intern verantwoordelijk voor de planning en de regie op de uitvoering. Iedere twee weken is er ambtelijk een Coördinatieberaad Ruimtelijke Ordening. In dit beraad worden alle projecten besproken waar zich ontwikkelingen voordoen. De prestatie-afspraken die met de corporaties worden gemaakt, gelden als indicator voor de mate waarin de gemeentelijke doelstellingen worden behaald. Bij het beraad zijn de directeurs van Ruimtelijke & Economische Zaken, Openbare Werken, de clustermanager Ruimtelijk Beleid en een planeconoom aanwezig.

De planeconoom bewaakt het gemeentelijke budget. De planeconoom ressorteert onder het grondbedrijf, die ook de grondexploitaties beheert.

Het Uitvoeringsprogramma Welzijn-wonen-zorg wordt regelmatig besproken met het Zorgberaad. Het Zorgberaad monitort mede de uitvoering van het uitvoeringsprogramma.

Op de website van de gemeente is per project aangegeven wat de laatste stand van zaken is. De voortgang van de afzonderlijke projecten is daarmee goed te volgen voor de inwoners van de gemeente.

4.3

Bestuurlijke afstemming

De actuele stand van zaken, zoals deze door het cluster Ruimtelijk Beleid wordt bijgehouden, komt vier keer per jaar in het college ter sprake. De collegeleden zijn ieder portefeuillehouder van één van de gemeentelijke kernen. In de gesprekken is aangegeven dat de portefeuillehouders goed op de hoogte zijn van de projecten waarvoor zij bestuurlijk verantwoordelijk zijn.

Eveneens vier keer per jaar wordt de raad op een besloten voorlichtingsavond mondeling geïnformeerd door het college. De raad kan dan ook vragen stellen. De avonden zijn vooral informatief en leiden niet tot nieuwe besluiten of beleidswijzigingen.

Naast de voorlichtingsavonden wordt de raad jaarlijks geïnformeerd via de gebruikelijke planning- en controldocumenten (Programmabegroting, Jaarstukken, Voorjaars- en Najaarsrapportage). Bovendien verschijnt jaarlijks de jaarrekening voor het grondbedrijf. Daarin legt het college verantwoording af over de werkzaamheden van en behaalde resultaten door het gemeentelijk grondbedrijf. Bij ieder afzonderlijk project is een korte toelichting gegeven. Ook bevat de jaarrekening een toelichting op de financiële ontwikkelingen binnen de projecten en een risicoparagraaf.

4.4

Realisatie van de doelstellingen

In hoofdstuk 2.4 is verwezen naar bijlage 2, waarin een overzicht van alle bouwinitiatieven is opgenomen. Op basis van een overzicht verstrekt door de organisatie, is voor ieder van de in het uitvoeringsprogramma opgenomen projecten aangegeven wat de stand van zaken is. Dit leidt tot een totaalbeeld zoals opgenomen in bijlage 3. In tabel 4.1. is een samenvatting van deze bijlage weergegeven

Tabel 4.1

	Uitvoeringsprogramma	Projectoverzicht d.d. 13 juni 2006
Aantal woningen in uitvoeringsprogramma	1589, waarvan 909 'hard'	260
Aantal projecten uit het uitvoeringsprogramma dat volgens planning verloopt		6
Aantal projecten uit het uitvoeringsprogramma dat niet volgens planning wordt gerealiseerd ⁵		7
Aantal 'harde' projecten uit uitvoeringsprogramma dat niet in de stand van zaken is opgenomen		3

Bij de vergelijking van het uitvoeringsprogramma met het door de gemeente opgestelde projectoverzicht valt een aantal zaken op:

- Bijna zestig procent van de bouwplannen gedurende de periode 2004-2014 heeft inmiddels concrete vormen aangenomen.
- In het projectoverzicht zijn beduidend minder woningen opgenomen dan in het uitvoeringsprogramma.
- Enkele projecten zijn niet in het projectenoverzicht opgenomen .
- Ongeveer de helft van de gemeentelijke projecten wordt niet volgens de planning gerealiseerd.

Wanneer de voornemens om naast de nieuwbouw en herstructurering van 909 woningen ook 148 woningen te slopen worden verrekend, blijkt dat de gemeente er in ruime mate in is geslaagd om het in de woonvisie genoemde aantal van bijna 600 seniorenwoningen in concrete projecten om te zetten (zie 2.4). Ook met de doelstelling om voor de tweede planperiode (2009-2014) eveneens nog 600 woningen te realiseren, is in het uitvoeringsprogramma rekening gehouden.

⁵ Er is verondersteld dat het bouwproject minimaal één jaar aan planvoorbereiding en één jaar aan bouwactiviteiten vergt.

In het projectenoverzicht zijn echter de projecten opgenomen die feitelijk in uitvoering zijn. Het aantal woningen in dit overzicht is veel lager. Dit wordt grotendeels verklaard door het feit dat de gemeente in het projectenoverzicht alleen die projecten heeft opgenomen, waarvoor de gemeente een grondexploitatie heeft geopend. Projecten waarin de gemeente niet risicodragend participeert zijn in het overzicht buiten beschouwing gelaten. Daardoor beslaat het projectenoverzicht niet meer dan 260 seniorenwoningen. Tevens blijkt bij nadere beschouwing dat de planhorizon van het projectenoverzicht zeer beperkt is: er zijn geen projecten opgenomen waarvan de bouw later dan het eerste kwartaal van 2007 start.

Voor drie projecten in Oud-Gastel voert de gemeente zich in het uitvoeringsprogramma wel als mede-uitvoerder op, maar is het project niet in het overzicht terug te vinden. Opmerkelijk is dat juist een project waarvoor de gemeente niet als uitvoeringspartner staat vermeld wél in het overzicht staat.

Uit het voorgaande blijkt dat het in de praktijk moeilijk is om de planning volgens het uitvoeringsprogramma te monitoren. Het uitvoeringsprogramma is niet één op één vertaald naar het projectoverzicht. Het ontbreken van deze koppeling wordt niet gecompenseerd door een eventueel ander overzicht, waarin de voortgang van door externe partijen gerealiseerde woningen is opgenomen. Het blijft daarmee onduidelijk welk deel van de 909 woningen er (behalve de 260 woningen die de gemeente realiseert) werkelijk gebouwd worden.

Daarnaast kan op het projectoverzicht worden aangemerkt dat hierin vaak nog een slag om de arm wordt gehouden, als het gaat om het exacte type woningen dat gerealiseerd zal worden. In het uitvoeringsprogramma wordt consequent de terminologie uit het Masterplan gehanteerd. Er is derhalve sprake van nultredenwoningen, verzorgd en beschermd en intramuraal wonen. In het projectoverzicht is gekozen voor een andere typering⁶. Slechts vijftien woningen worden specifiek als seniorenwoning benoemd. Voor de overige woningen zijn breder geformuleerde categorieën gebruikt, waar ook seniorenwoningen binnen kunnen vallen.

Ook de planning is in het projectoverzicht minder expliciet dan in het uitvoeringsprogramma. In meerdere gevallen geeft het projectoverzicht uitsluitend aan dat de planning afhankelijk is van derden. Concreet blijken zeven van de dertien projecten te zijn vertraagd in vergelijking met de in het uitvoeringsprogramma opgenomen tijdsplanning.

Deze constatering is mede van belang omdat uit de interviews is gebleken dat de externe partijen in het Zorgberaad, in tegenstelling tot de gemeente, geen harde afspraken wilden maken. Uiteindelijk is er gekozen voor een gezamenlijke intentieverklaring, die door de gemeente per partij verder geconcretiseerd kan worden in een prestatie-afspraken. In de gesprekken met de gemeente is aangegeven dat de gestelde doelen en benodigde activiteiten verslappen, indien de gemeente deze niet steeds actief onder de aandacht brengt van de partners. Hoewel de partners uit het Zorgberaad afgesproken hebben het uitvoeringsprogramma te volgen, blijft het dus van belang dat de gemeente haar regierol effectief invult. Overigens constateren meerdere gesprekspartners wel een verbetering in de verhoudingen tussen de gemeente en externe partijen.

⁶ *Namelijk: 'grondgebonden woningen', 'appartementen', 'woon-zorgcomplexen', 'patiowoningen', 'starterswoningen', 'seniorenwoningen' en 'sociale sector'.*

In het licht van het voorgaande is het opmerkelijk dat de geïnterviewden unaniem optimistisch zijn over de haalbaarheid van doelstelling om in 2014 over voldoende seniorenwoningen te beschikken. Als reden daarvoor wordt genoemd dat de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' de gemeente de gelegenheid biedt om op relatief eenvoudige wijze bouwplannen te realiseren. Als voorbeeld wordt gewezen op de zich thans voordoende bedrijfssluitingen binnen de bestaande bebouwing, die kansen bieden voor de ontwikkeling van nieuwbouw.

In de praktijk maakt de gemeente zowel winst als verlies op grondexploitaties. De praktijk is daarmee in overeenstemming met het uitgangspunt van vereffening, zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid. De totale contante waarde van de gezamenlijke projecten (per 1 januari 2006) is uiteindelijk positief en vertegenwoordigt een waarde van 6,1 miljoen euro. In de jaarrekening van het grondbedrijf over 2005, wordt de verwachting uitgesproken dat er vanaf 2010 structurele exploitatie-overschotten zullen ontstaan.

Samenvatting

Het is niet duidelijk hoeveel woningen er precies worden gerealiseerd in de periode tot aan 2014. Volgens het uitvoeringsprogramma gaat het tot en met 2014 om 1589 seniorenwoningen. Daarmee zou ruimschoots aan de doelstelling worden voldaan. Van dit aantal is voor 909 woningen al een locatie gereserveerd. Op het gemeentelijk projectoverzicht, dat de projecten in uitvoering bevat, worden echter maar 260 woningen genoemd.

De 260 woningen betreffen de projecten waarin de gemeente risicodragend participeert. Van deze projecten verloopt ruim de helft niet volgens de oorspronkelijke planning.

In de praktijk blijkt het uitvoeringsoverzicht dus niet één op één op het gemeentelijk projectoverzicht aan te sluiten. Daardoor is niet duidelijk hoeveel woningen er naast de genoemde 260 woningen verder worden gerealiseerd en in welke mate de realisatie daarvan volgens planning verloopt. De geïnterviewden zijn desalniettemin unaniem in hun overtuiging dat de doelstelling toch gehaald zal worden.

Er zijn afspraken gemaakt om het uitvoeringsprogramma jaarlijks te monitoren. Daarnaast wordt de woonvisie tweejaarlijks geëvalueerd. Het nieuwe college heeft voorgesteld om dit versneld te doen. Onder verantwoordelijkheid van het cluster Ruimtelijk Beleid vindt iedere twee weken een afstemmingsoverleg plaats over de lopende projecten. Hierbij zijn alle inhoudelijk verantwoordelijke personen betrokken. College en raad worden vier keer per jaar geïnformeerd.

5

Conclusies en aanbevelingen

In september en oktober 2006 heeft de Rekenkamer West-Brabant onderzoek verricht naar (het proces van) de totstandkoming van seniorenwoningen in de gemeente Halderberge.

In de voorgaande hoofdstukken van dit rapport zijn de onderzoeksbevindingen weergegeven. De rekenkamer heeft in het verlengde van deze uitkomsten conclusies getrokken. Deze komen in paragraaf 5.1 aan de orde. Op basis van deze conclusies doet de rekenkamer in paragraaf 5.2 een tweetal aanbevelingen.

5.1

Conclusies

De centrale vraagstelling van het voorliggende onderzoek luidt:

In welke mate wordt in de gemeente Halderberge op een doeltreffende wijze invulling gegeven aan de opgave om het tekort aan woningen die geschikt zijn voor senioren weg te werken?

De rekenkamer concludeert op basis van de onderzoeksbevindingen dat de wijze waarop de gemeente de realisatie van de projecten monitort op een aantal punten tekort schiet. Daardoor is niet duidelijk of de gemeente daadwerkelijk voldoende seniorenwoningen zal realiseren. Het is wat dat betreft geen goed teken dat zeven van de dertien in het projectenoverzicht opgenomen bouwprojecten met seniorenwoningen inmiddels vertraging hebben opgelopen. In hoeverre de gemeente reëel gevaar loopt dat haar doelstellingen niet worden bereikt, is voor de Rekenkamer West-Brabant gegeven de aard van deze quick scan niet te overzien. De respondenten van gemeentezijde hebben desgevraagd aangegeven er wel vertrouwen in te hebben dat de doelstellingen tijdig worden bereikt.

Het beheersingsproces is door de gemeente overwegend adequaat ingericht. De doelstellingen op het gebied van wonen (al dan niet in combinatie met zorg) zijn SMART⁷ geformuleerd en worden politiek en bestuurlijk breed gedragen. De gemeentelijke doelstellingen zijn tevens door middel van een intentieovereenkomst met externe partijen geconcretiseerd in een uitvoeringsprogramma. Daarnaast is het proces om tot realisatie van (senioren)woningen te komen gestandaardiseerd en zijn de verantwoordelijkheden bij de realisatie eenduidig en bekend bij de diverse afdelingen. Over de evaluatie van de voortgang zijn zowel ambtelijk als politiek-bestuurlijk duidelijke en toereikende afspraken gemaakt. Een communicatief sterk punt is dat informatie over de stand van zaken ten aanzien van projecten via internet direct door burgers is te raadplegen.

⁷ SMART staat voor 'specifiek', 'meetbaar', 'acceptabel', 'realistisch' en 'tijdgebonden'.

Het grote probleem is echter dat de administratie van de voortgang op een dussdanige wijze is opgezet dat niet objectief kan worden vastgesteld of het tekort aan ouderenvoningen volledig of slechts deels kan worden weggewerkt. Een gemeentelijke regierol zou immers minimaal vereisen dat de gemeente een juist en volledig overzicht heeft van alle bouwprojecten die binnen de gemeente worden uitgevoerd. Dit is in Halderberge in onvoldoende mate het geval:

- *De projecten in het uitvoeringsprogramma en het projectenoverzicht sluiten niet op elkaar aan.* Het gemeentelijk projectenoverzicht bevat alleen die bouwprojecten waarvoor de gemeente een grondexploitatie heeft geopend en dus risicodragende partner is. Naast deze projecten zijn er volgens het uitvoeringsprogramma ook ontwikkelingen waarbij de gemeente geen partner is bij de realisatie van de seniorenwoningen. Aangezien de gemeente deze projecten niet in het projectenoverzicht heeft opgenomen, komt de voortgang van deze projecten ook niet systematisch aan bod bij de ambtelijke en bestuurlijke evaluaties. Dit klemt des te meer omdat in het verleden is gebleken dat externe partners zich niet sterker dan via een intentieovereenkomst aan het uitvoeringsprogramma wilden binden. Het uitvoeringsprogramma bevat bovendien drie bouwprojecten waarvoor de gemeente wel als partner staat aangemerkt, maar waarover informatie in het gemeentelijk projectoverzicht ontbreekt.
- *De typering van de (senioren)woningen in het projectoverzicht is veel minder duidelijk dan in het uitvoeringsprogramma.* In plaats van de indeling in nultredenwoningen, verzorgd en beschermd en intramuraal wonen is in het projectoverzicht voor bredere categorieën gekozen. Hoeveel seniorenwoningen daarin begrepen zijn, is dan ook niet helder. Van de projecten uit het uitvoeringsprogramma die in het projectoverzicht vermeld staan, is dus niet zeker dat het uitsluitend om seniorenwoningen gaat: er kan ook sprake zijn van mengvormen. Als dat het geval is, betekent dit dat er in de praktijk nog minder seniorenwoningen worden gerealiseerd dan in het uitvoeringsprogramma is voorgenomen.

5.2

Aanbevelingen

De Rekenkamer West-Brabant beveelt het College van B&W van Halderberge aan om zijn rol als regisseur van de ruimtelijke ordening te verstevigen door niet alleen toe te zien op de uitvoering van de gemeentelijke projecten, maar ook op de voortgang van projecten die door externen worden uitgevoerd. Daartoe is het minimaal noodzakelijk dat uitvoeringsprogramma en projectenoverzicht op elkaar worden afgestemd. Daarbij beveelt de rekenkamer voorts aan om het uitvoeringsprogramma als uitgangspunt te hanteren. Op deze wijze ontstaat er een integraal overzicht dat juist, consistent en compleet is. Dit document dient zowel de eigen voortgangsbewaking, de afstemming met externe partijen als de verantwoording aan de gemeenteraad.

Reactie van het College van B&W

Geachte leden van de Rekenkamer,

Door ons is het door uw Rekenkamer opgestelde concept rapport betreffende het onderzoek naar de productie van seniorenwoningen in onze gemeente in goede orde ontvangen.

In uw begeleidend schrijven verzoekt u ons om een reactie op de onderzoeksbevindingen, conclusies en aanbevelingen.

Het conceptrapport geeft ons inziens een juist beeld van de huidige situatie met betrekking tot de productie van seniorenwoningen in onze gemeente. Aan de door u gegeven aanbevelingen, vooral met betrekking tot de afstemming uitvoeringsprogramma en projectenoverzicht, zullen wij in de toekomst de nodige aandacht besteden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge,

de secretaris,

de burgemeester,

A.M.T. Naterop

A.F.W. Osterloh

Nawoord van de Rekenkamer

De rekenkamer constateert met instemming dat het college kennis heeft genomen van het rapport en aandacht wil besteden aan de aanbevelingen van de rekenkamer.

In zijn reactie geeft het college echter niet aan op welke wijze hij uitvoering aan de aanbevelingen denkt te gaan geven. De aanbevelingen van de rekenkamer betreffen het belangrijke punt van de gemeentelijke regie over de realisatie van (senioren) huisvesting. Wij adviseren de gemeenteraad en het college dan ook om bij de behandeling van het rapport in de raad de gewenste uitwerking van de aanbevelingen nader te concretiseren.

Bijlage 1 - Geraadpleegde documenten

- Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg (3 juni 2005)
- Woonvisie 2005+ (3 juni 2005)
- Woningmarktonderzoek 2003 (3 februari 2004)
- 'Ouderen willen geen flats' (BN/De Stem d.d. 2 september 2006)
- Notitie 'Kansen en mogelijkheden' (8 juni 2005)
- Gebiedsvisie Oudenbosch (april 2005)
- Nota Grondbeleid en grondbedrijf (14 november 2002)
- Jaarverslag Grondbedrijf 2005
- Checklist basisgegevens quick scan (werknummer 103, 6 juni 2006)

Bijlage 2 - Uitvoeringsprogramma Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg 2005-2014

BOUWPROJECT: BOSSCHENHOOFD

Sloop van minimaal 3 woningen aan Gerardushof

(Bruto) aantal woningen: 3

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): Bernardus Wonen, De Markenlanden

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

*Realiseren van circa 24 nultredenhuurwoningen in het plan "Centrumgebied
Bosschenhoofd"*

(Bruto) aantal woningen: 24

Initiatief: Gemeente

Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Zoeken locatie voor circa 10 nultredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 10

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): Gemeente Halderberge, Bernardus Wonen, De Markenlanden

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Zoeken locatie voor circa 20 woningen verzorgd en beschermd wonen

(Bruto) aantal woningen: 20

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): Gemeente Halderberge, Bernardus Wonen, De Markenlanden

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

*Restopgave: circa 5 nultredenwoningen en ca. 25 woningen verzorgd en beschermd
wonen*

(Bruto) aantal woningen: 30

Initiatief: Bernardus Wonen en andere partijen

Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden, SDW, Stichting Groenhuysen,
S&L Zorg

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2008

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 87

BOUWPROJECT: HOEVEN

Sloop van minimaal 18 woningen aan de Halderberg en sloop van 10 nultredenhuurwoningen aan het Constantijn Huygensplein en nieuwbouw van ca 40 nultredenhuurwoningen als onderdeel van het plan "Centrumrand Hoeven"

(Bruto) aantal woningen: 40
Initiatief: Bernardus Wonen
Partner(s): De Markenlanden
Startjaar: 2005
Jaar gereed: 2008

Realiseren 12 woningen (beschermd wonen) aan de St. Jansstraat

(Bruto) aantal woningen: 12
Initiatief: Bernardus Wonen
Partner(s): De Markenlanden
Startjaar: 2005
Jaar gereed: 2008

Realiseren woonzorgcomplex (88 verzorgd/beschermd en 19 intramuraal)

(Bruto) aantal woningen: 107
Initiatief: Groenhuysen
Partner(s): De Markenlanden
Startjaar: 2005
Jaar gereed: 2007

Zoeken naar een locatie voor circa 30 nultredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 30
Initiatief: Bernardus Wonen
Partner(s): Gemeente Halderberge
Startjaar: ?
Jaar gereed: ?

Restopgave: circa 20 nultredenhuurwoningen en circa 40 woningen (verzorgd en beschermd)

(Bruto) aantal woningen: 60
Initiatief: Bernardus Wonen, en andere partijen
Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden, SDW, Stichting Groenhuysen, S&L Zorg
Startjaar: 2006
Jaar gereed: 2008

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 249

BOUWPROJECT: OUDENBOSCH-NOORD

Sloop 11 nultredenhuurwoningen aan de Borhemweg

(Bruto) aantal woningen: 11
 Initiatief: Bernardus Wonen
 Partner(s): De Markenlanden
 Startjaar: 2006
 Jaar gereed: 2008

Realiseren van circa 70 nultredenhuurwoningen in wijk Centrum (totaalplan)

(Bruto) aantal woningen: 70
 Initiatief: Bernardus Wonen
 Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden
 Startjaar: 2005
 Jaar gereed: 2006

Realiseren circa 40 nultredenhuurwoningen in Tivoli

(Bruto) aantal woningen: 40
 Initiatief: Bernardus Wonen
 Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden
 Startjaar: 2007
 Jaar gereed: 2010

Realiseren circa 15 nultredenhuurwoningen in Maria ter Engelen / St. Bernaerstraat - Groene Woud

(Bruto) aantal woningen: 15
 Initiatief: Bernardus Wonen
 Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden
 Startjaar: 2007
 Jaar gereed: 2010

Realiseren 10 woningen (beschermd wonen) aan de Markt

(Bruto) aantal woningen: 10
 Initiatief: Bernardus Wonen
 Partner(s): SDW, De Markenlanden
 Startjaar: 2005
 Jaar gereed: 2006

Realiseren 8 woningen (beschermd wonen)

(Bruto) aantal woningen: 10
 Initiatief: GGZ WNB
 Partner(s): Bernardus Wonen, De Markenlanden
 Startjaar: 2005
 Jaar gereed: 2007

Sloop van 72 woningen (verzorgd wonen) en afbouw van 162 intramurale plaatsen in De Zellebergen; te vernieuwen met 120 woningen (beschermd en verzorgd wonen) bij het Oostkwartier / De Zellebergen en toevoeging 48 verpleeghuisplaatsen

(Bruto) aantal woningen: 330
 Initiatief: Groenhuysen
 Partner(s): De Markenlanden
 Startjaar: 2005
 Jaar gereed: 2007

Restopgave: circa 140 nultredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 140

Initiatief: Bernardus Wonen en andere partijen

Partner(s): Gemeente Halderberge, SDW, Stichting Groenhuysen, De Markenlanden, Thuiszorg West-Brabant, S&L Zorg, GGZ WNB

Startjaar: 2006

Jaar gereed: 2012

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 626

BOUWPROJECT: OUDENBOSCH-ZUID

Sloop 16 woningen en nieuwbouw 16 nultredenhuurwoningen Pagnevaartweg

(Bruto) aantal woningen: 16

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): De Markenlanden

Startjaar: 2006

Jaar gereed: 2008

Realiseren circa 50 nultredenhuurwoningen door middel van herstructurering (Pagnevaart)

(Bruto) aantal woningen: 50

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): De Markenlanden

Startjaar: 2008

Jaar gereed: 2012

Zoeken locatie voor circa 60 woningen (verzorgd en beschermd wonen)

(Bruto) aantal woningen: 60

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): Gemeente Halderberge, SDW, Stichting Groenhuysen, De Markenlanden, Thuiszorg West-Brabant, S&L Zorg, GGZ WNB

Startjaar: 2008

Jaar gereed: 2012

Restopgave: circa 225 nultredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 225

Initiatief: Bernardus Wonen en andere partijen

Partner(s): Gemeente Halderberge, SDW, Stichting Groenhuysen, De Markenlanden, Thuiszorg West-Brabant, S&L Zorg, GGZ WNB

Startjaar: 2008

Jaar gereed: 2012

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 351

BOUWPROJECT: OUD GASTEL

Realiseren 74 nultredenhuurwoningen aan de Molenweide

(Bruto) aantal woningen: 74

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden

Startjaar: 2004

Jaar gereed: 2006

*Realiseren circa 12 nultredenhuurwoningen aan de Wilhelminastraat
(herstructurering)*

(Bruto) aantal woningen: 12

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2008

*Realiseren circa 20 nultredenhuurwoningen op de locatie Laurentiuskerk e.o. /
Kerkstraat e.o.*

(Bruto) aantal woningen: 20

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2007

*Realiseren 50 woningen verzorgd en beschermd wonen en 7 intramurale plaatsen als
woonzorgcomplex Dragon / Blankershove II*

(Bruto) aantal woningen: 50

Initiatief: Groenhuysen

Partner(s): -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Zoeken locatie voor circa 30 nultredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 30

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2010

Restopgave: circa 25 woningen (verzorgd en beschermd wonen)

(Bruto) aantal woningen: 25

Initiatief: Groenhuysen en andere partijen

Partner(s): Gemeente Halderberge, SDW, De Markenlanden, S&L Zorg

Startjaar: 2010

Jaar gereed: 2014

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 211

BOUWPROJECT: STAMPERSGAT

*Sloop 18 nultredenhuurwoningen, nieuwbouw van circa 9 nultredenhuurwoningen
Markiezaatstraat*

(Bruto) aantal woningen: 9

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): Gemeente Halderberge, De Markenlanden, GGD West-Brabant

Startjaar: 2006

Jaar gereed: 2008

Realiseren van circa 20 nultredenhuurwoningen op de locatie Rondom de Kerk

(Bruto) aantal woningen: 20

Initiatief: Bernardus Wonen

Partner(s): De Markenlanden

Startjaar: 2006

Jaar gereed: 2008

Zoeken locatie voor 25 woningen (verzorgd en beschermd wonen)

(Bruto) aantal woningen: 25

Initiatief: Bernardus Wonen, Markenlanden

Partner(s): Gemeente Halderberge, SDW, Stichting Groenhuysen, S&L Zorg

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2010

Restopgave: circa 25 nultredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 25

Initiatief: Bernardus Wonen en andere partijen

Partner(s): Gemeente Halderberge, SDW, Stichting Groenhuysen, S&L Zorg

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2012

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 79

TOTAAL ALLE KERNEN (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 1589

WAARVAN 'HARD' (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 909

WAARVAN 'ZACHT' (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 680

TE SLOPEN WONINGEN (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 148

Bijlage 3 - Uitvoeringsprogramma in vergelijking met projectoverzicht

BOUWPROJECT: BOSSCHENHOOFD

Sloop van minimaal 3 woningen aan Gerardushof

(Bruto) aantal woningen: -

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee, gemeente is geen partij

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning⁸: -

Realiseren van circa 24 nultredenhuurwoningen in het plan "Centrumgebied Bosschenhoofd"

(Bruto) aantal woningen: 24

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: 12

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Stand van zaken: akkoord ontwerp college

Voorzien start bouw: 4e kwartaal 2006

Inschatting gereed volgens planning: nee

Zoeken locatie voor circa 10 nultredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 10

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

Zoeken locatie voor circa 20 woningen verzorgd en beschermd wonen

(Bruto) aantal woningen: 20

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

⁸ Er is verondersteld dat het bouwproject minimaal één jaar aan planvoorbereiding en één jaar aanbouw activiteiten vergt.

Restopgave: circa 5 nulredenwoningen en circa 25 woningen verzorgd en beschermd wonen

(Bruto) aantal woningen: 30

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2008

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 84

TOTAAL AANTAL WONINGEN VOLGENS PROJECTOVERZICHT: 12

BOUWPROJECT: HOEVEN

Sloop van minimaal 18 woningen aan de Halderberg en sloop van 10 nulredenhuurlwoningen aan het Constantijn Huygensplein en nieuwbouw van ca 40 nulredenhuurlwoningen als onderdeel van het plan "Centrumrand Hoeven"

(Bruto) aantal woningen: 40

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: onbekend

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2008

Stand van zaken: planning ontwerp gereed

Voorzien start bouw: 2007

Inschatting gereed volgens planning: ja

Realiseren 12 woningen (beschermd wonen) aan de St. Jansstraat

(Bruto) aantal woningen: 12

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee, gemeente is geen partij

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2008

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

Realiseren woonzorgcomplex (88 verzorgd/beschermd en 19 intramuraal)

(Bruto) aantal woningen: 107

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: pm

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2007

Stand van zaken: bouw gestart

Voorzien start bouw: n.v.t.

Inschatting gereed volgens planning: ja

Zoeken naar een locatie voor circa 30 nultredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 30

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: ?

Jaar gereed: ?

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

Restopgave: circa 20 nultredenwoningen en circa 40 woningen (verzorgd en beschermd)

(Bruto) aantal woningen: 60

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2008

Jaar gereed: 2012

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 249

TOTAAL AANTAL WONINGEN VOLGENS PROJECTOVERZICHT: 0

BOUWPROJECT: OUDENBOSCH-NOORD

Sloop 11 nultredenhuurwoningen aan de Borhemweg

(Bruto) aantal woningen: -

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee, gemeente is geen partij

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2006

Jaar gereed: 2008

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

Realiseren van circa 70 nultredenhuurwoningen in wijk Centrum (totaalplan)

(Bruto) aantal woningen: 70

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: 103

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Stand van zaken: 1e fase in uitvoering, 2e en 3e fase starten

Voorzien start bouw: 1e kwartaal 2007

Inschatting gereed volgens planning: nee

Realiseren ca 40 nulredenhuurwoningen in Tivoli

(Bruto) aantal woningen: 40

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: 50

Startjaar: 2007

Jaar gereed: 2010

Stand van zaken: ontwerp gestart

Voorzien start bouw: onbekend

Inschatting gereed volgens planning: ja

Realiseren circa 15 nulredenhuurwoningen in Maria ter Engelen / St. Bernaerstraat - Groene Woud

(Bruto) aantal woningen: 15

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: 30

Startjaar: 2007

Jaar gereed: 2010

Stand van zaken: quick scan uitgezet

Voorzien start bouw: onbekend

Inschatting gereed volgens planning: ja

Realiseren 10 woningen (beschermd wonen) aan de Markt

(Bruto) aantal woningen: 10

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee, gemeente is geen partij

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

Realiseren 8 woningen (beschermd wonen)

(Bruto) aantal woningen: 10

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee, gemeente is geen partij

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2007

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

Sloop van 72 woningen (verzorgd wonen) en afbouw van 162 intramurale plaatsen in De Zellebergen; te vernieuwen met 120 woningen (beschermd en verzorgd wonen) bij het Oostkwartier / De Zellebergen en toevoeging 48 verpleeghuisplaatsen

(Bruto) aantal woningen: 330

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: pm

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2007

Stand van zaken: akkoord ontwerp college

Voorzien start bouw: 4e kwartaal 2006

Inschatting gereed volgens planning: ja

Restopgave: circa 140 nultredenhuurwoningen
(Bruto) aantal woningen: 140
Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee
Aantal woningen volgens projectoverzicht: -
Startjaar: 2006
Jaar gereed: 2012
Stand van zaken: -
Voorzien start bouw: -
Inschatting gereed volgens planning: -

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 615
TOTAAL AANTAL WONINGEN VOLGENS PROJECTOVERZICHT: 183

BOUWPROJECT: OUDENBOSCH-ZUID

Sloop 16 woningen en nieuwbouw 16 nultredenhuurwoningen Pagnevaartweg
(Bruto) aantal woningen: 16
Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee, gemeente is geen partij
Aantal woningen volgens projectoverzicht: -
Startjaar: 2006
Jaar gereed: 2008
Stand van zaken: -
Voorzien start bouw: -
Inschatting gereed volgens planning: -

Realiseren ca 50 nultredenhuurwoningen door middel van herstructurering (Pagnevaart)
(Bruto) aantal woningen: 50
Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee, gemeente is geen partij
Aantal woningen volgens projectoverzicht: -
Startjaar: 2008
Jaar gereed: 2012
Stand van zaken: -
Voorzien start bouw: -
Inschatting gereed volgens planning: -

Zoeken locatie voor circa 60 woningen (verzorgd en beschermd wonen)
(Bruto) aantal woningen: 60
Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee
Aantal woningen volgens projectoverzicht: -
Startjaar: 2008
Jaar gereed: 2012
Stand van zaken: -
Voorzien start bouw: -
Inschatting gereed volgens planning: -

Restopgave: circa 225 nultredenhuurwoningen
 (Bruto) aantal woningen: 225
 Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee
 Aantal woningen volgens projectoverzicht: -
 Startjaar: 2008
 Jaar gereed: 2012
 Stand van zaken: -
 Voorzien start bouw: -
 Inschatting gereed volgens planning: -

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 351
TOTAAL AANTAL WONINGEN VOLGENS PROJECTOVERZICHT: 0

BOUWPROJECT: OUD-GASTEL

Realiseren 74 nultredenhuurwoningen aan de Molenweide
 (Bruto) aantal woningen: 74
 Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee
 Aantal woningen volgens projectoverzicht: -
 Startjaar: 2004
 Jaar gereed: 2006
 Stand van zaken: -
 Voorzien start bouw: -
 Inschatting gereed volgens planning: nee

Realiseren circa 12 nultredenhuurwoningen aan de Wilhelminastraat (herstructurering)
 (Bruto) aantal woningen: 12
 Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee
 Aantal woningen volgens projectoverzicht: -
 Startjaar: 2005
 Jaar gereed: 2008
 Stand van zaken: -
 Voorzien start bouw: -
 Inschatting gereed volgens planning: nee

Realiseren circa 20 nultredenhuurwoningen op de locatie Laurentiuskerk e.o. / Kerkstraat e.o.
 (Bruto) aantal woningen: 20
 Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee
 Aantal woningen volgens projectoverzicht: -
 Startjaar: 2005
 Jaar gereed: 2007
 Stand van zaken: -
 Voorzien start bouw: -
 Inschatting gereed volgens planning: nee

Realiseren 50 woningen verzorgd en beschermd wonen en 7 intramurale plaatsen als woonzorgcomplex Dragon / Blankershove II

(Bruto) aantal woningen: 50

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: 30

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2006

Stand van zaken: ontwerp gestart

Voorzien start bouw: onbekend

Inschatting gereed volgens planning: nee

Zoeken locatie voor circa 30 nultredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 30

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2010

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

Restopgave: circa 25 woningen (verzorgd en beschermd wonen)

(Bruto) aantal woningen: 25

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2010

Jaar gereed: 2014

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 211

TOTAAL AANTAL WONINGEN VOLGENS PROJECTOVERZICHT: 30

BOUWPROJECT: STAMPERSGAT

Sloop 18 nultredenhuurwoningen, nieuwbouw van circa 9 nultredenhuurwoningen Markiezaatstraat

(Bruto) aantal woningen: 9

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: 15

Startjaar: 2006

Jaar gereed: 2008

Stand van zaken: niet gestart

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: nee

Realiseren van circa 20 nulredenhuurwoningen op de locatie Rondom de Kerk
(Bruto) aantal woningen: 20

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: ja

Aantal woningen volgens projectoverzicht: 20

Startjaar: 2006

Jaar gereed: 2008

Stand van zaken: stedenbouwkundige randvoorwaarden gereed

Voorzien start bouw: onbekend

Inschatting gereed volgens planning: ja

Zoeken locatie voor 25 woningen (verzorgd en beschermd wonen)

(Bruto) aantal woningen: 25

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2010

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

Restopgave: circ 25 nulredenhuurwoningen

(Bruto) aantal woningen: 25

Opgenomen in projectoverzicht d.d. 13 juni 2006: nee

Aantal woningen volgens projectoverzicht: -

Startjaar: 2005

Jaar gereed: 2012

Stand van zaken: -

Voorzien start bouw: -

Inschatting gereed volgens planning: -

TOTAAL (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 79

TOTAAL AANTAL WONINGEN VOLGENS PROJECTOVERZICHT: 35

TOTAAL UITVOERINGSPROGRAMMA (HARD EN ZACHT) (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 1589

TOTAAL PROJECTOVERZICHT (HARD) (BRUTO) AANTAL WONINGEN: 260





