

# Bouwen voor morgen

## *Onderzoek naar woningbouw in de kleine kernen van de gemeenten Neder-Betuwe en Zaltbommel*

Bouwimpuls voor dorpen in Neder-Betuwe. Gelderlander, 24 oktober 2006 | Vaste regels en prijzen voor huren. Brabants Dagblad, 4 januari 2008 | Regionale corporaties luiden de noodklok. Brabants Dagblad, 1 december 2007 | Woningstichting verkoopt 146 huizen om aan geld te komen. Brabants Dagblad, 02 februari 2008 | Schot in plan van starters die zelf bouwen. Brabants Dagblad, 6 februari 2008 | Zaltbommel moet beter toe gaan zien op bouw. Brabants Dagblad, 7 februari 2008 | PvdA ongerust over stagneren Vogelenzang. Brabants Dagblad, 13 februari 2008. | Alles over bouwen in Bommel op 'n rijtje. Brabants Dagblad, 14 februari 2008 | College blijft bij bouw open gebied. Brabants Dagblad. Bruchem, 21 februari 2008. | Starters Nederhemert zaterdag in Gameren op wooninformatiedag. Brabants Dagblad, 21 februari 2008 | Graaien naar documentatiemappen voor nieuwbouw. Brabants Dagblad, 25 februari 2008 | Vragen nog open: Pilotproject starterswoningen Dodewaard lijkt haalbaar. Rhenense Betuwse Courant, 9 april 2008 | Kou uit de lucht over bouwplan Bruchem. Brabants Dagblad, 10 april 2008 | Starters in dorp zelf aan de slag. Brabants Dagblad, 12 april 2008 | SWB betreurt misverstanden. Rhenense Betuwse Courant, 16 april 2008 | Het loopt storm met koopgarant. Brabants Dagblad, 19 april 2008 | Startproblemen in Dodewaard. Rhenense Betuwse Courant, 14 mei 2008 | Laatste bewoners van Medel zitten klem. Gelderlander. 26 mei 2008 | Den Ham in Aalst van start. Brabants Dagblad, 28 mei 2008 | Belangstelling voor woningen De Ham groeit. Brabants Dagblad, 30 mei 2008 | PvdA wil bouwen in eigen beheer in bank. Brabants Dagblad, 10 juni 2008 | 'Ormeling III kan binnenkort van start gaan. Brabants Dagblad, 17 juni 2008 | Kritiek op woningbouwplan. Gelderlander, 30 juni 2008 | Ook huiszwaluwen doen in Gameren aan nieuwbouw. Brabants Dagblad, 1 juli 2008 | Woonwensen Nieuwaal in kaart gebracht. Brabants Dagblad. 2 juli 2008 | Vijf Gemeenten maakt winst maar teert ook in. Brabants Dagblad 26 juli 2008 | Kritiek op woningbouwplan. De Gelderlander, 30 juni 2008 | Doorbraak Triangel Ochten. De Gelderlander, 08 juli 2008 | Huizen voor starters in gemeente Neder-Betuwe. De Gelderlander, 11 augustus 2008 | 'Verbazing en ongeloof over fusieplan Vijf Gemeenten. Brabants Dagblad 27 augustus 2008 | Talman wil versnelling bouwplan. Gelderlander, 30 september 2008. | Zeventien woningen voor starters aan Molenstraat in Zuilichem. Brabants Dagblad, 03 oktober | PvdA wil huizen aan eigen volk koppelen. De Gelderlander, 11 oktober 2008 | PvdA: huurhuizen voor eigen volk. De Gelderlander, 13 oktober 2008 | Dorpeling wil huis te vaak niet. De Gelderlander, 16 oktober 2008 | Huis levensloopbestendig. De Gelderlander, 24 november 2008 | Thuis blijven als je minder mobiel wordt. De Gelderlander, 01 december 2008 | Grondprijs Waluwe weer voer voor discussie. Brabants Dagblad, 29 november 2008

**Februari 2009**

### **REKENKAMERCOMMISSIE ZALTBOMMEL**

Postbus 10.002  
5300 DA Zaltbommel  
Telefoon: 0418 681 612  
E-mail: [griffie@zaltbommel.nl](mailto:griffie@zaltbommel.nl)

### **REKENKAMERCOMMISSIE NEDER-BETUWE**

Burgemeester Lodderstraat 20  
Postbus 20  
4043 ZG Opheusden  
E-mail: [jneerbos@nederbetuwe.nl](mailto:jneerbos@nederbetuwe.nl)  
t: 0488 449 919



# **Bouwen voor morgen**

## ***Onderzoek naar woningbouw in de kleine kernen van de gemeenten Neder-Betuwe en Zaltbommel***

Januari 2009

### **Samenstelling Rekenkamercommissie Zaltbommel:**

- Mevrouw drs. P.K. Hoogmoed (voorzitter)
- De heer drs. M.A. Koster RA (lid)
- Mevrouw dr. D.G.F.M. Gorgels (lid)
- Mevrouw drs. M.S.P. Muurling (ambtelijk secretaris)

### **Samenstelling Rekenkamercommissie Neder-Betuwe:**

- De heer jhr. mr. E.W. de Jonge (voorzitter)
- Mevrouw drs. M.G.T van der Valk-de Bruin
- De heer H. Norberhuis
- De heer J.M. van Neerbos (ambtelijk secretaris)
  
- Mevrouw ir. M.C. Kriesch (onderzoeker)



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding en belang van het onderzoek.....	7
1.2	Doelstelling van het onderzoek.....	7
1.3	Afbakening .....	7
1.4	Aanpak van het onderzoek .....	7
<b>2</b>	<b>Bevindingen documentenstudie en interviews.....</b>	<b>9</b>
2.1	Gemeente Neder-Betuwe .....	9
2.1.1	Het woningbouwbeleid van de gemeente Neder-Betuwe .....	10
2.1.2	Uitwerking in een uitvoeringsprogramma .....	11
2.1.3	Realisatie van het woningbouwbeleid .....	13
2.2	Gemeente Zaltbommel.....	15
2.2.1	Het woningbouwbeleid van de gemeente Zaltbommel .....	15
2.2.2	Uitwerking in een uitvoeringsprogramma .....	16
2.2.3	Realisatie van het woningbouwbeleid .....	18
2.3	Vergelijking van beide gemeenten .....	20
<b>3</b>	<b>Bevindingen praktijkvoorbeelden .....</b>	<b>22</b>
3.1	Cases in Neder-Betuwe .....	22
3.1.1	Case 1: Pilotproject starterswoningen In Dodewaard .....	22
3.1.2	Case 2: De Leede in Kesteren .....	23
3.2	Cases in Zaltbommel .....	25
3.2.1	Case 1: De Ham III in Aalst .....	25
3.2.2	Case 2: Ormeling III CPO in Nederhemert.....	27
3.3	Vergelijking (benchmark) gemeente Zaltbommel en gemeente Neder-Betuwe .....	28
<b>4</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen .....</b>	<b>30</b>
4.1	Neder-Betuwe .....	30
4.1.1	De realisatie.....	30
4.1.2	De oorzaken van achterstand .....	32
4.2	Zaltbommel.....	35
4.2.1	De realisatie.....	35
4.2.2	De oorzaken van de onduidelijkheid .....	36

### Reactie college van Burgermeester en Wethouders op het conceptrapport



## Inleiding

### 1.1 Aanleiding en belang van het onderzoek

De kranten hebben de laatste jaren vol gestaan over de bouw van woningen in de gemeenten Neder-Betuwe en Zaltbommel. Wordt er wel genoeg gebouwd en worden wel de juiste woningen gebouwd? Ook in de gemeenteraden van Neder-Betuwe en Zaltbommel leeft de vraag of er voldoende wordt gebouwd in de kleine kernen om die leefbaar en levensvatbaar te houden.

De gemeente Zaltbommel kent naast de stad Zaltbommel elf kleine kernen, waarvan vijf met minder dan 1.000 inwoners. De gemeente Neder-Betuwe bestaat uit zes kleine kernen van ruim 1.000 tot bijna 6.000 inwoners en vier kleinere buurtschappen.

In de afgelopen jaren is er woningbouwbeleid gemaakt en zijn uitvoeringsplannen vastgesteld. De indruk bestaat dat al die plannen niet tijdig worden gerealiseerd, vooral wat betreft woningen voor starters en senioren. Het benoemen van de oorzaken hiervoor is niet eenvoudig. Woningbouw is een complex beleidsveld, waarbij meerdere partijen zijn betrokken. Er bestaat veel onduidelijkheid over de verantwoordelijkheden, bevoegdheden en daadwerkelijke sturings(beïnvloedings)mogelijkheden van de gemeenten.

### 1.2 Doelstelling van het onderzoek

Het onderzoek moet antwoord geven op de vraag of er sprake is van stagnatie in de productie van woningen voor doelgroepen in de kleine kernen en of gerealiseerde woningen ook worden betrokken door de doelgroepen. Als er stagnatie en mismatch is, moet het onderzoek antwoord geven op de vraag wat de oorzaak is.

### 1.3 Afbakening

Op basis van een verkennende studie hebben de rekenkamercommissies besloten, ook gezien de complexiteit van het onderwerp, het onderzoek te beperken tot de beleidsuitvoering van woningbouw in de *kleine kernen*.<sup>1</sup> De kernen in Neder-Betuwe zijn minder 'klein' dan de kleine kernen van de gemeente Zaltbommel, echter er speelt dezelfde 'kleine kernen' problematiek: het behoud van de leefbaarheid<sup>2</sup>. Verder beperken we ons in Zaltbommel tot beleid en goedgekeurde woningbouwprojecten in de periode 2005 tot en met 2008 en voor Neder-Betuwe in de periode 2006 – 2008.

### 1.4 Aanpak van het onderzoek

Het onderzoek is een samenwerkingsproject van de Rekenkamercommissies van Neder-Betuwe en Zaltbommel. De rekenkamercommissies hebben met raadsleden van beide gemeenten de onderzoeksopzet besproken. De opmerkingen en vragen die daarbij aan de orde kwamen, zijn zoveel mogelijk meegenomen in dit onderzoek.

Voor de documentstudie hebben wij documenten (beleidsnota's en beleidsregels, verslagen raad en commissies, jaarstukken, monitors en behoefteonderzoeken, afspraken, contracten etc.) bestudeerd. Op basis hiervan hebben wij het woningbouwbeleid en de woningbouwplannen in beide gemeenten in kaart gebracht. Vervolgens hebben wij interviews gehouden met vertegenwoordigers van woningbouwcorporaties, de verantwoordelijke wethouders, beleidsambtenaren, projectleiders/coördinatoren en vertegenwoordigers van projecten van starterswoningen.

---

<sup>1</sup> De LVKK (Landelijke Vereniging tot behoud van Kleine Kernen) noemt in 1985 in de definitie voor een kleine kern een maximum inwonertal van 4.000. Later besluit de LVKK geen criterium meer te stellen voor het aantal inwoners van een kleine kern: "Een kleine kern is een kleine kern als de bewoners dat zo voelen.

<sup>2</sup> In de literatuur wordt leefbaarheid dikwijls omschreven als "de mate waarin de sociale en fysieke leefomgeving aan de normen en waarden van de bewoners en/of gebruikers van het landelijk gebied voldoen". Bron: Leefbaarheid van kleine kernen; literatuurrapport. mr. drs I.A.I.J. Annegarn, Hoofddorp 2005.

Tegelijkertijd hebben wij een casestudie uitgevoerd naar een viertal woningbouwprojecten, twee per gemeente, waarbij we vooral hebben gekeken naar de praktijk van de uitvoering.

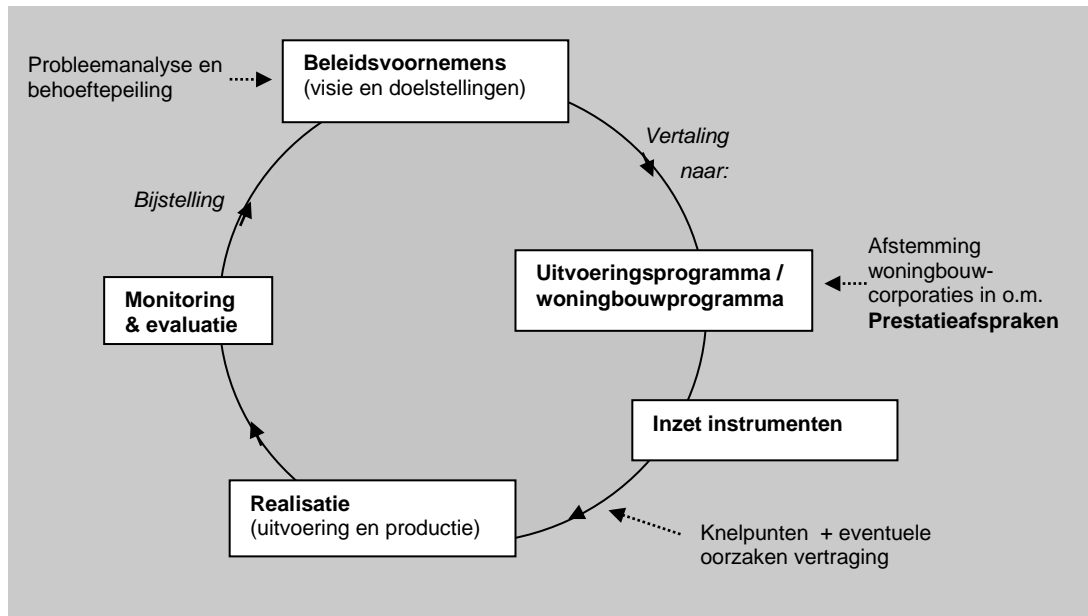
De bevindingen uit de studies voor beide gemeenten hebben wij vergeleken, zodat van elkaar geleerd kan worden.

De onderzoeksresultaten hebben wij in concept aangeboden aan de ambtelijke organisaties ter verificatie van de feiten en aan de colleges voor een reactie.



## 2 Bevindingen documentenstudie en interviews

In dit hoofdstuk geven wij de bevindingen van onze documentstudie en de interviews. De nadruk ligt op de analyse van de relatie tussen beleidsvoornemens (visie en doelen), de uitwerking hiervan in uitvoeringsprogramma's en de realisatie van het uitvoeringsprogramma. De uitkomsten van dit rapport kunnen een bijdrage leveren aan de evaluatie van de beleidsvoornemens. Zie figuur 1.



We behandelen de beide gemeenten afzonderlijk. Neder-Betuwe in paragraaf 2.1 en Zaltbommel in paragraaf 2.2.

### 2.1 Gemeente Neder-Betuwe

### 2.1.1 Het woningbouwbeleid van de gemeente Neder-Betuwe

In oktober 2003 is de *Structuurvisie Kernen gemeente Neder-Betuwe* (2002) in de raad vastgesteld. In dit beleidskader beschrijft de gemeente de gewenste integrale ruimtelijke ontwikkeling. In ontwikkelvisies per kern geeft de gemeente aan welke locaties tot 2015 in ontwikkeling worden genomen inclusief een raming van de capaciteit.

Doelstellingen die de gemeente hierin noemt voor het wonen in de gemeente zijn:

- Binnen elke kern moet iedere doelgroep passende huisvesting vinden.
- Concentratie van woningbouw zal plaatsvinden in vier hoofdkernen: Ochten, Kesteren, Opheusden en Dodewaard.
- Nieuwbouw zal zoveel mogelijk plaatsvinden op inbreidingslocaties, mits dit past bij de ruimtelijke kwaliteit van de kern.
- Voorzieningen moeten zoveel mogelijk worden behouden in alle vier hoofdkernen.

De gemeente zou de Structuurvisie uitwerken in *Dorpsvisies*<sup>3</sup>. Tot op heden is dit alleen voor de kern Ochten gebeurd (*Dorpsvisie Ochten*, 2007). De *Dorpsvisie Kesteren* is in ontwikkeling.

#### Woonvisie Neder-Betuwe 2006-2020 - Wonen in een bloeiende gemeente

Het woningbouwbeleid van de gemeente Neder-Betuwe is uitgewerkt in de *Woonvisie 2006-2020 Wonen in een bloeiende gemeente* (2007). De Woonvisie is in april 2007 in de raad vastgesteld als uitwerking van de *Structuurvisie Kernen gemeente Neder-Betuwe* (2002).

Voor de ontwikkeling van de Woonvisie is een analyse gemaakt van de lokale woningmarkt op basis van het landelijk Woningbehoefte Onderzoek 2002 (WBO 2002)<sup>4</sup> en interviews met diverse lokale partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De gemeente heeft geen aanvullend woningbehoefteonderzoek laten doen naar de specifieke behoefte in de kernen.

In de *Woonvisie 2006-2020* heeft de gemeente vijf keuzes op hoofdlijnen geformuleerd:

1. Voldoende bouw mogelijkheden voor de lokale vraag.
2. Voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor ouderen in alle kernen.
3. Aanbod voor gezinnen en starters door doorstroming en nieuwbouw.
4. Betaalbaarheid van het wonen.
5. Afstemming van wonen-welzijn-zorg in woonservicegebieden.

Dit is uitgewerkt in het volgende indicatieve streefprogramma per kern:

	Kesteren	Dodewaard	Ochten	Opheusden	Echteld	IJzendoorn	Totaal
<b>HUUR</b>							
Eengezinswoning huur < € 500	-75	-60	-60	-80	-12	-12	<b>-299</b>

<sup>3</sup> Kesteren (2008), Dodewaard (in voorbereiding), Echteld / IJzendoorn (in voorbereiding), en Opheusden (in voorbereiding).

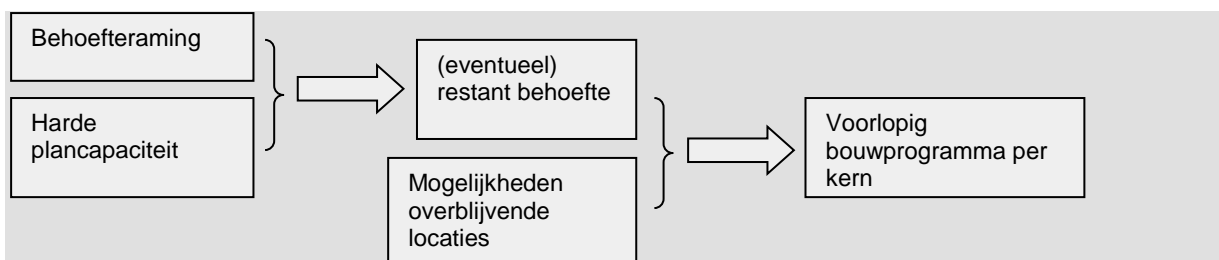
<sup>4</sup> Het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) is een steekproefonderzoek van VROM dat elke vier jaar werd uitgevoerd en inzicht geeft in de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de betaalbaarheid van woningen, de woonwensen en het verhuisgedrag. Het WBO 2002 maakte het mogelijk om informatie op schaalniveau van gemeenten en stadsdelen te kunnen verkrijgen. In 2005 is het WBO opgevolgd door WoON – WoonOnderzoek Nederland. Het WoON heeft een doorlooptijd van drie jaar.

Nultreden grondgebonden <sup>5</sup> < € 500	70	50	60	65	15	15	<b>275</b>
Nultreden grondgebonden € 500-700	13	13	13	13	5	5	<b>62</b>
Nultreden gestapeld < € 500	45	30	35	40	0	0	<b>150</b>
Nultreden gestapeld € 500-700	12	12	12	12	0	0	<b>48</b>
Subtotaal huur	65	45	60	50	8	8	<b>236</b>
% <i>nieuwbouw</i>	34%	31%	35%	30%	27%	27%	<b>32%</b>
<b>KOOP</b>							
Eengezinswoning/gestapeld < € 180.000	40	35	30	55	6	6	<b>172</b>
Eengezinswoning € 180.000 - € 230.000	120	110	100	135	31	31	<b>527</b>
Eengezinswoning > € 230.000	45	35	40	50	10	10	<b>190</b>
Nultreden grondgebonden > € 230.000	30	25	25	30	5	5	<b>120</b>
Nultreden gestapeld > € 230.000	30	25	25	30			<b>110</b>
Subtotaal koop	265	230	220	300	52	52	<b>1.119</b>
% <i>nieuwbouw</i>	66%	69%	65%	70%	73%	73%	<b>68%</b>
<b>Totaal</b>	<b>330</b>	<b>275</b>	<b>280</b>	<b>350</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>1.355</b>

Tabel 1 - Indicatief streefprogramma op basis van behoefte en beleidskeuzes per kern 2006-2020 voor de gemeente Neder-Betuwe (Woonvisie 2006-2020)

### 2.1.2 Uitwerking in een uitvoeringsprogramma

De Woonvisie is uitgewerkt in een *Uitvoeringsprogramma* per kern. Per kern is aangegeven wat de behoefte is aan woningen per doelgroep en wat de beschikbare bouwlocaties in de betreffende kern zijn (de zogenaamde 'harde' plancapaciteit). Vervolgens heeft de gemeente gekeken naar de mogelijkheden op de overige locaties. Dit laat zich vertalen in onderstaande figuur.



Figuur 2 - Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2006-2020 gemeente Neder-Betuwe

De Uitvoeringsprogramma's per kern zijn verwerkt in een *Woningbouwprogramma*. Hierin is de totale bouwgrondcapaciteit en het aantal op te leveren woningen per jaar per kern geïnventariseerd tot en met 2020. Dit programma wordt door de gemeente continu geactualiseerd. Opvallend is dat de gemeente in het woningbouwprogramma, vooral voor de starters, minder woningen heeft ingepland dan als behoefte is aangegeven in de Woonvisie.

### Bouwen voor doelgroepen

Naast het doel 'het bouwen voor de lokale vraag of eigen inwoners' noemt de gemeente in haar Woonvisie 2006 – 2020 drie *doelgroepen van beleid*: senioren, jonge gezinnen en starters op de woningmarkt. In onderstaande tabel is de indicatieve verdeling van de gewenste toevoeging per kern per doelgroep uit de Woonvisie aangegeven. Voor de genoemde aantallen zijn de nieuwbouw inclusief de compensatie van de voorgenomen onttrekkingen (zoals sloop) aan de woningvoorraad reeds meegenomen, zoals een veronderstelde afname van 300 huurwoningen.

<sup>5</sup> Nultreden woning: Een woning die zonder trap te bereiken is en waarbij de woonkamer, keuken, badkamer en tenminste één slaapkamer op dezelfde verdieping liggen. Een nultredenwoning is niet per definitie een appartement, maar kan ook grondgebonden zijn. Grondgebonden woning: woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Gestapelde woning: woningbouw in meerdere woonlagen.

Als de aantallen te realiseren woningen per doelgroep opgeteld worden (1654 woningen totaal, rekening houdend met de voorgenomen onttrekking van 299 huurwoningen een netto toename van 1355), blijkt dat er uitsluitend wordt gerealiseerd voor deze drie doelgroepen.

Woonvisie (indicatieve verdelingen)	Verdeling groei per kern	Starters (gewenste toevoeging)	Senioren (gewenste toevoeging)	Jonge gezinnen (gewenste toevoeging)
Kesteren:	330 (25%)	60 (15%)	200 (49%)	145 (36%)
Dodewaard:	275 (20%)	50 (15%)	155 (45%)	130 (40%)
Ochten:	280 (21%)	40 (12%)	170 (50%)	130 (38%)
Opheusden:	350 (26%)	80 (19%)	190 (44%)	160 (37%)
Echteld:	60 (4%)	12 (16%)	25 (35%)	35 (49%)
IJzendoorn:	60 (4%)	12 (16%)	25 (35%)	35 (49%)
<b>Totaal</b>	<b>1355</b>	<b>254</b>	<b>765</b>	<b>635</b>

Tabel 2 - Indicatieve verdeling doelgroepen per kern (Woonvisie 2006-2020)

### Prestatieafspraken

De prestatieafspraken met Stichting Woonbeheer Betuwe (SWB) vormen een belangrijke voorwaarde voor de uitvoering van het woningbouwbeleid. De laatste prestatieafspraken met SWB zijn in januari 2006 vastgesteld in de raad. Hierin is vastgelegd dat SWB eerste voorkeurspartner is voor sociale koopwoningbouw in de kern Opheusden tot 2007 en SWB en woningstichting Dodewaard<sup>6</sup> eerste partners zijn voor sociale woningbouw in de gemeente Neder-Betuwe. De gemeente en SWB hebben in de prestatieafspraken 2006 geen afspraken gemaakt over het aantal op te leveren woningen, behalve dat 50% van de beschikbare kernvoorraad van SWB beschikbaar wordt gesteld voor de primaire doelgroep<sup>7</sup>, en dat SWB het strategisch voorraadbeleid zal afstemmen met de gemeente. Wel hebben zij afspraken op projectniveau opgenomen.

Tot 2006 werden de prestatieafspraken jaarlijks herzien op basis van een evaluatie van eerdere afspraken. Onder meer door spanningen tussen gemeente en SWB hebben de onderhandelingen over de prestatieafspraken enige tijd stil gelegen. In het najaar 2008 heeft de gemeente de ontwikkeling van prestatieafspraken met de SWB weer opgepakt.<sup>8</sup> In december 2008 is hiertoe een Startnotitie door het college vastgesteld. Vanaf januari 2009 zijn de gesprekken met SWB opnieuw gestart. De planning is dat maart / april 2009 de nieuwe prestatieafspraken worden afgerond.

### Wat is de rol van de verschillende betrokken partijen?

Momenteel is de gemeente voor de uitvoering van haar woningbouwprogramma grotendeels afhankelijk van projectontwikkelaars. De woningcorporatie SWB speelt een relatief geringe rol. In 2008 ontwikkelt de woningcorporatie volgens een opgave van de gemeente in zeven projecten (waarvan vier samen met projectontwikkelaars), circa 18% van het totaal aantal woningen in woningbouwprojecten. De overige projecten worden uitgevoerd door projectontwikkelaars. De nadruk ligt bij de SWB-projecten op herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Daarbij moet worden opgemerkt dat sociale huurwoningen die gebouwd worden door projectontwikkelaars ook worden overgedragen aan SWB.

Projecten in ontwikkeling	2008	%
---------------------------	------	---

<sup>6</sup> 1 januari 2007 is de Woningstichting Dodewaard gefuseerd met Stichting Woningbeheer Betuwe.

<sup>7</sup> Hiermee worden niet de doelgroepen van beleid bedoeld, zoals benoemd in de Woonvisie, maar de primaire doelgroep van de woningbouwcorporatie: "mensen die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht over passende woonruimte te beschikken."

<sup>8</sup> Interview dhr. Scholte, en dhr. Van Essen, gemeente Neder-Betuwe, 31 juli 2008.

SWB	3 projecten	8%
Combinatie SWB / projectontwikkelaar	4 projecten	10%
Rest: projectontwikkelaars		82%

Tabel 3 - Procentuele verdeling verantwoordelijkheid woningbouw

### 2.1.3 Realisatie van het woningbouwbeleid

Wij hebben onderzocht in hoeverre de plannings zijn gehaald. Daartoe hebben wij de beschikbare cijfers van de realisatie van woningen afgezet tegen het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie en de planning in het Woningbouwprogramma (augustus 2008). Daarbij hebben wij gekeken naar:

- Realisatie Woonvisie.
- De verdeling van de realisatie over de kernen.
- De verhouding huur-koop woningen in de realisatie.
- De realisatie van woningen door de woningcorporatie.
- De realisatie van woningen voor de doelgroepen van het beleid.

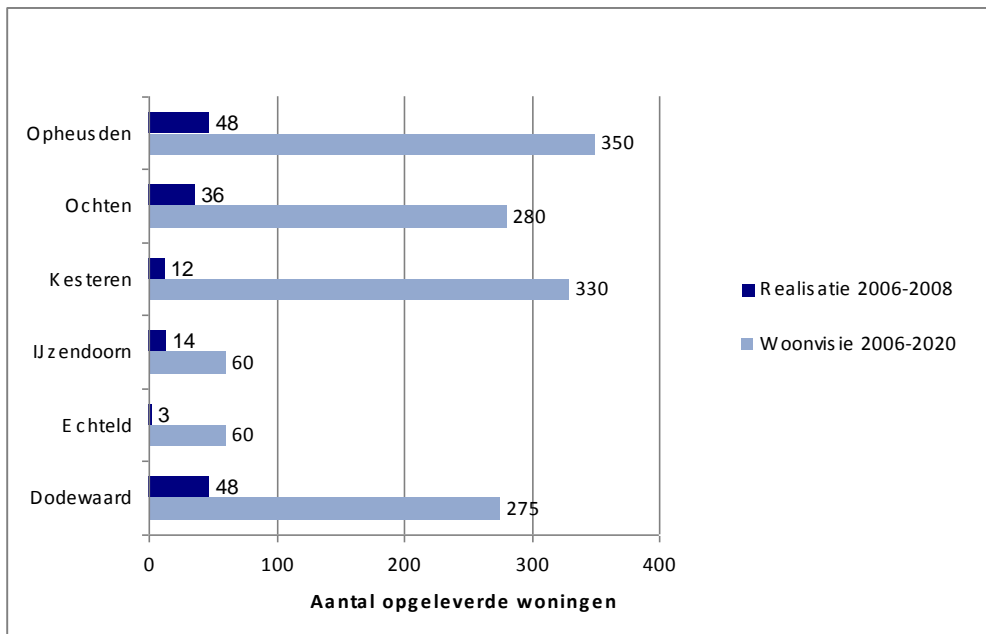
#### Realisatie Woonvisie

De realisatie over 2006, 2007 en 2008<sup>9</sup> is 161 woningen. Dit is 12% van de doelstelling van 1.355 woningen in de Woonvisie. Als we de realisatie afzetten tegen de programmaplanning (versie april 2008), ligt deze voor de eerste twee jaar op schema. In 2006 en 2007 zijn zelfs meer woningen dan gepland gebouwd (106 in plaats van 98 woningen). De gemeente stelt de planning van het woningbouwprogramma echter continu bij. In april 2008 gaat de gemeente in de programmaplanning nog uit van de realisatie van 130 woningen in 2008 en 334 woningen in 2009. Volgens de laatste raming begin 2009 zijn in 2008 uiteindelijk 55 woningen gerealiseerd. De gemeente verwacht de piek in de realisatie nu pas in de periode 2010-2011.

#### De verdeling over de kernen

In grafiek 1 is de realisatie van het aantal woningen per kern afgezet tegen de verdeling in de Woonvisie 2006-2020. Hieruit blijkt dat (inclusief 2008) in de kernen IJzendoorn 23% Dodewaard 17%, Opheusden 14%, en Ochten 13% is gerealiseerd. In de kernen Kesteren (4%) en Echteld (5%) moet de realisatie nog grotendeels van de grond komen. Uit de laatste programmaplanning (d.d. april 2008) blijkt een onevenredige verdeling waarbij met name in Kesteren en Ochten veel extra woningen zijn gepland, terwijl in Echteld en IJzendoorn nog onvoldoende woningen zijn gepland om aan de gewenste groei uit de Woonvisie te komen. In Ochten wordt met het plan Triangel volgens de planning in de periode 2008-2010 de realisatie van 155 woningen verwacht. In Kesteren ligt het zwaartepunt van realisatie van woningen van onder meer het plan Kesteren-Zuid later, namelijk vanaf 2011.

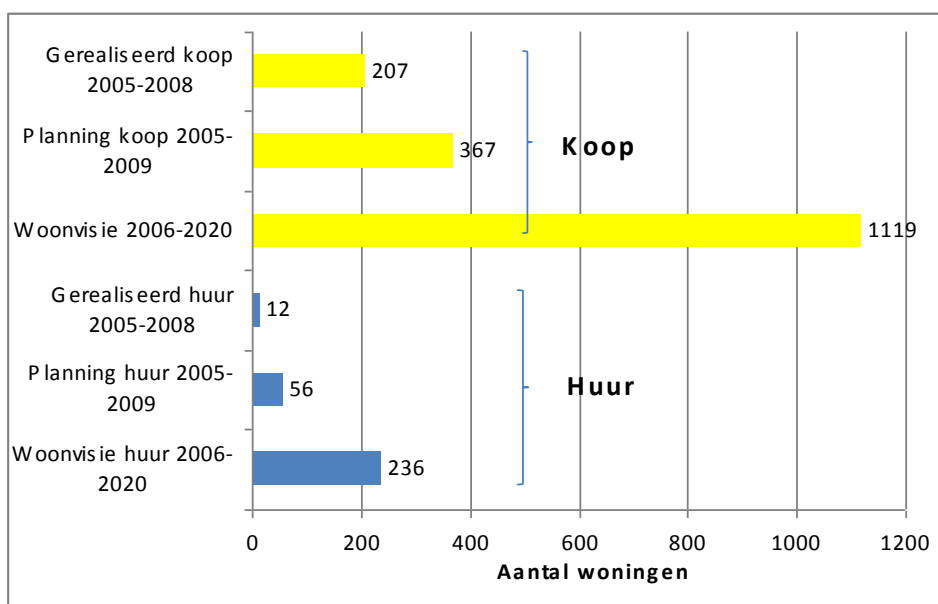
<sup>9</sup> Er is in deze jaren geen rekening gehouden met sloop. De realisatie over 2008 betreft een raming (januari 2009).



Grafiek 1 Realisatie aantal woningen per kern ten opzichte van de opgave verdeling Woonvisie (2007) in de gemeente Neder-Betuwe

### Verhouding huur- en koopwoningen

In de periode 2005-2008 heeft de gemeente 12 huurwoningen (Dodewaard) en 207 koopwoningen gerealiseerd, in totaal 52% van de *geplande* woningen voor 2005-2009 met de verhouding 5% huurwoningen en 95% koopwoningen. De gemeente noemt in haar Woonvisie voor de periode 2006 – 2020 als gewenste saldo nieuwbouw: 236 (32%) huurwoningen en 1.119 (68%) koopwoningen. Over de realisatie van huur en koopwoningen binnen de Woonvisie 2006-2020 kan de rekenkamercommissie geen exacte uitspraak doen omdat in de beschikbare realisatiecijfers ook gerealiseerde woningen in 2005 zijn meegenomen. Wel lijkt het erop dat er wat betreft de huurwoningen nog een inhaalslag gemaakt moet worden.



Grafiek 2- Realisatie aantal koop- en huurwoningen ten opzichte van opgave programmaplaning en Woonvisie in de gemeente Neder-Betuwe

## Realisatie woningen door Stichting Woonbeheer Betuwe

Vanaf 2005 zijn in de gemeente Neder-Betuwe 64 woningen door SWB opgeleverd. De gemeente en SWB hebben in de prestatieafspraken 2006 geen afspraken gemaakt over het aantal op te leveren woningen.

## Realisatie van woningen voor doelgroepen

In de onderstaande tabel worden per doelgroep de aantallen weergegeven uit de Woonvisie 2006-2020, het woningbouwprogramma 2005-2014, de planning voor de periode 2005-2009 en wat hiervan tot en met 2007 gerealiseerd is. Wanneer de totalen per doelgroep uit de Woonvisie worden opgeteld, blijkt dit overeen te komen met het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in 2020, en dat dus blijkbaar alle nieuw te bouwen woningen voor een specifieke doelgroep worden gebouwd. Uit de beschikbare planning van het woningbouwprogramma zijn per kern onvoldoende woningen voor alle doelgroepen zijn opgenomen. Deze zullen in de resterende periode 2015-2020 gebouwd moeten worden.

	Woonvisie 2006-2020	Woningbouwprogramma (planning 2005-2014)	Planning 2005-2009	Gerealiseerd 2006-2007
Senioren	765	712	53	40
Jonge Gezinnen	635	613	22	22
Starters	254	185	69	0

Tabel 4 - Woonvisie, woningbouwprogramma, planning, en realisatie voor de doelgroepen senioren, jonge gezinnen en starters in de gemeente Neder-Betuwe

Tot nu toe zijn alleen voor senioren (Dodewaard) en jonge gezinnen (Kesteren) woningen gerealiseerd. Voor 2008 en 2009 staan wel woningen gepland voor senioren en starters in de kernen Dodewaard en Kesteren. Uit de laatste realisatiecijfers (d.d. januari 2009) blijkt dat in 2008 uiteindelijk geen starterswoningen en seniorenwoningen zijn gerealiseerd. In Echteld, IJendoorn, Ochten en Opheusden komen de doelgroepen de komende twee jaar nog niet aan bod.

Van de doelen gesteld in de Woonvisie is tot en met 2007 voor senioren 5%, voor starters 0%, en voor jonge gezinnen 3% van de woningen gerealiseerd.

## 2.2 Gemeente Zaltbommel

### 2.2.1 Het woningbouwbeleid van de gemeente Zaltbommel

In maart 2003 heeft de gemeenteraad de *Visie Wonen en Werken 2002-2010* (2003) vastgesteld, waarin ontwikkellocaties voor woningbouw worden benoemd.

In 2006 stelt de raad het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009 vast. Dit Beleidskader is opgesteld in samenwerking met de gemeente Maasdriel en de drie woningstichtingen<sup>10</sup> die in de Bommelerwaard actief zijn. Uitgangspunt voor de behoeftegegevens is een woningbehoefteonderzoek (Quintis, 2005), dat in aanvulling op het landelijke WBO 2002 voor de gehele Bommelerwaard is uitgevoerd. In de kleine kernen zijn 5500 enquêtes extra uitgezet. Deze aanvullende gegevens zijn vooral gebruikt voor het bepalen van de woningbehoefte op korte termijn (2005-2009). Voor de langere termijn (2005-2014) is de woningbehoefte berekend op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling, economische verwachtingen, etc. Verder is gebruik gemaakt van de aanwezige kennis bij corporaties, gemeenten, makelaardij, etc.

<sup>10</sup> In de Bommelerwaard is in de kleine kernen in Zaltbommel de Woningstichting De Vijf Gemeenten actief. De kern Zaltbommel wordt bediend door de woningstichting Woonlinie. In Maasdriel is dit de Woningstichting Maasdriel.

In het Beleidskader wordt een aantal knelpunten benoemd:

- Er is een kwantitatief woningtekort (zowel huur als koop) door achterblijvende woningbouw in de afgelopen jaren.
- Er is een kwalitatief woningtekort door veroudering van de bestaande woningvoorraad.
- Er zijn te weinig (koop)woningen voor starters.
- De woonconsument is onzeker, durft niet te investeren.
- Hoge kosten voor nieuwbouw.
- De aantasting van de leefbaarheid kleine kernen en afnemend voorzieningenaanbod.
- Sociale leefbaarheid in sommige woonbuurten staat onder druk.
- De doorstroming stagneert.
- De huidige woningvoorraad is onvoldoende geschikt voor de aankomende vergrijzing.
- Herstructurering vraagt ruimte voor herhuisvesting.
- Woonruimteverdeling (mate waarin er evenwicht is op de woningmarkt in vraag en aanbod).

### **Kwalitatief Woningbouwprogramma 2005-2014 Kleine kernen Zaltbommel**

Voor de kleine kernen heeft de gemeenteraad in het najaar van 2007 het *Kwalitatief Woningbouwprogramma 2005-2014 Kleine kernen Zaltbommel* (hierna aangeduid als KWP Kleine kernen) vastgesteld. Het KWP Kleine kernen heeft als doel: "het bouwen van voldoende woningen en van de juiste woningen in de kernen om aan de behoefte te kunnen voldoen". Het KWP Kleine kernen gaat uit van eerder vastgestelde ontwikkellocaties uit de Visie Wonen en Werken 2002-2010 en van de woningbehoefte- en knelpuntenanalyse uit het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009.

In het KWP Kleine kernen heeft de gemeente het aantal te bouwen woningen vastgesteld, verdeeld over de verschillende kernen en over verschillende type woningen (huur – koop, goedkoop – duur).

De behoefte aan woningen voor starters is vastgesteld. De behoefte aan woningen voor senioren nog niet. In het KWP Kleine kernen staat geen exact aantal te bouwen woningen voor senioren genoemd. Wij kunnen niet in het KWP kleine kernen vinden waarom dat niet is gebeurd. Wel wordt aangegeven dat voor starters 153 goedkope koopwoningen en 427 huurwoningen in het woningbouwprogramma zijn opgenomen. Daarnaast is regionaal afgesproken dat 40% van de te bouwen woningen per kern "sociaal" (goedkope koop en huur) bedoeld is. Deze woningen worden allereerst aan starters aangeboden.

### **2.2.2 Uitwerking in een uitvoeringsprogramma**

Het KWP Kleine kernen is uitgewerkt in een woningbouwprogramma per kern. Hierin heeft de gemeente de woningbehoefte voor 2005-2014 vertaald in een woningbouwplanning op korte (2005-2009) en langere termijn (2005-2014). Dit geeft het volgende beeld.

	<b>Woningbouw</b>	<b>Behoefte</b>	<b>Vershil</b>
Aalst	162	126	36
Brakel	212	203	9
Bruchem	103	108	-5
Gameren	271	219	52
Kerkwijk/Delwijnen	67	47	20
Nederhemert/Bern	174	93	81
Nieuwaal	45	41	4
Poederloijen	42	45	-3
Zuilichem	121	93	28
<b>Totaal</b>	<b>1.197</b>	<b>975</b>	<b>222</b>

Tabel 5 - Kwantitatieve woningbouwplanning kleine kernen gemeente Zaltbommel 2005-2014



Er wordt in de kleine kernen tot 2014 dus meer gebouwd dan er behoefte is. Er worden 1.197 woningen gebouwd, en er is behoefte aan 975 woningen.

De woningbouwplanning uit het KWP Kleine kernen is vertaald in een werkplanning per jaar. De woningbouwplanning KWP Kleine kernen is door de raad vastgesteld. De werkplanning is dat niet. Tussen het een en het ander zit een substantieel verschil. Bijvoorbeeld het aantal te bouwen woningen in de periode 2005 – 2009 is in het KWP kleine kernen 671 en in de werkplanning 548. Een verklaring hiervoor hebben we niet kunnen vinden.

### **Bouwen voor doelgroepen**

De gemeente Zaltbommel heeft een relatief jonge bevolking en wil jonge mensen vasthouden. De afgelopen jaren heeft de gemeente in de kernen van de gemeente Zaltbommel beperkt en hoofdzakelijk 'duur' gebouwd. Hierdoor is er een tekort aan betaalbare woningen. De doelgroep 'echte senioren' (is 65+) is op dit moment kleiner dan de doelgroep jongeren, maar groeit heel snel. In diverse kernen moet daarom aandacht worden besteed aan geschikte huisvesting voor senioren met mogelijkheden voor zorg. In het KWP Kleine kernen zijn 153 koopwoningen en 427 huurwoningen opgenomen voor starters. De totale behoefte aan woningen voor senioren is niet in het KWP Kleine kernen opgenomen. In de werkdocumenten op kernenniveau staan geen exacte aantallen per doelgroep aangegeven. Wel de mededeling dat er "voldoende" voor starters en senioren wordt gebouwd..

### **Woonruimteverdeling**

De gemeente Zaltbommel heeft als speerpunt van beleid gekozen voor het leefbaar houden van de kernen. Daartoe wil de gemeente in de kernen bouwen voor de inwoners van die kernen. Voor de toewijzing van koopwoningen in de kleine kernen hanteert de gemeente daarom een toewijzingsregel die voorrang geeft aan mensen met een kernbinding, hoewel de Huisvestingswet het criterium "kernbinding" niet toestaat.

### **Prestatieafspraken**

In december 2006 hebben de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel prestatieafspraken gemaakt met de drie woningcorporaties voor de periode 2007 - 2009. Die prestatieafspraken eindigen op 31 december 2009. In de prestatieafspraken staan de lokale en subregionale opgaven op het gebied van sociale woningbouw en huisvesting. Het totaal aantal te bouwen woningen in de gemeente Zaltbommel is 1.134. Toen de prestatieovereenkomst werd afgesloten was het KWP kleine kernen nog niet vastgesteld. In de kleine kernen van Zaltbommel wordt gebouwd door woningstichting De Vijf Gemeenten.

In de Prestatieovereenkomst geven de gemeenten aan dat met de corporaties één op één aanvullende prestatieafspraken gemaakt zullen worden. Tussen de gemeente Zaltbommel en woningstichting De Vijf Gemeenten moet dit gebeuren op basis van zogenaamde kernvisies. Navraag leert dat die afspraken nog niet zijn gemaakt.

In de Prestatieovereenkomst staat dat de corporaties en de gemeenten elkaar als gelijkwaardig en "most preferred" partner beschouwen. De gemeente overlegt tweemaandelijks op bestuurlijk niveau met de woningstichting over de voortgang van projecten. Daarnaast is er vier maal per jaar overleg in de Regionale Volkshuisvestingscommissie (RVC) van de Bommelerwaard (gemeente Zaltbommel, gemeente Maasdriel en drie woningbouwcorporaties).

Er is ook afgesproken dat men er wederzijds alles aan zal doen om meer tempo in de productie te brengen.

Woningstichting De Vijf Gemeenten heeft een relatief stevige grondpositie in de kernen van de gemeente Zaltbommel. Volgens opgave van de gemeente is de woningstichting over de periode

2005-2009 verantwoordelijk voor 71% van de woningproductie in de kleine kernen. Voor de periode 2010 – 2014 is de woningstichting naar schatting voor 82% van de woningproductie verantwoordelijk. Bij die percentages moet rekening gehouden worden met verkoop van bouw kavels voor ontwikkeling door particulieren.

### **2.2.3 Realisatie van het woningbouwbeleid**

Wij hebben onderzocht in hoeverre de plannings zijn gehaald. Daartoe hebben wij de beschikbare cijfers van de realisatie van woningen afgezet tegen de plannings zoals deze in het KWP Kleine kernen zijn opgenomen. Daarbij hebben wij gekeken naar:

- De realisatie van het woningbouwprogramma KWP Kleine kernen
- De verdeling van de realisatie over de kernen.
- De verhouding huur-koop woningen in de realisatie.
- De realisatie van woningen door de woningcorporatie
- De realisatie van woningen voor de doelgroepen van het beleid.

#### **Realisatie KWP Kleine kernen**

Volgens het KWP Kleine kernen is er in de periode 2005-2009 behoefte aan 671 woningen in de kleine kernen. In de woningbouwplanning van het KWP Kleine kernen zijn voor de periode 2005-2009 hiertoe 671 woningen gepland. De realisatie over 2005, 2006, 2007 en 2008<sup>11</sup> is 260 woningen. Dit is 39% van de (korte termijn) behoefte tot 2009. In de werkplanning d.d. 18 februari 2008 staan voor 2009 nog 314 woningen gepland.

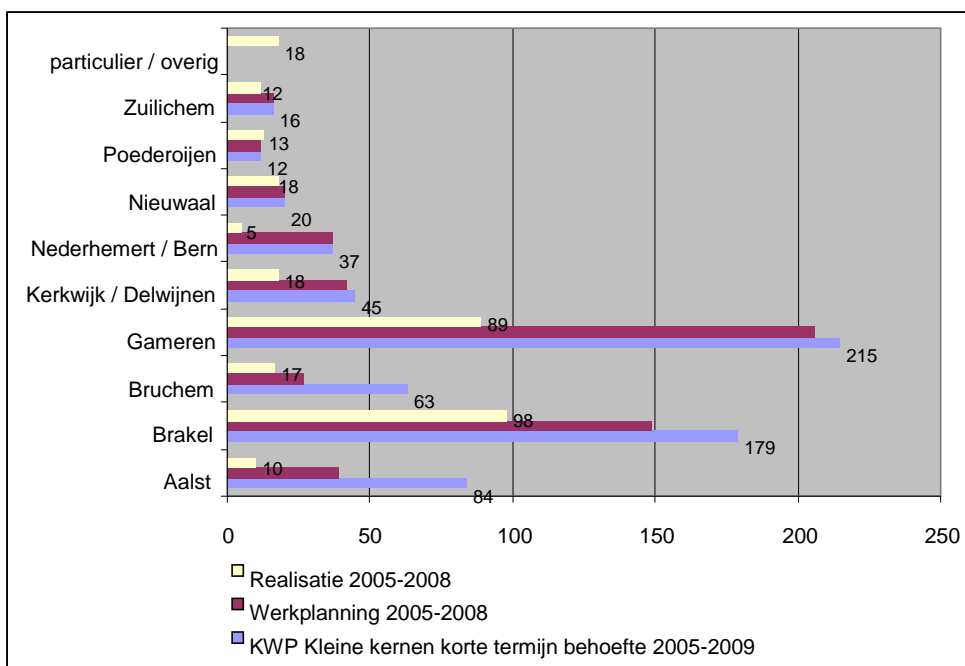
#### **Verdeling over de kernen**

Als we kijken naar het aantal opgeleverde woningen per kern in de periode 2005– 2008, zien we dat in de afgelopen jaren vooral gebouwd is in Brakel en Gameren. Dit zijn de twee grootste kernen in de gemeente Zaltbommel. Als we kijken naar de realisatie ten opzichte van de behoefte en woningbouwplanning KWP Kleine kernen blijft de woningbouw in Aalst achter. Naar verwachting worden hier in het kader van het woningbouwproject De Ham III in 2009 nog ongeveer 30 woningen opgeleverd. Dat is overigens nog niet de helft van de behoefte en de geplande woningen in Aalst voor de periode 2005-2009 (84) in het KWP Kleine kernen.

In Nederhemert wordt de oplevering van de 50 woningen in het plan De Ormelings pas verwacht in 2010. Ook in Bruchem is de piek in woningbouw volgens de werkplanning later in 2010 – 2011. Hier worden in het kader van de plannen Gemeentewerf en Kosterijen III rond 2010 20, respectievelijk 30 woningen opgeleverd.

---

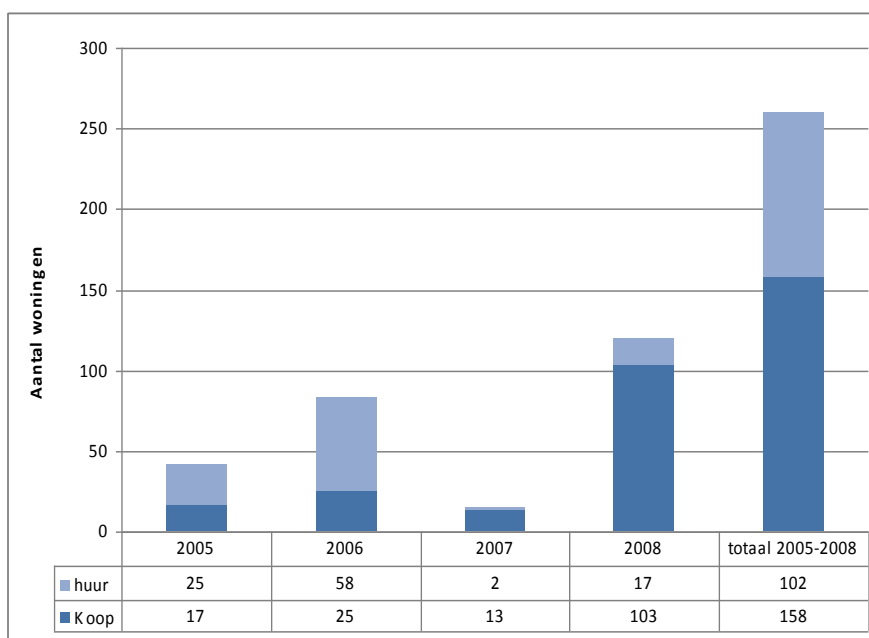
<sup>11</sup> 2008 is een raming (januari 2009) en er is geen rekening gehouden met sloop



Grafiek 3 - Realisatie per kern 2005-2008 afgezet tegen de korte termijn behoefte en de werkplanning (2005-2009) in de kleine kernen van Zaltbommel

### Verhouding huur- en koopwoningen

Als we kijken naar de verhouding koop / huur streeft de gemeente in het KWP Kleine kernen op de korte termijn (2005-2009) naar een verhouding van 50-50% en op de langere termijn naar een verhouding 64% koop - 36% huur. In de periode 2005 - 2008 wordt een verhouding van 61% koop en 39% huur gerealiseerd.



Grafiek 4 - Verhouding huur- en koopwoningen van 2005 tot en met 2008 voor de kleine kernen Zaltbommel

### Realisatie woningen door de Woningstichting De Vijf Gemeenten

In de prestatieovereenkomst "Wonen Bommelerwaard 2007-2009" is voor woningstichting De Vijf Gemeenten een opgave voor de periode 2005 t/m 2009 van 653 woningen opgenomen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen bouwen in de kernen van Maasdiel en Zaltbommel. Bij de

indicatieve verdeling over de verschillende woningtypen (huur / koop, betaalbaar – topduur) die is gemaakt, wordt wel onderscheid gemaakt tussen woningen voor Maasdriel, of Zaltbommel, maar deze cijfers gelden weer voor alle vier de woningstichtingen die in de Bommelerwaard actief zijn.

Dit maakt monitoring op realisatie van deze opgaven lastig.

### **Realisatie woningen voor de doelgroepen van het beleid**

In het KWP Kleine kernen zijn voor de periode 2005 – 2014 153 ‘goedkope koopwoningen’ en 427 huurwoningen opgenomen. Hierbij geeft de gemeente aan dat het van belang is deze gedoseerd over deze periode te realiseren.

Voor senioren noemt de gemeente in het KWP Kleine kernen geen aantallen. Wij kunnen de planning en realisatie dus niet met elkaar vergelijken.

Wel monitort de gemeente de aantallen toegewezen koopwoningen aan starters, senioren, en gehandicapten. Tot nu toe heeft de gemeente over de periode 2005 tot en met 2008 aan leden van de doelgroep toegewezen:

63 woningen aan senioren en  
31 woningen aan starters.

In de periode 2005 – 2008 zijn 115 huurwoningen gebouwd, waarvan 114 in de categorie middelduur, dus geschikt voor starters. Er is tot 2009 behoefte aan 220 goedkope huurwoningen. Ons is niet bekend hoeveel goedkope huurwoningen in 2009 worden gebouwd.

Omdat de behoefte aan woningen voor senioren in het KWP kleine kernen niet wordt genoemd kunnen wij niet zeggen of de toewijzing van 63 woningen aan senioren genoeg is. Voor starters is de behoefte aan woningen voor de periode 2005 – 2014 in het KWP kleine kernen bepaald op 153 goedkope koopwoningen. Er zijn er inmiddels 31 woningen aan starters toegewezen. Overigens niet allemaal in de categorie goedkope koopwoningen. Hiervan zijn in 2008 pas de eerste 18 woningen gerealiseerd. Dat is 11% van het geplande aantal. Omdat pas op projectniveau het aantal toe te wijzen woningen aan starters wordt bepaald, kunnen wij niet zeggen of er in de volgende jaren voldoende voor starters wordt gebouwd.

## **2.3 Vergelijking van beide gemeenten**

### **Het woningbouwbeleid**

In beide gemeenten staat het bouwen voor de eigen bewoners van de kernen centraal. In Zaltbommel is het woningbouwprogramma gebaseerd op een behoefteraming per kern. De gemeente maakt daarbij onderscheid in een korte (2005-2009) en lange termijn (2005-2014) behoefte en planning. Neder-Betuwe werkt met een indicatieve (percentuele) verdeling van de behoefte over kernen voor de periode 2006-2020. In beide gemeenten baseert men de woonbehoefte op gegevens uit het WBO 2002. In Zaltbommel zijn daarnaast aanvullende enquêtes per kern uitgezet.

Beide gemeenten noemen senioren en starters als doelgroepen van het beleid. Neder-Betuwe noemt aanvullend jonge gezinnen als doelgroep.

Beide gemeenten hebben hun woningbouwbeleid verder uitgewerkt in uitvoeringsprogramma's of woningbouwprogramma's per kern. Beide gemeente hebben deze programma's opgesteld in overleg met de woningbouwcorporatie(s).

### **Prestatieafspraken**

Beide gemeenten hebben afspraken met de woningbouwcorporatie(s) vastgelegd in prestatieafspraken en hebben hierin de woningstichting als 'most preferred partner' of eerste partner aangewezen. De prestatieafspraken van de gemeente Neder-Betuwe dateren van januari 2006 en zijn dringend aan actualisatie toe. In januari 2009 zijn besprekingen met SWB over de actualisatie gestart. Volgens de planning zullen de nieuwe prestatieafspraken in april 2009 zijn afgerond. De driejarige prestatieafspraken 2007-2009 van de gemeente Zaltbommel dateren van december 2006 en moeten verder worden uitgewerkt.<sup>12</sup>

De gemeente Zaltbommel heeft het bestuurlijk overleg geformaliseerd in de prestatieafspraken. In Neder-Betuwe is hierover niets in de prestatieafspraken vastgelegd en heeft het overleg een ad hoc karakter.

### **Realisatie van het woonbeleid**

In Neder-Betuwe is tot en met 2008 12% van de nieuwbouw in de Woonvisie (2006-2020) gerealiseerd. In Zaltbommel is van het KWP Kleine kernen (2005-2014) in 2008 25% gerealiseerd. Beide gemeenten dienen dus een inhaalslag te maken. Beide gemeenten verwachten in de komende twee jaren een opleverpiek. In Neder-Betuwe is deze op basis van een laatste actualisatie in december inmiddels een jaar naar achteren geschoven.

In beide gemeenten zijn in verhouding meer koop- en minder huurwoningen gereedgekomen dan gepland.

De relatie van de gemeenten met de woningcorporaties is niet hetzelfde: In Neder-Betuwe is in de periode 2005-2008 circa een derde (34%) van de woningen door SWB opgeleverd. In Zaltbommel is DVG de afgelopen drie jaar voor ruim tweederde (71%) van de opgeleverde woningen verantwoordelijk.

Beide gemeenten realiseren momenteel nog onvoldoende woningen voor de verschillende doelgroepen. Hoe groot deze achterstand precies is, is voor ons echter moeilijk te achterhalen, omdat door beide gemeenten het doelgroepenbeleid in het woningbouwprogramma niet één op één is uitgewerkt en daarom monitoring op de realisatie hiervan niet mogelijk is.

---

<sup>12</sup> De prestatieafspraken zijn tussen de gemeente Zaltbommel en Maasdriel, en de woningcorporaties De Vijf Gemeenten, Woonlinie en Woningstichting Maasdriel.

### 3 Bevindingen praktijkvoorbeelden

Wij hebben per gemeente twee woningbouwprojecten nader onderzocht met als doel inzicht te krijgen in de mogelijke oorzaken van vertraging bij woningbouwprojecten. De projecten zijn geselecteerd op basis van de volgende criteria:

- Het project voorziet in woningen voor senioren en/of starters.
- De afronding van het project moet voorzien zijn in de periode 2002-2012.
- Bij het project zijn verschillende private en publieke partijen betrokken.
- In het project is sprake van knelpunten in de uitvoering.

Dit heeft geleid tot de keuze van de volgende vier projecten:

Neder-Betuwe:

- Case 1: Startersproject in Dodewaard;
- Case 2: De Leede in Kesteren.

Zaltbommel:

- Case 3: De Ham III in Aalst;
- Case 4: De Ormeling III in Nederhemert.

#### 3.1 Cases in Neder-Betuwe

##### 3.1.1 Case 1: Pilotproject starterswoningen In Dodewaard

###### Korte beschrijving van de case

Het project starterswoningen Dodewaard betreft de bouw van 12 eengezinswoningen voor starters. De bouwgrond is in het bezit van de gemeente en de boekwaarde van de grond is nihil. Het project is gestart op 7 april 2006. De verwachte oplevering van de woningen is in februari 2009. Betrokkenen zijn de gemeente Neder-Betuwe, SWB, het Startercollectief Dodewaard.

###### Relatie met het woningbouwbeleid

In het uitvoeringsprogramma Dodewaard van de Woonvisie zijn 12 starterswoningen als 'harde plancapaciteit' opgenomen. De gemeente noemt de locatie Wilhelminalaan in de Structuurvisie Kernen (2003) al als mogelijke ontwikkellocatie.

###### Gebruikte instrumenten

De gemeente heeft in het project gekozen voor een Koopgarantconstructie waarbij een koper een gereduceerde koopprijs betaalt. Dit is mogelijk doordat SWB een deel van de woningen financiert. Wil de eigenaar de woning verkopen, dan koopt de corporatie de woning terug, waardoor de woningen in de toekomst behouden blijven voor de doelgroep starters

Verder heeft de gemeente gekozen voor collectieve zelfbouw via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Voordeel hiervan is dat kopers woningen naar eigen inzicht tegen een relatief lage prijs kunnen realiseren.

De toewijzing van de 12 woningen heeft door middel van loting plaatsgevonden op basis van de criteria:

- 1) Meerderjarige personen die niet over zelfstandige woonruimte in eigendom beschikken.
- 2) Alleen inwoners uit Dodewaard.

In de loop van het project zijn zes deelnemers uitgestapt. Omdat er inclusief het ontwikkelproces al gauw twee-en-half tot drie jaar zit tussen de start van een project en de oplevering van een woning, en juist starters graag snel over een woning beschikken, is dit niet buitenproportioneel voor een dergelijk startersproject.

### **Organisatie van het project**

In een Plan van Aanpak Dodewaard (7 april 2006) heeft de gemeente de uitgangspunten van de pilot en de aanpak beschreven. Op basis hiervan hebben SWB, het Starterscollectief en de gemeente nadere afspraken gemaakt over onder meer de grondprijzen. Deze afspraken zijn echter bij de start van het project niet formeel (bestuurlijk) vastgesteld. Dat heeft in een latere fase van het project geleid tot discussie over de prijzen en de voorwaarden voor de overname van de grond door SWB en daardoor tot vertraging. Bij de grondoverdracht van de gemeente aan SWB zijn nieuwe concrete afspraken gemaakt. Ook tussen het Starterscollectief en SWB zijn inmiddels de afspraken vastgelegd.

De gemeente heeft aan het Starterscollectief een voorbereidingskrediet verleend van 50.000 euro. Bij het afsluiten van de hypotheek wordt het krediet door de gemeente teruggevorderd. Dit krediet is vooral gebruikt voor de begeleiding door de bouwadviseur en de architect.

#### *Voortgang van het project*

De voorbereidingen voor het project zijn afgerond. Begin oktober 2008 is gestart met de bouw. Naar verwachting worden de woningen in februari 2009 opgeleverd.

Er zijn in de loop van het project verschillende plannings opgesteld. In de eerste planning in het Plan van aanpak Starterswoningen Dodewaard (7 april 2006) gaat de gemeente uit van oplevering van woningen eind 2008. Ondanks de indruk die bestaat bij het Starterscollectief en bij de gemeenteraad van Neder-Betuwe loopt het project dus 'slechts' enkele maanden achter op de eerste planning.

De raad geeft aan te weinig over het project en vooral over de wijzigingen in het project te zijn geïnformeerd.

Het Starterscollectief schetst in een interview een beeld van een weinig behulpzame gemeente. De samenwerking met SWB verloopt voorspoediger. In augustus 2008 moeten de onderhandelingen van het Starterscollectief met SWB voor de definitieve afspraken over de erfpachtconstructie en koopgarant nog plaatsvinden

### **Tussentijdse evaluatie**

De gemeente heeft een tussenevaluatie van de pilot uitgevoerd ten behoeve van de Notitie Starterswoningen Neder-Betuwe (2007). Uitkomsten hiervan zijn dat voor nieuwe startersprojecten bij toewijzing een inkomenstoets wordt uitgevoerd, marktconforme grondprijzen worden gehanteerd en er geen gebruik meer wordt gemaakt van een CPO constructie. De verwachting is dat daardoor het proces aanzienlijk kan worden versneld. De starter ervaart hierdoor bovendien een tijdswinst van 1,5 tot 2 jaar: het proces wordt immers gereduceerd tot woningontwerp, vergunningverlening en bouwtijd, wat de kans kleiner maakt dat mensen vroegtijdig afhaken.

### **3.1.2 Case 2: De Leede in Kesteren**

#### **Korte beschrijving van de case**

Het plan de Leede betreft de uitbreiding van de bestaande wijk De Leede in Kesteren met de bouw van 45 woningen, het Van Lodewijk College (VLC) en een verenigingshal. Door SWB zullen 8 huurappartementen, 4 seniorenwoningen en 8 starterswoningen worden gebouwd. Daarnaast worden 14 vrije sectorbouw kavels uitgegeven (6 vrijstaand en 8 halfvrijstaande woningen) en gaat projectontwikkelaar KDO 11 vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen bouwen. Het onderzoek beperkt zich tot de bouw van de woningen.

Zowel gemeente als KDO hebben bouwgrond binnen het project. De gemeente heeft haar grond voor de woningen verkocht aan SWB en KDO. Het project is gestart in 2003. De verwachte oplevering van de woningen is mei 2009. Betrokkenen zijn de gemeente Neder-Betuwe, SWB en projectontwikkelaar KDO.

### **Relatie met het Woningbouwbeleid**

De bouw van de (aanvankelijk) 10 woningen wordt in de Structuurvisie genoemd als 'afronding' van de ontwikkellocatie voor de school en verenigingshal. In een toelichting op het plan 'De Leede' ten behoeve van de provincie (2 mei 2006) geeft de gemeente aan: "Tevens is voorzien in woningbouw. Deels om te voorzien in de plaatselijke behoefte maar ook om de verplaatsing van de school te kunnen bekostigen".

In het Uitvoeringsprogramma Kesteren van de Woonvisie (februari 2007) worden de uitbreiding van De Leede met uiteindelijk in totaal 45 woningen en de herstructurering De Leede genoemd.

### **Gebruikte instrumenten**

Over de grondprijzen heeft de gemeente onderhandeld met KDO volgens eerder overeengekomen afspraken. Bij SWB en voor de vrije kavels is volgens het grondbeleid van de gemeente gehandeld. In de Nota Grondbeleid 2007 en de Grondprijzenbrief heeft de gemeente afspraken vastgelegd over de te hanteren grondprijzen voor de doelgroepen van beleid. Voor koopwoningen (ook starters- en seniorenwoningen) hanteert de gemeente in 2008 een marktconforme grondprijs. Voor sociale huurwoningbouw hanteert zij een meer sociale kavelprijs om sociale woningbouw mogelijk te maken voor een aanvaardbare huurprijs.

Voor de starterswoningen van SWB wordt gebruik gemaakt van de Koopgarantconstructie. In 2005 heeft de gemeente in het woningbouwprogramma De Leede (B&W Advies 20 september 2006) het nog over de mogelijkheden van CPO. Later komt deze mogelijkheid niet meer aan de orde.

De toewijzing van de koopwoningen, waaronder de senioren- en starterswoningen, heeft plaatsgevonden volgens geldende regels. Volgens het toewijzingssysteem en –criteria voor nieuwbouwwoningen (2008) krijgen inwoners uit de gemeente en personen die sociaal en/of economisch gebonden zijn aan de gemeente voorrang bij toewijzing van nieuwbouwwoningen en/of kavels vanaf een bepaalde prijs. Bij woningen tot € 170.000 v.o.n. geeft de gemeente voorrang aan starters en bewoners van huurhuizen gevolgd door overige inwoners van de gemeente. Voor de starterswoningen heeft in februari 2008 een loting plaatsgevonden. De uitgifte van de vrije sectorkavels vindt plaats via de makelaar: Kandidaten die kunnen inschrijven zijn inwoners van de gemeente Neder-Betuwe evenals 2e categorie economisch gebonden. De toewijzing van de huurwoningen door SWB heeft inmiddels plaatsgevonden. Alle woningen zijn toegewezen aan de doelgroep. De 11 woningen die door KDO worden ontwikkeld, worden vrij verkocht.

### **De organisatie van het project**

Tot en met mei 2005 werd de ontwikkeling van de wijk De Leede geregeld door de Projectgroep De Leede. Vanaf juni 2005 is een nieuwe organisatiestructuur opgezet in de vorm van een stuurgroep met daaronder een drietal projectgroepen: een projectgroep Ruimtelijke ontwikkeling, een projectgroep VLC en een projectgroep Verenigingshal.

De gemeente heeft de regie. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen de gemeente en KDO en frequenter tussen de gemeente en SWB. Gezamenlijk overleg tussen de drie partijen vindt zover bekend niet plaats.



## **Voortgang van het project**

Het aantal en type te bouwen woningen is tussentijds meermaals gewijzigd:

- In de Structuurvisie (2003) gaat de gemeente nog uit van 10 woningen. In de Woonvisie (2007) wordt uiteindelijk gesproken van 45 woningen.
- In 2005 geeft KDO aan 11 vrijstaande woningen te willen ontwikkelen, terwijl de gemeente is uitgegaan van 9 vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kap woningen<sup>13</sup>. In een overleg tussen KDO en gemeente dd. 25 oktober 2006 worden in het verkavelingsplan wijzigingen voorgesteld voor 12 in plaats van 11 vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen.
- Voorjaar 2008 besluiten SWB en gemeente de seniorenappartementen te veranderen in seniorenpatiowoningen

Het project bevindt zich nu in de realisatiefase. De bouw van de woningen door KDO is mei 2008 gestart. De verwachting van de gemeente is dat de eerste woningen mei 2009 opgeleverd worden. In de Koopovereenkomst van de gemeente Neder-Betuwe met KDO (6 januari 2004, herzien op 11 mei 2006) is vastgelegd dat uiterlijk 1 januari 2007 (tien) bouwrijpe kavels geleverd dienen te worden. Er is dus sprake van een vertraging van ruim een jaar.<sup>14</sup> SWB is eind 2008 met de bouw van de woningen gestart. De oplevering van de woningen wordt april – september 2009 verwacht (particuliere bouw loopt wat uit).

## **3.2 Cases in Zaltbommel**

### **3.2.1 Case 1: De Ham III in Aalst**

#### **Korte beschrijving van de case**

Het Plan De Ham III voorziet in de bouw van 105 – 130 woningen in een periode van tien jaar. De eerste fase betrof 55 woningen: 10 huur- en 45 koopwoningen, waaronder zes starterswoningen. Mei 2007 kiest DVG wegens de moeizame verkoop van de eerste 45 koopwoningen deze fase op te knippen; er zullen allereerst 30 woningen worden gebouwd (5 huur-, 6 starterswoningen, en 19 koopwoningen).

De grond is eigendom van de Woningstichting De Vijf Gemeenten (DVG). Het project is gestart in 2003<sup>15</sup>. De verwachte oplevering van de eerste woningen uit de eerste fase is medio 2009. De bouw is gestart in juli 2008. Betrokkenen zijn de gemeente Zaltbommel en DVG.

#### **Relatie met het woningbouwbeleid**

Uitgangspunt voor de behoefteanalyse voor het Masterplan De Ham III is het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2002. Dit Beleidskader is het uitgangspunt voor de Visie Wonen en werken 2002-2010 (2003) waarin de Ham III als uitbreidingslocatie wordt genoemd. In de eerste fase zou de nadruk komen te liggen op twee-onder-een-kapwoningen, zowel koop als huur. Het uitgangspunt voor de verdeling sociale woningbouw - duurdere woningbouw is 40% - 60%. Het woningbouwprogramma van De Ham III is later getoetst aan het KWP Kleine kernen. Hierin is de behoefte in Aalst aan sociale woningbouw geraamd op ongeveer 40%.

---

<sup>13</sup> Brief gemeente Neder-Betuwe aan KDO, d.d. 1 juni 2005. Nadere overeenkomst – De Leede te Kesteren.

<sup>14</sup> Als de verschillende puntsgewijze vertragingen worden opgeteld komt men tot een totale vertraging van circa 1 jaar en 8 maanden. Hier zal wellicht sprake zijn van enige overlap.

<sup>15</sup> Startbijeenkomst ontwerpvergadering tussen woningstichting De Vijf Gemeenten, gemeente Zaltbommel, adviseur SAB Eindhoven, en Leenders Architecten, 12 juni 2003.

### **Gebruikte instrumenten**

In het begin van het project geeft de gemeente aan 'sterke voorkeur te hebben voor eigen inbreng van kopers en particulier opdrachtgeverschap'. Hiertoe werd de uitgifte van zeven vrije bouwkvavels in het project opgenomen.

Daarnaast zijn zes starterswoningen opgenomen volgens een koopgarantconstructie.

Toewijzing van de woningen vindt voor koopwoningen en bouwkvavels plaats volgens de toewijzingsregels van de gemeente (Toedeling kvavels nieuw te bouwen woningen (2006) en voor huurwoningen volgens de Overeenkomst woonruimteverdeling Bommelerwaard (2005). Koopwoningen wijst de gemeente toe op basis van doelgroepen (starter of doorstromer) en bindingseisen (kernenbinding, economische, en sociale binding), zoals blijkt uit de "Inschrijvings- en toedelingsresultaten 2007 van het plan De Ham III":

### **De organisatie van het project**

De afspraken tussen gemeente en woningstichting zijn in de eerste fase van het project vastgelegd in het Masterplan (2004) en in een latere fase in een Intentieovereenkomst (2005). In een latere fase zijn afspraken vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst – Aalst, De Ham III op 26 april 2007. De gemeente wordt over de voortgang regelmatig geïnformeerd.

### **Voortgang van het project**

Er is in het project meermaals sprake geweest van vertraging. In de Visie Wonen en Werken (2003) wordt een eerste feitelijke uitgifte medio 2003 genoemd. In het Plan van aanpak / Stedenbouwkundig Masterplan en Eerste Uitwerking (20 mei 2003) gaat het stedenbouwkundig bureau SAB Eindhoven uit van een start van de bouw van de eerste 50 woningen in 2004. In de planning van 15 sept. 2003 van SAB Eindhoven is vervolgens sprake van een start bouw eind januari 2005, wat betekent dat de eerste woningen eind 1<sup>e</sup> kwartaal 2006 gereedkomen.

De gemeente gaat in haar eigen planning (Vervolgplanning de Ham III te Aalst, d.d. 19-9-04) uit van start bouwrijp maken van de grond in april 2006. Zo wordt ook aangegeven in de informatieavond voor bewoners van 18 november 2004.

Eind 2004 constateert de gemeente dat ten aanzien van de verkaveling ruimtelijk een aantal voorzieningen (straatprofiel) en waterlopen niet correct of realiseerbaar zijn ingetekend, waardoor er te weinig ruimte voor de geplande woningen overblijft.

Vervolgens blijkt tijdens de bestemmingsplanprocedure dat er frictie bestaat met de uitgangspunten van het Streekplan 2005. De Ham III ligt volgens het Streekplan namelijk in het groen-blauwe raamwerk. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn geen nieuwe bouwlocaties toegestaan. Er moet een afwijkingsprocedure van het Streekplan gevolgd worden. Dit leidt tot een vertraging van het project van ongeveer anderhalf jaar. Ook de communicatie met het Waterschap verloopt niet altijd goed, wat tot veel inspraakmomenten van het Waterschap heeft geleid, met vertraging tot gevolg.

Vervolgens loopt de verkoop in mei 2007 moeizaam, ondanks de gebruikte woonbehoefteanalyse uit 2005. Uit de inschrijvingsresultaten 2007 blijkt dat voor de dure woningen niet of nauwelijks belangstelling is. In het voorjaar van 2008 besluit DVG om de bouwstroom op te knippen, waardoor op een gewijzigde behoefte kan worden ingespeeld. Op 11 juni 2008 zijn 18 woningen verkocht. Juli 2008 start DVG met de bouw van de eerste 30 woningen (5 huur, 6 koopgarant en 19 koop). DVG kiest ervoor om op eigen risico te starten met de bouw om te voorkomen dat de kopers afhaken en om nieuwe impuls aan de verkoop te geven (normaliter wordt pas met de bouw begonnen als 70% van de huizen is verkocht).

### **3.2.2 Case 2: Ormeling III CPO in Nederhemert**

#### **Korte beschrijving van de case**

De Ormeling III CPO betreft de bouw van 18 starterswoningen met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap binnen het project De Ormeling III. Het hele project De Ormeling III is de laatste fase van de bouw van nieuwbouwwijk De Ormeling in Nederhemert. Er worden in deze derde fase 50 woningen gebouwd, waarvan 13 vrijstaand, enkele twee onder één kapwoningen, een appartementengebouw, én 18 rijtjeswoningen voor starters. Het Ormeling III CPO plan dient als eerste pilot voor het realiseren van betaalbare woningen voor starters.

De grond is in eigendom van de gemeente Zaltbommel. Het project start in 2006. De verwachte start van de bouw is medio 2009 en de verwachte oplevering medio 2010. Betrokkenen zijn de gemeente Zaltbommel, de CPO vereniging De Ormeling III, en woningstichting De Vijf Gemeenten.

#### **De relatie met het Woningbouwbeleid**

Het plan is in 2006 in een reeds bestaand woningbouwproject Ormeling III ingepast. In dit woningbouwproject waren al starterswoningen opgenomen, maar het CPO is in 2007 toegevoegd op initiatief van de gemeente. In het KWP Kleine kernen wordt het project genoemd als pilot voor zelfbouw via CPO voor starters.

#### **Instrumenten**

De bouwgrond is in eigendom van de gemeente. Voor de verkoop van de grond aan woningstichting De Vijf Gemeenten hanteert de gemeente voor starterswoningen (categorie 'goedkope koop') binnen dit project een sociale grondprijs. De starterswoningen worden gebouwd in eigen beheer waarbij CPO vereniging De Ormeling III zelf de ondersteuning, architect en aannemer kiest. De stichtingskosten van de huizen (incl. grond) mogen maximaal € 170.000 bedragen.

Voor de woningen krijgen starters uit de kernen Nederhemert en Delwijnen voorrang.

#### **De organisatie van het project**

In een intentieovereenkomst tussen gemeente, DVG en CPO Vereniging De Ormeling III zijn uitgangspunten vastgelegd, zoals de rollen, een plan van aanpak, het oprichten van een locatievereniging, prijzen van de woningen en de grond.

DVG en de CPO Vereniging De Ormeling III zijn van mening dat de gemeente van te voren onvoldoende de knelpunten in beeld heeft gehad die bij een CPO constructie aan de orde kunnen komen. De gemeente stelt dat het om een pilot gaat en dat tevoren wel de voor- en nadelen op een rij zijn gezet.

#### **Voortgang van het project**

Het aantal woningen dat het volgens de CPO-constructie binnen het project beschikbaar komt, is enkele malen aangepast. Allereerst van 8 naar 16 woningen omdat, wegens de grote belangstelling voor het project, DVG haar starterswoningen afstaat aan het CPO project. In een later stadium past de CPO vereniging De Ormeling dit aantal aan van 16 naar 18 woningen wegens schaalvoordelen. Volgens het laatste ontwerp (eind 2008) is dit aantal opnieuw bijgesteld naar 19 woningen.

Daarnaast heeft de provincie de maximale stichtingskosten van de woningen voor Koopgarant bijgesteld van € 160.000 naar € 170.000.

De realisatie van de 19 starterswoningen verloopt volgens de planning. Cruciaal is wel de tijdige afronding van de bestemmingsplanprocedure (op het moment van onderzoek nog niet afgerond). In de planning gaat de gemeente uit van start van de bouw in september 2009. Volgens de Intentieovereenkomst (februari 2008) had er binnen vier maanden een uitgewerkte

exploitatieovereenkomst moeten liggen. Deze exploitatieovereenkomst was er in augustus 2008 niet en is er nu (januari 2009) nog steeds niet. Dit is onder meer een gevolg van de onderhandelingen over de investering van DVG in het project. Deze onderhandelingen zijn begin januari 2009 afgerond. De CPO Vereniging De Ormeling III is nu bezig met de laatste ontwerpfase.

### 3.3 Vergelijking (benchmark) gemeente Zaltbommel en gemeente Neder-Betuwe

De vertragingen in de vier onderzochte woningbouwprojecten hebben betrekking op alle fasen van het traject en zijn veroorzaakt door verschillende factoren (tabel 6).

Project	Vertraging	Oorzaken
Dodewaard	Vier maanden	Onderhandelingen tussen gemeente en woningcorporatie over grondprijs en de voorwaarden van overdracht.
De Leede	Ruim een jaar	Complex project gekoppeld aan de bouw van een school en sporthal; het aantal en type woningen is enkele keren gewijzigd; de aanwezigheid van steenuiltjes en een onverwachte asbestsanering
De Ham III Aalst	Ruim drie jaar	'Verkeerde inschattingen' en stagnerende verkoop.
De Ormeling III	Een half jaar	Onduidelijkheden in randvoorwaarden gedurende het project.

Tabel 6 – Lengte en oorzaken van vertraging van de vier onderzochte woningbouwprojecten.

- Projecten zijn in beide gemeenten verankerd in het woningbouwbeleid en uitgewerkt in een woningbouwprogramma. Ook zijn ze gebaseerd op behoefteonderzoek. Beide gemeenten gebruiken overigens wel verschillende methoden van woonbehoefteonderzoek.
- Ondanks gebruik van het woonbehoefteonderzoek stellen beide gemeenten aantallen, type en fasering van de te bouwen woningen in de projecten De Ormeling, De Ham in Zaltbommel en De Leede in Neder-Betuwe bij om beter te kunnen aansluiten bij de vraag.
- Neder-Betuwe gebruikt het woningbouwproject De Leede ter financiering van andere projecten.
- Wat betreft de doelstellingen van de woningbouwprojecten gaat het beide gemeenten om het bouwen voor de plaatselijke behoefte.
- In Zaltbommel zijn in beide projecten in de beginfase afspraken tussen partijen vastgelegd: in De Ormeling III cpo in een intentieovereenkomst en in De Ham in een Masterplan en Intentieovereenkomst. In Neder-Betuwe zijn afspraken in het project De Leede met KDO in een koopovereenkomst en met SWB in een intentieovereenkomst vastgelegd. In het startersproject Dodewaard zijn de afspraken in de beginfase niet formeel (bestuurlijk) vastgelegd, wat in een latere fase tot discussie heeft geleid.
- Overleg tussen de gemeente Zaltbommel en DVG vindt zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau regelmatig plaats. In Neder-Betuwe is er ambtelijk overleg met projectontwikkelaar en woningstichting over het betreffende project en meer op ad hoc basis.
- In Zaltbommel is regelmatig overleg tussen de gemeente en de kopersvereniging De Ormeling III cpo (nog) niet van de grond gekomen. In Neder-Betuwe geldt hetzelfde voor het overleg tussen gemeente en het Starterscollectief Dodewaard. Afspraken tussen beide partijen zijn nog niet formeel vastgelegd.

- In Zaltbommel is volgens de regels van het gemeentelijk grondbeleid gehandeld. In Neder-Betuwe geldt dat niet voor het plan Starterswoningen Dodewaard. Voor dat project is een prijs overeengekomen die onder de sociale grondprijs ligt.
- Toewijzing vindt in beide gemeenten plaats op basis van binding aan de betreffende gemeente. Voor de startersprojecten is de toewijzing aangescherpt naar specifieke binding met de betreffende kern.
- De ervaringen in de gemeenten met het CPO zijn verschillend. In Neder-Betuwe is voor de eerste pilot starterswoningen Dodewaard gekozen voor een CPO constructie. In dit startersproject verloopt de samenwerking tussen woningstichting en het Starterscollectief Dodewaard goed. Desondanks kiest de gemeente bij nieuwe startersprojecten, zoals de starterswoningen in het project in Kesteren, niet opnieuw voor een CPO-constructie. In Zaltbommel worden de starterswoningen in De Ormeling III cpo gebouwd volgens een CPO constructie. Hier verloopt de samenwerking tussen gemeente en Vereniging goed en zijn er discussiepunten tussen Vereniging en DVG, onder meer over de bijdrage van de woningstichting aan het project.

## 4 Conclusies en aanbevelingen

Dit onderzoek moet antwoord geven op de vragen of er achterstand is in de productie van woningen in de kleine kernen van Zaltbommel en in de kernen van Neder-Betuwe en of gerealiseerde woningen worden betrokken door leden van de doelgroepen. Als er sprake is van stagnatie en/of een mismatch moet het onderzoek antwoord geven op de vraag wat de oorzaak hiervan is.

De rekenkamercommissies van Neder-Betuwe en Zaltbommel hebben het onderzoek gezamenlijk uitgevoerd en hebben ervoor gekozen het onderzoek in één rapport te presenteren. Op deze wijze kunnen de resultaten in een vergelijking leerpunten of 'best and bad practices' opleveren.

Uit het onderzoek blijken verschillen en overeenkomsten tussen beide gemeenten. Beide gemeenten willen bouwen voor de lokale behoefte en noemen als speerpunten bouwen voor starters en senioren. Neder-Betuwe wil bovendien voor jonge gezinnen bouwen.

De aanpak tussen beide gemeenten verschilt: De gemeente Zaltbommel heeft het woningbouwprogramma in een korte en lange termijn planning uitgewerkt. De gemeente Neder-Betuwe hanteert een planning voor de periode tot 2020. Neder-Betuwe baseert de behoefte in de kernen op het landelijke Woningbehoefteonderzoek (WBO) 2002. De gemeente Zaltbommel heeft in 2005 aanvullend woningbehoefteonderzoek voor de kernen laten doen.

Ook de samenwerking met de woningbouwcorporaties verschilt. In Zaltbommel heeft de woningcorporatie veel grond in bezit en is de woningcorporatie verantwoordelijk voor de bouw van meer dan zeventig procent van de woningen. De gemeente Neder-Betuwe werkt veel meer samen met projectontwikkelaars. In Zaltbommel is het overleg met de woningcorporatie geformaliseerd in prestatieafspraken. Het overleg in Neder-Betuwe is nog grotendeels ad-hoc en op basis van lopende projecten.

Op basis van het gepresenteerde materiaal kunnen wij in dit rapport geen uitspraak doen over de beste werkwijze. Daarvoor zijn de beleidsdoelen van beide gemeenten niet concreet genoeg uitgewerkt in een programmaplanning. Met name kunnen we niet concluderen of voldoende wordt gebouwd voor de lokale behoefte en voor de doelgroepen van het beleid. Wij kunnen alleen constateren dat er in de kleine kernen van beide gemeenten achterstand is in de bouw van woningen in het algemeen.

Onze eerste aanbeveling voor beide gemeenten is daarom om het woningbouwbeleid te vertalen in een concrete en controleerbare planning.

### 4.1 Neder-Betuwe

#### 4.1.1 De realisatie

**Totaal aantal woningen:** Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van woningen voor 2006 en 2007 op schema ligt, maar dat in 2008 een eerste vertraging optreedt ten opzichte van de programmaplanning. Momenteel is circa 12% van de doelstelling van 1.355 woningen (resultante van 1654 nieuwe woningen en 299 onttrekkingen) uit de Woonvisie gerealiseerd. De realisatiepiek is verplaatst en wordt nu vanaf 2010 verwacht. Er kan alleen op basis van de vertraging in 2008 geen uitspraak worden gedaan over de haalbaarheid van de doelstelling (en planning) van de netto realisatie van 1.355 woningen voor de periode 2006 - 2020. Uit de laatste gesprekken blijkt echter dat de realisatie van de woningen van het woningbouwprogramma steeds meer in de tijd naar achteren wordt verplaatst. Dit is zonder aanvullende maatregelen/sturing een potentieel risico voor de realisatie van het totale programma.

**Woningen per kern:** Het grootste deel van de woningen is gerealiseerd in de kernen Opheusden en Dodewaard. In andere kernen, vooral in de kernen Kesteren en Echteld, moet de realisatie van woningen nog voor een groot deel van de grond komen.

**Woningen voor doelgroepen:** In de Woonvisie zijn percentuele verdelingen en aantallen te bouwen woningen per kern voor de doelgroepen senioren, starters, en jonge gezinnen voor de periode 2006-2020 opgenomen. Tot nu toe zijn alleen woningen voor senioren in Dodewaard, en woningen voor jonge gezinnen in Kesteren gerealiseerd. Voor starters zijn in de periode 2006-2008 geen woningen opgeleverd. In de andere kernen komen de doelgroepen volgens de beschikbare programmaplaning de komende twee jaar nog niet aan bod.

De Woonvisie geeft aan alle nieuw te bouwen woningen aan een bepaalde doelgroep toe te wijzen. Wanneer de percentages en aantallen per doelgroep per kern worden opgeteld, komt dit exact overeen met het totaal aantal nieuw te bouwen woningen tot en met 2020. Er wordt binnen de gemeente echter niet gemonitord of woningen ook daadwerkelijk door de beoogde doelgroep betrokken worden. In het huidige woningbouwprogramma zijn onvoldoende woningen opgenomen om de doelen gesteld in de Woonvisie in 2020 te kunnen realiseren. Het is onduidelijk of dit verschil alleen toe te schrijven is aan een verschil in planperiode. Daarbij is ook niet duidelijk hoe woningen voor jonge gezinnen of starters gedefinieerd worden, wat de monitoring hiervan lastig maakt.

De gemeente noemt in haar Woonvisie voor de periode 2006 – 2020 als gewenst saldo nieuwbouw: 236 (32%) huurwoningen en 1.119 (68%) koopwoningen. Uit de beschikbare cijfers maken wij op dat over de periode 2005 - 2008 12 (5%) huurwoningen en 207 (95%) koopwoningen zijn gerealiseerd.

#### **Conclusies:**

1. Volgens de Woonvisie moeten in de periode 2006-2020 in Neder-Betuwe netto 1.355 woningen worden gebouwd. In 2006 en 2007 ligt de gemeente op basis van de programmaplaning op schema, in 2008 zijn minder woningen gebouwd dan gepland. Volgens de programmaplaning vindt de realisatiepiek later plaats. De realisatie (en fasering) van de te bouwen woningen is nu nog onevenredig verdeeld over de verschillende kernen.
2. De realisatie van de te bouwen woningen voor doelgroepen is beperkt van de grond gekomen. De huidige programmaplaning voorziet nog onvoldoende in het aantal te bouwen woningen voor de doelgroepen in alle kernen. Daarbij zijn de doelgroepen onvoldoende gedefinieerd waardoor monitoring niet goed mogelijk is. Ook voor huur- en koopwoningen zijn de cijfers niet vergelijkbaar met de cijfers in de Woonvisie en kan in feite niets gezegd worden over de realisatie hiervan.
3. Het feit dat wij geen uitspraak kunnen doen over de realisatie van de Woonvisie komt voort uit het ontbreken van een concrete, leesbare en controleerbare programmaplaning. Beschikbare gegevens waren in periodes geaggregeerd die niet overeen kwamen met de gehanteerde periode uit de Woonvisie. Gegevens waren niet duidelijk naar doelgroep of type (huur / koop) woning opgesplitst. Daarbij werd de planning aan het einde van het jaar geactualiseerd en aanzienlijk aangepast, waarna onze cijfers herschikt zijn. Dit maakte het onmogelijk een helder beeld van de realisatie te krijgen.

## **Aanbeveling 1**

We pleiten voor een realistische, betrouwbare planning die controleerbaar is en voorbouwt op de doelen gesteld in de Woonvisie (doelgroepen, spreiding over de kernen en jaren en de verhouding huur/koop).

Zorg daarbij voor een regelmatige (jaarlijkse) monitoring en actualisatie van de planning. Doe dit niet alleen op basis van gerealiseerde woningen, maar ook op basis van de voortgang/status van de onderhanden projecten.

### **4.1.2 De oorzaken van achterstand**

Uit de voorgaande paragraaf blijkt in 2008 een vertraging in het woningbouwprogramma. Om maatregelen te kunnen nemen, moeten de oorzaken hiervan bekend zijn. Daartoe hebben we allereerst onderzocht of de beleidsvoornemens op de juiste wijze zijn vertaald in het uitvoeringsprogramma of de programmaplanning. Verder heeft het onderzoek van de bouwprojecten De Leede en Startersproject Dodewaard ons inzicht gegeven in de gang van zaken bij woningbouwprojecten.

*A De relatie tussen beleidsvoornemens, woningbehoefteonderzoek en uitvoeringsplannen.*

In de Woonvisie 2006-2020 is een vijftal keuzes op hoofdlijnen geformuleerd en uitgewerkt in vijf beleidsthema's. Dit is uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma per kern op basis van behoefte en beleidskeuzes per kern. Dit uitvoeringsprogramma per kern is vervolgens weer uitgewerkt in een lopende programmaplanning die per jaar en per kern is uitgewerkt en jaarlijks wordt bijgesteld.

De gemeente onderscheidt drie doelgroepen van beleid: starters, jonge gezinnen en senioren. De gewenste toevoegingen per doelgroep zijn (percentueel) verdeeld over de verschillende kernen. De aantallen zijn nog onvoldoende in de programmaplanning verwerkt.

Doorstroming wordt in de Woonvisie als belangrijk uitgangspunt van het beleid genoemd. Door middel van strategische nieuwbouw voor gezinnen en senioren moet het goedkope en middensegment aan eengezinswoningen (zowel huur als koop) vrij komen voor starters en jonge gezinnen. Dit is volgens de Woonvisie verwerkt in het uitvoeringsprogramma. Het is voor ons echter niet te herleiden of en hoe dit voor de doelgroepen in het woningbouwprogramma is uitgewerkt.

## **Aanbeveling 2**

Maak de aantallen te realiseren woningen voor doelgroepen concreet en herleidbaar in het woningbouwprogramma. Baseer deze op een actuele behoefte per kern. Verduidelijk (definieer) wat met woningen voor de doelgroepen senioren, jonge gezinnen en starters wordt bedoeld, zodat de realisatie gevolgd kan worden. En geef aan waar en wanneer de nog resterende benodigde woningen voor doelgroepen in de programmaplanning gerealiseerd gaan worden.

Maak zichtbaar welke maatregelen worden genomen om de doorstroming te bevorderen en probeer inzicht te geven in de gerealiseerde doorstroom.

De Woonvisie heeft een lange tijdshorizon van 2006-2020. Daarbij is de Woonvisie gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek uit 2002. Er is geen aanvullend woningbehoefteonderzoek op het niveau van de kernen gedaan. De indicatieve verdeling van de doelgroepen over de verschillende kernen is niet gebaseerd op een concrete behoefte per kern, maar op basis van de verdeling van de doelgroepen en beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroep in de verschillende kernen. Bouwen voor doelgroepen in de kernen vraagt actuele en maatwerk woningbehoeftegegevens. De Structuurvisies per kern, de zogenaamde Dorpsvisies, bieden in de toekomst een ingang om op dorpsniveau aanvullend onderzoek te doen naar de specifieke woningbehoefte per kern.



### **Aanbeveling 3**

Zorg dat de behoefte aan woningen per doelgroep per kern regelmatig wordt geactualiseerd. En zorg ervoor dat bij de opzet van ieder bouwplan actuele woningbehoeftegegevens worden gebruikt. Maak daarbij onderscheid in een korte en lange termijn behoefte en faseer daarbij de woningbouw per doelgroep naar de behoefte op korte en lange termijn. Koppel dit aan de te ontwikkelen dorpsvisies per kern.

#### *B Relatie tussen Gemeente, Woningstichting en projectontwikkelaar*

In 2008 was SWB verantwoordelijk voor circa 8% van de bouw van woningen in de gemeente. In projecten samen met projectontwikkelaars is dit nogmaals 10 %. De projectontwikkelaars voeren de overige projecten (82%) uit. Dat betekent dat projectontwikkelaars een zeer grote rol spelen in de realisatie van woningen binnen de gemeente Neder-Betuwe. SWB heeft nauwelijks ontwikkellocaties binnen de gemeente en richt zich vooral op herstructurering. Daarom is de gemeente Neder-Betuwe voor de ontwikkeling van haar woningbouwprojecten grotendeels afhankelijk van projectontwikkelaars.

In de prestatieafspraken 2006 tussen Gemeente en woningstichting SWB zijn geen afspraken gemaakt over het aantal op te leveren woningen. In de prestatieafspraken wordt SWB als eerste partner voor sociale woningbouw in de gemeente Neder-Betuwe genoemd. In januari 2009 zijn gesprekken met SWB begonnen die moeten leiden tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

De gemeente geeft aan moeilijk tot concrete afspraken met projectontwikkelaars te kunnen komen, omdat de prioriteiten vaak anders liggen en de gemeente geen sanctiemogelijkheden heeft als afspraken niet nagekomen worden.

Als de uitgangspunten aan het begin van een project niet goed worden vastgelegd, leidt dit in een later stadium vaak tot discussie en moeizame onderhandelingen waarbij de gemeente nauwelijks nog onderhandelingsruimte heeft. Ook gebeurt het dat als projecten langer lopen dan gepland, de oorspronkelijke afspraken niet meer 'bij de tijd' zijn. Het ontbreekt de gemeente aan capaciteit om een stevige onderhandelingspositie met projectontwikkelaars in te zetten binnen woningbouwprojecten.

### **Aanbeveling 4**

Investeer in een professionele en zakelijke relatie met projectontwikkelaars;  
Leg bij de start van ieder project in een gezamenlijke overeenkomst of startdocument vast hoe alle partijen met elkaar gaan werken.  
Stel in een vroeg stadium de randvoorwaarden en doelstellingen van een project vast in een pakket van eisen richting projectontwikkelaar. Neem daarin afspraken over de planning op en koppel hieraan ook sancties indien afspraken niet worden nagekomen.  
Neem in de nieuwe meerjaren prestatieafspraken concrete afspraken op over het aantal te bouwen woningen door SWB en overkoepelende afspraken over te behalen doelen in de Woonvisie op, zodat men elkaar daarop ook kan aanspreken.

#### *C De complexiteit van woningbouwprojecten*

Woningbouwprojecten zijn complex. Bouw is altijd uniek, geen project is hetzelfde. Er zijn veel partijen bij betrokken (opdrachtgever, opdrachtnemer, bouwer, leverancier, welstandscommissie, toekomstige bewoners, buurtbewoners, provincie, waterschap). Uit het praktijkvoorbeeld De Leede blijkt bovendien dat de combinatie woningbouw en bouw van andere objecten een project nog complexer en vatbaarder voor vertraging maakt. Een belangrijke les gezien een aantal combinatie projecten die binnen de gemeente op stapel staat.

Uit de bestudeerde praktijkvoorbeelden blijkt dat deze moeilijk van de grond zijn gekomen. Een belangrijke oorzaak is dat bij de start van een project niet duidelijk op een rij is gezet wat er allemaal geregeld moet worden en welke risico's er zijn, voordat met bouwen kan worden begonnen. Dat kan leiden tot irritatie bij betrokkenen, stagnatie, meerkosten, uitstel en nog erger afstel. In het Startersproject Dodewaard ontstond bijvoorbeeld in een latere fase discussie over de grondoverdracht en grondprijs, omdat van te voren de (ambtelijke) afspraken hierover niet formeel (bestuurlijk) waren vastgelegd.

Daarnaast wordt er in het beginfase van het project onvoldoende gecommuniceerd met betrokkenen. Het feit dat de gemeente het collectief opdrachtgeversschap (cpo) als instrument niet wil handhaven komt deels voort uit de moeizame communicatie en extra tijd die deze werkwijze de gemeente kost. Het gaat echter voorbij aan de evidente voordelen die een dergelijk werkwijze heeft namelijk de te behalen kostenbesparing en meer zeggenschap voor de toekomstige bewoners.

### **Aanbeveling 5**

Hanteer een checklist bij de aanvang van ieder woningbouwproject, waarop afgevinkt moet worden of alles is onderzocht, geregeld en vastgelegd. Zorg voor een officieel go/no go moment met alle betrokkenen, en leg afspraken daarbij formeel vast bijvoorbeeld in de vorm van een Startnotitie/overeenkomst.

Ga in een vroegtijdig stadium het gesprek aan met buurt en belanghebbenden om tijdig op eventuele pijnpunten te kunnen anticiperen, en geeft daarbij inzicht in het gehele proces.

Maak een risicoanalyse voor planningen en weeg bij het combineren van woningbouwprojecten met andere projecten de voor- en nadelen af.

Heroverweeg het besluit over het Collectief Opdrachtgeverschap.

### *D Informatie naar de raad en betrokkenen*

Het bouwen voor doelgroepen is een politiek speerpunt in de gemeente Neder-Betuwe. Logisch dat de spotlight erop valt, ook in de regionale pers. Mislukkingen krijgen veel aandacht. Raadsleden en bestuurders van de gemeente worden dikwijls aangesproken over woningbouwprojecten. Bewoners begrijpen niet waarom het zo lang duurt voordat er wordt gebouwd, terwijl er veel is beloofd. Zij begrijpen dikwijls ook niet waarom er gebouwd wordt wat er wordt gebouwd. Raadsleden moeten vaak het antwoord op vragen schuldig blijven, omdat zij ook niet weten wat de oorzaken zijn van uitstel. Dat is een onwenselijke situatie in het verkeer tussen gemeentebestuur en inwoners.

### **Aanbeveling 6**

Zorg voor duidelijke en regelmatige (minimaal jaarlijkse) voortgangrapportages aan de gemeenteraad. Gebruik daarvoor een indeling die direct terug te voeren is tot de Woonvisie en het hieraan inzichtelijk gerelateerde uitvoeringsprogramma.

Neem hierin niet alleen de realisatie van Woonvisie mee, maar geef ook inzicht in de programmaplaning (geplande projecten) en eventuele risico's hierin.

## 4.2 Zaltbommel

### 4.2.1 De realisatie

**Totaal aantal woningen:** Voor de periode 2005 – 2009 is in het KWP/Uitvoeringsprogramma de bouw van 671 woningen voorzien om te voldoen aan de behoefte. Eind 2008 waren er 260 woningen gebouwd. Dat betekent dat er in 2009 nog 411 woningen gebouwd moeten worden om te voldoen aan de behoefte.

Volgens de werkplanning, die is afgeleid van het KWP/Uitvoeringsprogramma, maar die niet door de Raad is vastgesteld, moesten er in de kleine kernen 548 woningen worden gebouwd in de periode 2005 – 2009. Dat zijn 125 woningen minder dan de behoefte. Voor die afwijking hebben wij geen verklaring kunnen vinden.

**Woningen per kern:** Het grootste deel van de woningen is gebouwd in de kernen Brakel en in Gameren. In Nederhemert, Bruchem en Aalst is volgens het KWP Kleine kernen ook een grote behoefte aan woningen, terwijl er weinig woningen zijn gebouwd.

**Woningen voor doelgroepen:** De behoefte aan woningen voor senioren in de kleine kernen is niet bekend. De behoefte aan woningen voor starters wordt in het KWP Kleine kernen vertaald in de bouw van goedkope woningen. In het KWP Kleine kernen zijn voor de periode 2005 – 2014 153 ‘goedkope koopwoningen’ opgenomen en 427 huurwoningen. Er zijn in de periode 2005 – 2008 115 huurwoningen gerealiseerd. In de afgelopen periode zijn 18 goedkope koopwoningen gebouwd, en er zijn 31 woningen aan starters toegewezen.

Bij gebrek aan actuele woningbehoeftegegevens, de kernenvisies waarin die zullen worden opgenomen zijn immers nog niet vastgesteld, kunnen wij niet achterhalen hoe groot de achterstand is.

Planning en realisatie van het aantal seniorenwoningen kunnen wij niet met elkaar vergelijken omdat in het KWP/uitvoeringsprogramma geen concrete aantallen te bouwen seniorenwoningen zijn opgenomen. Wel weten wij dat in de periode 2005-2008 in totaal 63 woningen aan senioren zijn toegewezen. Omdat we geen inzicht hebben in de behoefte weten we niet of dit voldoende is.

**Conclusie:** Het verzamelen en vooral het analyseren van de gegevens heeft ons veel tijd gekost. Dat wordt veroorzaakt doordat beleidsvoornemens niet een op een zijn vertaald in concrete aantallen en soorten woningen, doordat de afspraken met De Vijf Gemeenten niet op kernenniveau zijn gemaakt, en dat er een afwijking zit tussen het Uitvoeringsprogramma KWP kleine kernen en de werkplanning die in de dagelijkse praktijk wordt gebruikt.

Door deze werkwijze is het moeilijk vast te stellen of er achterstand is in de productie van woningen in het algemeen en de productie van woningen voor de doelgroepen. Wel kunnen wij vaststellen dat de productie van goedkope woningen achterblijft en dat niet in alle kernen naar behoefte wordt gebouwd. Het ontwikkelen van kernenvisies stagneert. Voor het verbeteren van de leefbaarheid van de kernen is een kernenvisie een noodzakelijk instrument.

Wij kunnen dus alleen constateren dat er in het jaar 2009 in de kernen van Zaltbommel veel gebouwd moet worden om aan de behoefte te voldoen. In de werkplanning voor 2009 staat een aantal projecten genoemd. Of ze ook allemaal in 2009 gerealiseerd gaan worden moet de toekomst leren. Ons onderzoek van De Ham en De Ormeling leert dat projecten lijden aan vertraging door allerlei oorzaken.

## **Aanbeveling 1**

We pleiten daarom voor:

- a) een concrete, realistische, betrouwbare planning die controleerbaar is en voorbouwt op de doelen gesteld in het KWP Kleine kernen (totale aantallen, aantallen per kern, uitgesplitst per doelgroep, verhouding huur/koop, etc.);
- b) een jaarlijkse informatienotitie/voortgangsrapportage aan de raad over de planning;
- c) een jaarlijkse aanpassing van de planning op basis van monitorgegevens.

### **4.2.2 De oorzaken van de onduidelijkheid**

We hebben allereerst onderzocht of de beleidsvoornemens op de juiste wijze zijn vertaald in het uitvoeringsprogramma. Verder heeft het onderzoek van de bouwprojecten De Ham en De Ormeling ons veel inzicht gegeven in de gang van zaken bij woningbouwprojecten. Voor de aanbevelingen zijn wij voor een deel schatplichtig aan de opmerkingen van geïnterviewden over gewenste verbeteringen van de bestaande praktijk..

*A De relatie tussen beleidsvoornemens, woningbehoefteonderzoek en uitvoeringsplannen.*

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2005-2014 Kleine kernen Zaltbommel is het woningbouwbeleid uitgewerkt in een korte en een lange termijn planning. Op basis van knelpunten zijn streefcijfers opgesteld voor de verdeling van woningen over de kernen, de verdeling van koop- en huurwoningen, en goedkope en dure woningen. Het bouwen voor de doelgroepen starters en senioren is als speerpunt van beleid benoemd. Er is expliciet aandacht voor het bouwen van goedkope huur- en koopwoningen die aantrekkelijk zijn voor starters. Maar er worden geen maatregelen genoemd voor het bouwen voor senioren en gehandicapten. Doorstroming wordt in het KWP Kleine kernen een knelpunt genoemd, maar in het uitvoeringsprogramma vinden wij geen stimulerende maatregelen om de doorstroming te bevorderen.

## **Aanbeveling 2**

Verduidelijk wat er met het speerpunt “bouwen voor senioren” gaat gebeuren en op welke wijze doorstroming zal worden bevorderd.

Verduidelijk ook wat er met het bouwen voor gehandicapten gaat gebeuren.

Het KWP Kleine kernen is gebaseerd op een woningbehoefte onderzoek uit 2005. Actuele en betrouwbare woningbehoefte gegevens zijn essentieel bij het bouwen voor doelgroepen. Zo bleek in het woningbouwplan De Ham II in Aalst. Voor dit plan waren oorspronkelijk 55 woningen voorzien, waarvan 10 voor de verhuur, 6 koopwoningen voor starters en 39 duurdere koopwoningen. Voor de duurdere koopwoningen was weinig belangstelling, waardoor het plan moest worden bijgesteld.

Wij weten dat er inmiddels maatregelen worden genomen om de woningbehoefte gegevens in de kleine kernen doorlopend te actualiseren.

## **Aanbeveling 3**

Zorg ervoor dat bij de opzet van ieder bouwplan actuele woningbehoeftegegevens worden gebruikt.

## *B Relatie tussen Gemeente en Woningstichting*

De woningstichting De Vijf Gemeenten is een belangrijke partner voor het realiseren van het woonbeleid in de kleine kernen van de gemeente Zaltbommel. De woningstichting is verantwoordelijk voor de bouw van 71% van de geplande woningen in de periode 2005-2009, en voor 82% van de woningen in de periode 2010 – 2014.

De woningstichting heeft een stevige grondpositie in de gemeente Zaltbommel. Dat komt doordat de gemeente in het verleden gronden aan de woningstichting heeft verkocht om in ontwikkeling te nemen. Er is een intentieovereenkomst tussen gemeenten en woningstichting om de grond van de oude Gemeentewerf in Bruchem in ontwikkeling te nemen. Nu pas ligt er een eerste schets voor deze locatie, terwijl de woningbehoefte in Bruchem groot is. Overigens heeft DVG veel grond zelf verworven. De ontwikkeling van die gronden gaat niet altijd even voortvarend. Voor de bouw op het terrein van de voormalige Rabobank in Brakel ligt nog geen uitvoerbaar plan.

In de prestatieovereenkomst 2007-2009 hebben zowel gemeente als woningstichting aangegeven dat zij er alles aan zullen doen om de realisatie van woningen te versnellen. Dan is helderheid over de oorzaken van het uitblijven van uitvoerbare plannen voor de Gemeentewerf en het terrein van de Rabobank noodzakelijk.

Woningbouw is een redelijk ingewikkeld product. Bouw is altijd uniek, geen project is hetzelfde. Er zijn veel partijen bij betrokken (opdrachtgever, opdrachtnemer, bouwer, leverancier, welstandscommissie, toekomstige bewoners, buurtbewoners, provincie, waterschap). Geen wonder dat gemeenten dikwijls kiezen voor een duurzame relatie met een woningbouwcorporatie. Zo denken zij de complexiteit te kunnen reduceren. Zo ook de gemeente Zaltbommel. Dat heeft een keerzijde. De wederzijdse afhankelijkheid wordt erdoor nog dwingender. Alle reden dus om zorgvuldig naar de relatie tussen gemeente en woningbouwcorporatie te kijken.

### **Aanbeveling 4**

- a) Investeer in een professionele, zakelijke relatie met de woningbouwstichting en institutionaliseer die relatie;
- b) Leg vast in een lange termijn prestatieovereenkomst welke woningen, waar en wanneer gebouwd zullen worden, wat de aanpak is, en wat de uitgangspunten.
- c) Leg bij de start van ieder project vast hoe alle belanghebbenden met elkaar gaan werken.

## *C De complexiteit van woningbouwprojecten*

Bij de bestudering van de cases/praktijkvoorbeelden is ons opgevallen dat deze woningbouwprojecten moeilijk van de grond zijn gekomen. Veelal is de oorzaak dat bij aanvang van een project niet duidelijk was, wat er allemaal geregeld moet worden voordat met bouwen kan worden begonnen. Dat kan leiden tot irritatie bij betrokkenen, stagnatie, meerkosten, uitstel en nog erger afstel.

### **Aanbeveling 5**

Hanteer een checklist bij de aanvang van ieder woningbouwproject, waarop afgevinkt moet worden of alles is onderzocht, geregeld en vastgelegd. Zorg voor een officieel go/no go moment met alle betrokkenen. En zorg voor regelmatige voortgangsinformatie naar alle belanghebbenden.

### **Informatie naar de raad en betrokkenen**

Woningbouw in de kernen is een politiek speerpunt in de gemeente Zaltbommel. Logisch dat de spotlight erop valt, ook in de regionale pers. Mislukkingen krijgen veel aandacht. Raadsleden en bestuurders van de gemeente worden dikwijls aangesproken over woningbouwprojecten. Bewoners begrijpen niet waarom het zo lang duurt voordat er wordt gebouwd, terwijl er veel is beloofd. Zij begrijpen dikwijls ook niet waarom er gebouwd wordt wat er wordt gebouwd. Raadsleden moeten vaak het antwoord op vragen schuldig blijven, omdat zij ook niet weten wat de oorzaken zijn van uitstel. Dat is een onwenselijke situatie in het verkeer tussen gemeentebestuur en inwoners.

### **Aanbeveling 6**

Zorg voor regelmatige en duidelijke voortgangrapportages aan de gemeenteraad. Gebruik daarvoor een indeling die direct terug te voeren is tot het uitvoeringsprogramma. (zie aanbeveling 1)