

**Rekenkamer onderzoek naar de voortgang van de  
woningbouw  
vanaf de herindeling tot 1 januari 2005  
in de Gemeente Moerdijk  
Eindrapport**

## Inhoudsopgave

	Paginanr.
Inleiding	3
Hoofdstuk 1. Probleemstelling, Onderzoeksmethodiek en inhoudelijke activiteiten	4
1.1 Probleemstelling	4
1.2 Onderzoeksaanpak en –fasering	5
1.3 Proces - en tijdsplanning	6
Hoofdstuk 2. Inventarisatie van gegevens	8
2.1 Toetsingskader	8
2.2 Het inventariseren van gebouwde woningen	8
2.3 Gehouden interviews	8
Hoofdstuk 3. Bevindingen	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Overzicht toegestaan aantal te bouwen woningen en gebouwde woningen	9
3.3 Bevindingen na het houden van interviews	11
3.3.1 Bevindingen politieke insteek raad en college	11
3.3.2 Bevindingen uitwerking en realisatie bouwplannen	12
3.3.3 Bevindingen bijdrage bouwcorporaties in het realiseren van nieuwbouw	14
Hoofdstuk 4. Conclusies	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Hoofdconclusie	15
4.3 Verdere conclusies	15
4.3.1 Politieke insteek raad en college	15
4.3.2 Uitwerking en realisatie bouwplannen	15
4.3.3 Bijdrage bouwcorporaties in het realiseren van nieuwbouw	17
Hoofdstuk 5. Aanbevelingen	18
Bijlagen:	
1.1 Reactie college in kader hoor – en wederhoor	20
1.2 Antwoord van de rekenkamer aan college in kader hoor – en wederhoor	24
1.3 Raadsvoorstel	26
1.4 Raadsbesluit	27

## Inleiding

Het onderzoek naar de voortgang van de woningbouw vindt plaats op een ogenblik dat vanuit de gemeenten zelf en vanuit externe instanties zoals de Kamer van Koophandel West – Brabant en de VNG aandacht wordt gevraagd voor versnelling in de woningbouw en voor de kwaliteit van woningbouw. De Kamer van Koophandel doet dit in een brochure. In deze brochure wordt ingegaan op oorzaken van de stagnatie in de woningbouw en op de rollen, die de gemeenten, de provincie, het Rijk en de kamer van Koophandel hierbij ter stimulering kunnen vervullen. De VNG gaat uitdrukkelijk in op de regierol van de gemeente richting woningcorporaties voor het realiseren van woningbouw. De VNG reageert hierbij op het rapport “Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing” uitgebracht door RIGO een Amsterdams onderzoeksbureau. De VNG vindt zelfs dat gemeenten via een aanwijzingsbevoegdheid corporaties zou moeten kunnen dwingen om toch de nodige prestaties te leveren, wanneer zij niet aan de woonvisie van gemeenten kunnen of willen voldoen.

Het onderzoek door de Rekenkamer is na uitstel hiervan in het jaar 2002 op verzoek van het college van burgemeester en wethouders pas in het jaar 2004 gestart. Deze start gebeurde echter wel op een ogenblik, dat ook een task - force door de organisatie werd ingezet om een dreigende begrotingstekortsituatie om te buigen. Het onderzoek naar de voortgang van de woningbouw werd hierdoor vertraagd uitgevoerd, zodat het resultaat ervan pas nu in het jaar 2005 besproken kan worden. Zoals verder bij de bespreking van het onderzoek zal blijken zijn de gebruikte nominale aantallen in het rapport voor dit moment voor de rekenkamer wellicht nog enigszins aan te passen op nog ontbrekende CBS gegevens per 1 januari 2005. De strekking van het rapport zullen nieuwe cijfers in ieder geval niet beïnvloeden.

# Hoofdstuk I.            **Probleemstelling, Onderzoeksmethodiek en Inhoudelijke activiteiten**

## 1.1    **Probleemstelling**

### A.    **Aanleiding**

De selectie van dit onderwerp staat al een tijdje op de actiepuntenlijst van de rekenkamer. De noodzaak van woningbouw is mede een belangrijke oorzaak van een aantal processen binnen het gemeentelijk bestel. Te denken hierbij is aan de processen met betrekking tot ruimtelijke ordening, aan – en verkopen van grond, ontwikkeling van kernen etc. Kortom het achterblijven van een goede voortgang van de woningbouw stagneert de ontwikkeling van de gemeente. Reden genoeg om hier aandacht aan te besteden.

### B.    **Onderzoeksonderwerp, probleemstelling en bijbehorende onderzoeksvragen.**

Een goede voortgang van de woningbouw vindt zijn grondslag in het hebben van een goed inzicht in het beheren van onze ruimtelijke mogelijkheden. Hierbij past een goed volkshuisvestingplan, dat voorziet in huisvesting voor de burger in de gemeente tot in lengte van jaren. Vanuit deze visie zal de ruimtelijke ordening benaderd moeten worden, zodat adequate bestemmingsplannen voorliggen van waaruit gewerkt kan worden. De voortgang van de woningbouw hangt verder af van een juiste aanpak van de grondexploitatie en van het bijbehorende gronduitgifte beleid.

Het onderzoek richt zich gezien voorstaande primair op het hebben van inzicht in de vanaf 1 januari 1997 geformuleerde beleidsuitgangspunten ten aanzien van de te plegen woningbouw in de gemeente met daartegenover gesteld de jaarlijks bereikte resultaten. Daarnaast zal bezien worden wanneer beleidsuitgangspunten niet gehaald zijn wat de versturende elementen zijn, die hiervoor aan te wijzen zijn. Gelet hierbij zal moeten worden op de samenhang tussen het maken van huisvestingsplannen, ruimtelijke ordening en grondexploitatie. Zonodig zullen deze gebieden door de rekenkamer afzonderlijk worden onderzocht om de uitwerking van het aspect woningbouw hierbij voldoende in beeld te krijgen.

Hiermee is het te onderzoeken onderwerp voorlopig voldoende bepaald en zullen verdergaande onderzoeksvragen door de rekenkamer opgesteld worden aan de hand van wat uit het primaire veelal getalsmatige onderzoek zal blijken. Inmiddels is *door concern – control* van de gemeente een onderzoek gestart naar de wijze van grondexploitatie in onze gemeente. Vanuit de rekenkamer zal er voor gewaakt worden, dat er op dit deelgebied geen doublure in onderzoek zal plaatsvinden. Wel zullen zo mogelijk noodzakelijke onderzoeksresultaten uitgewisseld worden.

### **Wat wordt onderwerp van onderzoek / wat willen we weten**

Uit oogpunt van voorstaande zal dus eerst onderzoek gedaan worden naar de woningbouwprogramma's van de afgelopen jaren met aandacht voor de volgende aspecten:

- |                          |                     |  |
|--------------------------|---------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | BELEID PROVINCIE:   | beleid provincie eveneens uitgedrukt in richtgetallen en cijfers   |
| <input type="checkbox"/> | BELEID GEMEENTE:    | beleid eveneens uitgedrukt in richtgetallen en cijfers per woonkern<br>-       Beleid woningbouwcorporaties m.b.t. prestatieafspraken<br>-       Woningbouwprogramma<br>-       Visie op langere termijn |
| <input type="checkbox"/> | VOORRAAD BOUWGROND: | 1.   aanwezige voorraad bouwrijpe kavels<br>2.   bouwrijpe grond in voorbereiding<br>3.   strategische voorraad  |

- JAARLIJKS GEREALISEERDE WONINGBOUW VANAF 1997 AF TE STEMMEN MET:
  - Administratie bevolking
  - Met strategische visie
  - Afstemmen opgave algemene uitkering
  - Afstemmen gegevens OZB

De rekenkamer wil via dossierstudie en het houden van interviews antwoord krijgen op de onderzoeksvragen. De bevindingen dienen te resulteren in conclusies en aanbevelingen, die in het eindrapport zullen worden verwerkt. De aandacht zal met name gericht worden op het zo nodig maken van verbeteringsvoorstellen voor de toekomst.

## 1.2 Onderzoeksaanpak en –fasering:

- **Verantwoording**  
 Inventarisatie
  - Dossieronderzoek;
  - Literatuuronderzoek;
  - Gegevens uit de administratie;
  - Inhoud diverse vastgestelde en interne notities.
 Voorbereiding interviews / onderzoek:
  - Opstellen vragenlijsten;
  - Selectie te onderzoeken deelgebieden.
 Interviews / onderzoek:
  - (Eventuele) schriftelijke beantwoording vragenlijsten;
  - Interviews ambtelijke medewerkers;
  - Onderzoek geselecteerde opdrachten;
  - Nader onderzoek diverse bijzondere aspecten.
 Evaluatie:
  - Bevindingen interviews;
  - Bevindingen onderzoek geselecteerde opdrachten;
  - Bevindingen onderzoek diverse bijzondere aspecten.
 Formuleren conclusies en aanbevelingen.
  
- **Te raadplegen informatiebronnen:**  
 Bestuurlijk vastgelegde notities.  
 Interne dossiers.  
 Literatuur.  
 Diverse ambtelijke informatie c.q. interne notities.
  
- **Inschakeling van ambtelijke en eventuele externe ondersteuning / advisering:**  
 Eventuele externe ondersteuning is op dit moment niet aan de orde.
  
- **Communicatie i.v.m. onderzoeksprocessen**  
**De communicatiestappen, die verband houden met de onderzoeken van de rekenkamer gebeuren rechtstreeks richting betrokkenen.**  
 In het kader van de onderzoeken zal de volgende algemene werkwijze gevolgd worden en wel deze:
  1. De gemeentesecretaris wordt ingelicht door de secretaris van de rekenkamer over het te onderzoeken onderwerp en haar medewerking wordt gevraagd om medewerking van betrokken ambtenaren te verkrijgen.
  2. Het afdelingshoofd RMA zal in verband met dit onderzoek voor een gesprek worden uitgenodigd door de voorzitter en de secretaris van de rekenkamer om nadere informatie uit te wisselen over het onderwerp. Het door de leden vastgestelde plan van aanpak zal aan hen tevens worden uitgereikt.

3. De betrokken ambtenaren zullen via een briefing worden geïnformeerd over het onderzoek. Tevens wordt hierbij het plan van aanpak van het onderzoek toegevoegd.
4. De gesprekken met de afdelingshoofden zullen worden gehouden door de voorzitter en de secretaris. De te stellen vragen zullen opgesteld zijn aan de hand van tevoren door de leden van de rekenkamer ingebrachte zaken en de resultaten die verkregen zijn uit dossiercontrole ter zake. De met de gesprekken samenhangende verslagen zullen door betrokkenen voor akkoord worden getekend.
5. Gedurende de periode van vooronderzoek worden de leden van de rekenkamer tussentijds op de hoogte gehouden van de vorderingen, uitkomsten en eventuele knelpunten. Zo mogelijk worden tussenrapportages overlegd. Dit biedt de commissie gelegenheid om zonedig bij te sturen
6. De betrokken ambtenaren zullen van het beëindigen van het vooronderzoek op de hoogte gebracht worden. Van de resultaten van de het vooronderzoek kan kennis genomen worden.
7. Na het sluiten van het vooronderzoek kunnen zij uitgenodigd worden door de leden van de rekenkamer om uitleg en toelichting te geven gedurende het verdere onderzoek uit te voeren door de leden van de rekenkamer.
8. Het door de rekenkamer uit te brengen eindrapport begint met een feitelijke schets van de gang van zaken. Aansluitend volgen de bevindingen van de rekenkamer. Alvorens de meer "harde" conclusies en aanbevelingen toe te voegen legt de rekenkamer het ontwerp – rapport aan het college van B & W ter becommentariëring voor.
9. Daarna stelt de rekenkamer de definitieve tekst inclusief de conclusies en aanbevelingen vast.  
Daarna plaatst de rekenkamer zelf haar eindrapport op de agenda van de eerstvolgende openbare raadsvergadering.

### 1.3 Proces – en tijdsplanning

<b>Planning onderzoek voortgang woningbouw vanaf de herindeling</b>			
<b>Actie</b>	<b>Omschrijving actie</b>	<b>Uit te voeren door</b>	<b>Week</b>
1	Inlichten secretaris en afdelingshoofd RMA	Secretaris	22
2	Opvragen dossiers	Secretaris	23
3	Opmaken besprekingsverslag naar aanleiding van bevindingen	Secretaris	24
4	Vergadering	Rekenkamer	25
5	Plannen en houden eerste interview met ambtenaar woningbouw	Voorzitter en secretaris	25/26
6	Ter inzage legging dossiers in kamer secretaris	Secretaris	27/28 /etc
7	1e bespreking dossieronderzoek	Rekenkamer	22 – 9, 2004
8	Verzamelen gegevens CBS etc.	secretaris	40 t/m 44
9	Doornemen stand van zaken	rekenkamer	2 – 11, 2004
10	Opstellen bevindingen tot en met het dossieronderzoek	secretaris	52/1/2/3/
11	Doorspreken gemaakte statements n.a.v het dossieronderzoek	rekenkamer	15 – 12, 2004
12	Doorspreken inventarisatie nog te verkopen gronden per 1 januari 2005 / stand van de projecten – initiatieven / overzicht uitgegeven grond 1997 tot en met 2004.	Rekenkamer	20 – 1, 2005
13	Opstellen vragenlijsten voor interviews	Secretaris	5
14	Vorbereiden interviews	Rekenkamer	2 februari 2005
15	Houden interviews met ambtenaren met wethouders, oud raadsleden en directies woningcorporaties	Voorzitter en secretaris en leden rekenkamer	10/11
16	Evaluatie interviews	Rekenkamer	15 maart 2005

17	Uitwerken gespreksnotities en terugkoppeling met betrokkenen	Secretaris	11/12/13
18	Maken bevindingen, conclusies en aanbevelingen	Secretaris en /voorzitter	14/15/16
19	Vergadering	Rekenkamer	19 april 2005
20	Maken conceptrapport	Secretaris	17/18
21	Terugkoppeling concept met rekenkamer	Rekenkamer	17/18
22	Terugkoppelen B & W	Voorzitter en Secretaris	19/20/21
23	Vergadering	Rekenkamer	25 mei 2005
24	Definitief rapport inclusief terugkoppeling rekenkamer	Voorzitter en Secretaris	22/23
25	Aanleveren aan presidium	Voorzitter en Secretaris	23/24
26	Rapport in raad van juli	Griffier	28

## **Hoofdstuk 2 : Inventarisatie van gegevens**

### **2.1. Toetsingskader**

In de periode waarover het onderzoek zich uitstrekt zijn drie colleges en drie raden verantwoordelijk geweest voor de voortgang van de woningbouw. Het maken van een eenduidig toetsingskader is dan ook achterwege gelaten. Bij het vastleggen van de bevindingen vanuit dossiers en vanuit te houden gesprekken is gebleken, dat, naast het vastleggen van exact te benaderen kwantiteiten, kwaliteiten niet of te weinig zijn vastgelegd om een uitgebreid toetsingskader op te stellen. In het hoofdstuk bevindingen zijn daarom waar nodig toetsingspunten aangegeven. Bij het ontbreken ervan worden aanbevelingen gedaan om hier voortaan in te voorzien.

### **2.2 Het inventariseren van gebouwde woningen**

Voor het inventariseren van het juiste aantal woningen in de gemeente en de in deze periode bijgekomen woningen (bouw – sloop) is gebruik gemaakt van de ingangen via Vergunning en Handhaving ( register van afgegeven bouwvergunningen), het CBS, de financiële administratie (gegevens ten dienste van de algemene uitkering) en de afdeling belastingen. Uiteindelijk blijkt, dat de opgave van het CBS toch als maatstaf te nemen is voor het hanteren van berekeningen voor de gemeente waarbij gegevens te gebruiken zijn zoals inwoneraantal en voorraad woningen. Van de eerste jaren ontbreken goede eigen cijfers en het aantal woningen per 1 januari 2005 kon door de afdeling V & H ten tijde van het opmaken van dit rapport (april 2005) nog niet geleverd worden.

Om eens een keer een juist beeld te hebben van de aanwezige woningen in deze gemeente zou een telling door de gehele gemeente gehouden moeten worden. De afwijking bedraagt volgens tellingen gehouden aan het begin van 1997 ± 58 woningen. In dit geval kende het CBS 58 woningen meer dan de afdeling V & H. Dit is gunstig voor de opbrengst uit de financiële verhouding maar geeft voor wat de provincie betreft 58 meer te bouwen woningen.

### **2.3 Gehouden interviews**

Aanvullend op het dossieronderzoek hebben een negen - tal interviews plaatsgevonden, waarvan zeven met ambtenaren, een portefeuillehouder, één ex wethouder, één ex raadslid en twee vertegenwoordigers van de grootste in de gemeente zetelende woningbouwcorporaties. Deze gesprekken zijn in een open sfeer verlopen en hebben in een tijdsbestek van één à twee weken plaatsgevonden. De gespreksnotities behorend bij deze gesprekken zijn als afzonderlijke bijlagen vertrouwelijk bij dit rapport gevoegd.

## Hoofdstuk 3: Bevindingen

### 3.1 Algemeen

Allereerst zijn door de rekenkamer een aantal zaken verzameld en geordend, zoals besluitenlijsten van de raad, vastgestelde woningbouwprogramma's door de raad, beleidsuitgangspunten van de provincie en dergelijke. De getalsmatige inventarisatie van woningen zowel gepland als gebouwd volgens programma's aan het einde van de begrotingsjaren verliep hierbij niet voorspoedig.

Uit de besprekingen van de gemeente met de woningbouwverenigingen blijkt, dat het convenant met de woningbouwverenigingen maar moeizaam tot stand is gekomen. Hierbij blijkt niet veel daadkracht naar voor te zijn gekomen. Overzichten zijn opgebouwd over de jaren heen om te zien hoe besluitvorming voor de raad tot stand gekomen is en wat hiervan wordt uitgevoerd.

Ten aanzien van de inventarisatie van de aantallen woningen genoemd in de woningbouwprogramma's vastgesteld door de raad versus aantallen gebouwd volgens CBS, etc. is op te merken, dat er tot en met het jaar 2001 een grote ruimte zit tussen wat is voorgenomen en datgene wat is uitgevoerd. Zeker wanneer in ogenschouw wordt genomen, dat het overgrote gedeelte van de in 1997 gebouwde woningen gebouwd is op basis van door de oude gemeenten verleende bouwvergunningen. Over de laatste jaren ontbreken gespecificeerde cijfers van de door de raad gewenste aantallen woningen omdat toen geen woningbouwprogramma meer is vastgesteld. Van de gereed gemelde woningen ontbreken de broncijfers van de afdeling Vergunning en Handhaving. Hiervoor is gebruik gemaakt van toegezonden cijfers van het CBS. Deze cijfers van het CBS komen overigens wel overeen met de cijfers, die gebruikt zijn voor de berekening van de algemene uitkering door financiën.

### 3.2 Overzicht toegestaan aantal te bouwen woningen en gebouwde woningen

Een overzicht is gemaakt, waarbij de aantallen door de provincie toegestaan te bouwen woningen over de jaren 1997 tot 2005 zijn opgenomen en de woningen, die daadwerkelijk gebouwd zijn in deze periode. Bij het aantal toegestane woningen moeten ook de extra toegestane woningen meegenomen worden in verband met het industrieterrein Moerdijk. Hierbij heeft afstemming plaatsgevonden met de afdeling RMA (volkshuisvesting) van de gemeente. Aangezien ten tijde van het gereedmaken van het rapport nog de opgave aan het CBS van gereed gemelde en gesloopte woningen nog niet definitief kon worden overlegd wordt uitgegaan van cijfers zoals die op 1 oktober 2004 konden worden geïndiceerd: Gezien het moeilijk beschikbaar krijgen van deze cijfers is in dit rapport nog een aanbeveling gedaan ten aanzien van het organiseren van kengetallen en dergelijke voor de gemeente.

Overzicht:

#### Marges voor te bouwen woningen 1997 tot en met 2004

Provincie opgave beleidsbrief provincie 29 - 10 - 2002 per 01 - 01 - 2005	14.985	Woningen
Extra woningen voor industrieterrein Moerdijk 1998 t / m 2001	118	"
Extra woningen voor industrieterrein Moerdijk 2002 en 2003 46 + 19	65	"
Extra woningen voor industrieterrein Moerdijk 2004	50	"
Extra woningen voor pilot binnen strakke contouren	25	"
Totaal toegestaan aantal woningen door provincie tot 2005	15.243	"
Gebouwd tot en met 2004 V & H 14.784	14.784	"
Minder gebouwd tot 2005 15.243 - 14722 =	459	Woningen

Ten opzichte van 1997 is de volgende berekening te maken:

Totaal te bouwen over de periode 1997 tot en met 2005	15.243	Woningen
Voorraad woningen per 1 januari 1997 CBS 14.129 of V & H 14.045	14.045	"

Totaal te bouwen over de periode 1997 tot en met 2005	1.198	Woningen
Tot 2005 zijn gebouwd: 14.784 - 14.045 woningen =	739	Woningen
Nog te bouwen woningen over afgelopen periode	459	Woningen
Gebouwd vanaf 1997 tot en met 2004 (zie berekening hierboven)	739	"
	1198	Woningen

Door RMA is voor de raad van december 2004 een uitgebreid voorstel opgemaakt, dat goed aansluit bij de informatie die de rekenkamer wil inventariseren. De gegevens van het voorstel van RMA gaan niet zozeer terug op het verleden maar geven in detail aan waar de eerste jaren gebouwd zal gaan worden.

De rekenkamer komt steeds tot de conclusie, dat in de jaren tot 2005 te weinig is gebouwd ondanks, dat plannings anders uitwezen. Bij de plannings, die in het voorstel van RMA opgenomen zijn is weer sprake van het realiseren van woningbouw op korte termijn waarbij een groot gedeelte van de te bouwen woningen tot het jaar 2010 al in 2006, 2007 gerealiseerd zal zijn. De rekenkamer twijfelt aan de hardheid en haalbaarheid van het gestelde.

In zijn vergadering van 15 december heeft de rekenkamer naar aanleiding van het onderzoek tot dan toe een aantal statements gedaan, die vooral in interviews met – Woningbouwverenigingen – Projectleiders – Wethouders - Commissieleden van de commissie infrastructuur - Oud raadsleden, zoals bijvoorbeeld - de heer Schouwenaars - van de Merbel – van de Wetering nader onderbouwd moeten worden. Deze statements zijn als bijlage V in het boek met bijlagen bij dit rapport gevoegd.

Het nalopen van de hardheid voor voorgaande statements kan het nalopen dienen van de hardheid van het gestelde in de prioriteitenlijst van de afdeling RMA, wat nodig is om te kunnen concluderen of er in het toekomstige traject verbetering is te verwachten.

Het overzicht (bijlage VI in het boek met bijlagen bij dit rapport) van projecten en initiatieven woningbouw van de gemeente Moerdijk d.d. 1 oktober 2004 behorend bij het voorstel van RMA bestaat uit 7 inbreidingsplannen, 17 herstructureringsgebieden en 5 uitbreidingsplannen met respectievelijk 205, 537, en 87 woningen. Hiervan zijn nog een aantal plannen in de initiatieffase en of ontwerpfase. Uit een overzicht (bijlage VII in het boek met bijlagen bij dit rapport) van nog uit te geven grond per 1 januari 2005 komend vanuit de exploitatiegegevens van het "grondbedrijf" van de gemeente blijken 307 woningen direct gebouwd te kunnen worden. Voor de overige in het overzicht van projecten en initiatieven opgenomen aantal woningen bestaat deze mogelijkheid nog niet.

Het aantal projecten voor inbreidings- en herstructureringsplannen in de gemeente Moerdijk is vanaf het jaar 1997 groot geweest, terwijl het aantal uitbreidingsplannen daartegenover gering is geweest met bovendien maar een geringe capaciteit voor het bouwen van woningen.

Wat dat betreft is de situatie ten opzichte van het jaar 1997 niet gewijzigd. Per 1 januari 1997 bestonden er in de gemeente de volgende uitbreidingsplannen, t.w.

Voor Zevenbergen:

- Molengors 2.646 m<sup>2</sup>
- Pastoor van Kessellaan 4.453 m<sup>2</sup>
- Zwanengat/Hil (bedrijventerrein) 101.725 m<sup>2</sup>
- Langeweg West 444 m<sup>2</sup>
- Hoofdstraat Zevenbergschen Hoek 992 m<sup>2</sup>
- Zevenbergschen Hoek Zuid 44.897 m<sup>2</sup>

Voor Fijnaart

- West met plan voor nieuwe sportvelden 23.76.40 ha
- Heijningen 1.581 m<sup>2</sup>

Voor Klundert

- Blauwe Hoef III 9.117 m<sup>2</sup>
- Noordhoek NW 6.166 m<sup>2</sup>

Voor Willemstad

- Kloosterblokje

Voor Standdaarbuiten

- Vlinderbuurt 18.736 m<sup>2</sup>

Plan West uit Fijnaart is door de gemeente teruggenomen, zodat er in totaal voor woningbouw geen grote uitbreidingsplannen meer resteerden.

Ter vergelijking kan voor de per 1 januari 2005 aanwezig zijnde uitbreidingsplannen verwezen worden naar bijlage VII in het bijlagen boek. Het niet hebben van grote vigerende uitbreidingsplannen heeft het bezwaar, dat in geval van het moeilijk realiseren van inbreidingsplannen bijvoorbeeld in geval van bouwplannen, die niet stroken met bestaande bestemmingsplannen niet uitgeweken kan worden naar uitbreidingsplannen waar wel in gebouwd kan worden om zo toch de voorgenomen aantal woningen te bouwen voor het betreffende jaar. In de te houden interviews zal dit afhankelijk zijn van snel doorlopende inbreidingsplannen voor het realiseren van woningbouw aan de orde moeten komen. Duidelijk is, dat van meet af aan niet voldaan kon worden aan de programma's, die door de raad jaarlijks werden vastgesteld. Dat inbreidingsplannen niet snel doorgelopen zijn in deze periode is eveneens duidelijk. Over een aantal plannen wordt nu nog gesproken, terwijl dit in 1997 ook reeds gebeurde, bij voorbeeld: - De Klerk Klundertseweg – Evenemententerrein Zevenbergen - Molenberg - De Braak - kop Roode vaart – De Bult van Pars - Fendertshof e.o. - Nieuwkerk. Voor de haalbaarheid en hardheid van de nieuwe plannen zal een risicoanalyse gegeven moeten kunnen worden. Hierbij zal voor de inbreidingsplannen de doorlooptijd van de realisering van deze plannen aangegeven moeten worden rekening houdend met gunstige en ongunstige omstandigheden bij zowel de praktische als juridische uitvoering.

### **3.3 Bevindingen na het houden van de interviews**

De gemaakte statements door de rekenkamer zijn o.a. in de gesprekken met betrokkenen doorgesproken. In de uitkomsten van de interviews kunnen de volgende accenten gelegd worden.

1. Politieke insteek raad en college
2. Ambtelijke uitwerking en realisatie bouwplannen
3. Bijdrage bouwcorporaties in het realiseren van nieuwbouw.

#### **3.3.1 Bevindingen van de politieke insteek raad en college**

Na de samenvoeging van de oude gemeenten moest gekomen worden tot een nieuw beleid voor het uitvoeren van huisvestingsplannen in de nieuwe gemeente. Zoals hiervoor omschreven was er bij de samenvoeging amper grond in voorraad in vastgestelde bestemmingsplannen. Bij de grootste kern in de gemeente, de oude gemeente Zevenbergen had de nieuwe gemeente zelf helemaal geen strategische grond in voorraad of had de mogelijkheid daartoe om deze te verwerven. In en rond de oude gemeentegrenzen van Zevenbergen waar gebouwd zou kunnen worden was de potentiële bouwgrond in eigendom bij projectontwikkelingsmaatschappijen of was de benodigde bouwgrond moeilijk door de gemeente zelf te verwerven (Molengors).

In het beleidsakkoord van 1997 was het volgende uitgangspunt voor Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting opgenomen:

Zuinig omgaan met de ruimte en het leefbaar houden staan in de Ruimtelijke ordening centraal.

Woningbouw ten behoeve van de natuurlijke aanwas en economisch gebonden past in dat beleid. Selectieve aanleg van bedrijventerreinen t.b.v. regionale werkgelegenheid eveneens. Bestemmingsplannen dienen "up to date" te zijn volgens een vooraf op te stellen prioriteitsstelling. In een totaalvisie worden de belangen van de kernen benoemd en in deelschetsen de speerpunten: toerisme, wonen en werken, verkeer en agrarische ontwikkeling nader uitgewerkt.

Als uitgangspunt voor Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting werd verder opgenomen:

Maatwerk in de Volkshuishouding

Voor een evenwichtig volkshuisvestingsbeleid stelt de raad, met in achtneming van de beleidsvisie Woningbouw 1997 – 2007 (companen) de volgende randvoorwaarden vast:

- Inwoneraantal alle kernen volgt het peil van de bevolkingsgroei.
- Economisch gebonden vestigen zich in principe in Zevenbergen(Moerdijk en Fijnaart (Dintelmond)).
- Loslaten richtgetallensystematiek

- Als gemeente met economische en recreatieve potenties deelnemen aan “proeftuin project”
- 25 % toeslag bedingen op de provinciale contingenten.
- Uitwisseling contingenten tussen kernen voor een rationele wijkinvulling.
- Overloop uit de randstad zonder werk wordt tegengegaan
- Terugdringen mobiliteit is een randvoorwaarde in de volkshuisvesting.
- Een leefbaarheidonderzoek in alle kernen (hoofd + nevenkernen) zal mede het beleid bepalen voor Wie, wat, waar gebouwd wordt

Beoogd effect: een evenwichtige uitbouw van alle kernen waardoor autochtone inwoners zich thuis blijven voelen en nieuwkomers zich thuis gaan voelen.

In dit kader past het jaarlijks vaststellen van een volkshuisvestingsprogram, dat uitwisseling kan plaatsvinden voor een rationele wijkontwikkeling. In dit kader past niet de opmerking van oud wethouder van de Wetering, dat ingezet moest worden op versterking van de grote kern Zevenbergen door het brengen van voorzieningen en om vanuit die visie de juiste woningbouw in de gemeente tot stand te brengen. In dit verband stond hij vooral voor de inbreng van grote plannen als Plan Bosselaar, Josephplein en Kop Roode Vaart. Oud - raadslid Schouwenaars gaf aan, dat de verschillen van inzicht binnen het college de bestuurlijke daadkracht voor de voortgang van de woningbouw niet hebben versterkt. Tot het jaar 2002 is jaarlijks een voorstel gekomen tot vaststelling van een volkshuisvestingsprogramma op de door de raad vastgestelde hiervoor genoemde uitgangspunten. Tot een echte evaluatie van bereikte resultaten qua aantal en kwaliteit van woningen en waar die gerealiseerd hadden moeten worden is destijds om de hiervoor genoemde redenen niet gekomen. Bestuurlijk was men het hiervoor over de te bereiken doelstellingen te zeer oneens.

Het beleidsprogramma voor de jaren 1999 tot 2002 haakt volledig in op het programma 1997 tot 1999.

De actiepunten hier gingen uit van:

1. uitvoering geven aan het volkshuisvestingplan door:
  1. integrale uitwerking volkshuisvestingplan in relatie met zorg, welzijn e.d.
  2. optimale benutting van de bestaande woningvoorraad (herstructurering, dorpsplannen, wijkbeheer)
  3. kwalitatieve invulling geven aan het normale woningbouwcontingent
    - Normale contingent ten behoeve van de 5 hoofdkernen te verdelen naar rato van het aantal inwoners en het voorzieningen niveau. Voor de nevenkernen een zogenaamde flexpot met uitwisselmogelijkheden.

Begin 2002 schuift de rekenkamer een onderzoek naar de voortgang van de woningbouw na de herindeling door omdat het college zegt bezig te zijn met een nieuw plan van aanpak om een vermeende achterstand in de woningbouw aan te pakken. De notitie visie woningbouw wordt ontwikkeld uitgaande van het coalitieakkoord 2002 – 2006. In deze notitie wordt uitgegaan van “evenwichtig verdelen”, “ bouwen naar behoefte” en “inbreiden voor uitbreiden”. Richting wordt in deze visie gegeven voor de verdeling van contingenten over de kernen. Voor het bouwen naar behoefte is een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd.

Duidelijk is, dat de gemeente vanaf 1997 geconfronteerd is met een stagnerende bevolkingsontwikkeling. Het aantal inwoners groeide vanaf 1997 tot 1 januari 2005 van 36.523 tot 36.785 inwoners. Dit is een groei van ± 33 inwoners per jaar. In de jaren 2000, 2002 en 2004 toonden een negatief migratiesaldo van respectievelijk -10, -165, -1 en -15 inwoners. Er blijkt verder uit het woningbehoefte onderzoek van 2002 een hoog aandeel potentiële verhuizers te zijn, die voor een relatief grote spanning zorgen op de lokale woningmarkt. Dit beeld werd bevestigd door het groeiend aantal bij de woningcorporaties geregistreerde woningzoekenden. Gesteld wordt in de notitie visie woningbouw, dat aangenomen mag worden, dat het aanhoudende negatieve migratiesaldo door de beperkte toename van de woningvoorraad zeker een rol heeft gespeeld.

Met deze notitie visie woningbouw trekt de raad de kaders scherp waarbinnen het college uitvoering kan geven aan de opdracht om binnen deze kaders tijdig voor voldoende woningbouw zorg te dragen. De uitvoering ervan is sinds het invoeren van het dualisme zaak van het college.

### **3.3.2 bevindingen bij de uitwerking en realisatie bouwplannen**

In alle interviews is bevestigd, dat de woningbouw achter is gebleven bij het toegestane aantal dat aangegeven is door de provincie. Op de als mogelijk aangewezen bouwlocaties wordt de woonvisie toegepast. De als mogelijk aangewezen bouwlocaties, die voornamelijk al in de periode van toewijzing van contingenten door de Regionale Volkshuisvestingscommissies in de periode voor de herindeling aangewezen waren door de gemeente, vormden de door de raad vast te stellen

woningbouw-programma's. De aanpak van deze bouwlocaties is ambtelijk veranderd. Voor de aanpak van de bouwlocaties is een projectvorm gekozen, waarbij één projectleider verantwoordelijk wordt gesteld voor de afwikkeling. Voor deze aanpak geldt een éénduidig procedure waarbij in besluitvorming overeenstemming wordt gezocht met de bestuurder. Zonder te ver in te gaan op de procedure kan gesteld worden, dat de projectleider de voortgang van de projecten draagt. Hij zorgt sinds enkele jaren voor de te volgen planning. Het is juist deze planning, die de afgelopen jaren om diverse redenen zowel van het individuele project als van het totaal van alle projecten in het bijzonder niet gehaald is. Inmiddels is door de organisatie aangegeven, dat 30 % meer projecten in behandeling zijn genomen om in ieder geval het jaarlijks te bouwen aantal woningen te bereiken. De rekenkamer twijfelt er aan of meer van hetzelfde zal leiden tot een beter resultaat. Vanuit het dossier onderzoek en de interviews zijn een aantal redenen naar voor gekomen waarom gestelde doelen niet gehaald worden. Als belangrijkste redenen kunnen genoemd worden:

1. Per 1 januari, datum van herindeling, was er een noodzakelijke groeiperiode nodig voor het nieuwe ambtelijk apparaat om hier op adequate wijze op in te springen (informatieslag).
2. Verder werd er aanzienlijk (te) ambitieus gepland, waarbij niet gerekend werd met werkelijke doorlooptijden.
3. Voorts werd zowel ambtelijk als bestuurlijk op elk signaal gereageerd hetgeen de effectiviteit niet ten goede kwam.
4. Na de herindeling was er politiek een afremmende beweging omdat er een heroriëntatie moest worden ingezet.
5. Veel te optimistisch over voortgang door het ontbreken van adequate planningen in de aanvangsfase.
6. Langdurende procedures om wat voor redenen dan ook; bezwaren, nieuwe ambtenaren, geen doeltreffende afspraken.
7. Door gevestigde belangen veel opkomende bezwaren.
8. Geen actieve grondpolitiek.
9. Door reorganisaties en verloop veel verlies aan kennis.
10. De te geringe ambtelijke capaciteit om uitbreiding te geven aan het aanpakken van nieuwe klussen.
11. De formele starre houding van de ambtenaren van de provincie, die voor elk bestemmingsplan aangegeven willen zien hoe deze passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente.
12. De lange inwerkperiode van de nieuwe portefeuillehouder, die aantrad in 2002 speelde parten bij de bestuurlijke daadkracht.

Uit de reacties van betrokken ambtenaren en wethouder is niet volmondig gebleken, dat de huidige achterstand zal worden ingelopen. Hetgeen bij de rekenkamer vragen oproept ten aanzien van de effecten, die het niet bereiken van gestelde doelstellingen van de raad met zich meebrengen. Dit zal in ieder geval een positief migratiesaldo niet bevorderen.

Bij het doornemen van de verschillende aspecten waardoor vertragingen zijn ontstaan zijn een paar aandachtspunten naar voor gekomen. Over het feit, dat procedures een bepaalde tijd duren bestaat geen misverstand, dit was zo en dit blijft zo. Het onderkennen ervan en het opnemen ervan in de uitwerking om toch gestelde doelen te bereiken roept bij de rekenkamer wel vragen op.

Geconstateerd is, dat vooral in en rondom de kern Zevenbergen de meeste te ontwikkelen grond voor bouwlocaties in handen is van projectontwikkelaars. De grond, die de gemeente zelf in eigendom heeft ligt in de overige kernen. Veel energie is momenteel gestoken in overleg met projectontwikkelaars voor woningbouw in en rond de kern Zevenbergen. Het stramien tot op heden is bij het ter hand nemen van een bestemmingsplan, wachten op initiatief van een projectontwikkelaar. Aan de hand van zich dan aanbiedende mogelijkheden wordt overgegaan tot zaken doen door middel van het opstellen van een locatieovereenkomst na het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Hierbij is van een integrale aanpak van het huisvestingsprobleem aan de rekenkamer niets gebleken. Opmerkingen zijn gemaakt in interviews, dat eigenlijk kwalitatief andere woningen gebouwd hadden moeten worden, maar dat gelet op de economische haalbaarheid toch gekozen is voor de gehanteerde oplossingen. Overigens blijkt er ten aanzien van de te brengen kwaliteit geen duidelijkheid te bestaan. Het in 2002 gehouden woningbouwonderzoek bood te weinig handvatten. Een meer gedetailleerd onderzoek zou gehouden moeten worden om daar de accenten te kunnen leggen, die nodig zijn om de gewenste woningbouw te realiseren.

Bij het zoeken naar instrumenten voor het realiseren van gewenste woningbouw werd naar voor gebracht dat het beginnen met een actief grondbeleid een goed instrument zou kunnen worden

gevonden. Een voorstel voor het mogelijk maken van een meer actieve grondpolitiek is in de maand maart aan de raad voorgelegd. De sinds 1 januari 2004 ingevoerde nieuwe voorschriften voor het gebruik van het recht van voorkeur maakt het de gemeente alleen nog maar gemakkelijker om tot actieve grondpolitiek over te gaan. Deze nieuwe mogelijkheid voor de gemeente houdt in, dat de gemeente gedurende een half jaar de mogelijkheid heeft om te besluiten om over te gaan tot het vestigen van dit recht voordat de eigendom over kan gaan aan derden. Dit betekent, dat de gemeente zoals vanouds weer zelf grond kan aankopen en inrichten ten behoeve van zijn in - en uitbreidingsplannen. Overigens is de rekenkamer van mening, dat de gemeente ook hier een goede regie functie zou kunnen vervullen.

Uit de gesprekken bleek verder, dat de begeleiding van de projecten te vaak te kampen had met de inzet van nieuwe ambtenaren. Aangezien juist de projectleider verantwoordelijk wordt gesteld voor de voortgang van een project ontbreekt een goede voortgang naast de continuïteit in die van het enkele project ook in het gehele woningbouwproces. Daarmee kan gesteld worden, dat de voortgang van de woningbouw volledig afhankelijk is gesteld van het succes van het individuele project.

Op de vraag om verandering te brengen in procedures door op voorhand bestemmingsplannen te ontwikkelen met daarin opgenomen de voorwaarden voor de gewenste woningbouw wordt door de ondervraagde betrokkenen afwijzend gereageerd met de stelling, dat dan de grondeigenaar vrij spel heeft in het realiseren van zijn woningbouwplannen, met andere woorden het gaat zoals het gaat. Bestemmingsplannen worden pas aangepast, wanneer verzoeken tot aanpassing dit wenselijk maken en de haalbaarheid van plannen is aangetoond en geaccordeerd door het college. Volgens de rekenkamer staat dit op gespannen voet met de eis van het Rijk om geen bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te hebben en de mogelijkheid om kwaliteit en kwantiteit van huisvesting daar te realiseren waar nodig. Daarnaast wordt het realiseren van het volkshuisvestingbeleid van de gemeente voor een belangrijke mate bepaald door derden.

### **3.3.3 bevindingen bij de bijdrage van de bouwcorporaties in het realiseren van nieuwbouw.**

De rekenkamer heeft uitdrukkelijk geprobeerd om de rol van de woningcorporaties te onderzoeken bij het realiseren van de woningbouw in de gemeente. Duidelijk is, dat vanaf 1999 reeds een overeenkomst met de woningbouwcorporaties door de gemeente is gesloten om te komen tot prestatieafspraken. Uit de tot op heden met de bouwverenigingen gemaakte prestatieafspraken en de uit de gehouden interviews met deze corporaties is gebleken, dat deze afspraken nog nauwelijks tot resultaat hebben geleid. De woningbouwverenigingen geven aan, dat zij met de gemeente maar moeizaam tot gesprek kunnen komen voor de daadwerkelijke realisering van projecten. Enerzijds is de gemeente naar de woningbouwcorporatie niet concreet genoeg in het maken van afspraken volgens de bouwcorporaties, anderzijds geeft de gemeente aan, dat de plaatselijke bouwcorporaties te weinig commercieel denken. Een en ander maakt wel, dat de voortgang van de woningbouw hierbij stagneert. De bouwverenigingen geven aan met de gemeente graag partner te willen zijn in de ontwikkeling van nieuwe projecten.

## **Hoofdstuk 4: Conclusies**

### **4.1 Inleiding**

Het te onderzoeken onderwerp van de rekenkamer is de voortgang van de woningbouw in de gemeente na het jaar van herindeling, te weten vanaf 1 januari 1997. In het voorgaande hoofdstuk is het aantal woningen aangegeven, dat de gemeente had kunnen bouwen. De conclusies, die de rekenkamer moet gaan trekken zullen hiertegen afgezet moeten zijn. In de door de raad vastgestelde "woonvisie" wordt uitgegaan van "evenwichtig verdelen", "bouwen naar behoefte" en "inbreiden voor uitbreiden". Dit betekent, dat het realiseren van de woningbouw in de gemeente ook nog volgens deze visie plaats zal moeten hebben gevonden gedifferentieerd naar behoefte.

### **4.2 Hoofdconclusie**

De eerste conclusie is, dat in ieder geval het aantal mogelijk te bouwen woningen toegestaan door de provincie niet gehaald is. Het verzamelen van gegevens vooral van de aantallen in de beginfase was een lastige zaak en geeft aanleiding om in de volgende paragraaf aanbevelingen voor verbetering te doen.

Ten aanzien van het aantal niet of nog niet gebouwde woningen is op te merken, dat bij de conclusies van de rekenkamer alleen sprake kan zijn van het wel of niet gehaald hebben van kwantiteiten. Over de kwaliteit van de gebouwde woningen in deze periode heeft de rekenkamer geen oordeel. Over kwaliteit zijn in deze periode te weinig concrete afspraken gemaakt, waarbij bij invulling van de projecten invulling is gegeven meestal aan de hand van de zich per project aanbiedende mogelijkheden.

Wat kwantiteit betreft is het nog interessant om de groei van de diverse kernen getalsmatig in beeld te krijgen om te zien in hoeverre de doelstelling geslaagd is om de woningbouw over alle kernen verdeeld te krijgen.

### **4.3 Verdere conclusies naar van de opgedane bevindingen**

Deze conclusies zijn in het verlengde van de bevindingen als volgt te verwoorden:

#### **4.3.1 Politieke insteek raad en college**

De verantwoordelijkheden van raad en college zijn in de periode vanaf de herindeling veranderd. Was het college in de periode voor 2002 nog beleidstrekker en -bepaler voor de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Vanaf 2002 is het alleen de raad die hier kaders en beleid voor bepalen. Het college heeft vanaf 2002 alle vrijheid om de door de raad gestelde kaders, in dit geval de woonvisie, tot uitvoering te brengen. Uit de raadsstukken uit de periode voor 2002 en de gehouden gesprekken blijkt, dat het politiek invullen van de ruimtelijke ordening en woningbouw lange tijd de meningen verdeeld heeft. Wellicht is dit een reden van het niet goed tot uitvoering brengen van de woningbouw over de kernen tot nu toe. De meest verantwoordelijke wethouder uit de periode voor 2002 was gedurende de onderzoeksperiode door zijn overlijden hierover helaas niet meer aanspreekbaar. Sinds de vaststelling door de raad van de woonvisie in 2003 is het beleid van de raad, die zich daarvoor door middel van de vaststelling van woningbouwprogramma's vastlegde nader vastgesteld. Uit de uitvoering van het college zal moeten blijken of het uiteindelijk door de raad gestelde doel, te weten: een evenwichtige uitbouw van alle kernen bereikt wordt. Tot op heden is van enig vertrouwen hierin niet gebleken gezien de recentelijk nog gestelde vragen van individuele raadsleden voor informatie over de voortgang en de nu nog bestaande achterstand.

#### **4.3.2 Uitwerking en realisatie bouwplannen**

Bij het uitwerken van de bevindingen is een scala aan redenen naar voor gebracht, waardoor stagnatie van de woningbouw heeft plaatsgevonden. De stagnerende redenen zijn in te delen in interne en externe factoren.

Als externe factoren zijn te noemen:

- Stroperige procedures provincie
- Onverwacht groot aantal bezwaarprocedures
- Afhankelijkheid van projectontwikkelaars

Als interne factoren zijn genoemd

- Inwerktijd na de herindeling door ambtenaren
- Verlies aan kennis door verloop ambtenaren
- Ontbreken van goede plannings, toezicht en uitvoering ervan
- Keuze inbreidlocaties voor uitbreidlocaties
- Geringe ambtelijke capaciteit
- Uitblijven besluitvorming
- Te optimistisch bij het oppakken van bouwplannen
- Oppakken van elk signaal, waardoor niet efficiënt gewerkt werd
- Het niet volgen van de juiste procedure

Ad externe factoren:

Ten aanzien van de procedures van de provincie en van het gebruik maken van de mogelijkheden om bezwaar te maken heeft de rekenkamer alleen maar kunnen constateren, dat hierop in plannings niet is ingespeeld. Deze procedures zijn niet voor te blijven, zodat hier met elk bouwproject rekening is te houden al naar gelang de aard van het project. Ook het beleid van de provincie is bekend. Het beleid van terughoudendheid van de provincie op de bouwmogelijkheden mag niet leiden tot een negatieve rol in het bereiken van het geplande aantal woningen in onze gemeente. Bestuurlijk heeft de rekenkamer hier nog geen stellingname tegen gezien vanuit het college. Door de op stapel staande nieuwe WRO wetgeving, nu nog gepland om in te gaan per 1 januari 2006, zal de rol van de provincie veranderen en zullen procedures korter kunnen worden. Dit zal overigens proefondervindelijk nog vastgesteld moeten worden zodat zeker door de rekenkamer op de wetsverandering nog niet vooruitgelopen kan worden. Wel is op te merken, dat voor elk project procedures in te schatten zijn, hetgeen aanleiding kan zijn om in verband met door de raad gestelde doelen wel of niet over te gaan om met een project te beginnen of anderszins te prioriteren. Voor de rekenkamer is het duidelijk, dat planning van elk project en zeker van de samenhang van projecten tot op heden ontbroken heeft. Inmiddels is door de afdeling volkshuisvesting een lijst aangeleverd aan de rekenkamer waarop een totaaloverzicht is opgenomen van woningen, die gebouwd zullen gaan worden in de periode 2004 tot 2010. Hierbij is uitgegaan van de werkelijk ingeschatte projectduur. Aan de hand van deze lijst zal de voortgang van de woningbouw gecommuniceerd kunnen worden met de raad. In hoeverre, dat het niet hebben van adequate actuele bestemmingsplannen een rol gespeeld heeft bij het stagneren van de woningbouw is de rekenkamer niet duidelijk. Het achterblijven van actuele bestemmingsplannen zal leiden tot het sterk beperkt mogelijk maken van bouwmogelijkheden. De deskundigen van de gemeente daarentegen geven aan, dat bij het op voorhand actualiseren van bestemmingsplannen projectontwikkelaars de vrijheid geeft om hun woningplannen naar eigen goedvinden te realiseren. Het hebben van actuele bestemmingsplannen heeft juist het voordeel, dat geen langdurige procedures via de provincie meer te gaan zijn. Zo nodig zal een onafhankelijk deskundige hierover nader advies moeten uitbrengen.

Resteert het punt van afhankelijkheid van projectontwikkelaars. Door het voorleggen van een voorstel aan de raad in de maand maart 2005 om een reservestructuur vastgoedontwikkeling in het leven te roepen is een aanzet gegeven om in te zetten op een meer actief grondbeleid. De ontwikkeling hiervan en het instrument van het vestigen van voorkeursrecht moet het mogelijk maken om voor nieuwe ontwikkelingen projectontwikkelaars voor te kunnen blijven of een zodanige opstelling te kunnen kiezen, dat de uiteindelijke regie bij de gemeente blijft. De ervaringen met projectontwikkelaars als grondeigenaren hebben in ieder geval tot op heden niet geresulteerd in een snelle doorloop van projecten.

#### **Ad interne factoren**

Zoals onder het hoofdstuk bevindingen al is opgenomen heeft de ambtelijke organisatie uiteindelijk gekozen voor een projectmatige aanpak van bouwlocaties, met dien verstande, dat planning en samenhang van projecten in relatie tot de voortgang van de woningbouw tot op heden node wordt gemist door de rekenkamer. De rekenkamer constateert uit het lopende onderzoek en de gehouden gesprekken met belanghebbenden, dat de projectleiders verantwoordelijk zijn voor hun project. De ambtenaar volkshuisvesting heeft hierbij wel zijn inbreng maar telt na verloop van tijd zijn woningen en probeert vervolgens te komen tot nieuwe afspraken. De ontwikkeling van de eigen in bezit zijnde grondcomplexen worden hierbij maar mondjesmaat ingezet om correctie voor te blijven ten aanzien van het achterblijven van woningbouw. Zodoende is nog geen samenspel ontstaan tussen afdelingen om te komen tot de gewenste vorm van aansturing, die leidt tot voldoende woningbouw in de gemeente. Het inventariseren van de onderhanden zijnde projecten is een duidelijke stap in de goede

richting. Zoals onder het hoofdstuk bevindingen is opgenomen is naast de achterblijvende woningbouw ook het inwonertal van de gemeente achtergebleven bij de oorspronkelijke prognoses. De rekenkamer kan zich niet aan de indruk onttrekken, dat het een ook het gevolg is van het ander. De rekenkamer concludeert dan ook, dat er reden temeer is om nu op korte termijn een wat grotere klapper te maken voor wat het realiseren van het aantal woningen betreft. Indien hiervoor geen inbreidlocatie in aanmerking komt moet hiervoor ook een gefaseerde aanpak van uitbreidlocaties mogelijk zijn. Een gezonde concurrentie van deze mogelijkheden kan niet anders dan positief uitwerken. Wel is het zo, dat rekening zal moeten worden gehouden met de kwaliteit van de te bouwen woningen. Het kan niet zo zijn, dat het bouwen van verschillende woningkwaliteiten teveel aan het toeval wordt overgelaten. Een nieuw en een meer gedetailleerd woningbehoefte onderzoek is hiervoor dan ook op zijn plaats. Ten aanzien van de geringe capaciteit voor de inzet van eigen personeel merkt de rekenkamer op, dat ook hier geldt, dat gelet moet worden op de haalbaarheid van projecten in tijd en het aantal te bouwen woningen. Bij het oppakken van projecten is dan ook de inzet van eigen personeel kritisch ten opzichte van het te behalen resultaat. Daarvoor bestaat echter de mogelijkheid om in voorkomende gevallen personeel in te huren op voorwaarde, dat de regie bij de gemeente blijft.

#### **4.3.3 Bijdrage bouwcorporaties in het realiseren van nieuwbouw.**

De rekenkamer heeft bij de gehouden interviews zowel naar de directies van de belangrijkste lokale woningbouwcorporaties geluisterd als naar de betrokken ambtenaren. De lokale woningbouwcorporaties worden door de rekenkamer als belangrijke gesprekspartners gezien voor de gemeente vanwege het feit, dat deze corporaties eigenaar zijn van grote hoeveelheden bouwgrond in de gemeente, die nu of op termijn weer voor bewoning of anderszins vrij komen en dan een adequate invulling behoeven. Verder vervullen de bouwcorporaties het volkshuisvestingsaspect in onze gemeente, zodat de gemeente met de corporaties voor een groot gedeelte gezamenlijke belangen heeft. Een aantal nieuwbouwprojecten heeft de gemeente en de bouwcorporaties al aardig veel tijd gekost. Uit de gesprekken met deze corporaties blijkt, dat inmiddels ook irritaties zijn opgebouwd, die wellicht niet bedoeld zijn maar die de rekenkamer aanleiding geeft om aan te dringen op het maken van betere afspraken, die voor beiden leiden tot het behalen van een maximaal rendement en tot het gevoel toch een gezamenlijk belang te dienen. Indien dit niet leidt tot het maken van goede prestatieafspraken zal dit uitgelegd moeten kunnen worden aan zowel de raad als aan de bouwcorporaties, aangezien hier de wil voor aanwezig is bij de woningbouwcorporaties. (zie hiervoor wat door ons geschreven is op pagina 6 laatste alinea)

## **Hoofdstuk 5: Aanbevelingen**

De rekenkamer adviseert naar aanleiding van voorgaande tot de volgende aanbevelingen, die zich uitstrekken over de volgende gebieden:

1. bestuurlijk
2. ambtelijke coördinatie, sturing en communicatie
3. inzet van instrumentarium

### ad 1 bestuurlijk

Gedurende het onderzoek is de rekenkamer duidelijk geworden, dat er veel terechte vragen leefden bij de raadsleden ten aanzien van de voortgang van de woningbouw. Inmiddels zijn een aantal gegevens inzichtelijk gemaakt door de organisatie. Binnen dit proces van de afgelopen jaar mist de rekenkamer de duidelijke sturing van het college van burgemeester en wethouders en portefeuillehouder zowel intern naar de organisatie als extern naar de provincie. Het feit, dat de portefeuillehouder betrokken is bij de besluitvormingstrajecten van projecten en hiermee al of niet akkoord is geeft de rekenkamer niet het gevoel, dat bijsturing van de organisatie tijdig zal plaatsvinden indien er zich problemen in de voortgang aandienen. Daarnaast is van een duidelijke rolinvulling ten aanzien van de woningbouwverenigingen niets gebleken.

#### Aanbeveling 1

De rekenkamer vindt dan ook, dat het college van burgemeester en wethouders en de portefeuillehouder zich duidelijker moeten uitspreken zowel extern naar de provincie toe, als intern naar de organisatie toe. Inzet hierbij zijn naar de mening van de rekenkamer o.a. de volgende aspecten:

- Gezien het achterblijven van de woningbouw en de negatieve effecten die dat met zich mee brengt zou nu incidenteel gekozen kunnen worden voor een uitbreiding - i.p.v. een inbreidingslocatie.
- Naar de woningbouwverenigingen toe is een meer actieve rol direct waar te maken door hiertoe een actieve bestuurlijke inbreng te leveren bij de eerst volgende te maken prestatieafspraken.

Het is aan de raad om hierop bij de eerst volgende tussentijdse verslagleggingen acht te slaan.

### Ad 2 ambtelijke coördinatie, sturing en communicatie

Uit het onderzoek is tot dusver naar vorgekomen, dat de organisatie op verschillende plaatsen druk bezig is met het ontwikkelen van plannen en instrumenten. De houding naar buiten toe om te komen tot ontwikkeling van plannen is een afwachtende. De ontwikkeling van plannen gaat in de sfeer van wat is de vraag van buiten om projecten in ontwikkeling te brengen. Aansturing gebeurt dan vanuit de afdeling Strategie en Projecten. De rekenkamer is van mening, dat de regie zou moeten plaatsvinden vanuit de afdeling ruimtelijk en maatschappelijke dienstverlening. De indruk bestaat, dat nu de projectleiders inhuurt en daardoor de capaciteit van de afdeling RMA opslokt. De rekenkamer vindt, dat de afdeling RMA projectleiders zou moeten inhuren bij de afdeling Strategie en Projecten. Gebouwd moet immers worden naar behoefte en niet omdat een zich aandienend project mogelijkheden tot bouw biedt. De afdeling volkshuisvesting stelt aan de hand van de gestelde kaders door de raad de behoefte voor woningbouw vast. De afdeling ruimtelijke ordening geeft aan waar aan deze behoefte ruimtelijk kan worden voorzien en of hierbij actief grondbeleid van de gemeente gewenst is door verwerving van grond of door deelname in een P.P.S. - constructie of door het overlaten van realisatie door derden. Dit voorgaande schetst het belang van de afdeling RMA in dit proces. Alle drie de disciplines zijn de verantwoordelijkheid van de afdeling RMA. Voor de realisering van plannen kán daarop door de afdeling RMA gebruik gemaakt worden van de afdeling Strategie en Projecten en kán gebruik gemaakt worden van externe mogelijkheden.

#### Aanbeveling 2

De organisatie van de ontwikkeling van de mogelijke bouwlocaties te herzien in die zin, dat een meer dynamisch en actief proces kan ontstaan, waarbij de afdeling Strategie en Projecten wordt ingepast in het besluitvormingsproces van de afdeling RMA. De inzet hierbij van de r.o. instrumenten actieve grondpolitiek en het vestigen van voorkeursrecht zijn hierbij van essentieel belang.

### Ad 3 inzet van instrumentarium

Hiervoor zijn de volgende aanbevelingen te maken:

#### Aanbeveling 3

Gezien het belang om voldoende inzicht te hebben en te houden is een gedetailleerd woningbehoefte onderzoek eens per twee jaar uit te zetten. Het belang hiervan is voorgaand meermaals naar voor gebracht.

#### Aanbeveling 4

Een aantal maal is naar voor gekomen, dat geregistreerde aantallen niet goed in beeld zijn. De door ons gebruikte cijfers per 1 januari 2005 zijn de geïndiceerde aantallen per 1 oktober 2004. Het niet goed in beeld hebben van kengetallen houdt op en geeft onnodig extra werk. Uiteindelijk blijkt het CBS jaarlijks weer maatstaf te zijn voor tal van berekeningen waarbij de algemene uitkering uit het gemeentefonds tot op heden de belangrijkste is. Binnen de organisatie zou hier iemand mee belast kunnen worden en wel zo, dat deze voor de organisatie en de raad kengetallen bijhoudt, die gewenst zijn. In het geval van de voortgang van de woningbouw is hierbij te noemen:

- Aantallen woningen, gedifferentieerd naar kern
- Aantallen inwoners, eveneens gedifferentieerd per kern
- Verloop van huishoudengrootte
- Aangeven migratiesaldo
- Etc.

#### Aanbeveling 5

Het hebben van een actueel bestemmingsplan is een wettelijke verplichting. Het afwijken van een niet actueel bestemmingsplan (later vastgesteld dan 10 jaar) wordt voor bouwmogelijkheden lastig gemaakt. De Wet Ruimtelijke ordening is in ontwikkeling. Vanaf 1 januari 2006 heeft het Rijk het voornemen om een geheel nieuwe wet WRO in te laten gaan. De provincie wordt hierbij wat meer op afstand gezet. In het licht hiervan doet de rekenkamer de aanbeveling om vooruitlopend hierop de consequenties van deze nieuwe wetgeving voor de gemeente zo snel mogelijk, eventueel door het uit laten brengen van een onafhankelijk advies, in kaart te brengen voor een goede strategische aanpak van bouwlocaties na invoering van deze nieuwe wet.

## Bijlage 1.1      Reactie college in kader hoor – en wederhoor

Voorzitter rekenkamer gemeente Moerdijk  
T.a.v. de heer J. Adriaansen

Uw kenmerk:      Uw brief van:      Behandelend ambtenaar:      Ons kenmerk:      Telefoonnr.:      Verzonden datum:  
A. van Roessel

Onderwerp: (concept) onderzoek rekenkamer naar voortgang woningbouw

Geachte heer Adriaansen,

Het verheugt ons dat wij in een vroeg stadium kennis hebben kunnen nemen van uw (concept)eindrapport over het onderzoek naar de achterstand in de woningbouw. Het zorgen voor voldoende huisvesting zien wij met u als een belangrijke kerntaak voor de gemeente. Het door u verrichtte onderzoek zien wij dan ook als een positieve bijdrage in de bewaking van de uitvoering van deze kerntaak.

Door deze brief willen wij inhoudelijk, op hoofdlijnen, reageren op uw (concept)eindrapport. Ook maken wij van deze gelegenheid gebruik om u van enkele omissies in het rapport op de hoogte te brengen.

Wij zijn het met u eens dat het maximaal toelaatbare aantal te bouwen woningen per 1 januari 2005 niet is gehaald. De hoofdoorzaak van de stagnatie in de voortgang bij een aantal projecten is het groot aantal bezwaarprocedures en langlopende RO trajecten. Ambtelijk heeft u hierover een notitie ontvangen waarin per project de oorzaak van de stagnatie is aangegeven

Alhoewel het geen excuus mag zijn voor de achterstand in de woningbouw in onze gemeente willen wij opmerken dat zowel provinciaal als landelijk de nieuwbouw van woningen achterblijft. Het is dus geen specifiek Moerdijsk probleem. Juist dat is de aanleiding voor veranderende wet – en regelgeving met betrekking tot de Ruimtelijke Ordening in 2006/2007. Wij hopen met u dat deze veranderende wetgeving ook voor Moerdijk een versnelling teweegbrengt in de bouwproductie van woningen.

Opmerkelijk is dat de gemeente Moerdijk in de ogen van de provincie voor wat de bouwproductie betreft niet slecht scoort. Volgens een uitgebrachte stagnatie-indicator door de provincie scoort de gemeente Moerdijk voor 2006 op 100%. Dit wil zeggen dat de gemeente Moerdijk in 2006 op schema ligt. De informatie hierover is u in een eerder stadium ambtelijk overhandigd.

In uw rapport spreekt u uw twijfel uit over de hardheid van de planning van de bouwproductie in de periode 2005 tot 2010. Wetende dat de praktijk leert dat projecten in hoofdzaak vanwege beroepszaken e.d meer tijd vergen dan gewenst en er soms sprake kan zijn van planuitval hebben wij voor deze periode in tegenstelling aan de voorafgaande periode een overcapaciteit aan projecten ingepland van ruim 350 woningen ofwel 35 %. Deze planning heeft u in een eerder stadium ontvangen. Wij zijn er van overtuigd dat hiermee de gewenste bouwproductie zal worden gehaald. Deze overtuiging is mede gebaseerd op de in de loop van 2001 geïntroduceerde wijze van projectmatig werken. In 2002 is het bureau Strategie & Projecten opgericht. Met deze oprichting werd mede inhoud gegeven aan de managementdoelstelling om op basis van een bedrijfsmatige aanpak te komen tot een extern gerichte, slagvaardige en flexibele organisatie. Sindsdien is al werkendeweg invulling en inhoud gegeven aan projectmatig werken, gericht op het optimaliseren van complexe, niet-routinematige, (ontwikkelings)activiteiten. Thans wordt een zestigtal projecten, waarvan een groot aantal "eigen" projecten (denk bijvoorbeeld aan herstructurering Zoetendaal, evenemententerrein Zevenbergen, Sportwijk Fijnaart), door dit bureau gecoördineerd. Nieuwe bouwinitiatieven/projecten worden aan door de gemeenteraad vastgestelde kaders in de Visie Woningbouw e.d. getoetst.

Vervolgens wordt in samenspraak met de vakafdelingen een startdocument opgesteld, welke ter vaststelling voorgelegd wordt aan de raad. Bij een positief besluit wordt het project vervolgens opgestart. De projectleider betreft hier ook andere afdelingen bij, zodat de integraliteit en de samenhang is gewaarborgd. Door deze aanpak, door de overcapaciteit aan plannen van 35% (zie memo woningbouwplanning van 5 april 2005) en door de eerder genoemde stagnatieindicator die de provincie hanteert zijn wij er van overtuigd dat de woningbouwplanning gehaald wordt. Er bestaat voor ons dan ook geen enkele aanleiding om in te gaan op uw aanbeveling om de organisatie (bureau S & P en afdeling RMA) rondom de ontwikkeling van bouwlocaties aan te passen. Wij zijn uiteraard bereid om de werkwijze rondom projecten aan u en de gemeenteraad te presenteren. Indien u wilt weten welke status de projecten hebben horen wij dat graag. Naast genoemde aanpak zal het strategisch grondbeleid waarmee de gemeenteraad in maart 2005 heeft ingestemd een positieve bijdrage geven aan de ontwikkeling van bouwlocaties.

De woningbouw wordt geëvalueerd en aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierdoor kan de gemeenteraad beoordelen of aan de vastgestelde kaders wordt voldaan en of de bouwproductie wordt gehaald. Het meest effectief is om jaarlijks de evaluatie te laten plaatsvinden na de jaarwisseling, zoals besproken in de evaluatie die in december 2004 door de gemeenteraad is behandeld. Hierin zijn dan de cijfers van het gehele voorgaande jaar te verwerken. Een tussentijdse verslaglegging in het jaar is niet effectief. Indien de gemeenteraad tussentijds op de hoogte wil blijven van de voortgang in projecten kunnen zij gebruik maken van het projectenboek dat in de leeskamer ter inzage ligt en van het digitale systeem Proreg dat is te raadplegen via intranet.

Ten aanzien van de cijfers uit het rapport merken wij op dat deze inconsequent zijn gepresenteerd. U vergelijkt het aantal woningen in de gemeente per 1 januari 2004 met de toegestane woningvoorraad door de provincie op 1 januari 2005. Na correctie betekent dit dat er tot 2005 in totaal 62 woningen meer gebouwd zijn dan door u in het rapport weergegeven. Het tekort is daardoor 62 woningen minder. Daarnaast kunnen wij u melden dat er volgens de planning die u heeft ontvangen er in 2005 ca 170 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

U constateert in uw rapport dat er vanaf 1997 veel projecten zijn of worden gerealiseerd op inbreidingslocaties en dat deze vaak een langere procedure met zich mee brengen. Daar tegenover meldt u dat er maar weinig uitbreidingslocaties in voorbereiding dan wel in uitvoering zijn met een geringe capaciteit aan woningen die in de regel betrekkelijk snel van de grond kunnen komen. De keuze voor inbreiding boven uitbreiding is echter geen vrije gemeentelijke vrije keuze maar ligt vast in rijks - en provinciaal beleid. Dit beleid is overigens door de gemeente vertaald en ligt vast in de Visie Woningbouw die door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit wil overigens niet zeggen dat wij geen medewerking geven aan woningbouw in uitbreidingslocaties. Binnen de kaders van het Uitwerkingsplan Moerdijk e.o dat door GS is vastgesteld is het mogelijk om projecten gelegen in een uitbreidingsgebied op te pakken. Naast de lopende projecten in uitbreidingsgebieden (Kloosterblok III Willemstad, Vlinderbuurt en Vuurvlinder Standdaarbuiten, het Reekje Noordhoek, Huizersdijk AM Wonen Zevenbergen en afronding Blauwe Hoef III Klundert), zullen wij in 2006 weer een groot uitbreidingsplan (Plan Groot Bosselaar Zevenbergen) gaan oppakken. Uw aanbeveling hierin volgen wij dus.

U meldt dat wij ons voor de bouwproductie laten leiden door initiatieven van buitenaf en onvoldoende zelf projecten ontwikkelen. Om aan de gestelde kaders van de Visie woningbouw te kunnen voldoen, zoals het bouwen naar behoefte e.d nemen wij zelf het initiatief om projecten van de grond te tillen. Als voorbeeld is te noemen het project Zoetendaal, Huizersdijk, Evenemententerrein, voormalig gemeentehuis Zevenbergen en de Bult van Pars in Klundert en door uitvoering te geven aan het strategisch grondbeleid.

U komt tot de conclusie dat een van de oorzaken van de achterstand is dat de gemeente te weinig concrete bestemmingsplannen voor handen heeft. U pleit er voor om voldoende bestemmingsplannen met voldoende bouwcapaciteit op de plank te hebben liggen. Hierop willen wij het volgende mededelen.

Voordat het bestemmingsplan kan worden opgesteld, gericht op de ontwikkeling van een project of initiatief, moet allereerst helder zijn of overeengekomen wat exact ontwikkeld wordt op deze locatie (inrichtingsschets/visie met bijbehorende afspraken). Dan pas kan het bestemmingplan worden

aangepast c.q. een regeling op maat worden opgesteld. Een bestemmingsplan is namelijk een juridische vertaling van een inrichtingsvisie voor een gebied. Kortom allereerst moet de visie voor het gebied duidelijk zijn. Het opstellen van het bestemmingsplan is dus volgend.

Tevens is het van belang dat aan een bestemmingsplan niet alleen het recht kan worden ontleend woningen te mogen bouwen. Voor omwonenden, grondeigenaren en andere belanghebbenden moet een bestemmingsplan ook rechtszekerheid bieden over de invloed van ontwikkelingen op hun leef- en werksituatie. Dit betekent eens te meer dat een bestemmingsplan goed onderbouwd en voldoende concreet moet zijn.

Overigens is het nog maar de vraag of de provincie haar goedkeuring geeft aan een bestemmingsplan als dit onvoldoende is onderbouwd. Onderbouwen betekent niet alleen de gemeentelijke visie op wonen geven, maar ook aantonen dat voldaan wordt aan wettelijke voorschriften op het gebied van geluid, bodem, water, flora en fauna en andere relevante aspecten. Verder zal voor elk plan ook de procedure voor inspraak, en zienswijzen moeten worden gevolgd. Niet alleen de provincie, maar ook Raad van State kan de gemeente hier op afrekenen.

Aan het "op de plank" hebben liggen van bestemmingsplannen zijn ook risico's verbonden. Ten eerste is er een bouwtitel wanneer er bestemmingsplannen met een woonbestemming voorhanden zijn. Als er een bouwvergunning wordt aangevraagd móet die worden verleend. Als de gemeente geen grondpositie heeft raakt zij dus haar regie kwijt over of en waar er gebouwd wordt, hetgeen in strijd kan zijn met het vastgestelde kader in de Visie Woningbouw. Het tweede risico kan zowel gemeente als andere partijen treffen. Wanneer een bestemmingsplan opgesteld wordt om jaren te blijven liggen kan het verouderen. Zodanig verouderen dat het niet meer bruikbaar is, op het moment dat er een beroep op wordt gedaan. Inzichten en regels over bouwen en gebruik kunnen zodanig zijn veranderd dat het bestemmingsplan juist in de weg staat aan de gewenste woningbouw. Daarnaast kan een bestemmingsplan nog een cruciale rol spelen wanneer de gemeente geen grondpositie heeft. Het bestemmingsplan en dus de planologische medewerking van de gemeente is het middel om toch, zonder noemenswaardige grondpositie, zowel financieel als bij de invulling van specifieke wensen bijvoorbeeld met betrekking tot de inrichting van openbaar gebied, soort woningen, doelgroepen etc. iets te kunnen afdwingen.

Uw stelling dat door de afwachtende houding van de gemeente de bestemmingsplannen nu niet actueel zijn komt ons vreemd over. Immers de bestemmingsplannen voor vrijwel alle kernen en het buitengebied zijn geactualiseerd, met als basis de huidige situatie. De actualisatie loopt al vanaf 1999. Doel van de actualisatie is een eenduidige en moderne regeling voor de bestaande situatie te hebben. De meeste woningbouwprojecten zijn van een dergelijke schaal dat zij hier geen onderdeel van kunnen zijn.

Uw aanbeveling eerst te zorgen dat de (bestemmingsplan)procedures zijn afgerond en daarna te zorgen voor een visie /inhoud onderschrijven wij dan ook niet.

Uw aanbeveling om periodiek een woningbehoefte onderzoek uit te zetten onderschrijven wij. Wij zijn voornemens om dit in 2006 in te plannen. Een onderzoek om de twee jaar lijkt ons te veel van het goede. Gebruikelijk is een periode van vier jaar. Bovendien is de frequentie van onderzoek ook afhankelijk van de situatie op de woningmarkt.

Uit uw onderzoek komt ook naar voren dat de geregistreerde aantallen woningen niet goed in beeld zijn en afwijken van elkaar. Dit is juist, wij onderzoeken momenteel hoe groot de onderlinge verschillen zijn om daarna de nodige maatregelen te kunnen nemen. Het fysiek tellen van alle woningen in de gemeente wordt daarbij zeker niet uitgesloten. Uw aanbeveling op dit punt onderschrijven wij dan ook.

Ten aanzien van de relatie van de gemeente met de woningbouwcorporaties merkt u op dat de prestatieafspraken nog tot onvoldoende resultaten hebben geleid. Indien u doelt op de woningbouwprojecten waarbij de woningbouwcorporaties zijn betrokken moeten wij u mededelen dat zij bij diverse projecten betrokken zijn. Het betreft de projecten: de eilanden Zevenbergschen Hoek, Klundert: Bult van Pars en Blauwe Hoef, Zevenbergen: evenemententerrein, Sancta Maria, herstructurering Zoetendaal, Korte lage Wipstraat en Dr. Arienslaan, Fijnaart: sportvelden en Fendertshof, Standdaarbuiten: Dr .Poelsstraat, Moerdijk centrum, en centrum Noordhoek. Daarnaast zijn er projecten in voorbereiding waarbij gezien de gewenste differentiatie van de woningen de woningbouwcorporaties betrokken zullen worden. Wij zijn het met u eens dat de prestatieafspraken op zich nog niet concreet genoeg zijn. Hieraan wordt in samenspraak met de woningbouwcorporaties

aan gewerkt. Afgesproken is om actiepunten voortkomend uit de vastgestelde dorpsplannen als kader te gebruiken een en ander conform de afgesloten herziene Raamovereenkomst Volkshuisvesting.

Samenvattend concluderen wij het volgende:

1. Door de huidige manier van projectmatig werken en door de extra impuls van een overcapaciteit van ca 35 % aan projecten wordt de bouwproductie ingelopen en in 2010 gehaald.
2. Ten aanzien van de aanbevelingen uit uw rapport:
  - ad 1 bestuurlijk:
    - Incidenteel een uitbreidingslocatie oppakken voor woningbouw wordt gevolgd. (o.a Groot Bosselaar Zevenbergen)
    - Gezien de vele projecten waar de corporaties bij betrokken zijn of worden hebben zij een actieve rol in de woningbouwproductie. Tevens is met de corporaties afgesproken om de prestatieafspraken concreter te maken.
  - ad 2 Ambtelijke coördinatie sturing en communicatie:
    - Het aanpassen van de ambtelijke organisatie (afdeling RMA en bureau S en P) onderschrijven wij niet.
    - Wij verwachten dat de veranderende RO wet – en regelgeving een versnelling geeft in de bouwproductie. Vooralsnog zijn wij uiteraard afhankelijk van de huidige procedures.
    - Door uitvoering te geven aan het strategisch grondbeleid zullen wij gronden gaan verwerven (aankopen grond in een vroegtijdig stadium, voorkeursrecht, onteigening ed.).
  - Ad 3 Inzet van instrumentarium:
    - Een gedetailleerd woningbehoefte-onderzoek wordt voor de begroting van 2006 aangedragen.
  - Ad 4 Woningbouwregistratie:
    - Gevolgen van huidige registratie wordt nu onderzocht. Zonodig worden maatregelen ondernomen om te komen tot een eenduidige registratie.
  - Ad 5 Bestemmingsplannen:
    - Bestemmingsplannen voor vrijwel alle kernen en buitengebied zijn geactualiseerd en via een actieplan worden daarna de bestemmingsplannen weer tijdig actueel gehouden. Uw zienswijze om op voorhand concrete bestemmingsplannen op te stellen om daardoor de achterstand in te halen volgen wij niet. Tevens achten wij het niet zinvol om hierover en over de consequentie van de veranderende RO regelgeving een onafhankelijk advies te vragen.

Wij gaan er van uit u dat de hiervoor genoemde opmerkingen voor u een aanleiding is om het rapport, raadsvoorstel en - besluit aan te passen. Uiteraard zijn wij graag bereid een en ander mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,  
De (loco)secretaris, de burgemeester,

C. Buijs

H.W. den Duijn



voorkeur inbreiding voor uitbreiding, maar dat houdt niet in, dat er geen uitbreiding mag plaatsvinden. Laat de raad hierin zijn kaders stellen door het benoemen van welke categorie gebouwd moet worden in een bestemmingsplan en laat het r.o. instrumentarium hierop los inclusief het aanpassen van bestemmingsplannen.

- De zogenaamde actieve grondpolitiek kan hierbij een rol spelen. Overigens is de rekenkamer van mening, dat strategische aankopen juist als het gebruik van voorkeursrecht altijd al tot de mogelijkheden van onze gemeente behoorde, alleen is dit na 1997 niet meer gebeurd en zijn de mogelijkheden sinds 1 januari 2004 uitgebreider.
- Ten aanzien van de verslaglegging merkt de rekenkamer op, dat verslaglegging na een jaar achteraf te laat kan zijn voor eventuele bijsturing. Pas in de loop van het jaar 2004 is enig inzicht ontstaan na lang aandringen van de raad in het verloop van de bouwproductie. Gezien het belang van het hebben van een goed inzicht hierin vindt de rekenkamer dat hier net als bij de provincie per kwartaal een voortgangsrapportage kan komen. Dit behoeft niet te bestaan uit een heel uitgebreide verhandeling tenzij hiervoor een noodzaak aanwezig is.
- De afsluitende zin in uw brief van 25 mei '05 op pagina 3 vijfde alinea, dat er een aanbeveling door de rekenkamer zou zijn gedaan dat bestemmingsplannen eerst afgerond zouden moeten zijn alvorens hiervoor een visie / inhoud te hebben wordt door de leden van de rekenkamer niet begrepen. Deze zin komt ook niet in het rapport voor.
- Ten aanzien van uw opmerkingen over de gedane aanbevelingen in het rapport merkt de rekenkamer op, dat de inrichting van de ambtelijke organisatie uw verantwoordelijkheid is. De rekenkamer doet bedoelde aanbeveling uit de ervaring van het gehouden onderzoek en laat aanbeveling 2 dan ook staan.
- Uw reactie op aanbeveling 5 wordt als geen echte reactie op de gedane aanbeveling gezien of als een antwoord op de komende problematiek. Ook deze aanbeveling wordt dan ook in het rapport gehandhaafd.

Uw brief van 25 mei jl. zal evenals dit antwoord als woord en weerwoord in het rapport worden opgenomen.

Het rapport zal daarna vertrouwelijk ter kennis gebracht worden van de raadsleden. In verband met vakantie van de voorzitter zal het rapport de raad pas officieel voor de vergadering van september voor openbare behandeling worden aangeboden.

Hoogachtend,  
Voorzitter rekenkamer van de gemeente Moerdijk,

J.S. Adriaansen

### **Bijlage 1.3 raadsvoorstel**

**Raadsvergadering  
7 juli 2005  
Agendanr.**

**Voorstel tot het besluiten de aanbevelingen over te nemen van de rekenkamer gemaakt naar aanleiding van het onderzoek naar de voortgang van de woningbouw vanaf de herindeling tot 1 januari 2005 in de gemeente Moerdijk**

Aan de Raad,

In uw vergadering van 27 maart 2003 hebt u de rekenkamer opgedragen een onderzoek in te stellen naar de voortgang van de woningbouw vanaf de herindeling tot op heden in de gemeente Moerdijk. Inmiddels heeft de rekenkamer hier gevolg aangegeven getuige dit rapport waarvan dit voorstel onderdeel uit maakt.

Verwezen kan dan ook worden naar de in dit rapport opgenomen bevindingen, conclusies en aanbevelingen waarnaar wij u verwijzen om een oordeel over deze procesgang te vormen.

De rekenkamer is van oordeel naar aanleiding van dit onderzoek, dat de voortgang van de woningbouw in de gemeente achterloopt. Daarnaast blijkt aan de hand van het bespreekbaar stellen van de uitvoering van beleid, dat deze anders aangepakt kan worden, enerzijds door een gewijzigde aanpak van de organisatie en anderzijds door de inzet van andere r.o. - en volkshuisvestingsinstrumenten. Vervolgens moet het mogelijk zijn om met de woningbouwverenigingen in onze gemeente beter tot afspraken te komen dan tot nu toe. Niet voor niets stelt de VNG in het rapport Woningcorporaties, dat de gemeenten uitgaande van de eigen woonvisie een centrale rol moeten hebben in de aansturing van de woningcorporaties. De rekenkamer vindt daarom dat de aanpak en organisatie van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting in onze gemeente voor verbetering vatbaar is.

In hoofdstuk 5 van het rapport doet de rekenkamer een aantal aanbevelingen, waardoor bij opvolging hiervan het beleid van de raad naar de mening van de rekenkamer beter bepaald en uitgevoerd kan worden.

De rekenkamer stelt dan ook voor om te besluiten deze aanbevelingen aan het college ter hand te stellen en te verzoeken door toevoeging van een item hiertoe in de geregelde tussentijdse verslaglegging over de verdere voortgang van de woningbouw twee keer per jaar verslag uit te brengen.

Zevenbergen, 25 mei 2005  
Rekenkamer gemeente Moerdijk,  
de voorzitter van de rekenkamer,

J. Adriaansen

## **Bijlage 1.4 raadsbesluit**

De raad van de gemeente Moerdijk;

gelezen het voorstel van de rekenkamer van de gemeente Moerdijk d.d. 25 mei 2005

### **BESLUIT**

1. In te stemmen met het door de rekenkamer uitgebrachte rapport over het onderzoek naar de voortgang van de woningbouw vanaf de herindeling tot 1 januari 2005 in de gemeente Moerdijk
2. De vijf aanbevelingen van het rekenkameronderzoek opgenomen in dit rapport op de pagina's 18 en 19 aan het college ter hand te stellen en het college te verzoeken om nog voor het einde van het jaar 2005 via de reguliere tussentijdse verslaglegging over de voortgang van de woningbouw en de inmiddels genomen maatregelen ter verbetering verslag uit te laten brengen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad d.d. 22 september 2005  
de griffier de voorzitter,