
RAPPORTAGE 2009 MONITOR
UITVOERINGSPROGRAMMA WONEN:
regionaal gebonden, lokaal uitvoerbaar

Regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden

Gemeente Giessenlanden
Gemeente Gorinchem
Gemeente Graafstroom
Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Gemeente Leerdam
Gemeente Liesveld
Gemeente Nieuw-Lekkerland
Gemeente Zederik

Inhoudsopgave

Artikel	Titel	Pagina
1.	Wonen in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden: nadere uitwerking van afspraken	3
2.	Kwantitatieve opgave: woningbouwprogrammering	4
3.	Sociale opgave	10
4.	Wonen, zorg en welzijn/Pact van Bleskensgraaf	13
5.	Kwalitatieve opgave: wonen en kwaliteit	16
6.	Samenwerking woningcorporaties: afstemming met bod woningcorporaties	19
7.	Conclusies	21
	Bijlage 1: Begrippenlijst	22
	Bijlage 2: Gegevens woningbouw en sloop 2004-2014 per gemeente	24

1. *Wonen in Alblasterwaard-Vijfheerenlanden: nadere uitwerking van afspraken*

De acht gemeenten in de regio Alblasterwaard-Vijfheerenlanden hebben gezamenlijk afspraken gemaakt over het ruimtelijk beleid en het woonbeleid in de regio. Deze afspraken zijn vastgelegd in een diverse documenten. Zoals daar zijn de Regionale Structuurvisie Alblasterwaard-Vijfheerenlanden, Authentiek en Vernieuwen; de Regionale Woonvisie Alblasterwaard-Vijfheerenlanden 2006-2009, Goed wonen voor jong en oud; en het Pact van Bleskensgraaf. Daaraan is in 2008 het Uitvoeringsprogramma Wonen, Regionaal gebonden, lokaal uitvoerbaar aan toegevoegd. Hierin worden de afspraken met betrekking tot de Regionale Woonvisie verder uitgewerkt en vastgelegd.

De afspraken in dit Uitvoeringsprogramma gelden in principe voor een periode die overeenkomt met de looptijd van het Streekplan Zuid-Holland Oost¹: de periode van vaststelling op 12 november 2003 tot en met 31 december 2014. Om praktische redenen is er voor gekozen om als ingangsdatum van de afspraken 1 januari 2004 te hanteren. Tenzij anders vermeld hebben de afspraken in dit uitvoeringsprogramma daarmee betrekking op de periode 1 januari 2004 tot en met 31 december 2014, hierna te noemen 'programmaperiode'.

Het Uitvoeringsprogramma is onderverdeeld naar de volgende onderwerpen:

- Kwantitatieve opgave: woningbouwprogrammering, woningbouwaantallen, fasering capaciteit
- Sociale opgave: aandeel sociale sector in het woningbouwprogramma
- Wonen, zorg en welzijn: uitwerking Pact van Bleskensgraaf
- Kwalitatieve opgave: wonen en kwaliteit, relatie met landschapsontwikkeling en leefbaarheid en vitaliteit van kernen, toekomstbestendig bouwen
- Woonruimteverdeling: afstemming verordeningen verschillende gemeenten
- Samenwerking woningcorporaties: afstemming met bod woningcorporaties

In het Uitvoeringsprogramma zijn specifieke onderdelen benoemd die beoordeeld worden op hun voortgang. In deze rapportage is de hoofdstukindeling identiek aan de bovenstaande indeling van onderwerpen. Ieder hoofdstuk zal uit vier paragrafen bestaan: de uitgangssituatie, de afspraken, de resultaten en de conclusies.

Deze rapportage geeft een stand van zaken weer van de verschillende onderwerpen per 1 januari 2009². Aandachtspunt is de gegevensverzameling dit jaar. Door allerlei praktische problemen zijn de hoofdstukken 4, 5 en 6, in overleg met de betreffende ambtenaren, niet geüpdate naar de peildatum 1 januari 2009. In het komende jaar zal dit wel weer gebeuren.

¹ Sinds de invoering van de nieuwe Wro, op 1 juli 2008, zijn streekplannen automatisch omgezet in structuurplannen. Voor de consistentie blijft de oude term gehandhaafd.

² Ter verduidelijking: deze rapportage kijkt naar de productie tot en met het jaar 2008. De titel van het rapport slaat niet terug op het laatste jaar van de productiegegevens, maar naar het jaar waar het rapport wordt uitgebracht.

2. *Kwantitatieve opgave: woningbouwprogrammering*

2.1. *Uitgangssituatie*

In het Streekplan Zuid-Holland Oost³ is vastgelegd dat de bovengrens bij het benutten van woningbouwmogelijkheden in 'te ontwikkelen gebieden', ook wel witte gebied genoemd, wordt bepaald door migratiesaldo nul op regionaal niveau. Door de provincie is berekend dat migratiesaldo nul overeenkomt met een netto-woningbouwproductie⁴ in de regio in de programmaperiode van 5.205 woningen. Het streekplan maakt geen onderscheid tussen wel of niet in het Groene Hart gelegen delen⁵. Het gaat om de regio als geheel.

2.2. *Afspraken*

De volgende afspraken uit het Uitvoeringsprogramma worden getoetst aan de hand van tabel 1 op de volgende bladzijde: 2.1; 2.3; en 2.4. Samengevat zeggen deze afspraken dat er niet meer dan 5.205 woningen toegevoegd mogen worden aan de woningvoorraad in de programmaperiode. Als de aantallen, zoals benoemd in afspraak 2.1, onder- of overschreden dreigen te worden, worden in de Programmalijs per gemeente afspraken gemaakt over het versnellen dan wel temporiseren van woningbouwplannen. Criteria zijn daarbij in volgorde van prioriteit:

- de hardheid van de plannen: plannen met een grotere hardheidsindicatie krijgen prioriteit.
- de sociale opgave: gemeenten die met het totaal van de vanaf 2004 opgeleverde én in uitvoering zijnde plannen het meest voldoen aan de afspraken over de sociale opgave (afspraken 3.1 en 3.2, eventueel aangepast overeenkomstig afspraak 3.3) en het Pact van Bleskensgraaf (de uitwerking hiervan overeenkomstig afspraak 4.2), krijgen prioriteit.
- de kernenprofilering uit de regionale structuurvisie: plannen in kernen met een hogere hiërarchie krijgen prioriteit.

Om te waarborgen dat de bouwproductie voorlopig redelijk gespreid wordt over alle gemeenten, wordt binnen de totale toegestane bouwproductie van 5.205 woningen voor iedere gemeente voor de totale programmaperiode een aantal woningen gereserveerd dat overeenkomt met 60%⁶ van het totale netto-woningbouwprogramma 2004-2014 van de betreffende gemeente. In afwijking hiervan geldt voor de gemeenten Graafstroom en Nieuw-Lekkerland een reservering van 100% van het totale netto-woningbouwprogramma 2004-2014. Met deze reservering wordt verrekend de opgeleverde en gesloopte woningen over de periode 2004-2008. Bij de jaarlijkse woningbouwmonitor wordt nagegaan of te verwachten is dat de gemeente in de periode 2009-2014 een productie haalt die tenminste overeenkomt met het voor de gemeente gereserveerde aantal. Als dit niet het geval is, vervalt vanaf 1-1-2012 de reservering en gelden de afspraken onder 2.4.

³ Sinds de invoering van de nieuwe Wro, op 1 juli 2008, zijn streekplannen automatisch omgezet in structuurplannen. Voor de consistentie blijft de oude term gehandhaafd.

⁴ In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van in deze monitor gebruikte begrippen.

⁵ Zie bijvoorbeeld de brief van de provincie van 20 juni 2007 ter verduidelijking van de beleidslijnen van het streekplan.

⁶ Dit percentage is berekend uitgaande van de wenselijkheid een marge over te houden van 6% van het maximaal te realiseren aantal woningen die ten goede komt aan gemeenten die hun reserveringsruimte hebben opgebruikt maar wel plannen tot uitvoering kunnen brengen (regionale woningbouwstimuleringspot). Deze regionale woningbouwstimuleringspot is dan 6% van 5.205 woningen ofwel circa 300 woningen. Dit betekent dat de gereserveerde productie maximaal circa 4.900 woningen mag bedragen. Uitgaande van de netto-productie 2004-2014 volgens tabel 1 (van het Uitvoeringsprogramma) van 8.155 woningen levert dit een reserveringspercentage van circa 60% op.

2.3. Resultaten per 1-1-2009

Hieronder is in tabel 1 een totaaloverzicht van de woningbouwproductie opgenomen voor de periode 2004-2014. De gedetailleerde gegevens per gemeente over woningbouw en sloop in de programmaperiode zijn opgenomen in bijlage 2. Op de volgende bladzijde is per gemeente een grafiek te zien waarin de onderstaande gegevens grafisch verwerkt zijn.

Tabel 1: Totaal overzicht woningbouwproductie 2004-2014 Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

		Giessenlanden	Gorinchem	Graafstroom	Hardinxveld-Giessendam	Leerdam	Liesveld	Nieuw-Lekkerland	Zederik	Totaal
Opgeleverd 2004-2008	A	212	621	141	290	415	243	230	50	2.202
Voorgenomen productie 2009-2014	B	681	1.628	266	1.125	666	437	378	1.148	6.329
Totaal bruto-productie 2004-2014	C=A+B	893	2.249	407	1.415	1.081	680	608	1.198	8.531
waarvan:										
Opgeleverd tot en met 2008		212	621	141	290	415	243	230	50	2.202
Juridisch hard		103	786	99	320	617	405	20	424	2.774
Bestuurlijk hard		320	488	108	603	49	13	114	246	1.941
Voornemen		258	354	59	202	0	19	244	478	1.614
Sloop 2004-2008	D	101	298	0	206	13	53	45	25	741
Voorgenomen sloop 2009-2014	E	73	654	9	51	356	44	0	59	1.246
Totaal sloop 2004-2014	F=D+E	174	952	9	257	369	97	45	84	1.987
Totaal netto-productie 2004-2014	G=C-F	719	1.297	398	1.158	712	583	563	1.114	6.544

In deze rapportage zal frequent worden verwezen naar het Uitvoeringsprogramma en de monitor van het voorgaande jaar. Deze monitor houdt namelijk (een aantal van) de afspraken bij die hierin zijn vastgelegd. Om vergelijkingen te vergemakkelijken wordt aangeraden om een kopie van het Uitvoeringsprogramma en een kopie van de monitor van vorig jaar naast deze rapportage te houden. Tabel 1 (hierboven) laat een drietal zaken zien, die samenhangen met de afspraken zoals die zijn vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma.

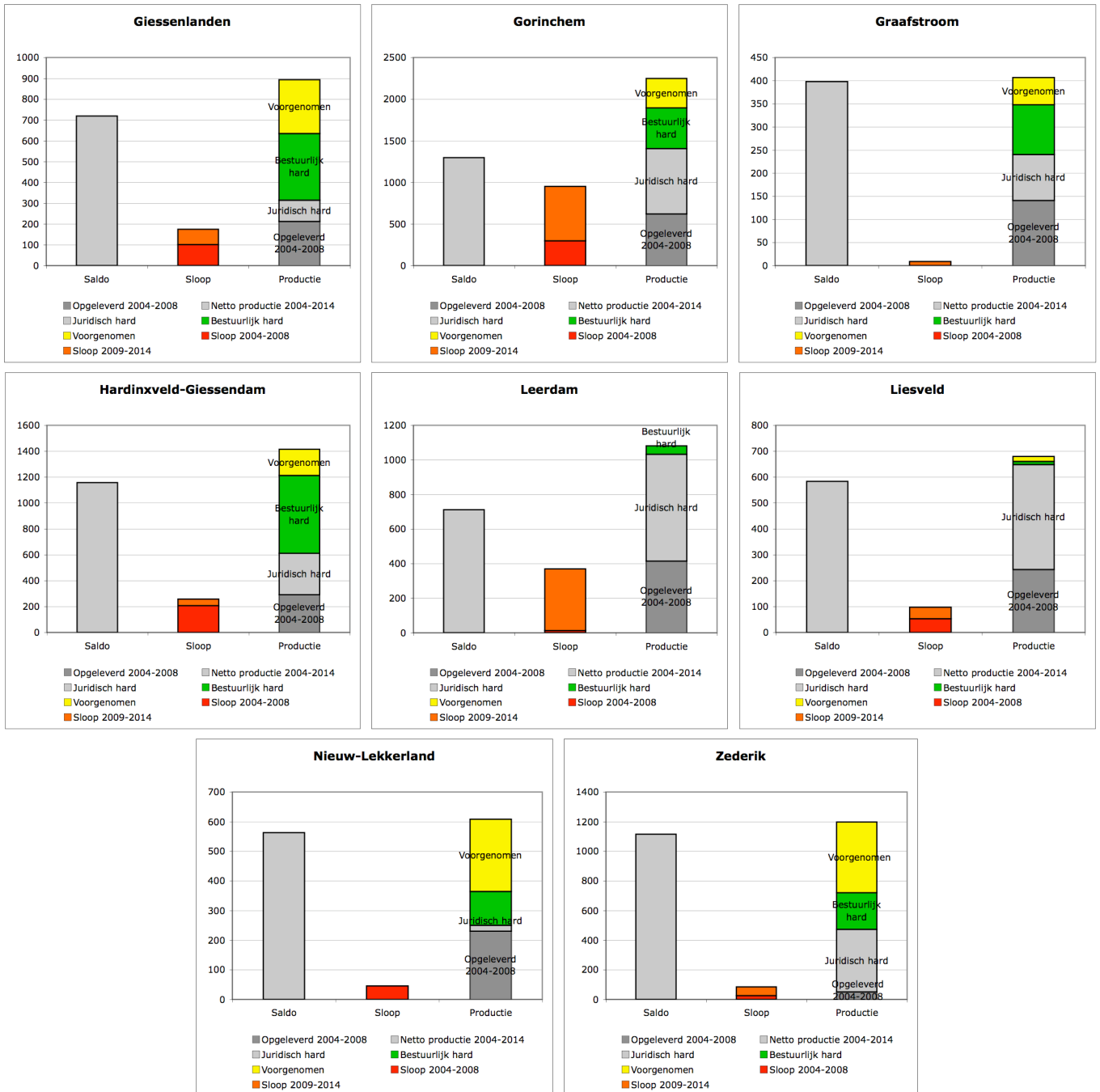
2.3.1. De afgesloten jaren: 2004-2008

In de eerste (grijze) regel is per gemeente uitgesplitst de productie van de jaren 2004-2008. Daarbij valt op dat de feitelijk woningbouwproductie gegroeid is naar 2.202 woningen. In 2008 waren dat nog 1.544 woningen. Dat betekent dat er in 2008 658 woningen gebouwd zijn. De gemeente Zederik heeft in het jaar 2008 geen woningen gebouwd, alle andere gemeenten wel. In de gemeenten Nieuw-Lekkerland en Giessenlanden blijft de woningbouwproductie op een laag pitje branden. Hier zijn respectievelijk 1 woning en 6 woningen gebouwd in 2008.

2.3.2. De komende periode 2009-2014

In de tweede regel is te constateren dat de totale voorgenomen brutoproductie (het totaal aantal woningen dat gebouwd wordt in de periode 2009-2014) van 7.494 woningen in de monitor van 2008 is gezakt naar 6.329 woningen in de huidige monitor. Dit is een daling van 1.165 woningen. Die daling van de brutoproductie is vooral het gevolg van een verschuiving van de productie in de gemeente Gorinchem. De grote uitbreidingslocatie (Hoog Dalem) is verder naar achteren geschoven in de tijd. Daardoor zakt de voorgenomen productie (2009-2014). Het bestuurlijk harde plan, met in totaal 1.400 woningen, levert in de planperiode nu nog 375 woningen op. Voor de brutoproductie (2009-2014) in de gemeenten Hardinx-

veld-Giessendam, Leerdam en Zederik geldt een zelfde verhaal. Verschuivingen in de planning en soms het verminderen van het aantal woningen per project zorgt voor een daling in het aantal bestuurlijk harde woningen.



De bovenstaande grafieken zijn een grafische vertaling van tabel 1. Opvallend is dat de gemeenten Graafstroom, Giessenlanden, Zederik en met name Nieuw-Lekkerland een (groot) deel van hun productie nog niet zeker hebben gesteld. Een ruim deel van de projecten in deze gemeenten valt nog in de categorie "voorgenomen". Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de gemeenten Leerdam en Liesveld waarbij de productie in grote mate al "juridisch hard" is. Daarnaast is het opvallend dat de gemeente Zederik een ambitieus aantal woningen wil produceren. De verhouding echter tussen de daadwerkelijke productie in de afgelopen jaren en die ambitie loopt op dit moment nog vrij scheef.

2.3.3. *Sloop*

Ten opzichte van vorig jaar is het aantal woningen dat gesloopt wordt toegenomen met 53 woningen.

2.3.4. *Netto productie*

Dit alles heeft tot gevolg dat de totale netto-productie 2004-2014 voor de hele regio gezakt is van 8.155 in het Uitvoeringsprogramma, via 7.104 woningen in de vorige monitor, naar 6.544 woningen op dit moment. Dit aantal woningen is nog altijd hoger dan het aantal woningen dat door de provincie wordt toegestaan in het kader van het migratiesaldo nul (5.205 woningen).

2.3.5. *Gemiddelde jaarproductie*

Tot slot kan in tabel 1 geconstateerd worden dat de gemiddelde productie per jaar flink omhoog zal gaan, als alle gemeenten hun voorgenomen productie ook daadwerkelijk behalen. In de periode 2004-2008 werden gemiddeld 440 woningen per jaar opgeleverd in de hele regio. De voorgenomen productie voor de periode 2009-2014 laat een gemiddelde productie van 1.055 woningen zien. Dit is ruim twee maal zoveel als in de periode 2004-2008. Naast de vraag of dit realiseerbaar is, moet ook worden gekeken naar de afzetbaarheid van deze woningaantallen in de huidige markt. In 2008 zijn echter al 658 woningen gebouwd. Als deze stijgende lijn in de bouw vastgehouden kan worden, is een gemiddelde productie van 1.055 woningen per jaar haalbaar.

2.3.6. *Reservering netto-woningbouwproductie*

Tabel 2: Berekening gereserveerde netto-woningbouwproductie 2008-2014 per gemeente

		Giesselanden	Gorinchem	Graafstroom	Hardinxveld-Giessendam	Leerdam	Liesveld	Nieuw-Lekkerland	Zederik	Totaal
Totaal netto-prod. 2004-2014	A	719	1.297	398	1.158	712	583	563	1.114	6.544
Gereserveerde prod. 2004-2014	B1=60% * A ¹	431	778	398	695	427	350	563	668	4.311
Region. Woningb. Stimuleringspot	B2									894
Max. Toegestane prod. 2004-2014	B3=B1+B2									5.205
Opgeleverd 2004-2008	C	212	621	141	290	415	243	230	50	2.202
Gesloopt 2004-2008	D	101	298	0	206	13	53	45	25	741
Resterende reserv. 2008-2014	E=B1-(C-D)	320	455	257	611	25	160	378	643	2.850
Voorgen. Netto-prod. 2008-2014	F	608	974	257	1.074	310	393	378	1.089	5.083
Reservering in % van voorgen.	F in % v. E	53%	47%	100%	57%	8%	41%	100%	59%	56%
1) Voor de gemeenten Graafstroom en Nieuw-Lekkerland geldt dat zijn 100% mogen bouwen van hun voornemen en dat hier dus niet met 60% vermenigvuldigd wordt, maar met 100%.										

In tabel 2 wordt berekend wat de reservering is van netto-woningbouwproductie per gemeente. Een belangrijke constatering is dat in het Uitvoeringsprogramma nog niet kon worden opgenomen dat de gemeenten Graafstroom en Nieuw-Lekkerland 100% van hun voornemen mogen produceren en dat nu wel kan (regel 2 van tabel 2). Dat dit nu wel kan is het gevolg van het zakken van de nettoproductie over de periode 2004-2014 (regel 1 van tabel 2).

Daarnaast is te constateren dat de Regionale Woningbouw Stimuleringspot groter is geworden, ten opzichte van het Uitvoeringsprogramma (+582). Ten opzichte van vorig jaar is de pot echter kleiner geworden (-49). De groei van de pot (ten opzichte van het Uitvoeringsprogramma) is te danken aan een lagere netto-productie van de gemeenten Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en Leerdam. Dit heeft als gevolg dat ook de reservering (B1) lager uitvalt en daarmee de ruimte in de regionale woningbouwstimuleringspot groter wordt. Met name de gemeente Gorinchem heeft een lagere netto-productie (-734 woningen tov vorig jaar). Zoals eerder opgemerkt is dit een gevolg van een verschuiving in de planning.

In de laatste drie regels is te constateren dat alle gemeenten een grotere netto-productie voornemens zijn dan hun resterende reservering toelaat en dat de gemeente Leerdam bijna haar deel van de gereserveerde productie heeft gebruikt.

2.4. *Conclusie*

Uit de gegevens van de vorige paragraaf zijn de volgende conclusies te trekken:

1. De nettoproductie voor de periode 2004-2014 (inclusief alle voorgenomen bouwprojecten) ligt op dit moment op 6.544 woningen. Dit is nog altijd meer dan de grens van 5.205 woningen die door de provincie gesteld wordt.
2. De woningbouw stimuleringspot is gegroeid doordat de nettoproductie voor een aantal gemeenten gedaald is.
3. Het waarborgen van de productie mag niet onderschat worden. In de periode 2004-2008 zijn er gemiddeld 440 woningen per jaar gerealiseerd; in de periode 2009-2014 is een realisatie van 1.055

woningen per jaar voorgenomen. Deze (ruime) verdubbeling van de productie is een belangrijk aandachtspunt. Ten eerste omdat het een veel grotere inspanning van alle betrokken partijen vergt, dan nu het geval is. Ten tweede omdat de productie van woningen afhankelijk is van de afzet van deze woningen. In een onzeker geworden markt mag dit niet onderschat worden. Een goede stap in het behalen van die hogere jaarproductie is in 2008 gezet. In dit jaar werden 658 woningen gebouwd.

3. *Sociale opgave*

3.1. *Uitgangssituatie*

In de Regionale Woonvisie is aangegeven dat gezien de druk op de sociale huursector het aantal sociale huurwoningen in de regio voorlopig niet kleiner moet worden. Er moet vanuit gegaan worden dat er in 2015 in de regio circa 18.870 sociale huurwoningen zijn. Deze voorraad is nodig voor:

- huishoudens met een laag inkomen
- starters op de woningmarkt
- een deel van de groep ouderen

In de Regionale Woonvisie is leidraad om bij herstructurering gemiddeld tenminste 50% terug te bouwen in de sociale sector (zowel huur als koop). Voor uitbreidingslocaties en inbreidingslocaties is de leidraad om gemiddeld tenminste 40% in de sociale sector te bouwen. Gorinchem neemt hierbij een uitzonderingspositie in. Bij deze gemeente is de inzet om het aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad te verlagen van 48% in 2005 naar 40% aan het eind van de programmaperiode.

3.2. *Afspraken*

De volgende afspraken zijn gemaakt:

- 3.1 De afspraken uit de Regionale Woonvisie over de productie in de sociale sector (huur en koop) blijven gehandhaafd voor de programmaperiode. Deze afspraken zijn:
- a. het terugbouwen op herstructureringslocaties van gemiddeld tenminste 50% in de sociale sector
 - b. het bouwen op uitbreidingslocaties en inbreidingslocaties van gemiddeld tenminste 40% in de sociale sector

Als verduidelijking van de Regionale Woonvisie geldt dat de genoemde gemiddelden een gemiddelde zijn per gemeente en niet per locatie.

- 3.2 Voor Gorinchem geldt als afwijking van de afspraak onder 3.1 dat de gemeente aan moet tonen dat met het aandeel sociale sector in het voorgenomen woningbouwprogramma de doelstelling wordt bereikt dat aan het eind van de programmaperiode het aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad is verlaagd tot circa 40%.
- 3.3 Mochten er afwijkingen toegestaan zijn door de regio, dan zullen die hier, per gemeente uitgesplitst, benoemd worden.

3.3. *Resultaten per 1-1-2009*

Uit de gegevens die zijn aangeleverd zijn tabel 3a en 3b samengesteld. Hierin is te zien dat in de afgelopen periode er eenentwintig woningen meer dan nodig in verband met de afspraken met betrekking tot de sociale woningvoorraad zijn opgeleverd in de sociale sector. Ten opzichte van de monitor van vorig jaar is dat een groei van 46 sociale woningen.

Daarnaast is te zien dat in de komende periode er een negatief verschil optreedt. Er worden minder sociale sectorwoningen opgeleverd dan volgens de afspraken zou moeten. Het verschil komt uit op 639 sociale sectorwoningen dat minder gebouwd wordt dan afgesproken is. In de vorige monitor was dat negatieve verschil nog 298 woningen. Dit is een ruime verdubbeling van het verschil.

Wat heeft dit voor implicaties voor de productie van sociale sectorwoningen in de hele planperiode? Dat er in totaal 618 woningen te weinig in de sociale sector gerealiseerd worden. Dit alles op basis van de afspraken zoals die hiervoor zijn toegelicht.

In tabel 3b is de gemeente Gorinchem apart opgenomen. Dit is gedaan om vervuiling van de cijfers in tabel 3a te voorkomen. Gorinchem heeft zich (afpraak 3.2) namelijk aan andere regeling te houden dan de overige gemeenten. De gemeente Gorinchem zal vooral in de komende periode een slag slaan om het aantal sociale sectorwoningen te laten krimpen. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal sociale sector-

woningen dat gepland is in bouwprojecten toegenomen. Ondanks deze toename is er in absolute zin nog steeds sprake van een krimp van het aantal sociale sectorwoningen in Gorinchem. De huidige krimp is 681 woningen, terwijl in de vorige monitor nog een krimp van 1.188 sociale sectorwoningen werd verwacht.

De productie in de sociale sector komt op 80,1% (2.487 woningen) uit van wat eigenlijk gerealiseerd zou moeten worden. Daarbij is te constateren dat de gemeente Zederik beneden dit gemiddelde scoren, evenals de gemeenten Graafstroom en Hardinxveld-Giessendam. Bij de gemeente Zederik is dit het gevolg van het ontbreken van een programmatische onderbouwing van een aantal projecten. Doordat hier de keuze is gemaakt om voor deze projecten de categorie "koop nader te bepalen/ niet bekend" is ingevuld scoort deze gemeente laag op het totaal percentage gerealiseerde sociale woningbouw.

Tabel 3a: Sociale woningbouwrealisatie en -prognose 2008-2014 per gemeente

	Giessenlanden	Graafstroom	Hardinxveld-Giessendam	Leerdam	Liesveld	Nieuw-Lekkerland	Zederik	Totaal
Aantal sociaal gerealiseerd 2004-2008 ¹	85	86	114	174	117	75	5	656
Aantal sociaal te realiseren 2004-2008 ²	85	64	102	173	99	92	20	635
Verschil 2004-2008	0	22	12	1	19	-17	-15	21
Aantal voorgenomen 2008-2014 ¹	328	52	326	456	255	176	238	1.831
Aantal te realiseren 2008-2014 ²	364	116	531	559	261	153	486	2.471
Verschil 2008-2014	-36	-64	-205	-103	-6	23	-248	-639
Som gerealiseerd, voorgenomen (in planperiode) ¹	413	138	440	630	372	251	243	2.487
Som te realiseren (in planperiode) ²	449	181	634	732	360	245	506	3.106
Verschil in planperiode	-36	-43	-194	-102	12	6	-263	-618
Percentage gerealiseerd 2004-2008	100,2%	133,5%	111,4%	100,6%	118,8%	81,5%	25,0%	103,3%
Percentage gerealiseerd 2009-2014	90,2%	44,7%	61,4%	81,6%	97,6%	114,9%	49,0%	74,1%
Percentage totaal 2004-2014	92,1%	76,4%	69,4%	86,1%	103,4%	102,4%	48,0%	80,1%

1) Volgens het programma opgeleverde/op te leveren aantal woningen in de sociale sector.

2) Het gaat hier om een te halen norm die is afgesproken in de Regionale Woonvisie en die is herhaald in het Uitvoeringsprogramma. Het gaat er daarbij om dat bij herstructureringslocaties 50% van de te realiseren woningen in de sociale sector gerealiseerd moeten worden. Als het gaat om in- of uitbreidingslocaties gaat het om 40% die in die categorie gerealiseerd moet worden. Voor iedere gemeente geldt dat is gekeken naar de locatie van de projecten en de daaruit voortvloeiende aantallen woningen die in de sociale sector gerealiseerd moet worden volgens de eerder genoemde norm. De vergelijking wordt gemaakt met de daadwerkelijke in het programma opgenomen aantallen woningen in de sociale sector.

Tabel 3b: Sociale woningbouwrealisatie en -prognose 2008-2014 Gorinchem

	Gorinchem
Aantal sociaal gerealiseerd 2004-2008	59
Aantal sociaal te realiseren 2004-2008	219
Vershil 2004-2008	-160
Aantal voorgenomen 2009-2014	699
Aantal te realiseren 2009-2014	1.220
Vershil 2009-2014	-521
Som gerealiseerd, voorgenomen (in planperiode)	758
Som te realiseren (in planperiode)	1.439
Vershil in planperiode	-681
Percentage gerealiseerd 2004-2008	26,92%
Percentage gerealiseerd 2009-2014	57,30%
Percentage totaal 2004-2014	52,68%

3.4. Conclusie

Uit de gegevens uit de vorige paragraaf zijn de volgende conclusies te trekken:

4. Uitgaande van de normen voor (terug)bouw van sociale sectorwoningen per project wordt er in de regio (exclusief Gorinchem) 80,1% van de norm aan sociale woningbouw gerealiseerd in de periode 2004-2014.
5. Vastgesteld kan worden dat alle gemeenten ongeveer rond het gemiddelde percentage (80,1%) aan sociale woningen produceren, met uitzondering van de gemeente Zederik en Hardinxveld-Giessendam die beneden het gemiddelde scoren.
6. De gemeente Gorinchem wil in de periode 2004-2014 haar totale aantal sociale sectorwoningen laten dalen tot 40%. Gezien de hoeveelheid sociale sectorwoningen die gepland zijn, kan dit een moeilijk haalbare doelstelling blijken.

4. *Wonen, zorg en welzijn/Pact van Bleskensgraaf*

DIT HOOFDSTUK MOET NOG GEUPDATE WORDEN!

4.1. *Uitgangssituatie*

Het Pact van Bleskensgraaf legt de doelen en afspraken vast voor de periode tot 2015 op het gebied van wonen, welzijn en zorg voor ouderen en mensen met een ernstige lichamelijke, verstandelijke, psychosociale of psychiatrische handicap in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het Pact is op 30 januari 2006 ondertekend door de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, de gemeenten en corporaties in de regio, de provincie Zuid-Holland, het Zorgberaad Zuid-Holland-Zuid, zorg- en welzijnsaanbieders, zorgverzekeraar en zorgvragers. Doel is om te komen van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een levensloopbestendige regio te maken door samenhangend en op elkaar afgestemd beleid van alle betrokken partijen. De regio is levensloopbestendig als ouderen en mensen met een handicap lang zelfstandig kunnen blijven wonen, doordat wonen, welzijn en zorg zijn afgestemd op hun vragen, wensen en mogelijkheden.

4.2. *Afspraken*

De volgende afspraken zijn gemaakt:

4.1 De afspraken uit het Pact van Bleskensgraaf worden bevestigd. Op het gebied van wonen met zorg en welzijn omvatten deze afspraken:

- a. het in de regio in de programmaperiode ten behoeve van ouderen en mensen met een ernstige lichamelijke, verstandelijke, psychosociale of psychiatrische handicap toevoegen van 2.500 toegankelijke woningen en 1.100 woningen geschikt voor verzorgd/beschut wonen. Een deel van de in de vorige zin genoemde aantallen woningen wordt toegevoegd door nieuwbouw. Deze nieuwbouwwoningen voldoen tenminste aan WoonKeur. Een ander deel van de in de eerste zin genoemde aantallen woningen wordt gerealiseerd door aanpassing van bestaande woningen. Deze aangepaste woningen worden afgestemd op de vraag van bewoners en hebben een adequaat kwaliteitsniveau.
- b. er zijn in 2015 tenminste 800 plaatsen voor kleinschalig beschermd wonen voor mensen met dementie of ernstige somatische problematiek, verdeeld over alle gemeenten in de regio, en drie expertisecentra met totaal ongeveer 300 bedden voor intensieve behandeling en verpleging van ouderen.
- c. elke gemeente heeft in 2015 tenminste één zorg- en welzijnssteunpunt in een herkenbare accommodatie waarbinnen zorg- en welzijnsdiensten zijn gecombineerd.
- d. de Regionale Woonmonitor wordt gebruikt om te rapporteren over de prestaties op het gebied van wonen voor ouderen, mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap, mensen met niet-aangeboren hersenletsel en mensen met een psychosociale en/of psychiatrische handicap.

4.3. *Resultaten per 1-1-2008*

Tabellen 4 en 5 bevatten de verzamelde gegevens per 1 januari 2008. Hierin is te zien dat de afspraken met betrekking tot het Pact van Bleskensgraaf deels op schema liggen.

Met betrekking tot afspraak 4.1.a kan worden geconstateerd (tabel 4) dat er in de komende periode 1.587 toegankelijke woningen en dat er 654 woningen die geschikt zijn voor verzorgd/beschut wonen worden toegevoegd. In de aantallen die per 2007 zijn te constateren zitten naar alle waarschijnlijkheid ook woningen die zijn toegevoegd in het jaar 2007 die ook zouden moeten meetellen. Wordt slechts gekeken naar de aantallen woningen die worden toegevoegd in de komende periode dan wordt de helft van het aantal woningen dat is afgesproken in het Pact van Bleskensgraaf toegevoegd.

Het aantal plaatsen ligt op schema om te doelstellingen van het Pact van Bleskensgraaf te halen. Hoewel het de vraag is of de categorie mensen die bedoeld wordt voor het "aantal plaatsen beschermd wonen"

(tabel 5) geheel overeenkomt met de in het Pact van Bleskensgraaf genoemde plaatsen, kan betwijfeld worden. In het Pact van Bleskensgraaf wordt uitgegaan van "plaatsen voor kleinschalig beschermd wonen voor mensen met dementie of ernstige somatische problematiek." De term "beschermd wonen" kan ook anders zijn uitgelegd door degenen die de monitor hebben ingevuld.

Tabel 4: Aantallen zorgwoningen 2004-2014 per gemeente

	Giessenlanden	Gorinchem	Graafstroom	Hardinxveld-Giessendam	Leerdam	Liesveld	Nieuw-Lekkerland	Zederik	Totaal
Aantal woningen dat per 2007 aanwezig is									
Aantal toegankelijke woningen	868	686	0	718	400	214	286	250	3.422
Aantal verzorgd/beschut woningen	0	634	50	172	160	114	77	67	1.274
Aantal woningen dat in 2008-2014 wordt toegevoegd									
Aantal toegankelijke woningen	110	194	0	403	600	83	0	197	1.587
Aantal verzorgd/beschut woningen	32	210	18	52	110	61	0	171	654
Totaal aantal woningen									
Toegankelijke woningen	978	880	0	1.121	1.000	297	286	447	5.009
Woningen voor verzorgd/beschut wonen	32	844	68	224	270	175	77	238	1.928

Tabel 5: Aantallen instellingsplaatsen 2004-2014 per gemeente

	Giessenlanden	Gorinchem	Graafstroom	Hardinxveld-Giessendam	Leerdam	Liesveld	Nieuw-Lekkerland	Zederik	Totaal
Aantal instellingsplaatsen dat per 2007 aanwezig is									
Aantal plaatsen beschermd wonen	0	507	0	183	160	12	30	6	898
Aantal plaatsen voor ouderen (expertisecentra)	0	0	0	183	0	0	0	127	310
Aantal plaatsen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap	36	294	0	0	154	0	0	0	484
Aantal plaatsen voor mensen met een psychosociale en/of psychiatrische handicap	12	50	0	0	0	0	0	0	62
Aantal instellingsplaatsen dat in 2008-2014 wordt toegevoegd									
Aantal plaatsen beschermd wonen	58	19	0	20	-22	37	20	0	140
Aantal plaatsen voor ouderen (expertisecentra)					0			114	114
Aantal plaatsen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap	18	22	0	24	30	0	0	0	94
Aantal plaatsen voor mensen met een psychosociale en/of psychiatrische handicap	40	0	0	0	0	0	0	0	36
Totaal aantal instellingsplaatsen									
Aantal plaatsen beschermd wonen	58	526	0	203	138	49	50	6	1.038
Aantal plaatsen voor ouderen (expertisecentra)	0	0	0	183	0	0	0	241	424
Aantal plaatsen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap	54	316	0	24	184	0	0	0	578
Aantal plaatsen voor mensen met een psychosociale en/of psychiatrische handicap	48	50	0	0	0	0	0	0	98

4.4. Conclusie

Uit de gegevens uit de vorige paragraaf zijn de volgende conclusies te trekken:

7. Het aantal toe te voegen toegankelijke woningen komt uit op 1.587, samen met de cijfers voor mensen met een ernstige lichamelijke, verstandelijke, psychosociale of psychiatrische handicap, is dit niet voldoende om de afspraken uit het Pact van Bleskensgraaf na te komen.
8. Het aantal woningen dat toegevoegd moet worden in de categorie verzorgd/beschut wonen blijft steken op ongeveer de helft van dat wat is afgesproken in het Pact van Bleskensgraaf.

5. *Kwalitatieve opgave: wonen en kwaliteit*

DIT HOOFDSTUK MOET NOG GEUPDATE WORDEN!

5.1. *Uitgangssituatie*

Twee belangrijke algemene uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie zijn:

- vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van zowel het landelijk als het stedelijk gebied binnen de regio
- toepassing van de kernenprofilering als richtinggevend kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stedelijke gebieden.

Het versterken van de kwaliteit van de groene ruimte, maar ook het selectief ruimte bieden in bepaalde kernen voor verdere ontwikkeling van de stedelijke functies wonen en werken is des te meer van belang omdat het grootste deel van de regio binnen het Groene Hart ligt. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten recht doen aan de interne dynamiek van het gebied en aan de gebiedseigen potenties en kwaliteiten van het Groene Hart. Ruimtelijke kwaliteit is echter meer dan 'bouwen binnen de contouren'. Ook wat er gebouwd moet een goede stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit hebben. Om dit te bereiken is veelal noodzakelijk dat gemeenten extra aandacht aan deze kwaliteit besteden bijvoorbeeld via een beeldkwaliteitsplan. Dit kan op regionaal niveau ondersteund bijvoorbeeld door onderzoek naar karakteristieke elementen van de beeldkwaliteit in het gebied.

Nieuw te ontwikkelen woningen in de regio moeten toekomstbestendig zijn: duurzaam, energiezuinig, gezond, (sociaal) veilig en flexibel. Duurzaam en energiezuinig omvat maatregelen variërend van stedenbouwkundig ontwerp tot materiaalgebruik die de milieubelasting en het energieverbruik als gevolg van het bouwen zelf, het gebruik van de gebouwen en het verwijderen ervan, tot een minimum terugbrengen. De kwaliteitseisen waaraan woningen op dit punt moeten voldoen zijn vastgelegd in het Convenant Duurzaam Bouwen regio Zuid-Holland Zuid. Gezond wil zeggen dat de woning zoveel mogelijk een gezond binnenmilieu garandeert en dat ongevallen in en om het huis zo min mogelijk zijn terug te voeren op ontwerp en uitvoering van de woning. (Sociaal) veilig bouwen is erop gericht de kansen op inbraak, vandalisme en overlast te verminderen en het veiligheidsgevoel te verhogen. Flexibel wil zeggen dat woningen en woonomgeving aangepast kunnen worden aan veranderende omstandigheden of andere doelgroepen.

5.2. *Afspraken*

De afspraak die volgens het Uitvoeringsprogramma gemonitord wordt, is afspraak 5.3: De regio stimuleert de gemeenten om een actief kwaliteitsbeleid te voeren bij nieuwbouw van woningen. Middelen hiertoe zijn onder meer bekendheid geven aan best practices, organiseren van workshops, bijeenkomsten en excursies of het (laten) doen van onderzoek. Ook worden gemeenten gevraagd bij de jaarlijkse monitoring van het woningbouwprogramma aan te geven bij welk project een extra inspanning op het gebied van kwaliteit is gedaan, wat deze inspanning is geweest en welke resultaten deze inspanning heeft opgeleverd.

5.3. *Resultaten per 1-1-2008*

De gemeenten geven aan dat zij op 28 van de 406 projecten een extra inspanningen hebben geleverd op het gebied van kwaliteit. In tabel zijn de betreffende projecten weergegeven, inclusief de inhoud van de inspanning en het resultaat. Het zijn de gemeenten Giessenlanden, Gorinchem, Leerdam en Liesveld die deze extra inspanning hebben geleverd. De projecten in Leerdam zijn met name gericht op het verbeteren van de energiehuishouding van het project. In de gemeente Gorinchem zijn de extra inspanningen gericht geweest op het opplussen van een aantal flats. Terwijl in de gemeente Giessenlanden de inspanningen met name gericht waren op het verbeteren van de beeldkwaliteit van de projecten. De Gemeente Liesveld tenslotte heeft zich met name gericht op de energiehuishouding en beeldkwaliteit in relatie tot archeologische waarde van de locatie.

Tabel 6: Extra inspanningen per gemeente uitgesplitst

Gemeente	Nr	Projectnaam	Kern	Extra inspanning	Welke inspanning?	Resultaat
Leerdam		Individueel bouwplan Broekgraaf	Leerdam Leerdam	Ja Ja	Sedemdak Warmte/koude opslag	
Gorinchem		Kromme Akkers Frisoflat Weverstraat Alexanderflat		Ja Ja Ja Ja	Opplussen Opplussen Opplussen Opplussen	
Giessenlanden	13	boerderij Korevaar	Giessenburg	Ja	beeldkwaliteit	passend in CH-lint
	14	wozoco	Giessenburg	Ja	beeldkwaliteit	passend in het lint
	15	lokatie Donk	Giessenburg	Ja	beeldkwaliteit	passend in CH-lint
	18	Neerpolderseweg 53	Giessenburg	Ja	beeldkwaliteit	passend in het lint
	19	Bovenkerkseweg 68	Giessenburg	Ja	beeldkwaliteit	passend in CH-lint
	23	splitting Dorpsweg 98/99	Hoogblokland	Ja	beeldkwaliteit	behoud gem. monument
	30	kaaspakhuis	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit	behoud gem. monument
	31	de Gouden Leeuw	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit	passend in CH-lint
	36	boerderij Jongkind	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit	passend in CH-lint
	37	Dorpsweg 109a	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit	passend in CH-lint
	39	vm. Gemeenschaps-huis	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit/DuBo	passend in het lint/DuBo-B
	40	lokatie CBS	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit/DuBo	passend in CH-lint/DuBo-B
	41	lokatie OBS	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit, situatie	passend in CH-lint
	42	wozoco	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit/DuBo	passend in het lint/DuBo-B
	43	lokatie Dorpsweg 7	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit, situatie	passend in CH-lint
	45	landgoed Hoornaar	Hoornaar	Ja	beeldkwaliteit, situatie	
	48	nieuwe Wetering	Noordeloos	Ja	Duurzaam Bouwen	streekeigen allure DuBo-B/lagere EPC
	50	Overslingeland 16	Noordeloos	Ja	beeldkwaliteit	passend in het CH-lint
	55	Schelluinen-Oost	Schelluinen	Ja	beeldkwaliteit	afrondding dorpsrand
Liesveld	1	Herstructurering	Groot-Ammers	Ja	DuBo	DuBo B
	2	Slagen van Graafland	Groot-Ammers	ja	beeldkwaliteit in relatie tot archeologische waarde	
	3	Langerak Zuid	Langerak-Nieuwpoort	ja	beeldkwaliteit, milieu	passend in landschap, lagere EPC, evt. meer milieu

5.4. *Conclusie*

9. Vier van de acht gemeenten hebben in de afgelopen periode een extra inspanning verricht om de kwaliteit van projecten te verbeteren. In totaal zijn bij 28 van de in totaal 406 projecten een extra inspanningen geleverd ten behoeve van de kwaliteit van het project.
-

6.3. *Resultaten per 1-1-2008*

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de daadwerkelijke bouwproductie weergegeven zoals die zijn doorgegeven door de diverse corporaties. Tabel 7 bevat 198 van de 502 (zie tabel 3a en 3b) woningen uit de sociale woningvoorraad, geproduceerd in de periode 2004-2007.

Tabel 7: *Daadwerkelijke productie woningcorporaties 2004 tot 2007*

	Giessenlanden	Gorinchem	Graafstroom	Hardinxveld-Giessendam	Leerdam	Liesveld	Nieuw-Lekkerland	Zederik	Totaal
Stichting Bevo Woningbeheer		20							20
Stichting Goed Wonen Zederik								-	
Stichting Tablis Wonen			32						32
Stichting KleurrijkWonen					110				110
Omnivera Woningstichting				X					
Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen						X			
Woningbouwvereniging Nieuw-Lekkerland							36		36
Woningstichting Palissade		X							
Woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk						X			
Gemeentelijk Woningbedrijf Giessenlanden	X								

6.4. *Conclusie*

10. Bij een gebrek aan gegevens zijn er voor dit hoofdstuk geen conclusies te trekken over de bouwafspraken tussen gemeenten corporaties. Bij de volgende monitor-rapportage zullen de acht gemeenten allemaal prestatieafspraken hebben gemaakt met hun corporaties. Hierdoor zal een daadwerkelijke controle op de productieafspraken een feit worden.

7. *Conclusies*

De volgende conclusies zijn in de voorgaande hoofdstukken getrokken:

1. De nettoproductie voor de periode 2004-2014 (inclusief alle voorgenomen bouwprojecten) ligt op dit moment op 6.544 woningen. Dit is nog altijd meer dan de grens van 5.205 woningen die door de provincie gesteld wordt.
2. De woningbouw stimuleringspot is gegroeid doordat de nettoproductie voor een aantal gemeenten gedaald is.
3. Het waarborgen van de productie mag niet onderschat worden. In de periode 2004-2008 zijn er gemiddeld 440 woningen per jaar gerealiseerd; in de periode 2009-2014 is een realisatie van 1.055 woningen per jaar voorgenomen. Deze (ruime) verdubbeling van de productie is een belangrijk aandachtspunt. Ten eerste omdat het een veel grotere inspanning van alle betrokken partijen vergt, dan nu het geval is. Ten tweede omdat de productie van woningen afhankelijk is van de afzet van deze woningen. In een onzeker geworden markt mag dit niet onderschat worden. Een goede stap in het behalen van die hogere jaarproductie is in 2008 gezet. In dit jaar werden 658 woningen gebouwd.
4. Uitgaande van de normen voor (terug)bouw van sociale sectorwoningen per project wordt er in de regio (exclusief Gorinchem) 80,1% van de norm aan sociale woningbouw gerealiseerd in de periode 2004-2014.
5. Vastgesteld kan worden dat alle gemeenten ongeveer rond het gemiddelde percentage (80,1%) aan sociale woningen produceren, met uitzondering van de gemeente Zederik en Hardinxveld-Giessendam die beneden het gemiddelde scoren.
6. De gemeente Gorinchem wil in de periode 2004-2014 haar totale aantal sociale sectorwoningen laten dalen tot 40%. Gezien de hoeveelheid sociale sectorwoningen die gepland zijn, kan dit een moeilijk haalbare doelstelling blijken.

De onderstaande conclusies zijn op basis van de gegevens van de vorige monitor.

7. Het aantal toe te voegen toegankelijke woningen komt uit op 1.587, samen met de cijfers voor mensen met een ernstige lichamelijke, verstandelijke, psychosociale of psychiatrische handicap, is dit niet voldoende om de afspraken uit het Pact van Bleskensgraaf na te komen.
 8. Het aantal woningen dat toegevoegd moet worden in de categorie verzorgd/beschut wonen blijft steken op ongeveer de helft van dat wat is afgesproken in het Pact van Bleskensgraaf.
 9. Vier van de acht gemeenten hebben in de afgelopen periode een extra inspanning verricht om de kwaliteit van projecten te verbeteren. In totaal zijn bij 28 van de in totaal 406 projecten een extra inspanningen geleverd ten behoeve van de kwaliteit van het project.
 10. Bij een gebrek aan gegevens zijn er voor dit hoofdstuk geen conclusies te trekken over de bouwafspraken tussen gemeenten corporaties. Bij de volgende monitor-rapportage zullen de acht gemeenten allemaal prestatieafspraken hebben gemaakt met hun corporaties. Hierdoor zal een daadwerkelijke controle op de productieafspraken een feit worden.
-

Bijlage 1: Begrippenlijst

De in rapportage opgenomen begrippen hebben de volgende betekenis:

Tijdsbegrippen

Programmaperiode de looptijd van de afspraken in dit Uitvoeringsprogramma Wonen, te weten 1 januari 2004 tot en met 31 december 2014.

Woningbouwproductie

Brutoproductie de totale woningbouwproductie
 Nettoproductie de woningbouwproductie na aftrek van de sloop

Hardheid van plannen

Opgeleverd Reeds gerealiseerde woningen
 Juridisch hard Plannen waarvoor bouwvergunning is verleend of die passen binnen bestemmingsplan
 Bestuurlijk hard Plannen waarbij de gemeente zich via uitspraken van het College of gemeenteraad gebonden heeft tot medewerking/uitvoering
 Voornemens Voorgenomen of overige plannen

Prijsklassen/sociale sector (zie Regionale Woonvisie)

Huur (per 1-7-2007) Goedkoop: tot kwaliteitskortingsgrens (<€ 343,-)
Betaalbaar: tot de aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoonshuishoudens (<€ 526,-)
Duur: overig (>€ 622,-)
 Goedkope en betaalbare huurwoningen vormen samen de groep bereikbare huurwoningen.
 Koop (per 1-7-2005) Goedkoop: tot € 200.000,- v.o.n. (conform de verantwoordingsgrens genoemd in artikel 26.2.g van het Besluit Beheer Sociale Huursector)
Middelduur: tot € 300.000,- v.o.n.
Duur: overig (> € 300.000,- v.o.n.)
 Sociale sector: De sociale sector omvat goedkope en betaalbare huurwoningen én goedkope koopwoningen

Kernenhiërarchie (zie Regionale Structuurvisie)

Primair knooppunt Belangrijke regionale functie op het gebied van werkgelegenheid, voorzieningen, zorg, cultuur en onderwijs. Het enige primaire knooppunt in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is Gorinchem.
 Secundair knooppunt Subregionale functie op het gebied van werkgelegenheid en voorzieningen. Secundaire knooppunten in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zijn Leerdam en Hardinxveld-Giessendam.
 Verzorgingskern Kern waarin winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig zijn. Verzorgingskernen in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zijn Arkel, Hoornaar, Giessenburg, Molenaarsgraaf, Bleskensgraaf, Boven-Hardinxveld, Langerak-Nieuwpoort, Groot-Ammers, Streefkerk, Nieuw-Lekkerland, Meerkerk, Ameide, Lexmond.
 Kleine woonkern Kern waarin weinig tot nauwelijks winkel- en zorgvoorzieningen aanwezig zijn. Overige kernen in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden zijn Hoogblokland, Noordeloos, Schelluinen, Giessen-Oudekerk, Goudriaan, Ottoland, Wijngaarden, Oud-Alblas, Brandwijk, Kedichem, Schoonrewoerd, Gelkenes, Kinderdijk, Hei- en Boeicop, Leerbroek, Nieuwland.

Wonen, welzijn, zorg

Beschermd wonen	niet-zelfstandige woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. In deze woonvorm is permanente en intensieve zorg, bescherming en toezicht vanuit de zorginstelling. Het gaat om vormen van niet-zelfstandig wonen in verpleeghuizen en in een deel van de verzorgingshuizen maar ook in kleinschalige vormen van groepswonen, zoals kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen. In bestemmingsplantermen is sprake van 'maatschappelijke doeleinden'.
Verzorgd wonen	zelfstandige woningen met mogelijkheid tot het verkrijgen van niet-planbare extramurale verzorging, verpleging en begeleiding. Zorgvoorzieningen en diensten bevinden zich bij voorkeur in de directe nabijheid. Verzorgd wonen wordt bijvoorbeeld aangeboden in aanleunwoningen en woonzorgcomplexen, maar ook in hedendaagse verzorgingshuizen. In bestemmingsplan-termen is sprake van 'woon-doeleinden'.
Geschikt wonen	woning die geschikt is voor bewoning door ouderen of mensen met een beperking. Woningen in deze categorie zijn voor het grootste deel nultredewoningen. In geschikte woningen kan er zorg op afspraak worden geleverd, zoals thuiszorg en woonbegeleiding.

Bijlage 2: Gegevens woningbouw en sloop 2004-2014 per gemeente