



## Aanleg en financiering openbare infrastructuur Project Stegelenhof in Oirsbeek

Gemeentebladnummer:	2011/25		
Vergaderdatum:	26 mei 2011	Agendapunt:	13
Portefeuillehouder	Jos Pleijers	Steller	mr. M.H.J. Klaassen

Aan de Raad

Voorstel:

Vast te stellen dat voor het project Stegelenhof in Oirsbeek uit de algemene middelen een krediet van €220.000,00 ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van de realisatie van de bij het plan behorende infrastructuur.

### **Inleiding:**

De dorpskern Oirsbeek telt bijna 4.000 inwoners en is daarmee qua inwonertal de grootste kern van Schinnen. De kern Oirsbeek wordt gekenmerkt door karakteristieke gerestaureerde panden en beschikt over een degelijke voorraad moderne voorzieningen. Het is dan ook voor allerlei soorten doelgroepen een aantrekkelijke kern om in te wonen en leven. Toch is er voor de bijzondere doelgroep 'senioren met een zorgbehoefte' een duidelijk tekort aan geschikte woningen. In het verleden is daarom al onderzocht om op verschillende locaties in de kern seniorenwoningen toe te voegen. Hieruit is onder andere gebleken dat er in Oirsbeek vrijwel geen geschikte locaties bestaan voor dergelijke ontwikkelingen. Sindsdien is meer de nadruk gelegd op herstructurering (in combinatie met sloop) in plaats van nieuwbouw. In dat kader heeft Wonen Heuvelsteden in 2001 het initiatief getoond om de locatie Stegelenhof aan te merken als herstructureringsproject. Dit initiatief is mede ingegeven vanwege de door de tijd achterhaalde kwaliteit van de bestaande woningen en de noodzaak voor groot onderhoud aan het complex.

De locatie Stegelenhof in Oirsbeek bestaat thans uit 45 woningen, gelegen aan het historische plein in de nabijheid van de kerk en het wijksteunpunt. Het aanbod is afgestemd op ouderen en bevat naast de maaltijdvoorziening een breed scala aan activiteiten op het gebied van welzijn (ontmoeting en ontspanning), informatie en educatie. Ongeveer 60 tot 80 ouderen uit de omgeving maken gebruik van het wijksteunpunt.

### **Argumenten:**

Het project Stegelenhof betreft het slopen van 17 bestaande woningen en vervolgens het realiseren van 20 zorgwoningen met een nieuw wijksteunpunt op de bestaande locatie. De zorgwoningen zijn bestemd voor ouderen met een AWBZ indicatie. Met de zorgaanbieder Cicero Zorggroep zijn reeds afspraken gemaakt over de te leveren intensieve zorg. In het plan zijn zorggerelateerde bouwkundige voorzieningen opgenomen, zodat de noodzakelijke zorg geleverd kan worden. Zo zijn de woningen voorzien van een separate ruimte voor verzorging, diverse woningautomatiseringen en een alarmeringssysteem. De woningen zijn dus bij uitstek bestemd voor mensen met een huidige en/of toekomstige zorgvraag.

#### *Wijksteunpunt*

Onderdeel van het te bouwen complex is het wijksteunpunt. Doel van het wijksteunpunt is om het zelfstandig wonen van met name de kwetsbare ouderen mogelijk te maken, door als uitvalsbasis te dienen van diverse zorg- en welzijnsdiensten. Vanwege de vergrijzing, de extramuralisering en óók omdat

het hier gaat om een plattelandsgemeente is het van belang om een goed ondersteunend voorzieningenaanbod aan te bieden dicht in de buurt van de burgers. Daarnaast worden vanuit het wijksteunpunt diverse sociale, culturele, informatieve en preventieve activiteiten aangeboden voor de zelfstandig wonende ouderen die in de buurt wonen.

Vanwege de functie van ontmoeting en ontspanning voor een brede groep ouderen dragen het wijksteunpunt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de woonkern.

#### *Zorgcomponent*

Uitgangspunt bij de zorgverlening is dat deze 24 uur per dag gedurende 7 dagen per week beschikbaar en inzetbaar is. De verzorging voorziet in een geïntegreerd en gecoördineerd aanbod aan zorgfuncties bij de cliënt thuis. Indien een bewoner gebruik wil maken van extramuraal ondersteuning, dan wordt een individueel zorgplan opgesteld. Voor situaties waarin de mantelzorg niet toereikend is kan dagverzorging worden aangeboden. De vragen op het gebied van welzijn en zorg betreffen met name: sociaal contact, ontspanning, zinvolle dagbesteding, rust, veiligheid, geborgenheid, hulp bij algemene en dagelijkse huishoudelijke levensverrichtingen, huishoudelijke verzorging, gespecialiseerde verzorging en begeleiding op tal van gebieden. Bepaalde zorg- en welzijnsdiensten die geleverd worden zijn bedoeld voor zowel bewoners van het woonzorgcomplex als voor bewoners van de omliggende omgeving.

#### *Leefbaarheid*

Het herstructureringsplan voorziet uitdrukkelijk in het behouden van het aanwezige (beeldbepalende) groen, met daarbinnen mogelijkheden om te verblijven.

Een groene uitstraling komt de leefbaarheid ten goede en bevordert de sociale interactie tussen de bewoners. Daarnaast voelen bewoners zich veiliger in een nette, rustige woonomgeving.

#### ***Wonen Welzijn Zorg***

In het kader van het Uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn, Zorg (2002) en de Koploperspilot Modernisering AWBZ Westelijke Mijnstreek (2004) is door de Gemeente Schinnen en de overige gemeenten van de Westelijke Mijnstreek, de Samenwerkende Woningbouwcorporaties Westelijke Mijnstreek, Partners in Welzijn, het Zorgkantoor Zuid-Limburg, de Provincie Limburg en het Ministerie van VWS een convenant afgesloten om zorg te dragen voor voldoende zorgwoningen binnen de gemeente en binnen de Westelijke Mijnstreek als regio. Volkshuisvesting heeft

bij uitstek een gemeentegrensoverschrijdend karakter, zeker waar het gaat om het voorzieningenniveau in relatie tot zorg. Met het afsluiten van de intentieverklaring hebben

de partijen tot uitdrukking gebracht dat zij zich zullen inspannen om het zelfstandig (blijven) wonen van burgers mogelijk te maken, ook van burgers die nu intramuraal wonen.

Het uitvoeringsprogramma gaat uit van extramuralisering en het wegwerken van de wachtlijsten van verzorgingshuizen. Om dit mogelijk te maken zijn diverse voorzieningen noodzakelijk.

In het uitvoeringsprogramma worden genoemd (pag. 2):

- geschikte woningen en geschikte woonvormen met voldoende spreiding;
- een goede infrastructuur aan welzijnsdiensten;
- een regionaal dekkend netwerk van onplanbare zorg en de mogelijkheid van kortdurende opname;

- de realisatie van woonservicezones (waarin opgenomen zorgwoningen, welzijns- en zorgactiviteiten;

Het project Stegelenhof is in samenspraak met diverse regiopartners tot stand gekomen en dient ter uitvoering van de volgende documenten:

- \* In de Westelijke Mijnstreek is het project gelabeld als Koploperspilot Modernisering AWBZ.
- \* Het project Stegelenhof past binnen de kaders van het uitvoeringsprogramma Wonen–Welzijn–Zorg en de koploperspilot. Het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen (CBZ) heeft in dit verband ten behoeve van het project een positief advies verstrekt (beschikking).
- \* Met Wonen Heuvelsteden en Cicero Zorggroep is een intentieovereenkomst gesloten, waarin de genoemde zorgafspraken voor het realiseren van een woonzorgcomplex zijn vastgelegd.
- \* De Provincie Limburg heeft aan het project Stegelenhof een ISV–3 subsidie toegekend.
- \* De Regio heeft een bijdrage uit het regiofonds toegekend aan het project.
- \* In de regionale Structuurvisie Wonen is het project opgenomen als harde plancapaciteit.

#### ***Initiatief en status van het project***

In 2001 is door Wonen Heuvelsteden het initiatief uitgesproken om de mogelijkheid te onderzoeken voor herstructurering van de locatie Stegelenhof in Oirsbeek. Vervolgens hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met potentiële partners en is aan de gemeente Schinnen om medewerking verzocht. De gemeente heeft deze ontwikkeling toegejuicht.

Het project is opgestart in 2003 met de volgende samenstelling van de projectgroep:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| – <b>Wonen Heuvelsteden</b>  | – <b>Bewonerscommissie Stegelenhof</b> |
| – <b>Gemeente Schinnen</b>   | – <b>Seniorenraad Schinnen</b>         |
| – <b>Partners in Welzijn</b> | – <b>Cicero Zorggroep</b>              |

Het project is tevens vastgelegd in de Prestatieafspraken, die jaarlijks worden gesloten tussen de gemeente en Wonen Heuvelsteden. Daarin bekrachtigen de partners de plannen (nieuwbouw en herstructurering) die zij gezamenlijk zullen realiseren om te voldoen aan de specifieke woningbehoefte in een bepaalde woonwijk. Door de maatschappelijke taakstelling die de gemeente en de woningcorporatie hebben op het gebied van huisvesting van kwetsbare burgers worden zij daartoe gestimuleerd.

Op basis van uitvoerig onderzoek onder de wensen en behoeften van de huidige bewoners is een maatwerkstappenplan gemaakt met als uitgangspunt een natuurlijk verloop. Inmiddels is de herhuisvesting van de huidige bewoners voltooid.

Medio 2009 is gebleken dat kartrekker Wonen Heuvelsteden vanwege financiële beweegredenen het project Stegelenhof in de huidige vorm niet kan verwezenlijken. Er is een tekort ontstaan in de exploitatie. Alleen met behulp van extra impulsbijdragen kan de realisering van het project voor mogelijk gehouden. In de financiële paragraaf wordt toegelicht om welk tekort het gaat. Eerst wordt uiteengezet om welke redenen het project voor de gemeente van vitaal belang is.

### ***Knelpunten***

De transformatienoodzaak van het gebied Stegelenhof heeft een aantal oorzaken:

- De technische staat van de huidige woningen voldoet niet meer aan de huidige eisen van de 'oudere' huurder. De woningen zijn bouwtechnisch niet meer in goede conditie en de grootte en indeling is voor de toekomst niet meer marktconform.
- Voor de toekomst, maar zeker ook voor het heden, zijn goede en professionele zorg- en welzijnsarrangementen noodzakelijk in een snel vergrijzende markt. Het toevoegen van kwalitatief goede zorgwoningen en het vergroten van het wijksteunpunt "t Stegelke", draagt bij aan deze professionalisering binnen de gemeente Schinnen. Daarbij geeft het herstructureringsplan de huidige en de toekomstige bewoners de gelegenheid ook bij toenemende beperkingen in hun vertrouwde omgeving en woning te blijven wonen.
- De meerwaarde van het woonzorgcomplex komt tot uitdrukking in de "meerzorg" (zorgcoördinatie, samenwerking, achterwacht, continuïteit van zorg, welzijn en sociale begeleiding). Er wordt door zorg- en welzijnsaanbieders samengewerkt, waardoor de hulp- en dienstverlening op elkaar zijn afgestemd.
- Aan het traject is de nodige inspraak voorafgegaan, waarna met de oude bewoners de afspraak is gemaakt dat zij de nieuw te bouwen woningen zullen gaan bewonen. De huidige bewoners zijn inmiddels elders gehuisvest, waardoor er al een hele tijd sprake is van leegstand. Gelet op de prangende behoefte aan zorgwoningen is het cruciaal om deze leegstand zo spoedig mogelijk op te heffen. Binnen de kern Oirsbeek zijn bovendien geen alternatieve locaties aanwezig voor soortgelijke ontwikkelingen. Met het realiseren van dit project kan worden voldaan aan de verplichtingen die zijn vastgesteld in de Koploperspilot Modernisering AWBZ.

### ***Overheidsbeleid***

Het overheidsbeleid is gericht op de afbouw van de verzorgingshuiscapaciteit en om ouderen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving laten wonen en leven. Sinds 1999 is het aantal intramurale verzorgingshuisplaatsen in Schinnen enorm afgenomen.

### ***Woonmilieuvisie (2008-2030)***

Uit de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek (2008) is een prangende behoefte gebleken aan zorgwoningen, met name woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevende senioren. Dit heeft te maken met het krimpscenario waarmee Schinnen nu al te maken heeft, in combinatie met de vergrijzende tendens van de Schinnense bevolking.

Deze tendens zet zich de komende jaren in schrijnende mate voort. Indien de bestaande woningvoorraad niet wordt aangepast aan deze concrete behoefte dan dreigt er een structureel tekort te ontstaan aan duurzame seniorenwoningen. Senioren zijn niet zelden genoodzaakt om langer in hun huidige woning te blijven wonen, die feitelijk niet voldoet aan hun specifieke zorgvraag. Met name in de dorpskern van Oirsbeek voldoet het aanbod van geschikte woningen nu al niet aan de vraag.

De huidige bewoners van de Stegelenhof zijn de afgelopen jaren geherhuisvest met de verwachting dat op

dezelfde locatie nieuwe, levensloopbestendige zorgwoningen zouden worden teruggebouwd. Alle betrokken partners, zo ook kartrekker Wonen Heuvelsteden, hebben dit plan onderschreven.

Met de bewoners is afgesproken dat zij als eersten de mogelijkheid krijgen om een nieuwe woning te betrekken. Naar verwachting zal een aantal van deze mensen daadwerkelijk terugverhuizen naar de Stegelenhof. Voor de overige woningen komen dan mensen uit de regio Westelijke Mijnstreek in aanmerking die kiezen voor een moderne, maar toch rustieke zorgomgeving die is gericht op het toekomstige behoeft patroon van senioren.

### ***Regiovisie (2009–2020)***

In de Regiovisie Westelijke Mijnstreek (2009) wordt beklemtoond dat in de komende jaren ruimte voor nieuwe generaties dient te worden gecreëerd. Van de vier geformuleerde speerpunten is met name de transformatieopgave van de woningvoorraad in belangrijke mate van toepassing op het project Stegelenhof te Oirsbeek. Het project heeft de status van koploperspilot aangezien het majeure en fysieke verbeteringen tot doel heeft. De in de Regiovisie opgenomen ontwikkelopdracht 8 biedt kansen voor een versnelling van de uitvoering van de herstructurering. De inhoudelijke kaderstelling wordt gevormd door de regionale woonmilieuvisie die door de gemeenteraden is vastgesteld.

Ontwikkelopdracht 8 streeft naar samenhangende besluitvorming over maatregelen die bevorderen dat:

- de voordelen worden benut van toename van het aantal ouderen door zorginnovaties in de woonomgeving;
- de nadelen worden opgevangen die voortvloeien uit de afname van het draagvlak voor basisvoorzieningen op het niveau van dorp, wijk en stad.

Nu het project Stegelenhof formeel is aangemerkt als regioproject, kan worden gerekend op een bijdrage van €225.000,00 uit het Regiofonds.

### ***Provinciale ISV-3 subsidie***

Voor de transformatieopgave binnen kleine kernen in Limburg heeft de Provincie Limburg een subsidiepot (ISV-3) gecreëerd, waarvoor gemeenten onder bepaalde voorwaarden in aanmerking kunnen komen. Het project Stegelenhof heeft op aanvraag een subsidiebedrag van €225.000,00 toegekend gekregen dat kan worden ingezet voor de realisering van de geprojecteerde woningen.

### ***Conclusies***

Met het plan Stegelenhof wordt op doeltreffende wijze uitvoering gegeven aan de vastgestelde beleidskaders en de hierboven besproken het ISV-3 beleid van de Provincie en aan de Regiovisie Westelijke Mijnstreek. Het project voldoet aan de beoordelingscriteria om in aanmerking te komen voor opname in het regionale uitvoeringsprogramma. Project Stegelenhof is een strategisch project van bovenlokaal belang, dat een grote bijdrage levert aan het realiseren van de doelstellingen van het speerpunt “transformatie woningvoorraad” van de regiovisie.

In aanvulling op de reguliere middenstroom kunnen aanvullende financiële impulsen uit het regiofonds een multipliereffect teweeg brengen en de uitvoering van het project versnellen. Wanneer de gezamenlijke gemeenten en de provincie hiervoor vergelijkbare bedragen beschikbaar stellen, ontstaat een krachtige katalysator. Afgezien van de genoemde bijdragen uit het Regiofonds en vanuit de Provincie is nog steeds

sprake van een tekort in de exploitatie, in die zin dat voor de openbare infrastructuur geen gelden zijn gereserveerd. De projectontwikkelaar (Wonen Heuvelsteden) heeft aangegeven uit financieel oogpunt niet te kunnen voorzien in de financiering van de infrastructuur.

#### **Kanttekeningen:**

Op 16 maart 2010 heeft eerdere besluitvorming plaatsgevonden, waarbij is besloten dat een eventuele bijdrage vanuit de gemeente (toen begroot op €250.000,00) nader diende te worden gezien in relatie tot de werking van het Regiofonds. Ter uitvoering van dat collegebesluit is onlangs door de regio het formele besluit genomen om aan het project een regiobijdrage toe te kennen van €225.000,00. Die regiobijdrage is ontoereikend om ook de kosten voor de aanleg van de infrastructuur in het plangebied te kunnen realiseren. Ook met Wonen Heuvelsteden is gesproken over een mogelijke extra impuls, maar gebleken is dat zij hun financiering niet kunnen uitbreiden met meer dan de genoemde extra bijdrage van €320.000,00. Uit onderzoek is gebleken dat het voor de aanleg van infrastructuur begrote bedrag van €250.000,00 niet door andere partijen dan de gemeente kan worden gefinancierd.

#### **Financiële toelichting:**

Ten aanzien van het exploitatieplan en de procesplanning kan gelet op het voorgaande het volgende worden gezegd. Door Wonen Heuvelsteden is een exploitatieplan voor het project Stegelenhof opgesteld en bijgehouden. Uit dit plan is een bepaald tekort ontstaan, waarvoor aan alle partijen is verzocht om een extra bijdrage te doen (om het tekort op te heffen). Indien het tekort wordt opgeheven zal projectontwikkelaar Wonen Heuvelsteden zorgdragen voor het in uitvoering brengen van het project. Zij hebben alle contacten met de aannemers en architecten. De gemeente speelt in die zin een faciliterende rol (m.n. t.a.v. de ruimtelijke procedures/vergunningen en bouwtoezicht). Wil het project doorgang kunnen vinden, dan zal door de gemeente de openbare infrastructuur bij het plan moeten worden gefinancierd en gerealiseerd.

In het exploitatieplan van Wonen Heuvelsteden blijkt dat de totale kosten voor het project circa €2.980.000,00 bedragen. Na verrekening van de exploitatiebijdrage van Wonen Heuvelsteden resteert een tekort van circa **€1.020.000,00**. Getracht is om dit tekort te verkleinen door aanspraak te maken op verschillende reguliere en bijzondere provinciale stimuleringsregelingen.

Het tekort kan derhalve worden opgevangen door de projectpartijen.

De volgende verdeling wordt n.a.v. onderling overleg voorgestaan:

Totaal tekort:	<b><u>€1.020.000,00</u></b>
I. Wonen Heuvelsteden (extra bijdrage in het tekort):	€320.000,00
II. Bijdrage van de Provincie ISV-3:	€225.000,00
III. Bijdrage uit het Regiofonds:	€225.000,00
IV. Gemeente Schinnen infrastructuur:	<b><u>€250.000,00</u></b>
Beoogd tekort (resultaat moet 0 zijn wil het project doorgaan):	€ 0,-

Uit bovenstaand exploitatieplan blijkt dat de projectontwikkelaar uitgaat van €250.000,00 voor de aanleg van de infrastructuur. De gemeente heeft eigen berekeningen gemaakt, waaruit naar voren komt dat ter plaatse de infrastructuur (weliswaar in minder luxe uitvoering) kan worden gerealiseerd voor het bedrag van circa €220.000,00 in plaats van €250.000,00.

Het voorliggende raadsvoorstel is derhalve gebaseerd op een gevraagd krediet van €220.000,00 voor de infrastructuur. Insteek daarbij is dat deze werken door de gemeente zullen worden aanbesteed en uitgevoerd, en niet door de projectontwikkelaar. Eventuele overschotten of besparingen daarbij zullen dan ook ten gunste van de gemeente terugvloeien naar de algemene middelen. Aan de raad wordt derhalve een krediet gevraagd van €220.000,00 als investering in de aan te leggen openbare infrastructuur voor het projectgebied van Stegelenhof in Oirsbeek.

In de begroting is geen rekening gehouden met het thans gevraagde krediet voor de infrastructuur. Voorgesteld wordt deze gemeentelijke investering op te nemen in het MIP 2012 (jaar 2012) en de kapitaallasten (ad circa €19.250,00 bij 3,75% rente) te dekken uit de algemene middelen, en op gebruikelijke wijze over 20 jaren af te schrijven. Deze investering dient alsdan geraamd/gedekt te worden in de meerjarenramingen 2012 en volgende.

Indien de raad instemt met het voteren van het krediet van €220.000,00 (ter financiering van de infrastructuur) dan wordt de realisatie van het project Stegelenhof haalbaar. De andere partijen (Wonen Heuvelsteden, de Provincie Limburg en de Regio) hebben bij formeel besluit inmiddels besloten het benodigde krediet beschikbaar te stellen. Met een vastgestelde bijdrage vanuit de gemeente Schinnen voor de aanleg van de infrastructuur kan de exploitatie dekkend worden gekregen en kan worden overgegaan tot het sluiten van juridische exploitatieovereenkomst met de projectontwikkelaar. Alsdan zullen de ruimtelijke procedures en alle benodigde voorbereidende werkzaamheden worden hervat. Volgens de planning kan in dat geval uiterlijk eind 2012 het plangebied woonrijp worden opgeleverd.

**Uitvoering en planning:**

Indien de Raad akkoord gaat met het beschikbaar stellen van benodigd budget zal met de projectontwikkelaar Wonen Heuvelsteden de gemaakte afspraken juridisch worden vastgelegd.

Er al dan een ruimtelijke procedure worden opgestart voor het verkrijgen van de benodigde vergunning(en) voor de diverse omgevingsactiviteiten (sloop, nieuwbouw, aanleg).

Schinnen, 12 april 2011

Burgemeester en wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

Mr. J.M.C. Roelofs

B.H.M. Link