

# Raadsvoorstel

|                    |                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------|
| onderwerp          | Inzet bestemmingsreserve woningbouw 2025-2027 |
| zaaknummer         | Z/25/491556                                   |
| documentnummer     | INT/25/1250595                                |
| portefeuillehouder | A. van Orden                                  |
| portefeuille       | Ruimtelijke Ordening                          |

## 1. Samenvatting

Het is voor woningzoekenden lastig om een woning te vinden, ook in de gemeente Zevenaar. De gemeente zet zich al in om zo veel mogelijk woningen beschikbaar te krijgen voor mensen die een woning zoeken. Maar er is meer nodig. Daarom heeft u in november 2021 het Amendement Initiatief Woningbouw aangenomen. Met dit amendement heeft u het college de opdracht gegeven een plan woningbouw voor starters en doorstroming op te stellen om de woningbouwplannen aan te pakken. Het college is tot dit actiegerichte plan (Plan Woningbouw) gekomen en is vastgesteld door u.

Doel van het Plan Woningbouw is om aan de slag te gaan met de hoofddoelstelling van de ruimtelijke ordening uit het coalitieakkoord: *"Een eigen plek te hebben waar je je thuis en geborgen voelt is een van de belangrijkste basisvoorwaarden voor een stabiel en gelukkig leven. Lang niet voor alle inwoners is dit vanzelfsprekend. Daarom is bouwen en anders bouwen een van onze hoogste prioriteiten"*.

In het Plan Woningbouw is dat op basis van vijf onderdelen met actiepunten uitgezet:

1. Zorg ervoor dat de woningbouw in de komende jaren op niveau blijft;
2. Versterk de communicatie en samenwerking met inwoners en woningmarkt partijen;
3. Help groepen die in de knel komen op korte termijn met een aantal gerichte acties;
4. Maak werk van meer maatwerk en vraaggerichte woningbouw;
5. Tijdig starten met het aanwijzen van nieuwe bouwlocaties voor de langere termijn.

Voor de uitvoering van het plan heeft u een bestemmingsreserve budget van € 3.000.000,- beschikbaar gesteld vanaf 2023. Het budget is voor een deel al uitgegeven of gereserveerd. Voor het resterende bedrag van € 1.257.200,- doen wij hierbij een voorstel voor de besteding.

Voorstel inzet bestemmingsreserve woningbouw 2025-2027

### Woonwagens

Op basis van het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid is de gemeente verantwoordelijk voor de woonbehoefte van woonwageneigenaren. In 2023 zijn we gestart met het project om extra standplaatsen te realiseren. Voor de voortzetting van het project tot eind 2026 en de inhoudelijke begeleiding is een projectleider nodig. Omdat de specifieke kennis hiervoor niet binnen de organisatie beschikbaar is, vragen wij uw goedkeuring om € 80.000 in 2025 en € 80.000 in 2026 uit de woningbouwreserve in te zetten. De projectleider is verantwoordelijk voor het aansturen van ruimtelijke procedures en het opstellen van plannen voor locatiewijzigingen. Daarnaast is de projectleider verantwoordelijk voor, het enthousiasmeren van woningbouwcorporaties om huurwagens beschikbaar te stellen voor uitbreidingen.

### **Vervolg Verhuiscoach**

We zijn op 1 januari 2025 gestart met de verhuiscoach. De verhuiscoach biedt, ondersteuning aan ouderen die op zoek zijn naar een passende woning. Hiermee stimuleren wij de doorstroom op de woningmarkt. Door de positieve ervaringen uit de regio tot nu toe (o.a. Nijmegen) is de insteek om de verhuiscoach voor meerdere jaren in te zetten. Dat willen wij samen blijven doen met de gemeente Duiven en Westervoort en de corporaties. Daarvoor vragen wij uw goedkeuring om een bedrag van € 68.000,- voor 2026 en € 68.000,- voor 2027 uit de woningbouwreserve in te zetten.

### **Mobiliteit**

Mobiliteit, bereikbaarheid en parkeren is één van de belangrijkste randvoorwaarden voor het realiseren van de (grootschalige) woningbouwopgave. De vraag naar advies over verkeer en mobiliteit neemt toe. Dit geldt voor zowel grote als kleine bouwprojecten. Op dit moment hebben we als organisatie onvoldoende capaciteit om deze vraag op te vangen. Dit zet de voortgang van de woningbouwopgave onder druk. Om het gewenste tempo vast te houden, vragen wij uw goedkeuring om in 2025 en 2026 een bedrag van € 150.000,- uit de woningbouwreserve in te zetten. Hiermee kunnen we extra capaciteit inzetten voor verkeer- en mobiliteitsadvisering.

### **Integraal gebiedsgericht werken**

In 2022 zijn we gestart met de voorbereiding van integraal gebiedsgericht werken in Babberich en De Methen. Eind 2024 is een projectmanager aangesteld om het project verder uit te werken. De projectleider wordt gefinancierd uit de reserve woningbouw en deels door woningbouwcorporatie Baston. Het project moet bijdragen aan meer starterswoningen in Babberich, betere aansluiting op de woningbehoefte en gestimuleerde doorstroming. Na de eerste verkenning en het aanscherpen van de doelen en resultaten, blijkt extra inzet nodig. Alleen dan kunnen we de projectdoelstellingen behalen. Daarom vragen wij u goedkeuring om een bedrag van € 24.306,- voor 2025, €41.667 voor 2026 en € 36.083,- voor 2027 (totaal € 102.056,-) uit de woningbouwreserve in te zetten.

### **Vergunningverlening**

Het verlenen van vergunningen is noodzakelijk voor de woningbouwopgave. Ondanks extra capaciteit merken we nog steeds de noodzaak om sneller vergunningen te verlenen om de woningbouwambities te halen. De tijdelijke extra inzet heeft geholpen om achterstanden weg te werken. Toch worden vergunningen en processen steeds ingewikkelder. Dit komt door strengere (milieu)regels, meer participatie en de invoering van de Omgevingswet. Voor de vertaling en borging van deze ontwikkeling hebben we ondersteuning nodig op het gebied van training, ontwikkeling en het implementeren van andere werkprocessen. Daarvoor vragen wij u goedkeuring om hiervoor een bedrag van € 75.000,- (2025 en 2026) uit de woningbouwreserve in te zetten.

### **Normenkader maatschappelijke voorzieningen.**

De woningbouwopgave in de Omgevingsvisie Zevenaar 2040 richt zich op het toevoegen van 4.000-6.000 woningen, met een focus op de stedelijke zone en de regionale groeiambities. Woningbouw zorgt voor extra vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dat speelt nu al en blijft zo in de toekomst. Dit komt door trends zoals de krappe huizenmarkt, vergrijzing en meer aandacht voor preventie in de zorg. Om inzicht te krijgen in de benodigde voorzieningen voor bestaande wijken en nieuwbouw, willen we een normenkader voor maatschappelijke voorzieningen laten opstellen. Dit normenkader:

- Geeft inzicht in de impact van de inwonergroei op de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (in de voorfase van een gebiedsontwikkeling).



- Biedt houvast in gesprekken met (ontwikkende) partijen binnen een gebiedsontwikkeling.
- Geeft inzicht in de benodigde ruimte en investeringen.
- Helpt bij het maken van integrale bestuurlijke keuzes.
- Draagt bij aan leefbare, toekomstbestendige buurten.

Het normenkader helpt bij het inschatten van de behoefte tot 2040 en de verwachte investeringen. Voor het opstellen van het normenkader, met externe ondersteuning, vragen wij u goedkeuring om een bedrag van € 60.000 (2025) uit de woningbouwreserve in te zetten.

### **Volkshuisvestingsprogramma**

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Deze wet regelt hoe de ruimte gebruiken om te wonen, werken en ontspannen. De wet bundelt bestaande wetgeving en introduceert nieuwe regels voor de buitenruimte. Een belangrijke verplichting voor gemeenten is het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Dit programma helpt ons bij het plannen van woningbouw. Het zorgt ervoor dat de woningbouwopgave niet alleen op korte termijn, maar ook op lange termijn succesvol en duurzaam wordt gerealiseerd. Het programma moet passen bij andere plannen, zoals zorg, duurzaamheid en de inrichting van de omgeving. Zo bouwen we aan een toekomstige woonomgeving. Het volkshuisvestingsprogramma vormt de basis voor de lokaal te maken prestatieafspraken. Deze nieuwe manier van werken vraagt om aanpassingen. Denk aan het opnemen in de visie, overleg met betrokkenen en juridische toetsing. De woonzorgvisie uit 2024 is het startpunt, maar moet nog verder worden uitgewerkt en aangevuld. Voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma vragen wij u goedkeuring om een bedrag van € 50.000 (2026) uit de woningbouwreserve in te zetten.

### **Resterende budget**

Bij het beschikbaar stellen van het budget is aangegeven dat eind 2026 het budget uitgeput is. Wij stellen voor dit aan naar te passen naar eind 2027. Het budget van € 3.000.000,- zal niet geheel worden ingezet. Wij stellen voor, ook gezien de financiële positie van de gemeente, dat het restant van € 524.144,- terugvloeit naar de algemene reserve.

## **2. Raadsvoorstel**

Wij stellen u voor om:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 160.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor de woonwagens.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 136.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor de verhuiscoach.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 150.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor mobiliteit.
4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 102.056,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor integraal gebiedsgericht werken.
5. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 75.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor vergunningverlening.
6. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 60.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor het opstellen normenkader maatschappelijke voorzieningen.
7. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 50.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma.
8. In te stemmen om het resterende bedrag van € 524.144,- terug te laten vloeien naar de Algemene reserve.

### 3. Waarom naar de raad

U heeft op grond van artikel 189 van de Gemeentewet het budgetrecht. Dit betekent dat u bevoegd bent te besluiten over het bestemmingsreserve budget wat beschikbaar is gesteld.

### 4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met het verder uitvoering geven aan het Plan woningbouw willen we naast het (eventueel versneld) realiseren van genoeg woningen ook zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen en woningen die gericht aansluiten op de specifieke woonwensen, voor o.a. een betere doorstroming op de woningmarkt. Evenals het realiseren van een continue bouwstroom van ongeveer 150-200 woningen per jaar. Waarvan ruim 2/3 binnen het betaalbare segment (NHG-Grens, prijspeil 2025 € 405.000,-) wordt gerealiseerd, waarvan 30 procent in het sociale huursegment.

### Argumenten en alternatieven

#### Argumenten

*1.1 t/m 7.1 Met de inzet van deze gelden kunnen wij proactief werken aan de woningbouwplannen voor de komende jaren.*

Door te investeren in de genoemde activiteiten en extra capaciteit, kunnen we beter inspelen op de grote woningbouwopgaven van de gemeente Zevenaar. Er staan veel woningbouwplannen in de planning, zowel op korte als lange termijn. Dit vraagt veel inzet van onze organisatie. Met extra capaciteit en uitvoering van projecten kunnen we deze opgaven waarmaken. Zonder deze inzet lukt het dat niet. We kijken daarbij niet allen naar de aantallen, maar ook naar de kwaliteit. We richten ons op projecten die bijdragen aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de verbetering van de leefbaarheid in de wijken en dorpen.

*1.2 t/m 7.2 De inzet van gelden past zowel binnen het plan woningbouw Zevenaar, de woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 als de ontwerp omgevingsvisie.*

Op 19 oktober 2022 heeft de gemeenteraad het plan woningbouw vastgesteld. Dit is een actiegericht plan voor de huisvesting van o.a. starters en doorstroming. Met het plan heeft de gemeente meer regie gepakt en is aan de slag gegaan met een aantal gerichte acties, waaronder realisatie van woningen. Met de woonzorgvisie zijn de ambities en doelen vanuit het plan woningbouw verankerd in het woonbeleid van de gemeente. De ambities en doelen staan ook in de omgevingsvisie. In de visie beschrijven we hoe op lange termijn omgaan met de ruimte in Zevenaar. Denk aan onderwerpen zoals natuur, infrastructuur, woningbouw en duurzaamheid. We kijken daarbij naar het geheel, en houden rekening met de samenhang tussen verschillende functies en belangen.

*1.3 t/m 7.3 Met de inzet van de gelden kunnen wij meerdere gerichte activiteiten uitvoeren.*

Wij vragen budget aan voor onder andere de voortgang van de verhuiscoach om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, waardoor meer inwoners een geschikte woning kunnen krijgen. Daarnaast willen we gerichte acties uitvoeren om de woonwageneigenaren en belanghebbende op termijn te helpen. Hiermee geven we ook uitvoering aan het beleidskader gemeentelijk woonwageneigenaren- en standplaatsenbeleid. Naast het toevoegen van woningen is het ook van belang de leefbaarheid in de wijken en kernen te behouden. Met een gericht bouwprogramma kunnen wij daar een bijdrage aan leveren en met integraal gebiedsgericht werken kunnen wij de bewoners in de wijk in hun eigen kracht zetten.

*8.1. Er momenteel niet meer geschikte initiatieven zijn die passen binnen de kaders van het plan woningbouw.*

U heeft een plan vastgesteld met gerichte acties om de hoofddoelstellingen van de ruimtelijke ordening te realiseren. Een deel van de acties is al opgepakt, - en een deel is opgenomen in het voorstel. Het is niet



nodig om het volledige budget in te zetten voor de initiatieven. En er is ook geen extra capaciteitsruimte om nieuwe initiatieven op te pakken. In het voorstel wordt wel voorgesteld om sommige initiatieven door te laten lopen tot 2027, omdat het om projecten van twee of drie jaar gaat. We concluderen dat niet alle financiële middelen nodig zijn. Vanwege de financiële situatie van de gemeente, stellen wij dan ook voor het resterende budget terug te laten vloeien naar de algemene reserve.

#### *8.2 Budgetrecht is aan de raad.*

Het is conform artikel 189 van de Gemeentewet aan de raad om een besluit te nemen over het nog beschikbare bestemmingsreserve bedrag.

#### **Alternatieven**

U kunt ervoor kiezen het budget voor andere doeleinden binnen de doelstelling in te zetten, of het terug te laten vloeien naar de algemene reserve.

#### **5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?**

Na uw goedkeuring kan het budget worden ingezet voor de activiteiten die zijn opgenomen in het voorstel. Daar gaan wij de komende jaren mee aan de gang, door opdrachten uit te zetten. Wij geven u jaarlijks een update via een raadsinformatiebrief.

#### **6. Klimaat en duurzaamheid**

Klimaat en duurzaamheid zijn belangrijke speerpunten binnen onze gemeente. Met dit voorstel heeft dat geen directe link.

#### **7. Communicatie**

Na instemming met het voorstel voor het inzetten van het budget, worden de betreffende collega's van de afdeling Ontwikkeling Fysieke Leefomgeving en Vestigingsklimaat en Vergunningverlening, Toezicht & Handhaving op de hoogte gesteld. De activiteiten, dan wel uitwerkingen kunnen dan worden opgepakt.

#### **8. Kosten, baten en dekking**

In de begroting zijn gelden voor de inzet bestemmingsreserve woningbouw opgenomen. Tot nu toe is een budget van € 1.742.800,- ingezet dan wel gehonoreerd. In dit raadsvoorstel wordt een voorstel gedaan voor de inzet van gelden voor activiteiten van een totaalbedrag van € 733.056,-. Voor het restant (€ 524.144,-) wordt voorgesteld om dat terug te laten vloeien naar de algemene reserve.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris  
Danielle Jansen

De burgemeester  
Lucien van Riswijk

# Raadsbesluit

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| <b>onderwerp</b>      | Inzet bestemmingsreserve woningbouw 2025-2027 |
| <b>zaaknummer</b>     | Z/25/491556                                   |
| <b>documentnummer</b> | INT/25/1250595                                |

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar;

gelet op artikel 189 van de Gemeente wet;

besluit:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 160.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor de woonwagens.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 136.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor de verhuiscoach.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 150.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor mobiliteit.
4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 102.056,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor integraal gebiedsgericht werken.
5. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 75.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor vergunningverlening.
6. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 60.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor het opstellen normenkader maatschappelijke voorzieningen.
7. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 50.000,- uit de bestemmingsreserve woningbouw en in te zetten voor het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma.
8. In te stemmen om het resterende bedrag van € 524.144,- terug te laten vloeien naar de Algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 21 mei 2025.

De griffier  
drs. L.F. Sluis

De burgemeester  
drs. L.J.E.M. van Riswijk