

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2020-007

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 28 januari 2020
Zaaknummer Z/19/334416 /INT/19/935474
Onderwerp Richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar 2020
Portefeuillehouder H.Winters

Contactpersoon Liseth Aries
E-mail l.aries@zevenaar.nl
Telefoon

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

De gemeente Zevenaar kent een behoorlijk aantrekkelijke woningmarkt. De bouwproductie is de afgelopen jaren ook weer toegenomen. De gemeente wil met haar partners op de woningmarkt de huidige bouw mogelijkheden dan ook goed benutten, ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van de gemeente; zowel voor het wonen van de inwoners als ruimtelijk. De gemeente gaat actiever regie voeren op de woningbouwopgave, wat ook gevraagd wordt vanuit de partners op de woningmarkt. Daarbij wordt dan ook nadrukkelijker invulling gegeven aan het vastgestelde woonbeleid. In een snel en continu veranderende markt vraagt dat om een flexibel afwegingsinstrument binnen gedeelde kaders en doelen. Waarmee sturing wordt gegeven aan de realisatie van voldoende en kwalitatief goede woningbouw. Daarom hebben wij de notitie "richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar 2020" vastgesteld. Het vormt de schakel tussen het woonbeleid enerzijds en de bouwprogrammering anderzijds.

Kernboodschap

Door het vaststellen van de richtlijnen woningbouw wil de gemeente meer regie kunnen geven aan de woningmarkt en hiermee de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen realiseren. De notitie is gebaseerd op beleidsdoelen, woningmarktprognoses en lokale kennis van onze woonpartners. Vanaf januari 2020 gaan we aan de slag met de richtlijnen woningbouw.

Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Coalitieafspraken
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

De notitie richtlijnen woningbouw vormt een uitwerking van vastgelegde kaders in de vigerende Woonvisies en betreft de inzet van het coalitieakkoord 2018-2022. In de Woonvisie Zevenaar 2015-2025 is vastgelegd dat de gemeente inzet op een "programmerings- en ontwikkelstrategie die bijsturen mogelijk maakt". In de Woonvisie Gelders Eiland is een vergelijkbare koers vastgesteld: "Wij stellen een flexibele woningbouwprogrammering op". Sturen op kwaliteit en kwantiteit past ook bij de inzet van het coalitieakkoord 2018-2022: "Niet de projectontwikkelaar, maar de gemeente geeft de richting van de planontwikkeling aan".

Tevens maken de richtlijnen onderscheid tussen een aanpak voor de korte termijn van drie jaar en langere termijn van drie tot tien jaar. De aanpak voor de korte termijn is gericht op realiseerbaarheid. Welke plannen voorzien nu al in de kwalitatieve behoefte, waar is bijstelling gewenst? En wat is een globale aanpak voor de lange termijn. Voor de korte termijn ligt de focus op realisatie van plannen die voorzien in de kwalitatieve behoefte. Er is voor drie jaar gekozen, omdat binnen deze termijn met enige zekerheid gezegd kan worden dat realisatie te voorzien is. Daarnaast is er een globalere aanpak voor de lange termijn: vanaf drie jaar. Daarin staat het voortschrijdend planningsoverzicht centraal.

Daarnaast zijn er meerdere instrumenten in de notitie opgenomen om de regie nog beter te kunnen uitvoeren. Indien het wenselijk blijkt deze instrumenten in te stellen dan volgt daarover te zijner tijd aparte besluitvorming. Voor nu zijn de vastgestelde richtlijnen ons instrument. Bij deze brief is de notitie richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar 2020 bijgevoegd.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

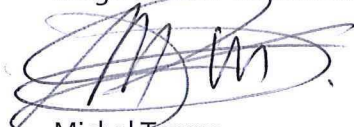
Wij gaan de betrokken partijen informeren. Daarnaast worden de richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar per januari 2020 ingezet.

Vervolgproces

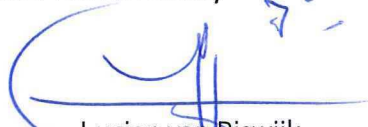
Deze richtlijnen woningbouw is de eerste toets bij nieuwe initiatieven. Dit vergt nieuwe afspraken tussen ruimtelijk ontwikkeling en vergunningverlening. Dat gaan wij borgen in een goede procesgang die samen wordt opgesteld. Daarnaast vragen de richtlijnen om een nieuwe opzet van bouwprogrammering met een jaarlijkse actualisatie. Hierover zullen wij u op 5 februari 2020 tijdens een raadsinformatieavond informeren. Tijdens deze avond informeren wij u ook over het Woningmarktonderzoek 2019 en geven wij een inzicht van de woningbouwprojecten.

De werkwijze wordt ook afgestemd met de Liemers gemeenten en de provincie. En wordt het meegenomen in de actualisatie van de Liemerse woonagenda, die in 2020 wordt geactualiseerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Michel Tromp
secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. INT/19/935472 Richtlijnen woningbouw gemeente Zevenaar 2020

Richtlijnen voor woningbouw

Januari 2020



DATUM	28 januari 2020
TITEL	Richtlijnen voor woningbouw
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Zevenaar
AUTEUR(S)	Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	[Voer hier het projectnummer in]
STATUS	Definitief

Inhoud

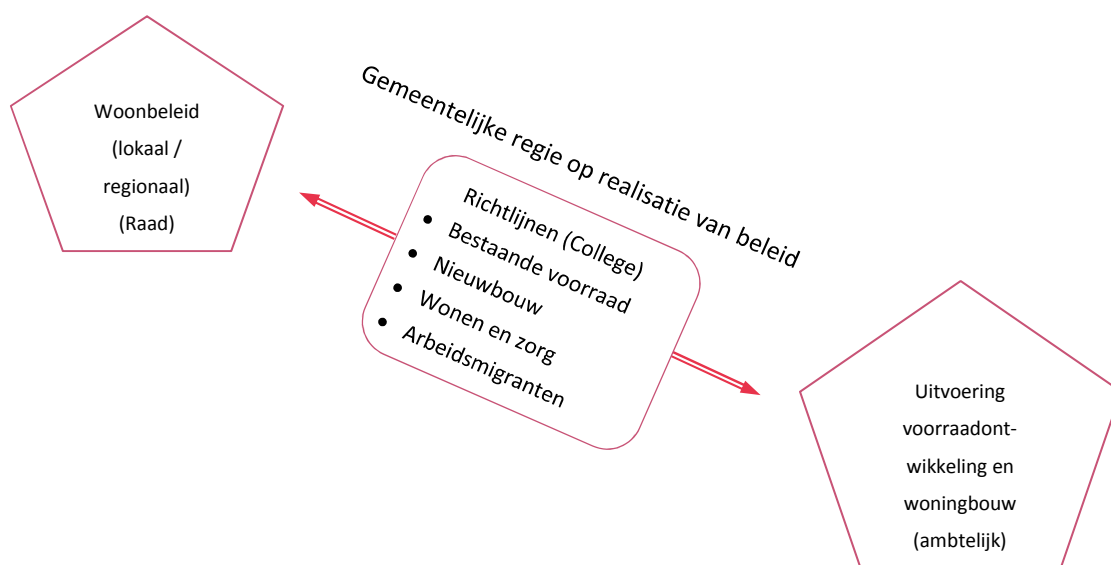
1	Inleiding	4
2	Wat willen we bereiken?	6
2.1	Richting vanuit onderzoek en beleid	6
2.2	Vijf prioriteiten bij planontwikkeling	7
3	Richtlijnen voor woningbouw	10
4	Aan welke plannen werken wij mee?	12
	Bijlage 1: ervaringen van marktpartijen	14

1 Inleiding

De gemeente Zevenaar kent een behoorlijk aantrekkelijke woningmarkt. De bouwproductie is de afgelopen jaren weer hoog. Nog niet zo lang geleden was door de crisis op de woningmarkt de productie echter ongekend laag en moest de gemeente bouwgronden 'afboeken'. De huidige situatie is dat we juist moeten bouwen voor de groei. De gemeente wil met haar partners op de woningmarkt de huidige bouwmogelijkheden dan ook goed benutten, ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van de gemeente: zowel voor het wonen van de inwoners als ruimtelijk.

De betrokken partners, bouwbedrijven, makelaars en woningcorporaties ondersteunen de gemeente in haar regie op de woningmarkt. Zij hechten aan een transparante richtlijnen, dat ook houvast en zekerheid geeft bij de uitwerking van plannen.

In haar woonvisie heeft de gemeente Zevenaar ambities gesteld ten aanzien van de ontwikkeling van de gemeente op het gebied van wonen, met daarbij onderscheid naar de verschillende delen van de gemeente. In Liemers verband heeft de gemeente met de andere regiogemeenten de regionale woonagenda uitgewerkt. Met deze documenten ligt er een kader voor de gewenste ontwikkelingen. Aan de andere kant is er de uitvoering van woningbouwprojecten. Deze kent zijn eigen (voorspoedige) dynamiek, maar heeft slechts een beperkte (expliciete) aanhaking bij de doelen uit de woonvisie.



Schema: plaats richtlijnen woningbouw tussen beleid en uitvoering

Om sturing te kunnen geven aan een voldoende en kwalitatief goede invulling van de woningbouw in de gemeente Zevenaar wil de gemeente werken met een programmeringsmethodiek, via richtlijnen. Deze notitie beschrijft die werkwijze en vormt daarmee een aanvulling op het gemeentelijke woonbeleid.

De focus in deze notitie is vooral gericht op de kwantitatieve woningbouwprogrammering. Het moet dan ook zorgen voor kwalitatieve gewenste ontwikkelingen van de woningmarkt. De gemeente wil hiermee primair sturing geven aan gewenste ontwikkelingen en secundair ongewenste ontwikkelingen voorkomen.

Met deze benadering wil de gemeente sturen op realisatie in een snel en continu veranderende markt. Deze praktijk vraagt dan ook om flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde richtlijnen. De kwantitatieve richtlijnen blijven een onderdeel van de overweging argumentatie, maar meer als een richtsnoer.

Bouwstenen

In de woonvisie en regionale woonagenda heeft de gemeente Zevenaar prioriteiten gesteld voor de gewenste woningmarktontwikkelingen. Deze prioriteiten bieden de basis voor concretisering in een kwalitatief woningbouwprogramma. Daarnaast zijn de afgelopen jaren (in regionaal verband) de nodige woningmarktanalyses uitgevoerd. Ook die bieden informatie over de woningmarkt in Zevenaar. Minstens zo belangrijk is het proces om te komen tot deze richtlijnen. In gesprek met gemeenteraad, ontwikkelaars, makelaars en woningcorporaties zijn de lokale woningmarktopgaven nader geduid.

Korte en lange termijn

Op basis van deze input zijn de richtlijnen uitgewerkt. Deze richtlijnen maken onderscheid tussen een aanpak voor de korte termijn van circa drie jaar en een langere termijn van drie tot tien jaar. De aanpak voor de korte termijn is gericht op realiseerbaarheid. Welke plannen voorzien nu reeds in de kwalitatieve behoefte, waar is bijstelling gewenst? Hiermee krijgen we plannen die aansluiten bij de huidige woningmarktopgaven. Maar ook zicht op belemmeringen die de realisatie in de weg staan. Voor de lange termijn voorzien we in een globalere aanpak, daarin gaat het om een voortschrijdend planningsoverzicht. Bij dit planaanbod benutten we ervaringen uit de korte termijn aanpak. Dit voorkomt dat moeilijk te realiseren plannen de pijplijn verstopt houden, waarmee het programma ook een stevige basis biedt voor onderbouwingen ten behoeve van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is puntsgewijs de belangrijkste punten beschreven die vanuit de beleidsdocumenten, analyses en gesprekken met marktpartijen zijn meegegeven voor de richtlijnen. Vervolgens leest u in dit hoofdstuk een beknopte analyse van de planningslijsten in relatie tot deze richtlijnen. In hoofdstuk 3 is dit uitgewerkt in een aantal richtinggevende uitspraken. Wat gaan we als gemeente concreet doen? In hoofdstuk 4 volgt hieruit tot slot de richtlijnen voor woningbouw.

2 Wat willen we bereiken?

2.1 Richting vanuit onderzoek en beleid

Vanuit de woonvisie, regionale woonagenda, woningmarktonderzoeken, prognoses en gesprekken met (markt)partijen zijn de volgende uitgangspunten voor de richtlijnen woningbouw van belang.

1. Op korte termijn is de behoefte aan woningen groot, terwijl voor de periode na 2030 de verwachting is dat de groei afvlakt. De huisvestingsopgave zal daardoor voor een belangrijk deel in de bestaande woningvoorraad opgevangen worden; zeker op langere termijn. Daarom moet nieuwbouw in relatie worden gezien met de bestaande woningvoorraad. En werkt de gemeente met prioriteit aan plannen die invulling geven aan flexibel gebruik van ruimte, tijdelijke units of onzelfstandige woonruimte (zo mogelijk in bestaand vastgoed).
2. De gemeente wil werken aan wijken en kernen met diversiteit van bevolkingsgroepen. Dit vraagt combinaties van verschillende segmenten: sociaal, middensegment en hogere segment. In wijken en kernen met een wat eenzijdiger aanbod werkt de gemeente mee aan plannen in de bestaande voorraad of door nieuwbouw die deze diversiteit vergroten.
3. Panden in de bestaande kernen verliezen hun functie, zoals bedrijfspanden, maatschappelijk vastgoed en winkels. Dergelijke locaties nabij voorzieningen wil de gemeente benutten, uitgaande dat 30% van de productie (volgens de subregionale woonagenda) op dergelijke locaties plaatsvindt. Ook geeft de gemeente prioriteit aan woningbouw op inbreidingslocaties en heeft zij capaciteit op uitleglocaties afgebouwd.
4. Er is aandacht nodig voor de verduurzaming en vernieuwing van het woningaanbod: meer gericht op mensen met een zorgvraag, de groeiende groep ouderen, kleine huishoudens en verduurzaming. De opgave rond wonen met zorg leidt tot nieuwe woonconcepten. Verdiepend inzicht/ onderzoek is nodig om hier in de planning adequaat op in te kunnen spelen.
5. In de praktijk zien we een groeiende druk en verdringing van kwetsbare groepen aan de onderkant van de woningmarkt (mensen met een laag of midden inkomen). Deze huishoudens zijn vaak onvoldoende in staat om op eigen gelegenheid in hun behoefte te voorzien. Te denken is aan de doelgroep sociale huur en middengroepen (middenhuur tot € 1.000 en goedkope koop tot circa € 200.000, conform de grenzen van het Besluit Ruimtelijke Ordening). Plannen die voorzien in deze ambitie verdienen enige voorrang. Tegelijkertijd zien we dat volgens de regionale woningmarktanalyse het tekort zich juist concentreert bij koopwoningen. Ook daarvoor is volop ruimte nodig in de programmering.
6. De gemeente zet in op flexibel programmeren. Dit betekent dat plannen die passen bij de actuele vraag en toegevoegde waarde hebben voor de woningvoorraad de ruimte krijgen, terwijl bij plannen die niet (tijdig) tot ontwikkeling komen en / of waar geen behoefte aan is, de capaciteit wordt ingetrokken. Om flexibel in te kunnen spelen op vragen gaat de gemeente uit van fasegewijs afgeronde projecten; naar grootte passend bij de behoefte per kern. Bovendien houden we in de planning er rekening mee dat niet alle plannen ook daadwerkelijk uitgevoerd worden.
7. Gelet op de (eindige) marktopnamecapaciteit en een woningmarkt die in Zevenaar stevig reageert op economische verandering, is het belangrijk te sturen op een gelijkmatige ontwikkeling van de woningproductie: niet te veel pieken en dalen. In de gemeente volgt bij woningbouwontwikkelingen de eigen behoefte, met een plus voor de (sub)regionale behoefte. De afgelopen jaren bleef de realisatie achter bij de behoefte, al trekt dit vanaf 2018 stevig aan. Tempoversnelling blijft nodig om op de behoefte in te kunnen spelen. Daarbij geldt dat de kern Zevenaar aantrekkelijk is voor eigen inwoners en vestigers van buiten. Hier komt binnen de gemeente een bovengemiddeld deel van de

vraag terecht: circa twee derde deel (bron: regionaal woningmarktonderzoek, bewerking Companen). In de overige kernen is hoofdzakelijk nieuwbouw voor de plaatselijke behoefte aan de orde. Om op de vraag in de kleine kernen in te kunnen spelen gaan we uit van maatwerk voor de kleine kernen. Dit betekent dat bij een initiatief actief moet worden ingespeeld op de vraag uit de kern, door vooraf in gesprek te gaan met inwoners uit de kern waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben hier over mee te spreken.

2.2 Vijf prioriteiten bij planontwikkeling

Op basis van de voorgaande uitgangspunten uit onderzoek, beleid en gesprekken met stakeholders, stellen we een aantal prioriteiten. Per prioriteit geven we aan wat we hiermee willen bereiken en welke instrumenten we hierbij inzetten.

ruimtelijke prioriteiten: mooie diverse kernen

Gelet op het belang van de bestaande kernen en de afnemende groei op termijn, geeft de gemeente prioriteit aan inbreidingsplannen en transformatie van bestaand vastgoed. Gezichtsbepalende locaties in de kernen die hun functie dreigen te verliezen, zullen met voorrang worden aangepakt voor herinvulling. Daarnaast willen we de beperkte woningbouwmogelijkheden gebruiken om meer variatie te brengen in de opbouw van de woningvoorraad in wijken en kernen.

In te zetten instrumenten

1. We inventariseren periodiek welke plekken in het ruimtelijk weefsel van de verschillende kernen voorrang verdienen bij eventuele benutting voor wonen. Voor deze plekken reserveren we op basis van de inventarisatie planologische ruimte (dat wordt afgestemd met vastgoed).
2. Nieuwe voor de betreffende kern relatief grootschalige bouwontwikkelingen, moeten binnen het plan een zekere mate van differentiatie hebben. Kleinschalige ontwikkelingen moeten bijdragen aan de differentiatie van de omgeving. Onder differentiatie verstaan we vooral variëteit in segmenten: sociaal-midden-duur, maar ook naar bouwvorm.

passend kwalitatief programma

De gemeente geeft bij het in behandeling nemen van nieuwe plannen prioriteit aan plannen die voorzien in de kwalitatieve behoefte voor de korte en lange termijn: volgens onderzoek in belangrijke mate in betaalbare koop (o.a. voor (jonge) starters). Dus binnen de kwalitatieve richtlijnen van woningbouwplannen benoemen we de ruimte voor deze plannen. Ook is behoefte aan woningen voor senioren om doorstroming te creëren.

Daarnaast is behoefte in segmenten sociale huur, middenhuur, wonen met zorg, en flexwonen (mede ten behoeve van arbeidsmigranten). De ervaring leert dat de gemeente hiervoor wel duidelijke richtlijnen mee moet geven om deze differentiatie nader te realiseren: door eisen ten aanzien van voldoende toekomstkwaliteit en enigszins in aantallen. Sociale huur is zowel in de kern Zevenaar als in de kleinere kernen gewenst. In de raamovereenkomst 2020-2024 met de gemeenten en corporaties is het volgende vastgelegd:

- Om differentiatie in wijken en kernen te waarborgen, neemt de gemeente een actieve voorwaarde schepende rol bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Zij zet haar instrumentarium in om bij nieuwbouw van minimaal 20 woningen 25% sociale huurwoningen te realiseren. In de kleine kernen wordt bij uitbreidingslocaties en inbreidingslocaties onderzocht hoeveel en waar sociale huurwoningen wenselijk zijn. De lokaal actieve corporaties zijn de eerst aangewezen partij voor de realisatie van sociale huurwoningen.

In het beginsel wordt de te realiseren sociale huur door toegelaten instellingen gerealiseerd.

In te zetten instrumentarium

1. Ten behoeve van de realisatie van sociale huur en middenhuur overweegt de gemeente de inzet van een doelgroepenverordening, zodat woningen duurzaam (minimaal 10 jaar) in het marktsegment gehouden kunnen worden.
2. Voor ontwikkeling van sociale huur volgt de gemeente een stapsgewijze aanpak:
 - a. De gemeente vraagt voor aanvang aan de ontwikkelende partij een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft de sociale huurwoningen te exploiteren en/of te beheren (conform uitvoering raamovereenkomst Gemeente-Corporaties 2020-204).
 - b. In het proces van planvorming maakt de gemeente met ontwikkelende partij afspraken over het (minimaal) te realiseren aantal sociale huurwoningen (passend bij de resterende behoefte uit het streefprogramma). Dit wordt zowel privaatrechtelijk (in intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst) als ook publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan) vastgelegd.
 - c. Indien sociale huur onvoldoende wordt gerealiseerd, zal de ontwikkelende partij moeten zorgen voor compensatie door nieuwbouw van sociale huur op andere locaties.
3. Voor ontwikkeling van sociale huur op grond van de gemeente hanteert zij een sociale grondprijs die op basis van maatwerk wordt bepaald conform de grondprijsbrief.
4. Ten behoeve van arbeidsmigranten in aanvulling op het reguliere woningaanbod zet de gemeente in op short-stayfaciliteiten, met als minimumkwaliteitsnorm de SNF-norm (Stichting Normering Flexwonen).

wonen met zorg

De gemeente heeft in het kader van lang thuis wonen met een zorgvraag een bijzondere verantwoordelijkheid voor een passende infrastructuur van woonzorgconcepten. De gemeente wil mee werken aan initiatieven die het langer thuis wonen ondersteunen. Omdat nu nog onvoldoende zicht is op de omvang en aard van de opgave die hiermee samenhangt, wil de gemeente dit eerst nader in beeld brengen, gericht op de behoefte die er vanuit de gemeente Zevenaar is. Op basis van een nadere duiding van dit vraagstuk worden de richtlijnen op dit onderwerp op termijn verdiept.

Wel kunnen we aan de voorkant bij de ontwikkelaars het verzoek meegeven dat zij (meer) levensloopbestendige woningen bouwen.

In te zetten instrumentarium

1. Nader onderzoek naar de omvang en aard van de behoefte aan wonen met zorg.
2. Uitwerken richtlijnen wonen met zorg, gericht op het eenduidig beoordelen van woonzorginitiatieven. Deze richtlijnen integreren in de richtlijnen voor woningbouw.

tempoversnelling

We geven de komende jaren prioriteit aan tempo in ontwikkeling. Met het huidige tempo lopen we namelijk achter op de behoefte. (Dit blijkt uit recente prognose van de provincie Gelderland, voor regio Arnhem-Nijmegen is tot 2040 nog een groei van 36.700 huishoudens. Het merendeel van deze groei zien we in de periode tot 2025: 22.700 huishoudens). Voor de korte termijn vraagt dit medewerking aan meer plannen om in de behoefte te kunnen voorzien.

In te zetten instrumentarium

1. We geven in onze ambtelijke inzet waar mogelijk prioriteit aan plannen die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden en ruimtelijk en kwalitatief passend zijn. Daarbij sturen we op de realisatie van *gemiddeld* 150 woningen per jaar.
2. Naast prioriteit voor plannen die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden, houden we een overzicht bij van plannen die in de nabije toekomst van betekenis kunnen zijn voor de gewenste woningbouwontwikkeling in de gemeente.
3. We bouwen flexibiliteit in binnen de planningslijsten, zodat we rekening kunnen houden met tegenslagen in de realisatie. De praktijk laat zien dat veel plannen niet (volledig) binnen de gestelde termijnen worden gerealiseerd; om wat voor reden ook. Om een realistische inschatting te kunnen maken van de benodigde plannen, om in de behoefte te kunnen voorzien, hanteren we in de programmering de volgende staffeling:

	Eerste drie jaar	Vanaf vierde jaar
Aandeel van woningaantallen die voor de betreffende periode gepland staat dat meegeteld wordt in planvoorraad	90%	70%

Tabel: realisatiestaffel harde planvoorraad

4. We zien dat de consument in de gemeente Zevenaar niet altijd goed in beeld heeft welke plannen de komende jaren beschikbaar komen. Hierdoor nemen mensen een afwachtende houding aan. Door goede informatie over woningbouwplannen op een website en een jaarlijkse woningmarkt met projectpresentaties willen de gemeente en de ontwikkelende partijen consumenten informeren over hun (on)mogelijkheden.

ruimte creëren voor adaptief programmeren

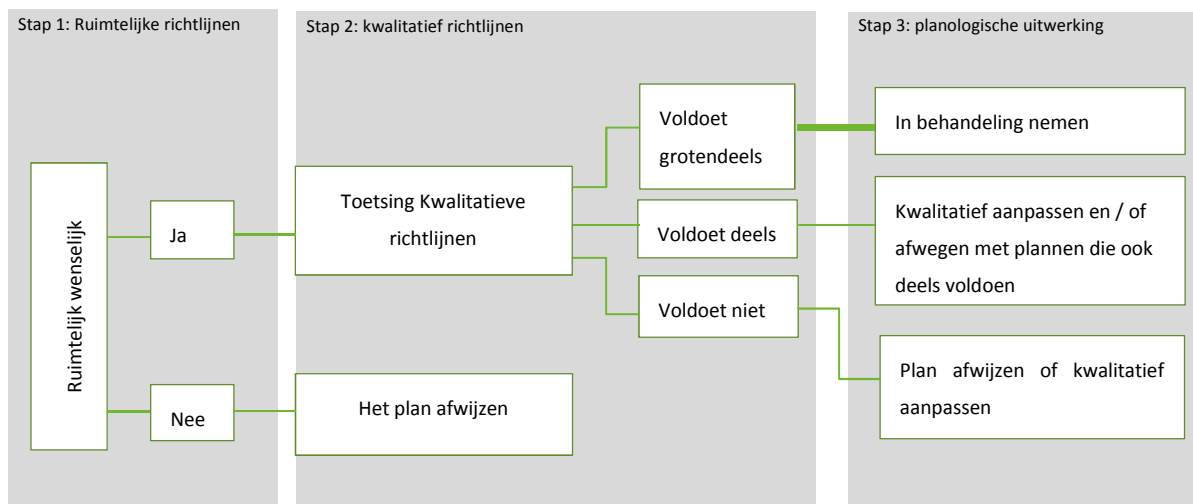
De gemeente werkt aan een adaptieve programmering op de woningmarkt. Dat gebeurt door het toevoegen van kwalitatief gewenste plannen en het wegnemen van plannen die niet meer aansluiten bij de huidige (en toekomstige) woningmarkt. Deze laatste plannen houden de pijplijn bezet en belemmeren kwalitatief gewenste plannen. Daarom heeft de gemeente niet alleen oog voor de toevoeging van kwalitatief goede plannen, maar ook voor het wegnemen van plannen die niet meer voldoen.

In te zetten instrumentarium

1. Indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat plannen niet meer voorzien in de behoefte (ouderdom van het plan is daarbij een belangrijke indicator) kan het risico op (plan)schade worden beperkt bij herbestemming. De gemeente trekt hiertoe oude bouwvergunningen in en informeert de betrokken partijen actief over de voorgenomen herbestemming om zo voorzienbaarheid te creëren.
2. De gemeente gaat uit van een continue voorzienbaarheid bij nieuwe plannen, zodat realisatie van deze plannen wordt gestimuleerd op het moment dat deze wordt ingediend (en er vraag is). Dit voorkomt dat deze plannen bij niet realiseren, later alsnog de pijplijn verstoppen.

3 Richtlijnen voor woningbouw

De gemeente Zevenaar wil actief regie voeren om de gestelde doelen te bereiken. Vanuit deze regie zet de gemeente in op de juiste plannen, op de juiste plek op het juiste moment. Belangrijk hulpmiddel hierbij is deze notitie met richtlijnen voor woningbouw. Binnen deze methodiek beoordeelt de gemeente de plannen op basis van een *ruimtelijk* en *kwalitatief* kader. De kwantitatieve richtlijnen blijven een onderdeel van de overweging argumentatie, maar meer als een richtsnoer op basis van de korte en lange termijn planning.



Schema: stroomschema richtlijnen voor woningbouw.

Planbeoordeling

1. Nieuwe plannen

De richtlijnen past de gemeente toe bij plannen waar na 1 februari 2020 een conceptaanvraag wordt ingediend. Het biedt initiatiefnemers transparantie om vooraf een plan te toetsen of indienen kansrijk is, en daarmee te beoordelen of aanpassing van het plan mogelijk is om tot een kwalitatief wenselijk plan te komen.

2. Prioritering

Daarnaast past de gemeente de richtlijnen voor woningbouw toe bij plannen waar reeds vóór 1 februari 2019 een conceptaanvraag is ingediend. Het plan houdt in die situatie voorlopig haar status, al kunnen we met behulp van de richtlijnen wel prioriteiten voor de korte termijn bepalen. Plannen die daarin als onvoldoende scores krijgen bij de gemeentelijke inzet minder prioriteit. De gemeente informeert hierover de ontwikkelende partij. Daarmee ontstaat een noodzakelijke basis voor voorzienbaarheid van aanpassing van bestemming in de toekomst.

3. Wijziging of herziening van plannen

Tot slot past de gemeente de richtlijnen toe als een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is en als die wijziging of herziening leidt tot een aanpassing van het aantal woningen of tot een ander woonmilieu.

Het gaat dus om zowel plannen uit de (actuele) gemeentelijke projectenlijst met urgente woningbouwplannen als om reserveplannen en nieuwe initiatieven die niet op die lijst staan. Het uitgangspunt is dat de gemeente zelf de richtlijnen toepast. Daarnaast geldt dit voor plannen van minimaal 5 woningen.

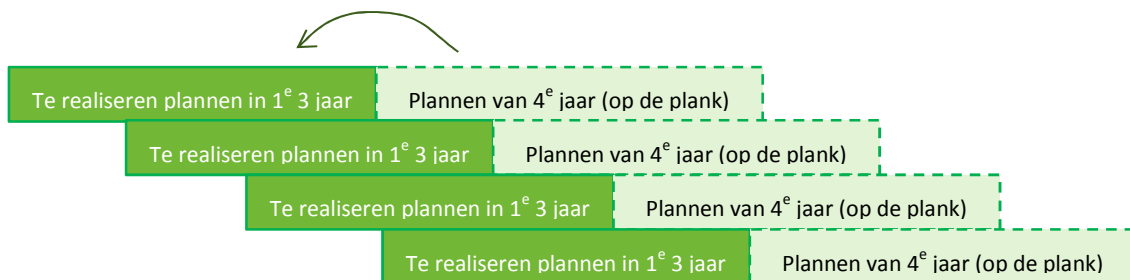
Aan kleinere plannen werkt de gemeente in beginsel mee, mits dit past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente. Ook hierbij gaat de gemeente uit van een korte realisatietermijn, zodat deze plannen niet de pijplijn verstoppert.

De plannen worden geregistreerd in de regionale planmonitor. Hierdoor ontstaat een overzicht van de voortgang in planontwikkeling. Jaarlijks evalueert de gemeente samen met marktpartijen in welke mate de kwalitatieve doelen bereikt zijn. Ook staan we dan stil bij veranderingen in de woningmarkt die noodzaken tot bijstelling van het de richtlijnen voor woningbouw.

Korte en lange termijn planning

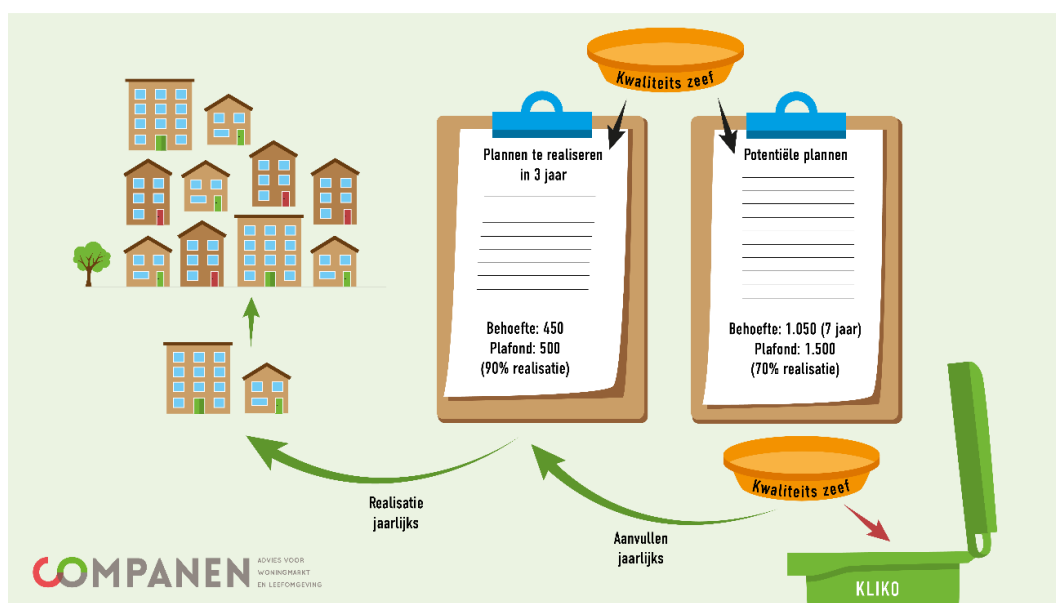
Ten behoeve van de noodzakelijke en gewenste tempoversnelling delen we de plannen in naar plannen voor de korte en voor de lange termijn:

- plannen die voor de komende drie jaar op de rol staan: het accent ligt op concrete realisatie en versnelling in uitvoering;
- plannen die op langere termijn aan de orde zijn: Deze plannen willen we in beeld hebben, vanwege de noodzakelijke continuïteit in ontwikkeling.



Schema: jaarlijks schuiven plannen door van de lange-termijnlijst naar de korte-termijnlijst.

De gemeente geeft bij de inzet van menskracht prioriteit aan plannen die voor de 1^e drie jaar op de rol staan. Jaarlijks wordt daartoe door de gemeente (in samenwerking met de ontwikkelende partijen) gekeken welke plannen kunnen worden toegevoegd aan dit overzicht.



Schema: schematische weergave proces kwalitatieve programmering woningbouw.

4 Aan welke plannen werken wij mee?

In deze notitie zijn richtlijnen gekozen voor enkele kaders die voor de gemeente onderscheidend zijn. Zo ontstaat een beknopt (kwalitatief) toetsingskader. Per plan worden bij de beoordeling om het plan in procedure te brengen de volgende punten in beeld gebracht:

STAP 1: Ruimtelijk richtlijnen

Ondersteunt het plan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, zoals vastgelegd in de structuurvisie en / of omgevingsvisie? Of lost het een ruimtelijk knelpunt op? Op grond hiervan werkt de gemeente mee aan de realisatie van het plan.

STAP 2: Kwalitatieve richtlijnen

De kwalitatieve richtlijnen voorzien in een methodiek die aan elk plan een kwalitatieve maar geobjectiveerde prioriteitstelling meegeeft. Op basis van deze richtlijnen kan een plan op een inbreidingslocatie maximaal 12 punten krijgen, een uitleglocatie maximaal 9 punten. Afhankelijk hiervan kan een plan in behandeling worden genomen. Drie resultaten zijn mogelijk:

- a. Plannen met minimaal 7 punten op inbreidingslocaties of minimaal 6 punten op uitbreidingslocaties worden meteen in behandeling genomen. Het plan wordt vervolgens verder planologisch beoordeeld op onder meer stedenbouwkundige opzet, gebruikelijke basiskwaliteit en de planologische inpasbaarheid en ruimtelijke randvoorwaarden. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten.
- b. Plannen met minimaal 4 punten voldoen in enige mate en worden aangehouden ten behoeve van een tweejaarlijkse prioritering. Deze prioritering kan enkel voorzien in de resterende planruimte voor de komende drie jaar, zodat deze plannen bijdragen aan het gewenste bouwtempo maar niet de lange termijn pijplijn verstoppen. Bij de tweejaarlijkse prioritering weegt de gemeente af of nieuwe bouwplannen wenselijk zijn om te voorzien in de behoefte/marktopnamecapaciteit. Indien dit het geval is kunnen aangehouden plannen met prioriteit ontwikkeld worden. Hierbij geldt dat de plannen met de hoogste score voorrang krijgen. Bij gelijke score krijgt het plan dat het eerst is ingediend voorrang. Een initiatiefnemer kan zijn kansen vergroten door plannen op voorhand aan te passen, zodat het plan beter scoort en wel in behandeling kan worden genomen.
- c. Plannen met minder dan 4 punten voldoen niet en worden afgewezen.

Voor de uitwerking van stap 2 is hieronder de richtlijnen voor woningbouw in een tabel weergegeven.

Richtlijnen voor woningbouw	Inbreiding (B)	Uitbreiding (A)
Stap 2A: Ruimtelijke prioriteit: mooie en diverse kernen		
1. Benutten transformatielocatie (andere invulling van een bebouwde locatie door herbenutting of sloop/nieuwbouw)	Ja → +2	
2. In stand houden van waardevol vastgoed	Ja → +1	
3. Leidt het voorgestelde programma tot meer variatie in het aanbod woningen in de betreffende wijk of buurt waar de woningen worden gerealiseerd? Bij plannen in Zevenaar van minimaal 20 woningen, en in de overige kernen van minimaal 10 woningen is differentiatie binnen het plan vereist. Bij kleinere plannen differentiatie binnen de wijk / kern.	Ja → +2	Ja → +2
4. Kan ontwikkelaar door contracten / overeenkomsten aantonen dat de bouw kan starten binnen de gestelde termijn van 3 jaar.	Ja → +2	Ja → +2
Indien een plan voldoende ruimtelijke prioriteit heeft (2 punten of meer), wegen we dit plan direct kwalitatief. Zo niet, dan houden we het plan aan en wordt dit geprioriteerd in de jaarlijkse afwegingsronde.		
Stap 2B: Passend kwalitatief programma		
5. Voorziet een plan van minimaal 20 woningen in minimaal 25% sociale huur, waarvan aantoonbaar is te maken dat de exploitatie door een toegelaten instelling wordt gedaan, of die minimaal 10 jaar als sociale huur in verhuur blijft? Indien hier niet aan kan worden voldaan, of bij kleinere ontwikkelingen: wordt in voldoende mate gecompenseerd door een financiële afdracht in een volkshuisvestingsfonds ten behoeve van sociale huur op andere locaties.	Ja → +2	Ja → +2
6. Voorziet het plan in middenhuur voor minimaal 10%	Ja → +1	Ja → +1
7. Voorziet het plan in woningen specifiek voor starters of ouderen	Ja → +1	Ja → +1
8. Heeft de woning een goede toekomstkwaliteit, door de juiste verkaveling, maatvoering in en om de woning	Ja → +1	Ja → +1
Levensloopgeschikt wonen (eventueel gecombineerd met zorg)		
9. Voorziet het plan in de realisatie van woonvormen voor bijzondere doelgroepen via bijvoorbeeld studio's tbv uitstroom uit GGZ, magic mix, beschut wonen? OF	Ja → +1	Ja → +1
10. Ligt de locatie nabij (binnen 500 meter) een voorziening voor ontmoeting, zorg en / of dagelijkse boodschappen? En wordt ingezet op toegankelijk wonen (basisvoorzieningen zonder traplopen bereikbaar en / of levensloopgeschikt conform Woonkeur) of specifieke vormen van wonen met zorg? Dit criterium nader uit te werken op basis van een nadere analyse van dit vraagstuk. OF		
11. Voorziet het plan in de realisatie van vormen van flexwonen, o.a. voor arbeidsmigranten?		
Duurzaamheid in een plan vindt de gemeente ook belangrijk en toetst zij conform eisen uit energiebeleid bij het voorlopige ontwerp. Deze eisen neemt zij op in de anterieure overeenkomst. Dit staat naast het kwalitatieve richtlijnen voor woningbouw		

Tabel: kwalitatieve richtlijnen

Stap 3: Planologische uitwerking

Na de afweging van de ruimtelijke en kwalitatieve richtlijnen is duidelijk welke planologische uitwerking van toepassing is of het plan moet worden aangepast of dat het plan wordt af gewezen.

Kwantitatieve richtlijnen

Betreft de kwantitatief, daarvoor zijn geen richtlijnen in schema opgenomen. De gemeente wil streven naar een continue bouwstroom. Onze ambitie is dan ook om vooralsnog gemiddeld jaarlijks circa 150 woningen te realiseren. Tevens moet het plan wel passen binnen de 'lokale woningbehoefte' zoals afgesproken in het kader van de subregionale woonagenda.

Bijlage 1: ervaringen van marktpartijen

De verschillende interviews geven een beeld van de lokale woningmarkt in Zevenaar waar de richtlijnen op aansluiten.

- We maken huizen voor meerdere jaren. We moeten daarom niet alleen kijken naar de behoefte nu, maar ook naar de toekomst. Wat je toevoegt moet meerwaarde hebben voor de toekomst en bijdrage aan de kwaliteit van bestaande wijken. Aandacht voor de marktvraag op korte termijn moet samengaan met zorg voor de kwaliteit van Zevenaar en de kernen voor de langere termijn.
- De woningmarkt in Zevenaar is op dit moment als goed te typeren. Dat geldt in het bijzonder voor de kern Zevenaar. Buiten Zevenaar is de markt minder makkelijk. Wel is enige voorzichtigheid gewenst. Het herstel van de woningmarkt liep achter bij de regio Arnhem. En ook de prijsniveaus liggen in Zevenaar lager. Het beeld is dat de 'prop' geleidelijk uit de woningmarkt is, waardoor consumenten hun koopbeslissing rationeler afwegen. Het doortrekken van de A15 zal naar verwachting de druk op de woningmarkt verder opvoeren, omdat daarmee Zevenaar veel beter bereikbaar wordt vanuit de regio Nijmegen. Gelet op de (eindige) marktopnamecapaciteit en een woningmarkt die in Zevenaar stevig reageert op economische verandering, is het belangrijk te sturen op een gelijkmatige ontwikkeling van de woningproductie: niet te veel pieken en dalen.
- Er is in de gemeente Zevenaar vooral behoefte aan traditionele ontwikkelingen. Op uitleglocaties en bij de kleine kernen ligt het accent op nagenoeg alleen grondgebonden woningen. Buiten de kern Zevenaar is daarbij het afwerkingsniveau zeer belangrijk ten behoeve van de verkoopbaarheid, in de kern Zevenaar speelt dit minder. Al is de consument kritisch op de verhouding prijs-kwaliteit. Hij wil voldoende ruimte in en om de woning. Daar moet bij de verkaveling rekening mee gehouden worden.
- Er liggen kansen voor toevoeging van meer appartementen; naar schatting minimaal 20% van het programma in de kern Zevenaar. Koopappartementen zijn het meest gewenst, en beperkt ook middenhuur (vooral een tussenoplossing voor huishoudens). De vraag hiernaar komt zowel van jongeren als van ouderen die willen doorstromen. Nabijheid van voorzieningen en voldoende kwaliteit en variëteit in ruimte (rond 80 m², 90 m², 110 m²) zijn dan noodzakelijk.
- In de huursector is volgens Baston Wonen in de kern Zevenaar de komende tien jaar een groei met 100 sociale huurwoningen. In de kernen van de voormalige gemeente Rijnwaarden is de gewenste groei volgens Vryleve van de sociale huur ongeveer 50 woningen. Daarbij gaat het vooral om betaalbare (grondgebonden) woningen voor het groeiende aantal kleine huishoudens. Daarnaast zijn in de woonwijken meer levensloopgeschikte woningen nodig, terwijl er vaak grote eengezinswoningen staan. Dit vraagt om verandering in de portefeuille.
- Er is behoefte aan meer vormen van wonen met zorg, al is deze behoefte ook eindig. Er is behoefte aan meer inzicht in de exacte behoefte, om daarmee te weten aan welke initiatieven wel / niet meegewerkt wordt.
- Er is een (beperkte) vraag naar shortstay-faciliteiten voor arbeidsmigranten. De behoefte aan specifieke woonvormen als woonwagens is nog onvoldoende in beeld en vraagt nadere verkenning
- Er is onder woonconsumenten behoefte aan inzicht in plannen die op korte termijn beschikbaar komen, en plannen die komen. Dit inzicht kan volgens verschillende marktkenners rust te creëren op woningmarkt.