

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2020-094

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 8 september 2020
Zaaknummer Z/19/344375 /ADV/20/979362
Onderwerp Woonbeleid en uitvoeringsprogramma
Portefeuillehouder H. Winters

Contactpersoon Liseth Aries
E-mail l.aries@zevenaar.nl
Telefoon 0316-595467

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

De portefeuillehouder Wonen heeft u op het gebied van wonen meerdere toezeggingen gedaan.

1. U te informeren over het uitvoeringsprogramma woningbouw. Wat is er de laatste tijd allemaal op het gebied van wonen en woningbouw gebeurd en wat staat er nog op de planning? (toezegging nummer 110).
2. Voor u een analyse van het regionale woningmarktonderzoek te maken. En op basis van de analyse te bekijken of ons woonbeleid nog voldoet aan de gewenste woningbouwontwikkelingen en hoe wij kwalitatief meer sturing kunnen geven, (toezegging nummer 89).

Deze brief geeft antwoord op beide toezeggingen.

Kernboodschap

De woningmarkt trekt de laatste jaren weer aan. Er is een woningtekort en de woningbehoefte is op dit moment groot. Bij de bevordering optie "creëren" van voldoende woongelegenheden speelt de lokale overheid een belangrijke regierol. Wij willen met marktpartijen en woningbouwcorporaties ervoor zorgen dat binnen de gemeente goede en voor alle doelgroepen juiste woningen beschikbaar zijn. Om de behoefte in te vullen, willen wij een gedifferentieerd woningbouwprogramma aanbieden in de hele gemeente, zodat de inwoners (jong en oud) prettig kunnen wonen. Wij willen vooral inzetten op kwaliteit (bouwen naar behoefte) en niet zo zeer op kwantiteit. Daarvoor, om een actueel beeld van de (regionaal) woningmarkt te hebben en houden, wordt om de drie jaar in de regio Arnhem-Nijmegen een woningmarktonderzoek uitgevoerd.

In relatie tot corona merken wij op dit moment nog geen terugval in aanvragen voor bouwplannen. Wij houden het wel nauwlettend in de gaten en zorgen er zoveel mogelijk voor om de processen rondom realisatie van woningen op gang te houden.

Gezien de woningbehoefte is het zaak om als eerste bestaande bouwprojecten te realiseren. Daarna zachte plannen om te zetten naar harde plannen tot realisatie en eventuele nieuw plannen te ontwikkelen. Om dit als gemeente enigszins te stroomlijnen zijn er meerdere afspraken, acties en overeenkomsten op het gebied van ruimte en wonen afgesloten, mede op basis van het regionale woningmarktonderzoek. Hierdoor hebben wij genoeg om regie dan wel sturing te geven op het gebied van wonen. Er is dan ook geen noodzaak om de woonvisies nu aan te passen.

Context

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

Inhoudelijke boodschap

Voor het beleid van Wonen zijn de kaders en ambities opgenomen in de woonvisies. Deze zijn door u vastgesteld. Om uitvoering te geven aan de kaders zijn en worden meerdere middelen dan wel acties uitgevoerd. In deze brief een korte opsomming wat er is gedaan, zowel lokaal, sub regionaal en regionaal.

- **In juni 2019 hebben de drie corporaties (Baston Wonen, Plavei en Vryleve), de gemeente Zevenaar en de huurdersverenigingen een raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2024 ondertekend.** Hierin hebben de organisaties de gezamenlijke doelen en afspraken voor de komende 5 jaar vastgelegd. In de jaarlijkse prestatieafspraken maken zij de inzet concreet en meetbaar voor het volgende jaar met een doorkijk naar het jaar erna.
- **In oktober 2019 is het regionaal woningmarkt onderzoek afgerond.** Dit met als doel om een actueel beeld van het functioneren van de woningmarkt te krijgen en een beeld van de regionale woningmarkt waarbij het zowel gaat om de aantallen als soort en prijsklasse van woningen. De resultaten zijn behulpzaam bij het uitwerken van regionale woningmarkt afspraken en uitwerking van lokaal woonbeleid. De uitkomsten van het onderzoek zijn tijdens de raadsbijeenkomst van 5 februari 2020 aan u gepresenteerd.
Daarnaast hebben wij een toezegging gedaan om een analyse van het regionale woningmarktonderzoek te maken. Gezien de druk op de woningmarkt en de werkzaamheden die daarbij komen kijken, hebben wij de focus gelegd op het uitwerken dan wel meedenken aan instrumenten om uitvoering te geven aan de kaders uit de woonvisies, zoals actualisering Liemerse Woonagenda en de Woondeal. Ook is tijdens de presentatie de grote lijnen voor de opgave aangegeven. De middelen dan wel acties die het afgelopen jaar zijn gedaan, zijn aangegeven in deze brief.
- **Met de corporaties en de huurdersbelangenvereniging zijn in december 2019 de (jaarlijkse) prestatieafspraken 2020 gemaakt.** Met als beoogd effect om goede en betaalbare woningen voor de primaire doelgroep te realiseren en voor tevreden huurders in Zevenaar.



- **Het college heeft in januari 2020 de richtlijnennotitie voor woningbouw vastgesteld.** De richtlijnen vormen een uitwerking van vastgelegde kaders in de vigerende Woonvisies en betreft de inzet van het coalitieakkoord 2018-2022. Met de richtlijnen kan de gemeente meer sturing geven aan de woningmarkt en willen wij de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen realiseren. De notitie richtlijnen woningbouw is de eerste toets bij nieuwe initiatieven. Als een plan goed scoort op onder andere doelgroep en ruimtelijke kwaliteit kan het in behandeling genomen worden. Plannen die minder goed scoren worden aangehouden of afgewezen. Hiermee geven we invulling aan onze inzet op kwaliteit. De reguliere toetsing vindt plaats na groen licht voor in behandeling nemen.
- **De woondeal is op 4 maart 2020 ondertekend.** Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. De woondeal is een pakket met afspraken met het ministerie van BZK, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid. Met betrekking tot de woningbouwopgave en versnelling worden de locaties Hof, Holtkamp en BAT met name genoemd. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de 1e nieuwsbrief 'Woondeal regio Arnhem-Nijmegen' - zomer 2020. Deze heeft u via de ingekomen stukken ontvangen.
- **Op 27 mei is door Provinciale Staten het Actieplan Wonen vastgesteld.** Met de ondertitel sneller, betaalbaar, Flexibel. Met het actieplan wil de provincie het woningtekort terugdringen. Dat willen zij doen door plannen die nu stilliggen los te trekken en meer betaalbare en flexibele woningen te bouwen. Het actieplan is gemaakt in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en andere partijen in de woningbouw.
- **Liemerse Woonagenda.** In 2017 hebben we "Het recept voor de Liemerse Woonagenda" vastgesteld. De afgelopen jaren hebben we op basis van de zeven uitgangspunten die we daarin hebben afgesproken richting gegeven aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de Liemers. De uitgangspunten uit de Liemerse Woonagenda zijn nog steeds relevant, al zien we op een aantal punten een accentverschuiving. Zo zetten we nu sterker in op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en zijn we afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Bovendien hebben we de afgelopen jaren gewerkt aan een beter inzicht op vraag en aanbod in de Liemers. Dat alles is verwerkt in een aangepaste koers voor de komende jaren, die in september 2020 wordt vastgesteld en begin oktober wordt ondertekend door alle partijen.
- **Regionale woningmarkt monitoring.** Met de 18 gemeente en provincie is er een regionale woningmarktmonitor opgesteld. Zo kunnen wij in de regio bijhouden hoe de woningmarkt zich ontwikkelt en waar nodig op tijd kunnen bijsturen. Deze komt binnenkort beschikbaar.
- **Onderzoek ontwikkeling (sociale huur) woningvoorraad tot 2030.** Met de drie woningcorporaties samen hebben wij een verdiepend onderzoek laten uitvoeren voor de ontwikkeling (sociale) woningvoorraad. Met de vraag: "wat is de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte tot 2030" met focus op de sociale woningvoorraad. Dit onderzoek is specifiek voor de gemeente Zevenaar en geeft ook een inzicht per kern. De uitkomsten van dit onderzoek verwachten wij in het vierde kwartaal van 2020. Deze worden o.a. gebruikt voor de prestatieafspraken voor 2021.

Uitvoeringsprogramma

Op basis van de woonvisies en de uitwerkingen geven wij regie aan het uitvoeringsprogramma. De focus ligt nu, ook op basis van de woningmarktanalyse en woondeal, op het toevoegen van betaalbare en goedkope woningen. Hieronder geven wij aan welke plannen de komende jaren op de planning staat.

De volgende projecten zijn momenteel (september 2020) in aanbouw of starten in 2020:

- **BAT fase 1 Zevenaar** met 95 woningen. Een mix aan rij- hoek en 2 onder een kap woningen, voor de doelgroepen gezinnen, doorstromers en senioren.
- **Hoek Babberichseweg/ Vondellaan Zevenaar** 16 woningen (8 ruime herenhuizen, 7 appartementen en 1 penthouse), voor de doelgroep gezinnen, doorstromers en senioren.
- **Zevenaar Oost**, afronding deelprojecten De Bem, De Tol en De Stede. In totaal nog ca. 200 woningen voor diverse doelgroepen.
- **Raadhuisplein 1 Zevenaar**, 20 koopappartementen voor senioren en doorstromers.
- **Cremershof Zevenaar**, 13 koopappartementen voor senioren.
- **Middag-Oost Babberich (fase 2)**, 17 koopwoningen, rijwoning, tweekappers en vrijstaand voor de doelgroepen doorstromers en gezinnen en levensloopbestendige woningen gericht op senioren.

In deze fase worden ongeveer 330 woningen voor starters, gezinnen, doorstromers en senioren gerealiseerd, daarnaast 33 koopappartementen voor senioren/ doorstromers.

Verwachting start realisatie 2021/2022

- **Fico terrein Herwen**, ca. 32 koopwoningen voor starters en doorstromers, voor de locatie is een onherroepelijk bestemmingsplan op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. De grond is in eigendom van een derde partij die in overleg is met een geschikte ontwikkelaar. Deels al in ontwikkeling.
- **Boterdijk Alexander Tolkamer**, 9 koopwoningen in het betaalbare segment voor starters en doorstromers, omgevingsvergunning verleend en particulier eigendom.
- **Café Floor Pop Tolkamer**, 7 koopwoningen in het betaalbare segment voor starters en doorstromers, omgevingsvergunning verleend en particulier eigendom.
- **Vierkenshof Tolkamer**, ca. 22 woningen, 12 huurwoningen onder de 1^{ste} aftoppingsgrens (de zogenaamde HAB-woningen) en 10 "2 onder 1" kap woningen. De huurwoningen zijn voor de doelgroep senioren de andere woningen voor doorstromers. Het betreft een plan van corporatie Vryleve. Voor deze locatie is een onherroepelijk bestemmingsplan, nog geen omgevingsvergunning verleend.
- **Aerdtse dijk 27 Aerdt**, 5 koopwoningen voor doorstromers, 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen. Voor deze locatie is een onherroepelijk bestemmingsplan, nog geen omgevingsvergunning verleend, particulier eigendom.
- **Stationsplein 13 Zevenaar**, 7 huurwoningen voor starters in eigendom van een ontwikkelaar. Omgevingsvergunning is in procedure, in bezit van een ontwikkelaar.
- **Hygenslaan 54 Zevenaar**, 5 appartementen in het betaalbare segment voor senioren. Omgevingsvergunning in aanvraag, particulier eigendom.
- **Prins Clausstraat Giesbeek**, 14 levensloopgeschikte huurwoningen voor senioren tot de eerste aftoppingsgrens. Het betreft een herstructureringsproject van corporatie Plavei (sloop van 12 woningen).
- **Binnenweg Giesbeek**, 4 starterswoningen. Omgevingsvergunning is in procedure.



In deze fase worden in totaal ca. 105 woningen gerealiseerd. Daarvan worden er 59 woningen in het betaalbare segment gerealiseerd, die voor starters en doorstromers kunnen worden ingezet. Daarnaast ongeveer 30 woningen bedoeld voor senioren en nog eens 15 woningen voor doorstromers.

Verwachting projecten realisatie 2022-2025

- Noordeinde/Marie Koningin Zevenaar
- BAT fase 2 Zevenaar
- Waaijakkers Aerdt
- Uulenveld Pannerden (fase 2)
- Hoofdstraat 51 Tolkamer
- Promenadeplan Tolkamer
- Arnhemseweg 3 Zevenaar
- Zevenaar Oost-Holtkamp
- Kolkwijk fase 3 Angerlo
- Meentsestraat ongenummerd, 112,114 en Zuid Giesbeek
- Dijkweg Oud-Zevenaar

De precieze aantal woningen is nog niet bekend, na verwachting tussen de 400 en 500 woningen.

Verwachting realisatie na 2025

- Schoolstraat 29 Aerdt
- De Kamp Pannerden
- Rijn Ark Lobith
- Juvenaat Zevenaar
- Zevenaar Oost – Het Hof
- Zwanenwaay Babberich
- Achter de Kerk Giesbeek
- Tichel Oud Zevenaar
- Vrijkomend vastgoed (o.a. scholen) in de gemeente
- Eventuele nieuwbouw bij functieveranderingen Doesburgseweg

Hoeveel woningen in deze fase worden gerealiseerd is nog niet aan te geven. Het betreffen plannen die in de beginfase zitten en waar nog geen afspraken over zijn gemaakt. Daarnaast zitten deze projecten nog in de oriëntatiefase en betreffen het zachte plannen waarvan de transitie naar definitief nog moet plaats vinden. Wel geeft deze lijst u een goed beeld over concrete woningbouwplannen en de ontwikkelingen in de toekomst.

Sturen op betaalbaar bouwen.

Voor bovenstaande projecten, met een redelijke omvang (ongeveer 20 woningen), geldt bij een nieuwe of gewijzigde bestemmingsplanprocedure het volgende uitgangspunt:

- 50% moet worden gerealiseerd in het betaalbare segment;
- waarvan 25% in het sociale segment.

Dit is ook het instrument en voorwaarde dat met de regionale woondeal is afgesproken. Dit sluit ook aan met de gemaakte prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties (sociaal segment).

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Het betreft twee toezeggingen van portefeuillehouder Wonen. De raad wordt via deze raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Vervolgproces

Wij houden u jaarlijks op de hoogte van de ontwikkeling betreft het woonbeleid en de woningbouwplannen. In het eerste kwartaal van 2021 gaan wij u via een raadsinformatieavond bijpraten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar, 



Danielle Jansen
wnd. secretaris



Lucien van Riswijk
Burgemeester