

Plan Woningbouw Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	L. Aries en M. Huizing (Interim professional wonen)
datum	13 september 2022
versie	13 september 2022
status	concept

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	De focus verleggen met het Plan Woningbouw	3
1.2	De stappen naar het Plan Woningbouw	3
2	Bouwstenen voor het Plan Woningbouw	4
2.1	Analyse (Bijlage I)	4
2.2	Brede dialoog over de kansen en mogelijkheden (Bijlage II)	5
2.2	Instrumenten en mogelijke acties gemeente (Bijlage III)	5
3	Aan de slag met het Plan Woningbouw	7
3.1	Het Plan Woningbouw is een actieplan	7
3.2	Onderdelen van het Plan Woningbouw	7
3.3	Uitwerking acties Plan Woningbouw	11
	Bijlage I: Analyse: opgave voor woningbouw in Zevenaar	13
	Bijlage II: Brede dialoog Woningbouw Zevenaar	18
	Bijlage III: Werkbijeenkomst woningmarktpartijen Zevenaar	20
	Bijlage IV: Woningbouwlijst	22
	Bijlage V: Richtlijnen voor woningbouw	23

1 Inleiding

1.1 De focus verleggen met het Plan Woningbouw

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. Daarvoor is dit Plan Woningbouw opgesteld waarmee de gemeente de regie pakt met een aantal gerichte acties. Dit plan heeft als doel de komende jaren onze woningbouwproductie op peil te houden maar ook de focus te verleggen naar woningen voor groepen die nu in de knel zitten of dreigen te in de toekomst. Daarbij staat één ding centraal: betaalbaarheid.

Jaarlijks toevoegen van nieuwe woningen is een belangrijke manier om in de woningbehoefte te voorzien. In de gemeente Zevenaar worden jaarlijks al relatief veel woningen gebouwd, ook de komende jaren blijft dat de inzet. Daarvoor zijn in Zevenaar (stad en dorpen) al een groot aantal woningbouwlocaties in voorbereiding. We nemen daarbij de verstedelijkingsstrategie en de omgevingsvisie als vertrekpunt, waarbij wij meer naar inbreiding in de bestaande woonomgeving dan naar bouw in nieuwe uitleglocaties gaan.

Naast het bouwen van voldoende woningen is het belangrijk dat er daarbij ook voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen en woningen die aansluiten op specifieke woonwensen (appartementen, kleine huishoudens) of voor bijzondere doelgroepen (spoedzoekers, jongeren, statushouders, reizigers, e.d.). Daarvoor wordt ingezet op betaalbare nieuwbouw, speciale projecten en doorstroming bij bestaande woningen.

1.2 De stappen naar het Plan Woningbouw

De raad heeft in het amendement "Initiatief woningbouw" (A16 2021) aan het college gevraagd om met een plan te komen om de beschikbaarheid van woonruimte in de gemeente te verbeteren. Dat amendement vormde het startsein om in een aantal stappen tot dit actiegericht plan te komen. Met een analyse is in beeld gebracht wat de situatie in Zevenaar is en welke opgaven er op de woningmarkt zijn (zie bijlage I).

In een gesprek met verschillende belanghebbenden zoals inwoners, raadsleden en partijen op de woningmarkt (georganiseerd door de raad) is in beeld gebracht wat de kansen en mogelijkheden zijn om de positie van woningzoekenden te verbeteren en welke rol de gemeente daarbij kan hebben (zie bijlage II).

Op basis van een werksessie met partijen die lokaal actief zijn op de woningmarkt (corporaties, bouwende en ontwikkelende partijen en makelaars) en interviews binnen de gemeentelijke organisatie, is in beeld gebracht wat mogelijke acties zijn om de positie van woningzoekenden te verbeteren (zie bijlage III).



2 Bouwstenen voor het Plan Woningbouw

2.1 Analyse (Bijlage I)

Op basis van de woningbouwplanning van de omliggende gemeenten, de [Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen](#) en andere bronnen is een analyse uitgevoerd om de kansen en risico's voor de woningbouw in Zevenaar in kaart te brengen. Deze analyse helpt ons scherp te krijgen waar actie nodig is en welke acties effectief kunnen zijn.

De afgelopen jaren zijn er in de gemeente Zevenaar gemiddeld ruim 200 woningen per jaar gebouwd. Dat is ruim boven de berekende woningbehoefte van de gemeente. Dat zien we terug in de groei van het aantal inwoners, want het relatief ruime aanbod van (nieuwbouw) woningen trekt inwoners van buiten de gemeente. De beperkte woningbouw in Duiven en Westervoort versterkt deze stijging. Daar lag de bouw van nieuwe woningen veel lager dan de behoefte aan nieuwe woningen.



Zevenaar heeft al heel veel nieuwe woningen in voorbereiding in diverse plannen. Het gaat om ongeveer 1.600 woningen. Dat zijn ruim voldoende plannen om de komende jaren (tot ongeveer 2028) in de woningbehoefte te voorzien. Bovendien is bijna de helft daarvan een zogenaamd 'hard' plan waarvan de realisatie al bijna zeker is.

Maar ook met voldoende woningbouwplannen in voorbereiding is het bouwen van 200 woningen per jaar niet meer zo vanzelfsprekend als de afgelopen jaren. Bij de huidige – oplopende - inflatie en stijging van bouwkosten is betaalbaar bouwen een uitdaging geworden. Door het oplopend tekort aan personeel (bij bouwers, ontwikkelaars en gemeente) en tekorten aan bouwmaterialen, moet de schaarse capaciteit gericht worden ingezet. Dat is het meest effectief door in te zetten op de plannen die al in voorbereiding zijn en niet op plannen die nog helemaal uitgewerkt moeten worden. Daarnaast is het efficiënter om in te zetten op plannen van grotere omvang (meer dan 20 woningen) dan telkens de procedure en bouwvoorbereiding te moeten doorlopen voor plannen met een klein aantal woningen.

Ook als er voldoende wordt gebouwd blijven er groepen woningzoekenden in de knel zitten die geen betaalbare of geschikte woning kunnen vinden. Om deze groepen meer kansen te geven zijn gerichte acties nodig, om het aanbod van betaalbare woonruimte en op specifiek woningaanbod te verruimen. Het aantal sociale huurwoningen dat werd gebouwd, lag de afgelopen jaren onder de opgave. Maar in de bouwplannen die nu in voorbereiding zijn, ligt het aandeel al hoger (ongeveer 20%). Met het nieuwe collegebeleid zetten we in op het verhogen van het aandeel sociale nieuwbouw huurwoningen (van 25 naar 30%). Het aandeel betaalbare nieuwbouwwoningen (tot de NHG-grens van € 355.000) ligt met 2/3 binnen de opgave. Maar daarmee worden niet alle groepen geholpen. Het aandeel betaalbare/goedkopere koopwoningen (tot € 250.000) blijft namelijk beperkt.

2.2 Brede dialoog over de kansen en mogelijkheden (Bijlage II)

In een dialoog met een breed publiek, waaronder inwoners, partijen op de markt en raadsleden, is op 16 juni 2022 gezamenlijk in beeld gebracht welke kansen en mogelijkheden er zijn voor woningbouw in Zevenaar en op welke wijze deze gerealiseerd kunnen worden. De input die daar is opgehaald hebben we (waar mogelijk) verwerkt in dit plan. In hoofdlijnen gaat het om de volgende adviezen:

Bouw woningtypen voor ouderen en jongeren (levensloopgeschikte en kleine woningen). Dat verbreedt de diversiteit van het aanbod. Er zijn al veel eengezinswoning, terwijl er steeds meer één- en tweepersoons huishoudens zijn. Meer bouwen in de dorpen zorgt voor het behoud van de leefbaarheid en voorkomt dat jongeren wegtrekken.

Kies op korte termijn ook voor andere woonvormen en snelle bouwvormen, zoals Flexwoningen, Tiny houses, woningenprefab bouwen en hout- en skeletbouw.

Kansen voor woningbouw worden gezien in het gebruik van leegstaande panden.

Een deel van de deelnemers pleit ervoor om particulieren en burgerinitiatieven de ruimte te geven waarbij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Tiny House initiatieven als voorbeeld worden genoemd.

Daarnaast wordt het idee geopperd om privé-grond te gebruiken om woonruimte toe te voegen: zoals woningsplitsing, woning delen en woning(en) bijbouwen. Ook wordt aangegeven dat er naast kleine locaties vooral grote nieuwe locaties nodig zijn. Particuliere initiatieven gaan niet voldoende helpen in de aantallen die nodig zijn.

De gemeente moet meer regie pakken met een lange termijn strategische planning. Daarmee kan de gemeente de initiatiefnemers duidelijk maken waar initiatieven mogelijk wel of niet kunnen landen.

De gemeente en andere partijen moeten meer vraag gestuurd bouwen. Het gaat niet alleen om grote aantallen, maar ook om maatwerk. Vooral in de kernen is maatwerk belangrijk voor de leefbaarheid.

Zorg voor samenwerking tussen gemeente, dorps- en wijkraden, woningbouwcorporaties en ontwikkelaars/ondernemers. Breng samen de behoefte in beeld. Maak op basis daarvan een plan per kern en wijk en werk samen aan de uitvoering daarvan.

Op het gebied van woningbouw zijn helderdere procedures nodig, waarbij er vanuit de gemeente wordt meegedacht in mogelijkheden en oplossingen bij bouwinitiatieven. Hierdoor kan het woningtekort worden opgelost en kan worden ingespeeld op een specifieke woonvraag. Bij CPO initiatieven kan een deskundige coach helpen bij de realisatie van plannen. Naast nieuwbouw helpt het als doorstroming wordt gestimuleerd, met behulp van bijvoorbeeld een doorstroommakelaar en toewijzingsregels bij nieuwbouw (o.a. zelfbewoningsplicht).

De gemeente moet werken aan een betere en open communicatie over de plannen en woningbouwlocaties die ontwikkeld gaan worden en welke mogelijkheden er zijn voor woningzoekenden.

2.2 Instrumenten en mogelijke acties gemeente (Bijlage III)

In een werkbijeenkomst met partijen die actief zijn op de woningmarkt (corporaties, bouwers, ontwikkelaars en makelaars) is verkend welke instrumenten en acties effectief kunnen zijn om woningzoekenden te helpen.

Belangrijk advies was dat de gemeente meer de regie moet nemen door te sturen op het woningbouwprogramma. Breng focus aan door plannen aan te wijzen die nu worden opgepakt en wees duidelijk over plannen die pas op de lange termijn worden opgepakt. Dat maakt het mogelijk om de schaarse capaciteit van gemeente, ontwikkelaars en bouwers gericht in te zetten. In het proces voor een bouwaanvraag zijn verbeterpunten benoemd, waaronder beter zicht op de te doorlopen stappen van de procedures en de tussentijdse communicatie hierover. Om beter te kunnen sturen moet de gemeente investeren in een gezamenlijk inzicht in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen en aan de hand van heldere beleidskaders sturen op het bouwprogramma.

3 Aan de slag met het Plan Woningbouw

3.1 Het Plan Woningbouw is een actieplan

Het Plan Woningbouw bestaat uit een programma met een aantal gerichte uitgangspunten en actiepunten die we inzetten om de hoofddoelstelling ruimtelijke ordening vanuit de coalitie de komende tijd op te pakken.

Hoofddoelstelling Ruimtelijke ordening

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.

De raad stelt het Plan Woningbouw vast. Vanuit de begroting stelt de raad middelen beschikbaar voor de uitvoering ervan (Amendement A16 2021). Het college pakt de uitvoering van de uitgangspunten op, daarnaast is voor de invoering van een aantal instrumenten nog wel een raadsbesluit nodig zijn. De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de uitvoering van het Plan Woningbouw.

De uitvoering van het Plan Woningbouw valt onder de verantwoordelijkheid van de wethouder Wonen. Om de uitvoering van het plan hogere prioriteit te geven, hebben wij een regieteam in het leven geroepen. Zij is verantwoordelijk voor de uniformering en bewaking van processen, de prioritering van de bouwprojecten en het bewaken van de ruimtelijke ordening doelstelling.

Het regieteam wordt aangestuurd door een afgevaardigde van het MT zijnde het afdelingshoofd ruimtelijke ordening. Het MT stuurt op de uitvoering van de acties, bewaakt de voortgang en rapporteert de voortgang van de acties aan het college. Ook zoeken zij samen met het regieteam naar subsidiemogelijkheden en externe ondersteuning om de vaart erin te kunnen houden.

Omdat de beschikbare capaciteit binnen de ambtelijke organisatie nu al een knelpunt is, gaan wij focus aanbrengen en processen uniformeren en optimaliseren. Hiervoor wordt een strategisch procesplan 2022-2026 opgesteld. Dit stuk wordt in Q4 2022 vastgesteld door het college.

3.2 Onderdelen van het Plan Woningbouw

In het Plan Woningbouw worden op basis van de input uit het voortraject op vijf vlakken acties opgepakt:

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

De eerste vier punten zijn vooral gericht op de effecten voor de korte termijn (komende 1-3 jaar) en gaan veelal om pragmatische en uitvoeringsgerichte acties. De laatste actie richt zich vooral op het voorbereiden van de opgave voor de lange termijn (over 4 jaar en daarna) en gaan om strategische keuzes die meer integrale en zwaardere afwegingen vragen.

Let wel op: het Plan Woningbouw Zevenaar betreft een plan voor meerdere jaren (2022-2026). Niet alle acties kunnen gelijktijdig worden opgepakt. Daarvoor zijn uitgangspunten opgesteld en is ook een prioritering in de acties aangebracht.

Tevens heeft de gemeente de afgelopen jaren bewust gekozen om de grootste risico's van grondexploitatie bij de markt te beleggen. Als gevolg hiervan moet ongeveer 90% van de woningbouwopgave voor de komende jaren worden gerealiseerd door de markt. Door de gewijzigde economische omstandigheden en de aanvullende voorwaarden die door het kabinet worden gesteld (2/3 en 30%), in combinatie met hoge inflatie, stijgende hypotheekrente en oplopende grondstofprijzen is het risico groter geworden dat ontwikkelaars hun projecten on-hold zetten. Daarnaast speelt ook het capaciteitstekort, niet alleen binnen onze organisatie maar ook bij externe partijen. Dat geeft een behoorlijke druk op het behalen van de doelstellingen. Sommige acties worden dan ook later in de tijd opgepakt en/of bijgesteld.

I. Zorg ervoor dat de woningbouw in de komende jaren op niveau blijft;

A. Schaarse capaciteit (gemeente en bouwers) gericht inzetten op de plannen met prioriteit, focus aanbrengen. Daarbij gaan wij keuzes maken welke plannen nu worden opgepakt en welke plannen later aan bod komen. Dat geeft alle partijen duidelijkheid op welke projecten de (beperkte) capaciteit nu het beste ingezet kan worden. Bij die prioritering worden de volgende uitgangspunten en volgorde gehanteerd:

- **Prioriteit op de bouwplannen die al in voorbereiding zijn** (plannen die al positief zijn beoordeeld en/of al in procedure zijn): actieve inzet op nieuwe plannen is niet nodig omdat er al ruim voldoende plannen in voorbereiding zijn;
- **Prioriteit op de voortgang van grotere bouwplannen** (meer dan 20 woningen): dat levert de meest woningen op met de inzet van de beperkte capaciteit (efficiency). Het aantal van 20 is een richtgetal dat onder andere in de (kleine) kernen lager ligt;
- **Prioriteit op bouwplannen met betaalbaar woningen:** bouwplannen met sociale huurwoningen en/of goedkopere koopwoningen die in voorbereiding zijn versnellen door deze projecten prioriteit te geven in planning;
- **Focus daarnaast op plannen die bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen**, die bijdragen aan de **transformatie van leegstaande panden** en maatwerk voor specifieke woningvragers. Hiermee vergroten we de leefbaarheid in de dorpen.

B. Uitvoeringskracht versterken en stroomlijnen voor zowel gemeente als ontwikkelende partijen. Deze zit vooral in de procedures en is deels al opgepakt.

- **We werken met een regieteam;** We hebben een regieteam woningbouw opgericht. Op basis van de voorliggende prioritering is voorlopig 3 fte extra noodzakelijk gebleken. Een deel kan worden gevonden binnen de huidige bezetting, maar aanvullende capaciteit is nodig op het vlak van civiel, RO, planeconomie en juridisch. Zonder voldoende capaciteit kunnen de voorgestelde acties niet worden uitgevoerd en wordt het beoogde doel niet gerealiseerd.
- **We gaan werken met een duidelijk stappenplan/ afwegingskader voor bouwplannen:** niet alleen voor de efficiency van de gemeentelijke inzet maar ook om initiatiefnemers

duidelijke handvatten te geven. Geef aan de voorkant van het proces al duidelijkheid over de kansrijkheid van een plan;

- **Wij gaan geen capaciteit inzetten op plannen die geen prioriteit hebben:** dat gaat in samenhang met alle facetten van de bouw, van de RO-procedure, bouwplantoetsing, bouwcapaciteit van ontwikkelaars, tot en met de inrichting van de openbare ruimte;
- **Wij gaan kleine bouwplannen jaarlijkse in het omgevingsplan gebundeld opnemen** (veegplan): dan wordt voor meerdere bouwplannen een en dezelfde procedure doorlopen;
- **Benutten landelijke en provinciale expertteams,** subsidies en instrumenten.
- **Capaciteit van de uitvoeringsorganisatie versterken en behouden:** behoud kwalitatief (vast) personeel en blijvende inzet op werving, trainees en opleiding. Deels samen met regio en provincie.

Voor de verdere uitwerking van deze stappen wordt er een Strategische procesplan Woningbouw 2022-2026 opgesteld. Op basis van de criteria die in dit plan en in het Strategische procesplan worden opgenomen, wordt de huidige lijst met initiatieven en lopende woningbouwprojecten, (zover bekend) gerangschikt op prioriteit. Daarbij wordt ook gekeken naar locaties voor het eventueel vestigen voor tijdelijke flexwoningen. In bijlage IV is een kort overzicht aangegeven van de verdeling van de projecten binnen de gemeente Zevenaar.

II. Versterk de communicatie en samenwerking met inwoners en woningmarkt partijen;

Maak werk van een betere en open communicatie vanuit de gemeente en andere partijen op de woningmarkt. Zowel naar inwoners, woningzoekenden als bouwers en ontwikkelaars.

- **Zorg voor regelmatige communicatie met inwoners en initiatiefnemers:** Wat zijn de locaties en plannen in de gemeente de komende jaren? Wat zijn de mogelijkheden voor woningzoekenden? Wat is de stand van zaken? (via diverse communicatiekanalen)
- **Ieder jaar ontvangt de raad een tussenstand van de voortgang van de woningbouwplannen en de gemaakte afwegingen:** dit om de raad te informeren.
- **Bij initiatiefnemers gaan we een duidelijke verwachting scheppen over resultaat en planning:** wat kan wel/niet en wat gebeurt al en waarom. Nee verkopen of aangeven dat een plan nu geen prioriteit heeft om te worden opgepakt is ook een antwoord.

Bij deze punten betrekken wij team communicatie. Op basis van een communicatieplan pakken we de communicatie naar de verschillende doelgroepen op.

III. Gerichte acties voor groepen die knel zitten

A. We zorgen ervoor dat de betaalbare woningen terecht komen bij groepen die dat het hardst nodig hebben door:

- **de zelfbewoningsplicht in te voeren voor alle nieuwbouw koopwoningen**
Bij onze eigen uitgiftes nemen we dit op in de koopovereenkomsten. Daarnaast zullen we daar waar de contracten het toelaten dit ook bij ontwikkelaars opnemen in de overeenkomsten. Dit zal niet overal per direct uitvoerbaar zijn. Voor nieuwe situaties geldt dit als uitgangspunt.

- de gemeente gaat kijken wat de mogelijkheden zijn voor **het inzetten van een doorstroommakelaar, dit in samenwerking met de corporaties**. Dit om te stimuleren dat ouderen doorstromen en er een verhuisstroom op gang komt. Voordat de doorstroommakelaar start, wordt eerst in beeld gebracht of er voldoende aanbod is van voor ouderen geschikte woningen.
- Indien nodig af te wijken van de toewijzingssystematiek.
- de gemeente houdt **de Starterslening beschikbaar voor starters in de gemeente**; de gemeente heeft reeds meerdere jaren de Starterslening, deze lening willen wij graag voortzetten.

B. Versnellen van de bouw van betaalbare woningen. Er zijn tekorten in het betaalbare woningaanbod, dat treft woningzoekenden met een kleiner budget zoals jongeren. Het beleid om meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te bouwen, begint nu zichtbaar te worden in de nieuwbouw. Maar gaat niet snel genoeg.

- Breng samen met de corporaties in beeld **hoe het aandeel sociale huur in het programma verhoogd kan worden naar 30%**. Overweeg het invoeren van een doelgroepenverordening om de bouw van sociale huurwoningen ook op gronden van marktpartijen af te kunnen dwingen.
- **Faciliteer de woningbouwcorporaties voor de ontwikkeling van flexwoningen (ongeveer 30), hiermee tijdelijke betaalbare woonruimte creëren voor spoedzoekers:** dit als aanvulling op het reguliere woningaanbod voor mensen die in de knel komen (scheiding, uitstroom opvang etc.);
- Stimuleer de **transformatie van leegstaande panden naar woningen** van particuliere eigenaren en versnel de transformatie van gemeentelijke panden.
- Stimuleer **gedifferentieerde bouwprogramma's met kleinere woningen en woningtypes voor kleine huishoudens** als aanvullend woningaanbod in buurten en kernen; waarbij voorkomen moet worden dat er te veel van hetzelfde aanbod op een plek komt.
- Zet in op anders bouwen zoals **conceptueel- en circulair bouwen** dan wel industrieelbouwen.

Deze gerichte acties kunnen niet allemaal tegelijk worden opgepakt. Deze acties zijn soms een voortzetting van bestaande acties (zoals starterslening) en enkele zijn onderdeel van projecten (gedifferentieerde bouwprogramma's) en weer andere acties zijn nieuw. In paragraaf 3.3 geven wij aan wat op korte termijn wordt opgepakt.

IV. Maak werk van meer maatwerk en vraaggerichte woningbouw;

A. Werk voor kernen en buurten aan een gericht woningbouwprogramma dat bijdraagt aan het leefbaar houden van kernen en buurten.

- **Pak dit op met gebieds-/wijkgericht werken:** de gemeente en onze (maatschappelijk) partners stellen samen met inwoners en dorps- en wijkraden integrale wijkplannen op voor de ontwikkelingen in wijken en dorpen: beter aansluiting op de behoefte en doorstroming stimuleren;

- B. Geef bewonersinitiatieven en particulieren meer ruimte om woonruimte toe te voegen,** hoewel dit om kleine aantallen gaat kan dit helpen bij het ontwikkelen van specifiek woningaanbod.
- Bij initiatieven die niet helemaal passen binnen de uitgangspunten wordt in gesprek gegaan met initiatiefnemers om **mee te denken in wat er eventueel wel mogelijk is;** hiervoor wordt de omgevingstafel ingezet.
 - Geeft ruimte voor het **ontwikkelen van tijdelijke of experimentele projecten gericht op betaalbare kleine woningen** zoals woongroepen en Tiny Houses
 - **Stel criteria op voor particulieren** om privé-grond te gebruiken om woonruimte toe te voegen: zoals woningsplitsing, woning delen en woning(en) bijbouwen (meenemen in de op te stellen woon-zorg visie). Totdat er duidelijke regels/kaders zijn vastgesteld dient hier terughoudend mee omgegaan te worden om een wildgroei te voorkomen.

V. Continue bouwstroom vanaf 2025/ 2030 veiligstellen
(Verstedelijkingsvisie/omgevingsvisie)

Ontwikkel een ruimtelijke visie voor de lange termijn:

- doe dat integraal met de woonopgaven en woningbouwstrategie voor de langere termijn;
- geef in de Omgevingsvisie een richting aan om op tijd voldoende locaties beschikbaar te hebben om te kunnen blijven voorzien in de woningbehoefte.
- bepaal op basis daarvan de inzet voor **(strategisch) grondbeleid** voor de uitvoering van deze strategie.

3.3 Uitwerking acties Plan Woningbouw

In de vorige paragraaf zijn de uitgangspunten/ acties aangegeven, maar wat betekent dat in de tijd. Hieronder geven wij aan wat wij op korte termijn (2022-2023) gaan oppakken. Deze keuzes zijn gemaakt op basis van de capaciteit, het zo effectief mogelijk kunnen werken en om duidelijkheid te creëren. Het proces en de uitwerking daarvan blijven we monitoren en evalueren. Waar nodig wordt het plan aangepast en/of andere acties opgepakt.

Op korte termijn 2022-2023 betekent dit het volgende (in volgorde van prioriteit):

1. Er wordt gewerkt met een regieteam vanuit de ambtelijke organisatie.
2. Er worden geen nieuwe bouwplannen/bestemmingsplannen (die niet op de woningbouw prioriteitenlijst staan) opgepakt;
3. Plannen die zich reeds in de ontwerpfase bevinden en waarvoor afspraken vastliggen in overeenkomsten of grondexploitaties worden als eerste afgerond.
4. Werken conform een prioriteringslijst woningbouw. Deze lijst wordt samengesteld op basis van de volgende belangrijke uitgangspunten:
 - Plannen waarvoor het bestemmingsplan/bouwplan al in procedure is /vastgesteld is hebben een hogere prioriteit

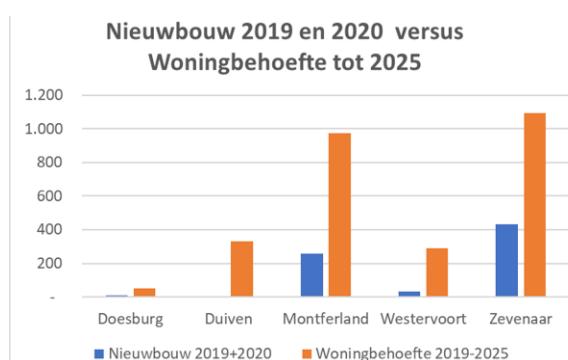
- Bouwplannen/bestemmingsplannen met meer dan 20 woningen krijgen een hoge prioriteit, omdat dit vaak sociale en betaalbare woningen betreft. Dit geldt ook in kleine kernen naar rato.
 - Plannen waarvoor de economisch uitvoerbaarheid is aangetoond, scoren hoger
 - Toetsen aan het afwegingskader uit richtlijnen Notitie 2020. (zie bijlage V).
5. Het faciliteren van de woningbouwcorporaties voor de ontwikkeling van flexwoningen (ca. 30).
 6. Per direct (waar mogelijk) wordt de zelfbewoningplicht ingevoerd.
 7. Het ontwikkelen van een ruimtelijke visie voor de lange termijn. Omgevingsvisie vaststelling voorzien in najaar 2023.
 8. Het opstellen van een woon-zorg visie voor minimaal 5 jaar.
 9. Structureel maken van integrale gebieds/wijkplannen. Dit doen wij in samenwerking met onze (maatschappelijke) partners (zoals wijkplan voor Babberich en de Methen).
 10. Het stimuleren van de transformatie van leegstaande panden naar woningen van particuliere eigenaren en het versnellen van transformatie van gemeentelijke panden.
 11. Het opstellen van een communicatieplan voor de versterking van de communicatie met de inwoners en woningmarkt partijen over de woningbouw.
 12. Aanmelden bij de provincie Gelderland voor het traject doorstroommakelaar, indien de gemeente niet in aanmerking komt onderzoeken in welke vorm we een doorstroommakelaar kunnen inzetten.
 13. Samen met de corporaties in beeld brengen hoe het aandeel sociale huur in het programma verhoogd kan worden naar 30%. Indien noodzakelijk een doelgroepenverordening invoeren om de bouw van sociale huurwoningen ook op gronden van marktpartijen af te kunnen dwingen.
 14. Het optimaal benutten van landelijke en provinciale expertteams, subsidies en instrumenten.
 15. Kleine bouwplannen kunnen aan het eind van het jaar in het omgevingsplan gebundeld worden, beginnend in 2023.
 16. Inzetten op anders bouwen zoals **conceptueel- en circulair bouwen**, dan wel **industriële bouwen**.

Bijlage I: Analyse: opgave voor woningbouw in Zevenaar

Op basis van de woningbouwplanning van de gemeenten, de [Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen](#) en wat andere bronnen is een analyse uitgevoerd over de kansen en risico's van de woningbouw in Zevenaar. Die helpt om scherp te krijgen waar actie nodig is en welke acties effectief kunnen zijn.

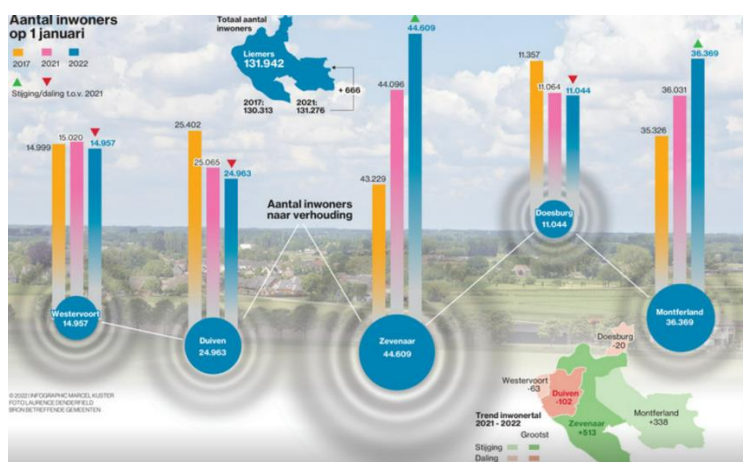
Woningbouw Zevenaar ligt goed op koers met de bouw

Op het vlak van de woningbouwproductie doet Zevenaar het bovengemiddeld goed. De afgelopen jaren lag de woningbouwproductie ruim boven de 200 woningen per jaar. Dit is ongeveer 30% meer dan de behoefteraming en de ambitie van 150 tot 170 woningen per jaar. Binnen de Liemers worden in Zevenaar de meeste woningen gebouwd. In de Regio Arnhem Nijmegen behoort Zevenaar tot de top drie gemeenten die al meer dan de eigen opgave weet te bouwen.



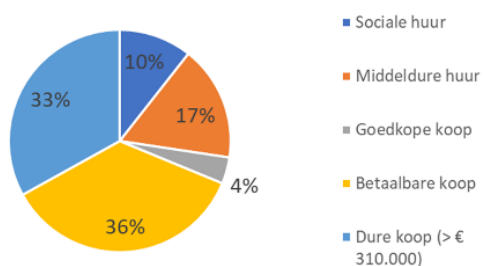
Zevenaar heeft in 2019 en 2020 gemiddeld meer dan 200 woningen per jaar opgeleverd. Daarmee is al 39% van de beoogde toevoegingen tot 2025 gehaald. Zevenaar behoort daarmee tot de top 3 van de Regio (na Arnhem en Heumen). In 2021 zijn ruim 300 woningen opgeleverd in Zevenaar, wederom ruim boven de 200.

In de gemeenten Duiven (2%) en Westervoort (11%) is de realisatie van woningen in 2019 en 2020 sterk achtergebleven bij de ontwikkeling van de woningbehoefte.



Het grote aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren in de gemeente Zevenaar vertaalt zich in een groeiend aantal inwoners, er vestigen zich meer inwoners in de gemeente dan er vertrekken. In Duiven, Westervoort en Doesburg is het effect andersom: mede door de achterblijvende woningbouw groeit het aantal inwoners daar niet.

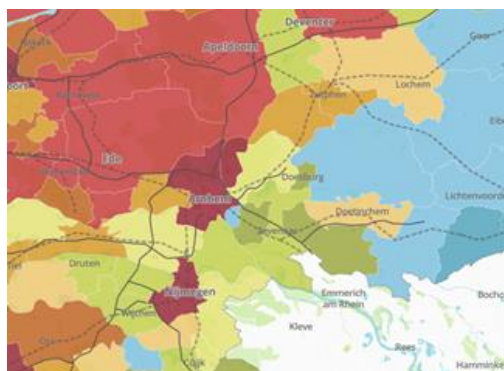
**Woningbouw Zevenaar in 2019 en 2020
naar prijssegment**



Het aandeel betaalbare woningen (alle koop- en huurwoningen tot de NHG-grens) in de nieuwbouw was 2/3. Ruim boven de 50% zoals afgesproken in de Woondeal. Het aantal opgeleverde sociale huurwoningen ligt achter bij de opgave. Dat is nog het effect van het oude beleid waarbij maar beperkt sociale huur werd toegevoegd. Het beleid om 20% sociale huur te bouwen is nu terug te zien in bouwplannen die in voorbereiding zijn. Ruim 20% van de woningen in de bouwplannen voor de komende jaren is sociale huur.

Achterblijvende woningbouw in andere gemeenten heeft effect op Zevenaar

Zorgelijk is dat de woningbouw in andere delen van het land, de regio en dichterbij in Duiven en Westervoort achterblijft. Daar wordt niet voldaan in de lokale vraag. Woningen in Zevenaar zijn in vergelijking met de rest van de regio relatief betaalbaar en er is een relatief ruim aanbod in vergelijking met andere delen van het land. Dat trekt woningzoekenden van elders aan. Extra bouwen in Zevenaar is dan ook niet de enige oplossing om de lokale woningzoekenden te helpen. De productie in de hele regio zal verder opgevoerd moeten worden.



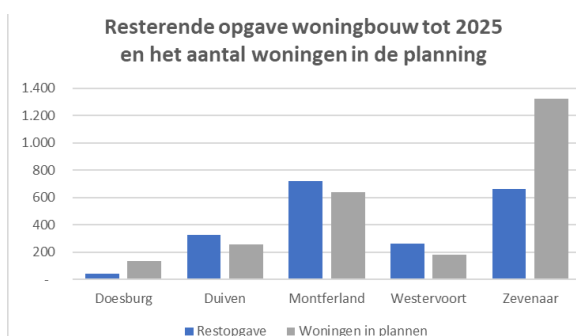
De prijzen van koopwoningen (nieuwbouw en bestaande woningen) liggen in de gemeente Zevenaar relatief laag. Binnen de regio is de gemiddelde prijs per vierkante meter het laagst in Zevenaar. (In 2020 was een tussenwoning in Zevenaar € 1.880 per m², in de Liemers € 1.969 en Regio Arnhem-Nijmegen € 2.328 per m²)

De slaagkans voor een sociale huurwoning is relatief gunstig. In Zevenaar is de slaagkans na Arnhem en Nijmegen de hoogste van de regio.

Maar ondanks de relatief gunstige situatie is het voor veel, vooral startende, woningzoekenden in Zevenaar nog altijd erg lastig om woonruimte te vinden.

Genoeg woningbouwlocaties voor de komende jaren in voorbereiding

Voor de komende jaren heeft Zevenaar al meer dan voldoende woningbouwlocaties in voorbereiding om aan de woningbouwafspraken te voldoen. We gaan er van uit dat de woningbouwafspraken door de grotere woningbehoefte omhoog moeten. Uitgaande van de meest recente woningbouwprognose (van Primos 2021) ligt de opgave tot 2025 op ruim 200 woningen per jaar. Ook voor die periode heeft Zevenaar voldoende woningbouwplannen in voorbereiding.



Voor de periode tot 2025 (3 jaar) zijn locaties in voorbereiding voor ruim 1.250 woningen. Ook als daarvan 30% zou afvallen (risicopercentage waarmee in de Woondeal gerekend wordt) zijn ruim voldoende plannen voor de opgave.

Ook voor de eerste jaren na 2025 zijn er voldoende plannen in beeld (ruim 1.600 woningen). Maar voor de woningbouw richting 2030 zullen nieuwe locaties in beeld moeten worden gebracht.

Van alle plannen is meer dan de helft (bijna 60%) een 'hard' plan waarvan de realisatie al bijna zeker is.

Gebrek aan personeel en materialen maakt dat we moeten kiezen → Zonder maatregelen daalt de (nu hoge) woningproductie

Ondanks dat er voldoende woningbouwplannen zijn zal het een opgave worden om het huidige bouwtempo van de ruim 200 woningen per jaar vol te houden. Dat hangt samen met het gebrek aan capaciteit in de bouw: in materiaal maar vooral ook in handen voor de uitvoering. Dat geldt voor de bouwende bedrijven, nutsbedrijven en leveranciers van bouwmaterialen.

Dat geldt ook voor de personeelscapaciteit binnen de gemeente. De vaste formatie is op veel afdelingen niet op peil en er is op dit moment ook via inhuur niet aan voldoende goed gekwalificeerd personeel te komen. De huidige opgave van 200 woningen per jaar is al lastig te realiseren met de beschikbare mensen, laat staan nog meer woningen en projecten per jaar. Zeker omdat de woningbouw de komende jaren uit kleinere locaties moet komen. Daar gaat meer tijd in zitten.

Woningbouw vertraagd door gebrek aan personeel, en dus gaat Gelderland meer en sneller ambtenaren opleiden

ARNHEM - Om het woningtekort aan te pakken, komt Gelderland met een versnelde opleiding voor ambtenaren met verstand van ingewikkelde bouwprocedures. Door een gebrek aan specialisten [loopt de bouw van huizen te broodnodige huizen nu vertraging op](#).

Lars Barendse 16-10-21, 13:08 Laatste update: 21-10-21, 13:27



Alleen al in Gelderland zijn tot 2030 85.000 woningen extra nodig. De plannen daarvoor moeten door gemeenten worden besloten, maar die hebben daar onvoldoende juist personeel voor. „Daardoor vertragen procedures onnodig”, zegt een woordvoerder van de provincie Gelderland.

Door nieuwe regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld sikkat, PFAS en duurzaamheid worden ook gemeenten en andere meer opgeschikt.

Steeds meer complexe woningbouwprojecten

Naast de problemen met de personeelscapaciteit is er nog een uitdaging: de komende jaren verandert het type woningbouwplannen dat ontwikkeld gaat worden in Zevenaar. De afgelopen jaren werd een groot deel van de woningbouw gerealiseerd in Groot Holthuizen. Die productie was efficiënt te organiseren: het bestemmingplan lag al vast, er was maar een beperkte afstemming met omwonenden nodig en door de omvang van de locatie konden redelijk grote bouwstromen in een keer worden gebouwd.

De woningbouwplannen in de komende jaren zijn veelal kleiner van omvang, liggen in bestaande buurten tussen bestaande woningen en voor de ontwikkeling is eerst nog een bestemmingsplanwijziging (of Omgevingsplan) nodig.

Dat maakt de voorbereiding van de bouw ingewikkelder, onder andere door de afstemming met de buurt. Veel kleine plannen leveren net zo veel woningen op als enkele grote plannen. Maar voor datzelfde aantal woningen is wel meer capaciteit nodig. Plannen met een klein aantal woningen moeten dezelfde stappen in de voorbereiding en de procedures doorlopen als plannen met veel woningen.

Met hetzelfde aantal medewerkers kunnen we de komende jaren minder woningen per jaar worden ontwikkeld en het aantrekken van extra medewerkers is in de huidige arbeidsmarkt niet of nauwelijks haalbaar. Dat betekent prioriteiten stellen in de inzet van de beschikbare capaciteit.



Hoe kleiner de plannen hoe meer ureninzet per woning nodig: Globaal is de capaciteitsinzet per woning voor de gemeente bij een plan van 50-100 woningen de helft van dat bij een plan van 10-50 woningen en vijf keer kleiner dan plannen met 1 à 2 woningen. Dit geldt ook voor capaciteit bouwende partijen in de voorbereiding (en de uitvoering?)

Meeste effect met gerichte acties voor groepen die in de knel zitten

Nog meer bouwen is in de huidige context nauwelijks een reële optie en oplossing voor het probleem van een grote groep woningzoekenden die geen betaalbare woonruimte kan vinden. Wel zijn er verschillende acties mogelijk waarmee we gericht de kans van woningzoekenden op een betaalbare woning vergroten. Dat kan door in het woningbouwprogramma en planologisch te sturen op nieuwbouwprojecten met betaalbare woningen of voor specifieke groepen te ontwikkelen, het stimuleren van nieuwe woonconcepten, regelingen die bepaalde woningzoekenden voorrang geven en door het subsidiëren van betaalbaar wonen.

Maatwerk vertraagt en moet meegenomen in heroverweging ruimtelijk beleid

Een integrale heroverweging over de invulling van de woningbouwopgave kan ons helpen. Nu voeren we (ambtenaren/bestuurder/raad) te vaak bij individueel project de discussie of hier vanwege 'unieke kansen' afgeweken moet worden van het beleid. Dat kost veel tijd en capaciteit. Dit geldt voor nieuwe locaties en soms ook voor de herprogrammering van bestaande locaties.

Als het beleid op orde is kan snel worden bepaald of een plan daarbinnen past en kan tijd/capaciteit bespaard worden. In sommige gevallen ontbreekt helder beleid of zou bestaand beleid tegen het licht gehouden moeten worden. Binnen de huidige capaciteit ontbreekt de tijd daarvoor.

Door nu zo veel mogelijk binnen de bestaande beleidskaders blijven helpt in de voortgang op korte termijn en levert (personeels-)capaciteit op om inhoudelijk een aantal kaders (in de komende) jaren te heroverwegen. In die heroverweging kan dan beter recht worden gedaan aan de nieuwe (woningbouw)opgaven en invulling gegeven worden aan een(andere) rolopvatting van de gemeente.

Zet de koers uit met een lange termijn verstedelijkingsstrategie

Om ook op de langere termijn de woningbouwaantallen te halen is een goed doordachte gemeentelijke/regionale visie op verstedelijking nodig. Door deze ambities scherp uit te spreken en vast te leggen in realistisch beleid, weten het college, de ambtelijke organisatie, de ontwikkelaars en de bewoners waar ze aan toe zijn of waar ze aan moeten voldoen. Dat reikt verder dan dit Plan Woningbouw en is onderwerp van de Verstedelijkingsvisie en de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Groene Metropool Arnhem Nijmegen Foodvalley Meer landschap, meer stad

De ligging van Arnhem-Nijmegen-Foodvalley midden in het Stedelijk Netwerk Nederland met de combinatie van sterke steden en vitale kernen in een aantrekkelijke groene leefomgeving zorgt ervoor dat dit een regio is waar mensen graag wonen en werken. De groei die eraan komt, helpt ons om de regio nog vitaler, groener en sterker te maken, wij ontwikkelen ons door het een poly-centrische Groene Metropool. Dat is onze inzet!



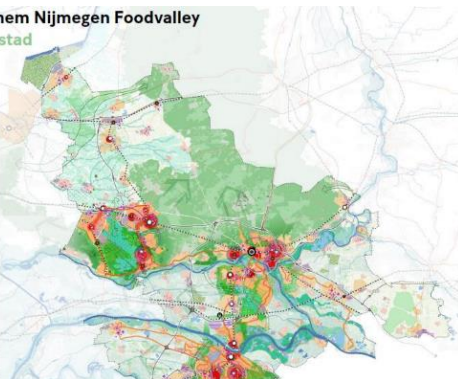
- Groene ecologische buffer, uitbreidingskern
- Natuurmonument, beschermde natuur en landschap
- Volgende langdurig groen op natuig gebied van de regio
- Stedelijke planning: strategisch in de regio oplossen en waar nodig breiden



- Publiek-privé samenwerking
- Samenwerking en efficiënte (de) verhoudingen, voor economische en sociale kansen
- Samenwerking met de regio (2020)
- Lokale en regionale samenwerking voor economische en sociale kansen



- Ruimte voor de toekomst
- Agglomeratiekracht door het combineren van sterke steden en vitale kernen
- Publiek-privé samenwerking en efficiënte (de) verhoudingen
- Samenwerking met de regio (2020)



Het creëren van een goede woonomgeving is meer dan enkel het bouwen van woningen maar vraagt ook aandacht voor bereikbaarheid, landschap, duurzaamheid, recreatieve waarden, ruimte voor energieopwekking, voorzieningen etc.

Bijlage II: Brede dialoog Woningbouw Zevenaar

Rode draad van inbreng uit de zes gespreksgroepen op 16 juni 2022.

Op 16 juni hebben 68 mensen deelgenomen aan de brede dialoog van inwoners, raadsleden, corporaties, ontwikkelaars, makelaars en medewerkers van de gemeente. In zes groepen is gesproken over woningbouw in Zevenaar. Daarbij zijn de volgende vragen besproken:

- Welke kansen en mogelijkheden zie jij voor woningbouw in Zevenaar?
- Wat heb je nodig van de gemeente(raad) om de kansen en mogelijkheden die je ziet te verwezenlijken?
- Wat wens jij Zevenaar toe als het gaat om woningbouw?

De rode draad uit die zes groepen is samengevat onder drie kopjes: 1. Voor wie en wat bouwen, 2. Waar bouwen en 3. Hoe werken we hieraan.

Voor wie en wat bouwen?

- **Bouw andere woningtypen voor ouderen en jongeren:** de diversiteit van het aanbod is beperkt: er zijn al veel eengezinswoning terwijl er steeds meer één-en- tweepersoonshuishoudens zijn.
 - o Levensloopbestendige woningen en appartementen voor senioren, dat zorgt voor een betere doorstroming
 - o Kleinere en goedkopere woningen voor jongeren en starters
 - o Bouw andere woonvormen en snelle bouwvormen: Flexwoningen, Tiny houses en prefab bouwen, hout- en skeletbouw
- **Bouw meer met maatwerk** gericht op de behoefte
 - o Ga in gesprek met inwoners (in de kernen) die behoefte hebben aan een nieuwe woning en maak op basis daarvan een plan per kern.
 - o Bouwen in de dorpen voor het behoud van de leefbaarheid en zodat de jongeren niet wegtrekken.

Waar bouwen?

- Bouw **leegstaande panden** om naar woningen (Vestersbos, Leemkuil, Juvenaats, Bankgebouw en ook in de dorpen zijn er veel mogelijkheden)
- Bebouw (tijdelijk) op **reststukjes grond**
- Bouwen **in het buitengebied** wordt genoemd, maar anderen zijn terughoudend want er zijn nog genoeg andere plekken in en direct rond de stad en kernen.
- Geef **particulieren en burgerinitiatieven** de ruimte om privé-grond grond te gebruiken om woonruimte toe te voegen: zoals woningsplitsing, woning delen en woning(en) bijbouwen.
- Naast kleine locaties zijn **grote nieuwe locaties nodig**, want particuliere initiatieven gaan niet voldoende helpen in de aantallen die nodig zijn.
- Zorg voor **voldoende woningbouw in de dorpen**

Hoe moeten we hieraan werken?

- Meer **vraaggestuurd bouwen**, het gaat niet alleen om grote aantallen maar ook om maatwerk:
 - o Bij het starten van projecten de vraag en aanbod bij elkaar brengen
 - o Input opgehaald via dorps- en wijkraden: woonwensen in kaart brengen, maak een plan per kern met bouwplannen die daarop inspelen
- Maak een **lange termijn strategische planning** en pak als gemeente de regierol.
 - o Pak de regie als gemeente door locaties aan te wijzen: naast kleine plukjes ook grote locaties.
 - o De gemeente moet aangeven wat wel en niet mogelijk is waar initiatieven kunnen landen. Breng focus aan door niet alles tegelijk op te pakken, nee is ook een antwoord.
 - o Stimuleer initiatieven, denk mee in de realisatie. Koppel dit aan een toekomstvisie voor de gemeente.
 - o Ook de kleintjes tellen, zeker in de kernen.
- **Meer samenwerking** tussen gemeente, woningbouwcorporaties en ontwikkelaars/ondernemers
 - o Gezamenlijk woningbehoefteonderzoek doen en samenwerken naar een doel/project
- Snellere en **helderdere procedures** voor woningbouw
 - o Processen en voorwaarden moeten vooraf helder zijn
 - o Denk vanuit de gemeente met de initiatiefnemers mee in mogelijkheden en oplossingen en beweeg mee als een plan een bijdrage levert om de schaarste op te lossen.
 - o Durf aan voorwaarden te sleutelen (zoals parkeernorm)
 - o Communiceer duidelijk met initiatiefnemers over de afwegingen
- Werk aan een **betere en open communicatie** vanuit de gemeente:
 - o Wees als gemeente duidelijk, wat kan wel/niet en wat gebeurt al en waarom.
 - o Communiceer beter met inwoners en initiatiefnemers: Wat zijn de locaties en plannen in de gemeente in de komende jaren? Wat zijn de mogelijkheden voor woningzoekenden?
- **Bevorderen doorstroming** op de woningmarkt
 - o Stimuleer doorstroming met een doorstroommakelaar
 - o Geef (lokale) woningzoekenden voorrang bij goedkopere woningen (zelfbewoningsplicht)

Bijlage III: Werkbijeenkomst woningmarktpartijen Zevenaar

Aan de werkbijeenkomst hebben 20 personen deelgenomen, van corporaties, bouwende partijen, ontwikkelaars, makelaars en de gemeentelijke organisatie. De bijeenkomst was op 22 maart 2022.

Opgaven woningbouw

Naar aanleiding van de analyse (bijlage I) kwam vanuit de deelnemers de volgende input:

- Vanuit de marktpartijen werd het pleidooi gehouden om als gemeente meer de regie te nemen. Stuur duidelijker op welke plannen opgepakt kunnen worden en welke niet. Wees transparant in hoe de processen lopen.
- Zevenaar doet het nu goed met de hoge nieuwbouwproductie door omdat er vanuit het verleden nog veel woningbouwprojecten klaarliggen. Maak deze locaties eerst af en leg daarop de focus.
- Geadviseerd wordt om beter te communiceren over wanneer de nieuwbouwwoningen van de verschillende projecten in de gemeente op de markt komen (door de gemeente en ontwikkelaars). Daarmee voorkom je dat mensen geen beeld hebben van wat er nog gaat komen en gaan wachten met hun aankoop.
- Woningen en bouwmateriaal worden steeds duurder. Dat geeft veel onzekerheid en kan de komende tijd lastig worden bij het ontwikkelen van nieuwbouw.
- Kijk niet alleen naar nieuwbouw, maar kijk ook naar de bestaande woningvoorraad. Wat is de toekomst van de bestaande woningvoorraad en wat is het effect van veel nieuwbouw daarop.
- Kijk goed hoe je kan voldoen in de lokale vraag, wat is er dan nodig. Bekijk per doelgroep of we voldoende voor deze groep doen. Naast de lokale vraag is het de vraag of Zevenaar juist een rol voor zichzelf ziet in de regionale behoefte.

Verkenning bruikbare maatregelen

Nieuwbouwtempo op peil houden

- Bouwers stimuleren om te kiezen voor snelle bouwvormen en conceptueel bouwen
- Focus op sleutelprojecten: plannen die wel worden opgepakt en welke plannen op de langere termijn worden opgepakt
- Richt het proces van ontwikkeling en vergunningen doelmatiger in:
 - o Maak een duidelijk schema over de stappen die worden doorlopen. Maak een duidelijke keuze welke plannen wel door kunnen gaan en welke niet.
 - o Voor kleine plannen een veegplan gebruiken waarin alle plannen tegelijk dezelfde procedure doorlopen.
- Houdt bestemmingsplannen flexibel: daarmee kan gemakkelijker ingespeeld worden op veranderingen in de markt zoals de bouwkosten en de hypotheekrente.

Nieuwe woonconcepten ontwikkelen

- Ontwikkelen van kleine woningen en meer-generatieconcepten
 - o Er is ook behoefte aan kleine luxe dure huurwoningen

- Seniorenhofjes zijn goed voor de doorstroming.
- Ontwikkel een complex met Flexwoningen
 - Maak duidelijk wat de definitie is: wat is tijdelijk en wat zijn de kwaliteitseisen.
 - Wel kijken naar de afschrijvingstijd (15 jaar is te kort -> eerder 30 jr.)
- Ruimhartig bij het vergunnen van mantelzorgwoningen en woningsplitsing
- Benut gronden van particulieren die vrijkomen. Daarvoor moeten dan wel duidelijke regels/kaders voor worden opgesteld.
- Transitie van bestaande woningen: grote eengezinswoningen omzetten in woonruimte voor meerdere 1 en 2 persoons huishoudens (verkamers), maar let wel op de leefbaarheid en hoe het parkeren wordt geregeld.
- De ervaring is dat er te weinig draagvlak is voor gezamenlijke zelfbouw initiatieven, dat is meer een trend waarbij woningzoekenden naar alternatieven zoeken om aan een woning te komen of tegen een gunstigere prijs. Zulk soort projecten kost voor alle partijen (initiatiefnemers, bouwers en gemeente) veel tijd en energie.

Regelingen voor toewijzing en bewonen van woonruimten/ Betaalbaarheid woningen subsidiëren

- Zelfbewoningsplicht/ Opkoopbescherming
 - Zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw is een goed instrument voor Zevenaar want er worden nu nieuwbouw koopwoningen opgekocht door investeerders.
 - Bij bestaande woningen is het aantal woningen dat wordt opgekocht beperkt, een opkoopbescherming voor bestaande woningen is niet nodig.
- Starterslening
 - Deze regeling werkt goed. Maar omdat het budget beperkt is kan het opeens zo zijn dat er geen leningen meer beschikbaar zijn. Communiceer daar tijdig over.

Bijlage IV: Woningbouwlijst

Binnen de gemeente Zevenaar zijn nu ruim 100 initiatieven en lopende woningbouwprojecten (initiatieven vanaf 1 woning), zover bekend.

Zevenaar heeft in totaal 1273 woningen verdeeld over 63 plannen waarvan:

- 46% harde plannen en 54% zachte plannen.
- Woonvorm: 19% appartement en 24 % eengezinswoningen en 57% is nog onbekend.
- Eigendom: 19% huurwoningen, 14% in de koop en 67% is onbekend.
- Prijssegment: 9% tot een huurprijs onder de € 763,-, 1% betaalbare woningen tot de NHG-Grens, 5% boven de betaalbare NHG Grens en 86% nog onbekend.

Daarnaast zijn wij aan het onderzoeken waar eventueel Flexibele tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit in samenwerking met de woningbouwcorporaties. De volgende locatie worden momenteel bekeken:

- Reisenakker
- Zevenaar-Oost, Landeweer
- Zevenaar-Oost, Het Hof
- Babberich Noord

Bijlage V: Richtlijnen voor woningbouw

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. Instandhouden 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 30% 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?	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 skaeve huse, 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, 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		