

Raadsvoorstel

Onderwerp	Plan Woningbouw Zevenaar 2022
Zaaknummer	Z/22/417786
Documentnummer	INT/22/1111467
Portefeuillehouder	A. van Orden
Portefeuille	Wonen en ruimtelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	L. Aries
Telefoon	0316-595111
E-mail	l.aries@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Het is voor woningzoekenden lastig om een woning te vinden, ook in de gemeente Zevenaar. De gemeente zet zich al in om zo veel mogelijk woningen beschikbaar te krijgen voor mensen die een woning zoeken. Maar er is meer nodig. Daarom heeft u in november 2021 het Amendement Initiatief Woningbouw aangenomen. Met dit amendement heeft u het college de opdracht gegeven een Plan Woningbouw t.b.v. starters en doorstroming op te stellen om de woningbouwplannen d.m.v. een onorthodoxe aanpak aan te pakken. Middels een aantal stappen is het college tot dit actiegericht plan gekomen. Deze stappen worden toegelicht in het plan. Met het plan kan de gemeente de regie pakken en met een aantal gerichte acties aan de slag. Na vaststelling van het plan gaan wij aan de slag.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. het Plan Woningbouw Zevenaar vast te stellen.
2. het bedrag € 1.500.000,- uit de bestemmingsreserve Initiatief woningbouw beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit plan;

3. Waarom naar de raad

U heeft als raad het amendement Initiatief Woningbouw aangenomen, met de opdracht aan het college een Plan Woningbouw op te stellen. Het plan wordt via dit voorstel aan u ter vaststelling voorgelegd.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

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

Wij willen naast het (eventueel versneld) realiseren van genoeg woningen ook zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen en woningen die specifiek aansluiten op de specifieke woonwensen. Tevens willen wij gerichte acties inzetten om groepen die in de knel komen op korte termijn te helpen. Het streven is om een continue bouwstroom te realiseren met ongeveer 150-200 woningen per jaar. Van de te realiseren woningen gaan wij 30% in de sociale huursegment realiseren, 35 % in het betaalbare segment (koop tot NHG -grens en/of middenhuur) en 35% in de vrije segment. Deze regel geldt in ieder geval voor woningbouwprojecten vanaf 20 woningen. Als voorbeeld; indien het een project bederft van 130 woningen dan is de verdeling als volgt: 39 sociale huur woningen (30%), 46 woningen in het betaalbare segment en/of middenhuur en 45 woningen in het vrije segment.

Indien er projecten zijn onder de 20 woningen wordt maatwerk toegepast, dan wil niet zeggen dat al deze projecten in de vrije segment worden gerealiseerd. In tegendeel dat mag ook allemaal in het sociale segment en/of betaalbare (koop of huur) woningen. Wij zien de percentage dan ook in de brede context voor de totale opgave. Ook is het een werkwijze dan wel actieplan voor de komende jaren op het gebied van Volkshuisvesting breed.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. Met dit plan kunnen wij meer gericht sturen dat de woningbouw in de komende jaren op niveau blijft.

Met dit plan worden er gericht keuzes gemaakt waar de schaarse capaciteit binnen onze organisatie op wordt ingezet. Wij gaan prioriteren naar plannen die we nu oppakken en plannen die later aan bod komen. De focus wordt gelegd op de bouwplannen die al in voorbereiding zijn, dit om de lopende plannen eerst af te ronden voordat er nieuwe plannen worden opgepakt. Daarnaast hebben wij nu ook ruim genoeg plannen in voorbereiding om aan de behoefte te voldoen.

De focus wordt gelegd op de grotere bouwplannen (met 20 of meer woningen), dit levert de meeste woningen op met de inzet van de beperkte capaciteit. Naast de kwantiteit kijken wij ook naar de plannen die bijdragen aan volkshuisvestelijke doelstellingen en die bijdragen aan de leefbaarheid in de dorpen en verpaupering van panden voorkomen. Het kan dus voorkomen dat initiatieven niet (gelijk) worden opgepakt maar verder in de tijd worden gezet. Deze keuzes geven alle partijen duidelijkheid op welke projecten wordt ingezet. Daarnaast wordt de keuze gemaakt kleinere bouwplannen gezamenlijk op te pakken. Dit om doelmatiger met de beschikbare capaciteit om te gaan.

1.2 Door een duidelijk en transparant plan moet het duidelijk zijn voor inwoners en woningmarktpartijen wat de koers is van de gemeente.

Tijdens de bijeenkomsten met de marktpartijen, de inwoners en u is aangegeven dat er behoefte is aan betere communicatie over wonen en bouwen vanuit de gemeente. Daarom is in dit plan ook opgenomen om de communicatie op meerdere vlakken te versterken. Wees als gemeente transparant en duidelijk, nee kan ook een antwoord zijn. Voor de communicatie gaan wij een communicatieplan opstellen.

1.3 Met dit plan kunnen wij gerichte acties inzetten om groepen die in de knel komen op korte termijn te helpen.

Op de woningmarkt zijn er meerdere groepen die het lastig hebben. Het is moeilijker voor meerdere doelgroepen om überhaupt aan een woning te komen en voor een groep mensen wordt het steeds moeizamer om de woonlasten te dragen. Er is dan ook een tekort aan betaalbare woningen. Daarom geven wij prioriteit aan het bouwen van betaalbare woningen. In het coalitieakkoord staat dat het aandeel te bouwen sociale huurwoningen verhoogd wordt naar 30%. Ook gaan we kijken naar het inzetten van flexwoningen, dit in samenwerking met de corporaties. En willen wij ruimte geven aan het ontwikkelen van tijdelijke of experimentele projecten gericht op betaalbare kleine woningen voor kleine huishoudens. Ook willen wij door het inzetten van enkele acties zorgen dat de betaalbare woningen ook terecht komen bij de groepen die dat het hardst nodig hebben.

1.4 Met dit plan kunnen wij meer maatwerk toepassen en vraaggericht bouwen

Naast het toevoegen van woningen is het ook van belang de leefbaarheid in de wijken en kernen te behouden. Met een gericht bouwprogramma kunnen wij daar een bijdrage aan leveren en met wijkgericht werken kunnen wij de bewoners in de wijk in hun eigen kracht zetten.



1.5. *Met dit plan leveren een positieve bijdrage aan de regionale opgave in kwantitatieve en kwalitatieve zin.* In het bestuurlijk overleg MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport)¹ is eind 2019 met het Rijk afgesproken om voor de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley te komen tot een integrale verstedelijkingsstrategie voor de middellange termijn. Dit met als doel om de groei van woningen en bijbehorende banen zo vorm te geven, dat het meerwaarde oplevert voor alle inwoners. Om de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken op korte termijn te pakken is in 2020 de Woondeal Arnhem-Nijmegen ondertekend. Circa 40.000 woningen staan op de korte termijn op de planning. In het verstedelijkingsconcept wordt voor de resterende 60.000 woningen een beeld geschetst waar op de middellange (2030) en lange termijn (2040) de extra woon- en werklocaties voor de komende jaren een plek kunnen krijgen om de groene metropool te versterken. Met dit plan woningbouw kunnen wij als gemeente Zevenaar aan beide processen een bijdrage leveren.

2.1. *Budgetrecht is aan de raad.*

Het is aan de raad om een besluit te nemen over het beschikbaar stellen van het in de bestemmingsreserve opgenomen bedrag. Zie hieronder in de paragraaf "kosten, baten en dekking".

Kanttekening/risico's

De afgelopen jaren heeft de gemeente 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.

Er zijn op dit moment voldoende plannen om de opgave voor onze gemeente ter realiseren, maar door de voorgestelde maatregelen in combinatie met het risico willen wij het regieteam hier gericht op inzetten.

Door de ontwikkeling van de risico's en de onzekerheden van de toekomst oriënteren wij ons hoe wij meer regie kunnen krijgen. Het regieteam zal in combinatie met monitoring van de lopende initiatieven en lopende woningbouwprojecten ook oriënteren op mogelijkheden waarin de gemeente meer regie heeft. Dit kan zijn dat we later met een plan komen om zelf een meer actief grondbeleid te voeren. Daarbij kunnen we de specifieke middelen voor impulsen op dit terrein, die door de overheid apart zijn gezet gebruiken.

Het nadeel van het zelfstandig weer nemen van een actieve positie is dat planvorming en realisatie een langere doorlooptijd kennen. Voor de korte termijn worden daarom ook alternatieve mogelijkheden onderzocht. Het regieteam heeft in 2022 de opdracht enkele opties te onderzoeken die kunnen bijdragen aan de opgave voor korte termijn.

Bij alle bovenstaande acties is het wel van belang dat er voldoende capaciteit beschikbaar is. Dat geldt voor de interne capaciteit, maar ook voor de uitvoering van projecten in fysieke omgeving.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

¹ Doel van het Mirt is om meer samenhang te brengen in investeringen in grote ruimtelijke projecten, infrastructuur en (openbaar) vervoer.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na instemming met het plan gaan wij aan de slag met de acties die zijn aangegeven voor de komende jaren. Wij zullen jaarlijks een update van de acties geven en eventueel na overleg met u, indien nodig, de planning aanpassen.

7. Klimaat en duurzaamheid

Klimaat en duurzaamheid zijn belangrijk speerpunten binnen onze gemeente. Met dit plan heeft dat geen directe links. Bij het concretiseren en ontwikkelen van woningen en nieuwe wijken worden deze punten meegenomen.

8. Communicatie

De vaststelling van het plan wordt via een persbericht gepubliceerd. Ook krijgen de marktpartijen en bewoners die deel hebben genomen aan de diverse gesprekken persoonlijk bericht van de behandeling van het plan.

9. Kosten, baten en dekking

Voor het opstellen van dit plan heeft u een bedrag van € 150.000,- beschikbaar gesteld. Van dat budget is nog een deel beschikbaar. Het nog beschikbare budget hebben wij opgenomen in de begroting 2023-2026 om voor 2 jaar in zetten voor het experimenten met een doorstroommakelaar.

Voor de uitvoering van het plan Woningbouw heeft u € 3.000.000 beschikbaar gesteld. Wij stellen voor om dit deels in te zetten voor de continuïteit van het regieteam.

Het team bestaat gedeeltelijk uit eigen vaste personeelsleden en deels uit inhuurkrachten. Op basis van het plan is voorlopig becijferd dat hiervoor 3 fte (inhuur) extra noodzakelijk is, op het vlak van civiel, RO, planeconomie en juridisch. Om de continuïteit op dit in te zetten proces te borgen willen wij daarvoor de (ingehuurde) specialisten vastleggen voor het regieteam (2023-2025). De kosten daarvoor bedragen € 500.000,- op jaarbasis. (3 fte). Een deel van de kosten wordt op basis van anterieure overeenkomsten verhaald op initiatiefnemers/ontwikkelaar, echter is nog niet aan te geven wel bedrag dit betreft. Verder kan een deel ten laste worden gebracht van de gemeentelijke grondexploitaties. Door voldoende budget te reserveren kunnen wij de continuïteit van het regieteam waarborgen.

Daarnaast is er ruimte om strategische aankopen te doen als gemeente (situationeel grondbeleid). Het is echter wel eerst aan de markt om dit op te pakken maar mocht het nodig zijn kunt u instemming geven voor aankoop, daarvoor bied het grondbeleid mogelijkheden.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1119590	Plan Woningbouw Zevenaar

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Plan woningbouw Zevenaar
Zaaknummer	Z/22/417786
Documentnummer	INT/22/1111467

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. het Plan Woningbouw Zevenaar vast te stellen.
2. het bedrag € 1.500.000,- uit de bestemmingsreserve Initiatief woningbouw beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit plan;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 19 oktober 2022

De griffier	De burgemeester
I.M. van Dijk	L.J.E.M. van Riswijk