

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde (beantwoording binnen 30 dagen)

B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raads- of commissievergadering

C. Technische vragen over onderwerpen geagendeerd voor een commissie- en/of raadsvergadering

D. Overige technische vragen (vragen die geen betrekking hebben op een voorliggend raadsvoorstel of onderwerp op de commissieagenda; beantwoording binnen 30 dagen)

Categorie: A/B/C/D (doorhalen wat niet van toepassing is)

Onderwerp:

Naam en fractie: Roy van Essen

Datum indienen: 11 oktober 2022

Afdeling:

Contactpersoon:

Inleiding/Aanleiding:

De raad heeft het amendement Initiatief Woningbouw aangenomen, met de opdracht het college een Plan Woningbouw op te stellen. Hiermee gaat het college 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"*.

Tevens wordt in het onderliggende raadsvoorstel een bedrag gevraagd van € 1.500.000,- uit de bestemmingsreserve Initiatief woningbouw beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit plan.

Vraag/Vragen:

Tijdens de commissievergadering ruimte van 5 oktober is het raadsvoorstel Plan Woningbouw behandeld en zijn er bij ons nadien nog enkele vragen opgekomen.

Graag zouden wij deze vragen mee willen nemen, teneinde een juiste beslissing te kunnen maken over het voornoemde raadsvoorstel, anders dan is aangegeven in de commissie als zijnde het een hamerstuk.

1. U geeft aan dat 1 ding centraal staat en dat is "betaalbaarheid", wat is volgens u de definitie van "betaalbaarheid"? Er wordt in het stuk namelijk diverse bedragen genoemd (NHG-grens en 250k).

Antwoord: De landelijke norm voor betaalbaar is de NHG-grens. Deze wordt jaarlijks aangepast. In de Woondeal met de regio is aangegeven dat 50% betaalbaar moet worden gerealiseerd.

Op basis van de woondeal is de Liemerse woonagenda (subregio) aangepast.

De prijzen die daarvoor zijn opgenomen zijn als volgt: Bij de bouw van betaalbare koopwoningen hanteren we € 250.000 als bovengrens (lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt gehanteerd). Voor de middeldure huur hanteren we € 850 als bovengrens.

De verdeling die wij nu hanteren bij projecten boven 20 woningen is betreft de verdeling qua prijzen:

- 30% sociale huurwoningen (via de corporaties);
- 35% betaalbare koopwoningen of middeldure huurwoningen;
- 35% mag boven de betaalbare koopwoning grens of middeldure huurwoning grens.

2. Graag willen we de impact weten, wat dit plan concreet betekent voor de harde en zachte plannen (zie RIB 2020-094). Kunt u ons de laatste lijst van woningbouwplannen (incl. indicatie harde/zachte plan) opleveren en ook aangeven of ze volgens dit plan prioriteit hebben of niet?

Antwoord: Voor de harde en redelijk zekere plannen vindt u de stand van zaken in de bijlage.

3. Kunt u aangeven wat de definitie is van een Flex-woning en van een Tiny House?

Antwoord: Wij hanteren de volgende definitie voor Flex-woningen en Tiny Houses zoals zij in het plan zijn opgenomen.

Flexwoningen zijn fabrieksmatig gebouwde wooneenheden die in (meestal) gestapelde vorm worden geplaatst op basis van een tijdelijke vergunning (10-15 jaar). Zij zijn na deze periode weer te demonteren om op een andere plaats ingezet te worden. Voordeel: betaalbaar, duurzaam en snel te realiseren. Doelgroep: reguliere huurders w.o. starters en spoedzoekers. Zij worden in de regel geplaatst door corporaties in de sociale huursfeer, maar ook commerciële aanbieders zijn in deze markt actief.

Tiny Houses. Dit is een woonvorm die zich specifiek richt op mensen die een duurzame levensstijl voorstaan. Een Tiny house is over het algemeen niet groter dan 25 m², is meestal vrijstaand, is zelfvoorzienend (Electra, riolering). Vaak worden deze woningen door de bewoner zelf (af)gebouwd. Ook voor deze woningen geldt dat ze tijdelijk geplaatst worden en verplaatsbaar zijn.

4. We kregen de indruk dat flex-woningen tevens op (normaal bestemde) bouwgrond worden ontwikkeld, is dat juist?

Antwoord: Wij gaan de aangegeven locaties onderzoeken of deze in aanmerking komen als bouwgrond voor het realiseren van Flex woningen. Dus wij sluiten het niet uit dat er woningen komen op (normaal bestemde) bouwgrond. Maar de insteek van Flex-woningen is van tijdelijke karakter, dus de grond kan dan op een later tijdstip weer voor de oorspronkelijke bestemming worden ingezet.

5. U stelt: "Er worden geen nieuwe bouwplannen/bestemmingsplannen (die niet op de woningbouw prioriteitenlijst staan) opgepakt;" Is dat juridisch haalbaar als reden om een definitieve aanvraag hierop te weigeren? Dat geldt ook voor de prioritering, is dat juridisch haalbaar, wanneer een definitieve aanvraag binnenkomt?

Antwoord: Wij gaan prioriteren, niet weigeren. Wij proberen juist focus aan te brengen waardoor wij gericht plannen kunnen oppakken.

6. Stel dat een nieuwbouwplan tegemoet komt aan alle andere prioriteiten (en bijvoorbeeld verpaupering tegengaat), begrijpen we het dan goed, dan wordt deze niet opgepakt?

Antwoord: Verpaupering of anderszins kan juist een reden zijn om met prioriteit te behandelen.

7. U stelt dat plannen met meer dan 20 woningen voorrang krijgt en de kleine dorpen naar rato, wat is dan concreet de grens in de dorpen?

Antwoord: daar is geen concrete grens aangegeven, dat is maatwerk per dorp. In de praktijk kunnen dat kleinere aantallen zijn.

8. Wat zijn de ervaringen van overige gemeenten die inmiddels al een zelfbewonerplicht hebben ingevoerd (kunt u de voor- en nadelen benoemen)?

Antwoord: Wij weten niet wat de ervaringen zijn bij de andere gemeente.

9. Voor de omzetting van winkels naar woningbouw in met name het centrum van Zevenaar lopen we tegen restricties aan, met name op het gebied van parkeernormen, hoe gaat u dat oplossen?

Antwoord: Hiervoor heeft u in juni van dit jaar verruimende beleidsregels voor vastgesteld, "Beleidsregel afwijken stappenplan Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar". Hiermee kan in sommige gevallen gemotiveerd worden afgeweken van de parkeernorm. Daarnaast zijn wij nu bezig, samen met een adviesbureau, om de evaluatie van het huidige parkeerbeleid uit te voeren. Daarna gaan wij aan de slag met u en de stakeholders welke kaders/richtingen wij als gemeente moeten gaan kiezen omtrent het nieuwe parkeerbeleid. Dit traject wordt uitgevoerd in 2023/2024.

10. Er komt een regieteam voor 3 jaren. In het stuk wordt gesproken over risico's (inflatie, capaciteit, grondstofprijzen, hypotheekrenteverhoging, stikstofbeleid). Het is dus erg onzeker wat er gebeurt. Komt nog bij dat gesteld wordt dat er veel harde plannen zijn, dus daar liggen al veel bestemmingsplannen op en si veel meer regie niet nodig. Bestaat niet het gevaar (gelet op de aangegeven risico's), dat het regieteam voor de troepen uitloopt en dit per saldo geen soelaas biedt, omdat andere partijen die cruciaal zijn voor de uitvoering niet meedoen?

Antwoord: het regieteam gaat vooral focus aanbrengen en zorgen voor meer afstemming. Daarnaast heeft het regieteam als taak om ontwikkelaars en coöperaties te blijven aanjagen om plannen tot uitvoering te brengen.

Bijlage:

Hieronder geven wij het volgende aan: de projecten die momenteel in aanbouw zijn en harde plannen waarvoor een bestemmingsplan onherroepelijk is en een omgevingsvergunning voor is verleend of voor is ingediend en redelijk zekere plannen.

De volgende projecten zijn momenteel in aanbouw:

- **Vierkenshof Tolkamer**, 12 huurwoningen onder de 1^{ste} aftoppingsgrens (de zogenaamde HAB-woningen). De huurwoningen zijn voor geschikt voor de doelgroep senioren.
- **Aerdtse dijk 27 Aerdt**, 5 koopwoningen voor doorstromers, 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen. Deze woning zijn in aanbouw.
- **Noordeinde/Marie Koningin Zevenaar**, 28 appartementen in het dure koopsegment. Deze woningen zijn in aanbouw.
- **Meentsestraat Zuid Giesbeek**, 13 woningen (4 tweekappers en 9 rijwoningen), Deze woningen zijn in aanbouw.
- **Groot Holthuizen**, afronding deelprojecten.
- **Keurbeek Herwen** (5 koopwoningen in het goedkope koopsegment)
- **Boterdijk Alexander Tolkamer**, 8 koopwoningen in het betaalbare segment voor doorstromers.
- **Keurbeek Herwen**, 5 schuurwoningen .

Harde plannen (Plannen waarvoor een bestemmingsplan onherroepelijk is en een omgevingsvergunning voor is verleend)

- **Uuleveld Pannerden (fase 2)** Plan voor ca. 32 woningen.)
- **Fico terrein Herwen**, voor de totale locatie staan ca. 32 koopwoningen voor starters en doorstromers gepland. Deels gerealiseerd en voor een deel omgevingsvergunning verleend.

Harde plannen (Plannen waarvoor een bestemmingsplan onherroepelijk is en een omgevingsvergunning is ingediend)

- **Middag-Oost fase 3, Babberich**, plan voor 44 woningen.
- **Kruisweg Angerlo**, Slopen en vervangen van 8 sociale huurwoningen.
- **Achter de Kerk Giesbeek** plan voor 7 woningen.
- **Prins Clausstraat Giesbeek**, 14 levensloopgeschikte huurwoningen voor senioren tot de eerste aftoppingsgrens.
- **Zevenaar Oost Holtkamp Zevenaar**, voor een deel omgevingsvergunning aangevraagd, deels ook nog niet.
- **Stationsplein 13 Zevenaar** 7 huurappartementen, omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk, beroepsgang afwachten.

Alle overige projecten zijn in verschillende stadia in ontwikkeling. Daar is niet eenduidige selectie in te maken en deze willen/kunnen wij ook niet allemaal publiekelijk maken. Daarnaast betreft het ook een projecten werkljst. Hieronder een lijst (niet uitputtend), dat u een goed beeld geeft over concrete woningbouwplannen en de ontwikkelingen in de toekomst.

- **Locatie vm. Volksuniversiteit Zevenaar**, plan in voorbereiding, participatie met de buurt is de volgende stap. Locatie is eigendom van de gemeente.
- **Da Costastraat (vm. Fonkelsteenschool) Zevenaar**, plan in voorbereiding. Locatie is eigendom van de gemeente.
- **Steenhuizen 6 (vm. Basisschool) Zevenaar**, plan in voorbereiding voor ca. 18 tot 20 woningen. Locatie is eigendom van de gemeente.
- **Arnhemseweg 3 Zevenaar**, plan in voorbereiding voor 11 appartementen.
- **Zevenaar Oost- Het Hof Zevenaar**, na afronding planvorming Holtkamp wordt dit plan opgeplakt voor planvorming. Grond in eigendom van de gemeente.

- **Juvenaat (Het gebouw) Zevenaar**, plan in voorbereiding.
- **Grietakker Zevenaar**, plan in voorbereiding voor ca. 18 woningen.
- **BAT fase 1 Zevenaar**, plan voor circa ca. 45 woningen.
- **BAT fase 2 Zevenaar**, bestemmingsplan voor 60 woningen onherroepelijk. In gesprek met o.a. de ontwikkelaar voor verdichting van het woningaantal met daarbij ook over het aantal en typen woningen.
- **Liemers Rijnstate ziekenhuisterrein**, Bestemmingsplan in voorbereiding en participatie is gestart. Een plan voor 45 woonzorg appartementen en 30 pg-eenheden.
- **Waaijakkers Aerdt**, het bestemmingsplan ligt ter inzage, plan voor ca 25 woningen en ca. 15 sociale huurwoningen. Grond deels in eigendom van de gemeente.
- **Markt 8 Lobith**, plan in voorbereiding voor ca. 7 appartementen. Locatie is eigendom van de gemeente.
- **Bereboot Lobith**, plan in voorbereiding voor ca. 4 woningen. Locatie is eigendom van de gemeente.
- **Kolkwijk fase 3 Angerlo**, plan in voorbereiding.
- **Meentsestraat 110-112,114 Giesbeek**, plan voor 11 woningen waarvoor het bestemmingsplan in voorbereiding is.
- **Kerk Babberich**, plan in voorbereiding voor ca. 16 appartementen.
- **Dijkweg Oud-Zevenaar**, plan in voorbereiding, in overleg met de eigenaar.