

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2023-042

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 1 juni 2023
Zaaknummer Z/23/449162 /ADV/23/1163562
Onderwerp Voortgang Woningbouw
Portefeuillehouder A.H. van Orden

Contactpersoon Jos Rensen
E-mail j.rensen@zevenaar.nl
Telefoon 0316 595111

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Het Woningbouwprogramma Zevenaar 2030 heeft als doel te sturen op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Het uitgangspunt is door de bouw van woningen te voldoen aan de behoefte. Hiervoor dienen tot 2030 ca. 1700 woningen aan de voorraad te worden toegevoegd.

Kernboodschap

In deze brief informeren we u graag over de voortgang van de woonopgave, die voor 2023 achterblijft op de prognose. Daarbij geven we u inzicht in de actuele stand van zaken van de nieuwbouw zoals opgenomen in het Woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks 150 tot 200 nieuwe woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd om aan de geprognostiseerde woningbehoefte te kunnen voldoen.

Context

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Collegeprogramma
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

De kwantitatieve behoefte in de gemeente Zevenaar bedraagt ca. 1700 woningen, te realiseren tot 2030. De kwalitatieve behoefte is in lijn met de kaders uit de woondeal 2.0 Arnhem Nijmegen en opgenomen in het gemeentelijk Woningbouwprogramma, waarbij de nadruk ligt op betaalbare woningen en woningen voor specifieke doelgroepen.

Voor de gemeente Zevenaar betekent dit, zoals hiervoor al aangegeven, dat er jaarlijks ongeveer 150 tot 200 woningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden om het gewenste aantal woningen in 2030 te realiseren.

Op dit moment wordt er gewerkt aan 52 projecten die betrekking hebben op toevoeging van woningbouw. Deze projecten zijn als volgt verdeeld over de kernen en bevinden zich in diverse stadia van het planproces.

<i>Plaats</i>	<i>Totaal aantal woningen</i>	<i>Oplevering 2023*</i>	<i>Oplevering 2024*</i>	<i>Oplevering later</i>
<i>Aerdt</i>	45	0	20	25
<i>Angerlo</i>	96	12	76	8
<i>Babberich</i>	116	0	38	78
<i>Giesbeek</i>	57	29	28	0
<i>Herwen</i>	34	0	17	17
<i>Lathum</i>	10	0	10	0
<i>Lobith</i>	23	1	4	18
<i>Pannerden</i>	58	4	24	30
<i>Tolkamer</i>	11	0	11	0
<i>Zevenaar</i>	784	58	217	509
	1234	104	445	685

*Afhankelijk van de voortgang van het project kan de geprognoseerde opleverdatum op een later moment plaatsvinden

Het aantal woningen dat in 2023 verwacht wordt om aan de voorraad toe te voegen stagneert. Bezwaar- en beroepsprocedures leiden tot vertraging, waardoor de start van de bouw wordt uitgesteld. In de geprognoseerde voorraad voor 2023 is bijvoorbeeld ook rekening gehouden met de realisatie van 30 flexwoningen in Zevenaar. Hiervoor dienen nog de nodige werkzaamheden te worden verricht om realisatie mogelijk te maken. Ontwikkelingen op de markt kunnen elkaar snel opvolgen, waardoor het steeds een momentopname is.

Huidige marktontwikkelingen

Er zijn op dit moment diverse ontwikkelingen die de voortgang in de bouw alsmede de verkoop van woningen negatief beïnvloeden. Naast de stijgende bouwrijzen (als gevolg van loon- en prijsontwikkelingen) heeft ook de stijgende hypotheekrente met als gevolg een verminderde leencapaciteit voor kopers van woningen een negatief effect op de voortgang. Projecten worden later in verkoop gebracht of heroverwogen. Voor nu is dit voor de lopende projecten nog niet direct van toepassing, maar wij voorzien dat dit ook voor de ontwikkeling van het woningbouwprogramma in Zevenaar consequenties kan gaan hebben. Hierdoor ligt vertraging op de loer. Merkbaar is dat het langer duurt om 70% van de woningen verkocht te krijgen. Door ontwikkelaars wordt pas gestart met de bouw als dit verkooppercentage is gehaald.

Ook een negatief effect op de voortgang van diverse woningbouwontwikkelingen c.q. het bouwrijp maken van gronden wordt veroorzaakt door de lange wachttijden voor de noodzakelijke nutsaansluitingen. Wachttijden van een half jaar of langer komen regelmatig voor, met de nodige vertraging tot gevolg. De projecten die nu worden aangemeld komen bij de nutsbedrijven voor uitvoering in aanmerking in het eerste kwartaal 2024. Ook zal de vraag naar o.a. elektriciteit toenemen, hetgeen om uitbreiding van de capaciteit van het netwerk vraagt.



Aanpak uitvoering woningbouwprogramma

Vanuit de Woondeal 2.0 Arnhem Nijmegen is voor grotere initiatieven – van 40 woningen of meer – voor de ontwikkelaar een verplichting om te voldoen aan het percentage dat 65% van de te bouwen woningen gerealiseerd moet worden in het betaalbare segment, waarvan 30% sociale huur.

Parallel hieraan brengen we in de Omgevingsvisie in beeld waar de potentie aanwezig is voor mogelijk grotere zoekgebieden (inbreiding en uitbreiding) voor wonen en werken, ook na 2030. Daarbij houden we rekening met de door u vastgestelde verstedelijkingsstrategie. Waar mogelijk proberen we gronden in eigendom te verkrijgen, waardoor de regie op sturing van het woningbouwprogramma kan worden vergroot.

Voor de diverse (nieuwe) ontwikkelingen plegen we extra inzet op de realisatie van bijzondere woonvormen en het betaalbare segment (in koop en huur). Dit is met name van belang voor de doelgroepen van starters en senioren.

Communicatie en vervolgproces

Het bovenstaande is een momentopname. De situatie kan snel veranderen als gevolg van marktontwikkelingen. Periodiek zullen we u daarom blijven informeren over de voortgang van de diverse woningbouwinitiatieven.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

Geen.