

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde

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

C. Technische vragen

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

Onderwerp: Locaties woningbouw nabij voorzieningen in Zevenaar

Naam en fractie: J. de Nooij CDAZevenaar

Datum indienen: 24 november 2020

Afdeling: *(door organisatie in te vullen)*

Contactpersoon: *(door organisatie in te vullen)*

Inleiding/Aanleiding:

Inleiding/Aanleiding:

In de commissie ruimte is op 23 september bij agendapunt 8 door een aantal fracties gevraagd om van gedachten te mogen wisselen over het woningbouwbeleid en daarbij de woonruimteverdeling binnen het sociaal segment. E.e.a. op grond van RIB 2020 -094.

Woonbeleid en RIB 2020 – 095 Motie enquête woningbouwbehoefte.

Tijdens de discussie is opgemerkt dat de informatieavond, woningdeal, het verdiepend onderzoek waarover in de RIB's wordt gesproken stemt tot vreugde. Immers er wordt ook ingezet op betaalbare woningen en een vast percentage sociale huurwoningen. Een verbetering met voorheen waarbij er bij veel woningbouwprojecten te weinig rekening mee is gehouden.

We hebben allemaal in de krant kunnen lezen dat het met de woningbouw in de gemeente Zevenaar goed gaat als het wordt afgezet tegen realisatie in de regio. Prima dus maar we hebben als Zevenaar ook veel verlies moeten nemen.

Tijdens de jaarlijkse sessie van de raad met de woningbouwverenigingen was de steevaste vraag van de raadsleden:

- Moeten we niet meer bouwen want de slaagkans voor jongeren is wel heel erg klein!
- Moeten we niet meer bouwen want de druk op de sociale huurwoningen is wel erg groot. Die druk wordt nog groter omdat de statushouders veelal een sociale huurwoning moet worden toegewezen. Waarom niet het aantal woningen die voor statushouders nodig zijn niet jaarlijks extra als volume toevoegen. Steevaste reactie als we kijken naar de toekomst hebben we teveel woningen.
- Steevast reactie we zitten in een krimpregio. Welnu, net we zien dat dat niet zo is.

Tijdens de in de commissie gevoerde discussie en benoemd in de raadsvergadering is opgemerkt dat:

- jongeren een te geringe slaagkans voor een woning hebben;
- er weliswaar best veel levensbestendige woningen voor ouderen worden gebouwd nabij voorzieningen maar die niet bereikbaar zijn voor grote groepen;
- betaalbaarheid voor starters qua prijs relatief is;
- wellicht een gering aantal Tiny houses voor sommigen een oplossing kan zijn.

Op grond van gevoerd overleg is toegezegd de raad op korte termijn te informeren over toekomstige bouwlocatie nabij het centrum en de voorzieningen van Zevenaar.

Vraag/Vragen:

- 1. Is het college van mening dat ondanks veelvuldig verkeerde inschattingen door de woningbouwverenigingen de prognoses t.a.v. de woningbouwbehoefte nu wel kloppen en waarom dan?**

Antwoord:

Het blijft altijd een prognose en dus in de toekomst kijken. Maar gezien de ontwikkelingen nu op de woningmarkt en de afgesloten woondeal met het Rijk, provincie en regiogemeente is de woningbehoefte groot. Voorlopig zullen wij nog woningen moeten bijbouwen. Het volgende is in de Liemerse woonagenda opgenomen:

"In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien.

Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is vooralsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien. De woningvraag in de Liemers concentreert zich in de kernen langs de A12. Hoe dichterbij Arnhem hoe groter de extra woningvraag uit Arnhem, daar is de druk op de woningmarkt groter dan in de Liemers. We kiezen er dan ook voor om in de kernen langs de A12 en de spoorlijn, Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam de bouwopgave in de komende jaren te concentreren. (Aangegeven in de Liemerse woonagenda). Afgesproken is dat wij adoptief gaan programmeren tot 130%. Dit om een continue bouwstroom op gang te houden en hebben. En 130% om eventuele planuitval op te vangen. Dit geldt Subregio Liemers breed."

In de RIB van 8 september is ook aangegeven dat wij een onderzoek ontwikkeling (sociale huur) woningvoorraad tot 2030 laten uitvoeren. In het eerste kwartaal van 2021 gaan wij u informeren over de uitslagen van het onderzoek.

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 zijn eind 2020 afgerond. Deze worden o.a. gebruikt voor de prestatieafspraken voor 2021.

- 2. Wat is de slaagkans voor jongeren woonruimte te bemachtigen en hoe groot is de nood?**

Antwoord:

Het is voor de jongeren/ jonge starters lastig om aan een woning te komen en dat is afhankelijk van meerdere factoren. Dit heeft te maken met het aanbod, welke woningen komen vrij op de woningmarkt (koop en huur), maar ook de "strengere" hypotheek eisen, het passend toewijzen en hebben de jongeren de juiste informatie en/of kunnen zij de juiste informatie vinden. Hoe groot de nood precies is weten wij niet (is ook lastig te meten). In 2020 hebben zich 560 jongeren (18-28 jr.) gevestigd en zijn er 547 vertrokken uit de gemeente. De jongeren vanaf 29 t/m 39 zijn er 480 gevestigd en 289 vertrokken.

Wij kunnen dus concluderen dat meer jongeren zich hebben gevestigd binnen de gemeente Zevenaar dan vertrokken, net zoals in 2019. Betreft de slagkansen voor jongeren op de sociale huurmarkt zijn de cijfers van 2020 nog niet bekend. Zodra de cijfers bekend gaan wij de cijfers met u delen.

Om de jongeren gerichter te kunnen helpen gaan wij in gesprek met jongeren om te horen wat er leeft onder de jongeren en hoe wij de jongeren eventueel kunnen helpen. Vaak blijkt naast het aanbod ook onduidelijk te zijn wat er allemaal mogelijk is qua hypotheek en o.a. de starterslening. Daarom krijgen alle inwoners van Zevenaar vanaf november 2020 die 18 jaar worden een verjaardagskaart met daarop een verwijzing naar onze website wat zij allemaal mogen vanaf 18 jaar en wordt o.a. ook aangegeven dat zij zich kunnen inschrijven bij de woningcorporatie. Daarnaast is het van belang om woningen bij te bouwen. Niet alleen maar starterswoningen maar een divers aanbod zodat de doorstroming op gang komt, zo komt aan het eind van de verhuisketen altijd een starterswoning vrij.

Vanuit het rijk zijn ook maatregelen genomen om starters en doorstromers meer kansen te geven op de woningmarkt.

- Woningkopers van 18 tot 35 jaar betalen vanaf 1 januari 2021 eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop. Dat maakt de aankoop van een woning voor hen een stuk goedkoper.
- Daarnaast is de NHG-grens per 1 januari 2021 bijgesteld van € 310.000 naar € 325.000, -. Daarmee komen meer huizenkopers in aanmerking voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
- En vanaf 2021 wegen studieleningen minder zwaar mee bij het berekenen van de maximale hypotheek.

Voor meer informatie kunt u de website van de SVn raadplegen www.svn.nl.

3. Hoe lang is de gemiddelde wachttijd op een sociale huurwoning?

Antwoord Baston Wonen:

De tijd die het kost om een woning te vinden is van verschillende factoren afhankelijk. Enerzijds de manier waarop de woning aangeboden wordt, bijvoorbeeld via meettijd of loting. Bij loting is wachttijd niet van toepassing. In de huisvestingsverordening en de samenwerkingsregio hebben we afgesproken gemiddeld 15% van de woning aan te bieden via Loting om woningzoekenden die op korte termijn een woning zoeken mogelijkheden te bieden. Daarnaast worden er woningen via meettijd aangeboden. Meettijd wil niet zeggen dat woningzoekenden ook al die tijd aan het zoeken zijn. Veel woningzoekenden schrijven zich uit voorzorg in of zijn op zoek naar die ene specifieke woning. De gemiddelde meettijd in 2020 is op dit moment 18,62 jaar, maar de zoektijd (dus de tijd dat de woningzoekende daadwerkelijk zoekt) is op dit moment 1,16 jaar.

Antwoord Vryleve:

De gemiddelde meettijd van de woningzoekenden die tot en met november 2020 een woning kregen was 15,4 jaar. Hoe lang iemand moeten wachten op een huurwoning bij ons is van diverse factoren afhankelijk. Het hangt bijvoorbeeld heel erg af hoe veel eisend een woningzoekende is. Reageert hij op elke woning die geadverteerd wordt of wacht diegene totdat die ene hoekwoning in die ene straat vrijkomt. Ook het aantal huuropzeggingen per dorp verschilt. Als voorbeeld: In Aerdt hebben we niet zo heel veel woningen en komen jaarlijks circa 3 woningen vrij. Dus als je persé daar een woning wilt, moet je wat langer wachten dan als je ook zoekt in Lobith en Tolkamer.

Antwoord Plavei:

De gemiddelde meettijd voor mensen die in een woning van Plavei willen wonen binnen de gemeente Zevenaar is 14,29 jaar. Dit is behoorlijk maar het cijfer varieert per leeftijdsgroep en per jaar. Dat komt omdat het aanbod van Plavei beperkt is en we relatief weinig mutaties hebben, daarom fluctueren de cijfers snel. Bij oudere bewoners is de meettijd het hoogst. Dat komt omdat de meettijd van

doorstromers is gekoppeld aan het moment dat zij in de woning zijn komen wonen. Daarnaast mag de meettijd bij verhuizing sinds enkele jaren worden meegenomen. Hierdoor stijgt automatisch de meettijd. Het betekent wel dat de slaagkans van oudere bewoners vaak hoger is dan de slaagkans van jongeren. Door doorstroming op gang te brengen verbeteren we uiteindelijk ook de slaagkans van de starters, want iedere 'verhuistreintje' eindigt met de huisvesting van een starter. De gemiddelde tijd dat een woningzoekende daadwerkelijk op zoek is geweest naar een woning ligt een stuk lager: **1,04 jaar**.

4. Is het aantal sociale huurwoningen voldoende om ook de aan Zevenaar toegewezen statushouders, die terecht woonruimte moet worden toegewezen, te voorzien van woonruimte?

Antwoord Baston Wonen en Plavei:

Baston Wonen en Plavei kunnen zeker voldoen aan hun verplichting de statushouders te huisvesten. Uiteraard betekent dit wel dat er minder woningen beschikbaar zijn voor andere woningzoekenden.

Antwoord Vryleve:

In 2015, 2016, 2017 heeft Vryleve redelijk veel woningen toegewezen aan statushouders. De laatste jaren is dat aantal teruggelopen. In 2021 wordt weer een toename verwacht van het aantal statushouders, dus gaan de aantallen woningen ook weer omhoog. Elke woning waar een statushouder naar toe gaat, kan niet aan een regulier woningzoekende verhuurd worden. Het verhoogt de druk op de woningmarkt.

5. Hoeveel sociale huurwoningen had Zevenaar in de laatste 5 jaren?

Antwoord Baston Wonen:

2015: 3716

2016: 3709

2017: 3707

2018: 3706

2019: 3709

Antwoord Vryleve:

In 2020: 1.444

In 2019: 1.432

In 2018: 1.436

In 2017: 1.424

In 2016: 1.436

Antwoord Plavei:

Plavei had in de gemeente Zevenaar op 1 december 2020 343 reguliere huurwoningen, 7 intramurale zorgappartementen en 13 verpleegplaatsen.

6. Hoeveel sociale huurwoningen zijn de laatste 5 jaar toegewezen aan statushouders?

Antwoord Baston Wonen:

Zij hebben de laatste drie jaar zijn er **61 statushouders** gehuisvest (en er lopen nog enkele cases voor 10 of 11 personen).

Antwoord Vryleve:

Zij hebben de laatste vijf jaar, **17 woningen** toegewezen aan statushouders

Antwoord Plavei:

In de jaren 2016 t/m 2020 zijn er in totaal 137 door Plavei verhuurd in de gemeente Zevenaar. Van deze 137 zijn er **4 woningen aan statushouders bemiddeld**. Deze bemiddelingen hebben plaatsgevonden in de jaren 2016, 2017, 2018 en 2019.

7. Kan het college aangeven hoeveel sociale huurwoningen gedurende de laatste 10 jaren (door verkoop of anderszins) uit de markt zijn genomen, bv in de wijk Zonnemaat?

Antwoord Baston Wonen:

Aantal verkochte woningen van 2016 t/m 2020 zijn 12 woningen.

Antwoord Vryleve:

Het aantal verkochte woningen van 2011 t/m 2020 zijn 48 woningen.

Antwoord Plavei:

Plavei heeft in de periode 2016 t/m 2020 in totaal 49 woningen verkocht.

8. Kan het college aangeven wanneer de raad een overzicht tegemoet kan zien met beschikbare locaties waarover de gemeente zeggenschap heeft nabij de voorzieningen in Zevenaar (zeg nabij het centrum)?

Antwoord:

U heeft in september 2020 een raadinformatiebrief ontvangen met daarop het woningbouwprogramma aangegeven. In de brief is aangegeven dat wij in Q1 u weer zullen informeren tijdens een raadsinformatieavond.

9. Kan het college aangeven wanneer de raad een overzicht van bouwlocaties in Zevenaar waarover de gemeente beschikt tegemoet kan zien?

Antwoord:

U heeft in september 2020 een raadinformatiebrief ontvangen met daarop het woningbouwprogramma aangegeven. In de brief is aangegeven dat wij in Q1 u weer zullen informeren tijdens een raadsinformatieavond.

10. Kan het college een limitatieve opgave van inbreidingslocaties in Zevenaar nabij voorzieningen en het centrum geven?

Antwoord:

In december 2020 heeft u het accommodatieplan vastgesteld. Daarin is opgenomen welke panden of locaties de gemeente de komende jaren wil afstoten. Voor 6 locaties uit het plan zijn wij nu intern bezig met het opzetten van een integrale afweging wat er met deze locaties kan/moet gebeuren. Naast het woningbouwprogramma moet er ook gekeken worden naar verkeer/parkeren, groen, duurzaamheid ect. Voor de herontwikkeling van deze locaties heeft het college begin januari voorlopige uitgangspunten per locatie vastgesteld. Hierover hebben we u inmiddels geïnformeerd via de RIB (Z/20/371923/ADV/20/996206).

Voor een compleet overzicht met het aantal bouwlocatie (zowel in- als uitbreidinglocaties) binnen onze gemeente hebben wij het uitvoeringsprogramma zoals opgenomen in de RIB (Z/19/344375/ADV/20/979362) van september geüpdatet. Het document is als bijlage bij deze brief toegevoegd. U heeft gevraagd om een maandelijks update. Gezien o.a. de termijnen van de procedures die moeten worden doorlopen denken wij dat het zinvoller is om per kwartaal de vorderingen uit het uitvoeringsprogramma aan u toe te sturen.

11. Kan het college toezeggen eerst tot invulling van die bouwlocaties over te gaan na instemming van de raad?

Antwoord:

Dat zullen wij doen, is ook het formele proces. Zie het antwoord op vraag 10.

12. Is het college bereid een publicatie uit doen gaan voor de bouw van 4 tiny houses en deze bij een kenbaar gemaakte en vaststaande behoefte van tenminste 16 te realiseren.

Antwoord:

Wij zijn aan het kijken waar wij binnen de gemeente Zevenaar eventueel Tiny Houses kunnen realiseren (zoals al eerder aangegeven bij Holtkamp). Het aantal is afhankelijk van meerdere factoren o.a. de locatie en behoefte.

Bijlage: Uitvoeringsprogramma update januari 2021

Wij hebben u in september 2020 met een RIB (Z/19/344375/ADV/20/979362) geïnformeerd over de stand van zaken betreft het uitvoeringsprogramma. Daarbij ligt onze focus nog steeds op het toevoegen van betaalbare en goedkope woningen.

Hieronder geven wij aan welke plannen in 2020 zijn gerealiseerd, welke nu in aanbouw zijn en welke in de komende jaren op de planning staat. Het betreft een werkdocument, dat om het kwartaal wordt geüpdatet.

De volgende projecten zijn in 2020 gerealiseerd:

- **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. Nog 16 woningen in aanbouw van de 95, de laatste woningen worden in februari/maart 2021 opgeleverd.
- **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. Bij de Tol, appartementencomplex met huurwoningen en Patiowoningen aan de Tolsingel. Bij de Stede een groot deel van de rij- en hoekwoningen.
- **Renbaan Pannerden**, afronding van een project met 5 vrijstaande woningen.
- **Kolkwijk fase 1 en 3**, afronding van het bouwproject, op enkele woningen na.

De volgende projecten zijn momenteel (januari 2021) in aanbouw of starten in Q1 2021:

- **Zevenaar Oost**, afronding deelprojecten De Bem, De Tol en De Stede. Nog woningen in aanbouw.
- **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.
- **Café Floor Pop Tolkamer**, 7 koopwoningen in het betaalbare segment voor starters en doorstromers, omgevingsvergunning verleend en particulier eigendom. En tegenover de locatie wordt een vrijstaande woning gerealiseerd, daar mee is gestart. Met de andere woningen wordt in maart gestart.

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. Reeds 4 woningen (2 vrijstaande en 2 onder 1 kap) gerealiseerd. Voor 12 starters koopwoningen is in december 2020 een omgevingsvergunning is aangevraagd. De woningen staan in de verkoop <https://www.house2start.nl/aanbod>.
- **Boterdijk Alexander Tolkamer**, 9 koopwoningen in het betaalbare segment voor starters en doorstromers, omgevingsvergunning verleend en particulier eigendom, verwachting start bouw maart 2021.
- **Vierkenshof Tolkamer**, 20 woningen, 10 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.
- **Huygenslaan 54 Zevenaar**, 5 appartementen in het betaalbare segment voor senioren. Omgevingsvergunning onherroepelijk, 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 onherroepelijk. De bouw start eind januari/begin februari 2021.

Verwachting projecten realisatie 2022-2025

- **Noordeinde/Marie Koningin Zevenaar**
- **BAT fase 2 Zevenaar**
- **Locatie vm. Volksuniversiteit Zevenaar**
- **Da Costastraat (vm. Fonkelsteenschool) Zevenaar**
- **Steenhuizen 6 (vm. Basisschool) Zevenaar**
- **Arnhemseweg 3 Zevenaar**
- **Zevenaar Oost-Holtkamp Zevenaar**
- **Juvenaat (Het gebouw) Zevenaar**
- **Grietakker Zevenaar**
- **Waaijakkers Aerdt**
- **Uuleveld Pannerden (fase 2)**
- **Hoofdstraat 51 Tolkamer**
- **Markt 8, Lobith**
- **Bereboot, Lobith**
- **Kolkwijk fase 3 Angerlo**
- **Achter de Kerk Giesbeek**
- **Meentsestraat 110-112,114 Giesbeek**
- **Meentsestraat Zuid Giesbeek**
- **Prins Clausstraat Giesbeek**
- **Dijkweg Oud-Zevenaar**

Verwachting realisatie na 2025

- **Schoolstraat 29 Aerdt**
- **De Kamp Pannerden**
- **Juvenaat Zevenaar (Z-locatie)**
- **Zevenaar Oost – Het Hof**
- **Kruisweg Angerlo**
- **Zwanenwaay Babberich**
- **Locaties Baston Wonen Babberich**
- **Tichel Oud Zevenaar**
- **Vrijkomend vastgoed (o.a. scholen) in de gemeente, opgenomen in het accommodatieplan.**
- **Eventuele nieuwbouw bij functieveranderingen Doesburgseweg**

Bovenstaande lijst is niet uitputtend, maar geeft u een goed beeld over concrete woningbouwplannen en de ontwikkelingen in de toekomst.