

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

Onderwerp: 1^e Voortgangsrapportage 2020

Naam en fractie: Wim Snelders, VVD

Datum indienen: 27 mei 2020

Afdeling: (door organisatie in te vullen)

Contactpersoon: (door organisatie in te vullen)

Vraag/Vragen:

1. Op pag. 5 wordt gesproken over het bezuinigingsvoorstel vastgoed, er komt een onderzoek om dit versneld te gaan verkopen.
Dit speelt al een geruime tijd waarom is dit blijven liggen ?
Graag zouden we hiervan een plan van aanpak zien ?
Wordt dit intern of extern door derden uitgevoerd ?
Welke kosten (onkosten) zijn hiermee gemoeid, en gaat dit ten kosten van de opbrengst ?
Waarom kiest u niet voor een taxateur / makelaar om het aanwezige vastgoed weg te zetten ?

Verantwoord afstoten gebeurt idealiter pas na het opstellen van ruimtelijke kaders. Om de meest optimale prijs te krijgen is het van belang te weten waarvoor de grond (in de toekomst) gebruikt kan gaan worden. Een object met een maatschappelijke bestemming levert immers minder op dan een woonbestemming. Elke ontwikkelaar/koper zal in eerste instantie willen weten wat hij kan en mag met het object. Daarom is het van belang de ruimtelijke en functionele uitgangspunten duidelijk op papier te zetten. Op deze manier zijn voor iedereen eenduidig de ontwikkelingsmogelijkheden inzichtelijk. Op basis van de uitgangspunten zal de gemeente dan een selectieleidraad opstellen, een selectie voor een ontwikkelaar uitvoeren en uiteindelijk een koopovereenkomst sluiten. Deze moet uiteindelijk leiden tot de afstoot van diverse gemeentelijke objecten in het kader van de bezuinigingen.

Het Integraal Accommodatieplan dat wij u dit jaar gaan voorleggen, bevat een planbord van alle gemeentelijke accommodaties. Dit planbord geeft inzicht welke accommodaties op middellange termijn vrijkomen en waarvoor tijdig een visie c.q. businesscase moet worden opgesteld. Dit plan geeft ook de mogelijkheden aan voor de raad om keuzes te maken bijvoorbeeld afstoten met daaraan gekoppeld een herbestemming. Gewenste ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen zijn dan af te wegen tegen het financiële belang van de gemeente voor maximeren van de verkoopopbrengst.

Voor een aantal panden op de lijst van bezuinigingen is een projectplan opgesteld. De overige panden staan in de verkoop. Bij verkoop van panden maken wij bij voorkeur gebruik van makelaars tenzij er bijzondere redenen zijn om hiervan af te wijken.

Het onderzoek betreft een nadere screening van het IAP om te kijken of er meer panden afgestoten kunnen worden ("2^e tranche"). Deze screening gebeurt door eigen medewerkers binnen de reguliere taken. Hier zijn geen extra kosten aan verbonden.

2. Op pag. 6 wordt gesproken dat de precariobelasting op kabels en leidingen structureel te hoog is opgenomen.
Waarom of wat was de reden dat dit niet bekend was 2018 / 2019 ?
U als gemeente zou moeten weten hoeveel m1 aan kabels en leidingen in de grond liggen.

Het aantal strekkende meters kabels en leidingen in voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond is ieder belastingjaar verschillend. De opgave daarvan gebeurt door de belastingplichtige op aangifte en is pas op dat moment bekend bij de gemeente. De aanslagen precariobelasting kabels en leidingen 2017 (deels), 2018 en 2019 zijn in juni 2019 opgelegd na aangifte strekkende meters door belastingplichtige. De aangifte was een ingewikkelde opgave door de verschillende tarieven die nog golden voor gebied voormalig Rijnwaarden en voormalig Zevenaar. Overigens hoort deze vraag bij de commissie Middelen. De portefeuillehouder is niet aanwezig bij de commissie ruimte.

3. Op pag. 26 Opening F.O.Z. wordt er gesproken over gronduitgifte 4 de kwartaal 2020 en opening eind 2021.
Wat is de huidige status wordt dit gehaald ?
Op dit moment gaat de FOZ er vanuit dat de levering van de gronden inderdaad in het 4^e kwartaal van 2020 plaatsvindt en dat de opening eind 2021 plaats zal vinden. Gezien de huidige onzekerheden ten aanzien van de economische ontwikkeling is vertraging hierin echter niet uit te sluiten.
Uiteraard gaat de FOZ, evenals wijzelf, er vanuit dat het Tracébesluit voor de Doortrekking A15 / Verbreding A12 onherroepelijk is geworden voordat levering van de gronden plaatsvindt (één van de voorwaarde in de koopovereenkomst).
Als de opening eind 2021 een feit is, terwijl de afrit A12 nog niet gerealiseerd is, welke ideeën en visie heeft de gemeente voor ogen om problemen met bv verkeersafwikkeling te voorkomen ?
Dit scenario is (vooralsnog) niet aan de orde. Zoals hiervoor al aangegeven is het onherroepelijk zijn van het Tracébesluit voor de Doortrekking A15 / Verbreding A12 één van de voorwaarde in de koopovereenkomst voor levering van de gronden aan de FOZ. Dit betekent dat de FOZ niet start met bouwen voordat het Tracébesluit onherroepelijk is. Nadat het Tracébesluit onherroepelijk is start de aannemer (GelreGroen) direct met de nieuwe aansluiting Zevenaar Oost, welke dan vervolgens volgens de planning van GelreGroen ongeveer binnen een jaar operationeel is. Dit is dus voor de openstelling van

de FOZ. Mocht onverhoopt de FOZ eerder gereed zijn dan de nieuwe aansluiting Zevenaar Oost, maar de aansluiting is binnen een kwartaal klaar, dan zal de FOZ de opening uitstellen tot de aansluiting operationeel is.

Ter informatie de behandeling van de beroepen tegen het Tracébesluit staan gepland van 22 t/m 25 juni 2020.

4. Op pag. 53 wordt gesproken over ruimte voor toevoeging van 1.500 tot 2.000 woningen tot 2030.

Wanneer kunnen wij hiervan een plan van aanpak zien dat dit wordt gerealiseerd, we hebben nog maar 9 jaar te gaan, terwijl de woningdruk hoog is ?

Welke versnelling om tot woningbouw over te gaan heeft u ? (Rijksmiddelen / extra inzet mogelijkheden beschikbaar gesteld vanuit Den Haag)

Heeft de gemeente nog uitbreiding capaciteit beschikbaar voor uitbreiding bv Vierkenshof fase 3, Waaijakkers, Groot Holthuizen e.d. ?

Wat is de status van Flexwoningen en Tiny Houses op dit moment ?

Plan van Aanpak

Wij hebben op 5 februari een raadsinformatieavond gehouden. Tijdens deze avond hebben wij o.a. ons uitvoeringsprogramma gepresenteerd. (De presentatie is toegevoegd). Wij hebben niet per project een plan van aanpak (met uitzonderling van specifieke bouwlocaties onder regie van de gemeente zoals Groot Holthuizen). Dit omdat de plannen via de ontwikkelaars worden ontwikkeld. Via deze beantwoording ontvangt u getalsmatig de harde plannen (ca 980) en zachte plannen (ca. 450) die op ons uitvoeringsprogramma zijn opgenomen. Ook worden momenteel meerdere projecten gerealiseerd Dat geldt voor de kern Zevenaar maar ook voor de andere kernen. (zoals BAT, Middag Oost, Groot Holthuizen (De Stede), Fico-terrein enz).

Wij gaan ons uitvoeringsprogramma actualiseren en het totaal overzicht met u delen.

Versnelling

Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. De woondeal is een pakket met afspraken met het ministerie van BZK, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid. Met betrekking tot de woningbouwopgave en versnelling worden de locaties Hof, Holtkamp en BAT met name genoemd.

Met deze woondeal zitten wij dus ook aan tafel met BZK en de provincie.

Actieplan van de provincie

Op 27 mei is door Provinciale staten het Actieplan Wonen vastgesteld. Met de ondertitel sneller, betaalbaar, Flexibel. Met het actieplan wil de provincie het woningtekort terugdringen. Dat willen zij doen door plannen die nu stil liggen los te trekken en meer betaalbare en flexibele woningen te bouwen. Het actieplan is gemaakt in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en andere partijen in de woningbouw. Voor de uitvoering van het actieplan is wil de provincie € 30 miljoen inzetten.

Vanaf 28 mei worden de acties verder uitgewerkt en uitgevoerd.

Flexwonen

Verder zoeken wij ook naar andere mogelijkheden in de regio om op meerdere vlakken te versnellen.

Hierbij loopt ook de discussie over Flexwoningen. Flexwonen kan op meerdere manieren worden ingezet. Wij staan als gemeente niet stil. Wij zetten flexwonen nu in om de druk op de (sociale) woningmarkt te verlagen. Dat doen door te faciliteren in de huisvesting van arbeidsmigranten, zoals op Mercurion.

Daarnaast kijken wij ook naar de vraag uit de markt. Wij merken dat er vooral vraag is naar de traditionele woningen in de goedkope of betaalbare segment. Dat geldt ook voor de jongeren die wij hebben gesproken, tijdelijke woning dan wel flexwoning is niet wat zij vragen. Deze woningen zijn eerder bestemd voor andere doelgroepen zoals studenten.

Tiny Houses

Betreft Tiny Houses zijn wij in samen met Vryleve aan het kijken naar het realiseren van HAB woningen op Vierkenshof.



ZEVENAAR

Raadsinformatieavond 5 Februari

Woningbouw

Agenda



ZEVENAAR

- Inleiding door Wethouder Winters
- Presentatie Woningmarktonderzoek 2019 door Bram Klouwen van Companen.
- Presentatie over de Woningbouw door Liseth Aries, beleidsmedewerker wonen

Woningmarkt onderzoek Zevenaar

Toelichting resultaten
door Bram Klouwen

Waar we op ingaan?

- Aanpak regionale onderzoek
- Uitkomsten voor Zevenaar
- Vraagstuk enquête



Opzet van het onderzoek

- Basis: regionaal onderzoek
- Uitwerking op gemeenteniveau
- Op basis van...
 - WoON2018 - *regionaal*
 - Verhuisgegevens - *lokaal*
 - Prognose - *lokaal*



Regio Arnhem-Nijmegen



Vraagstelling

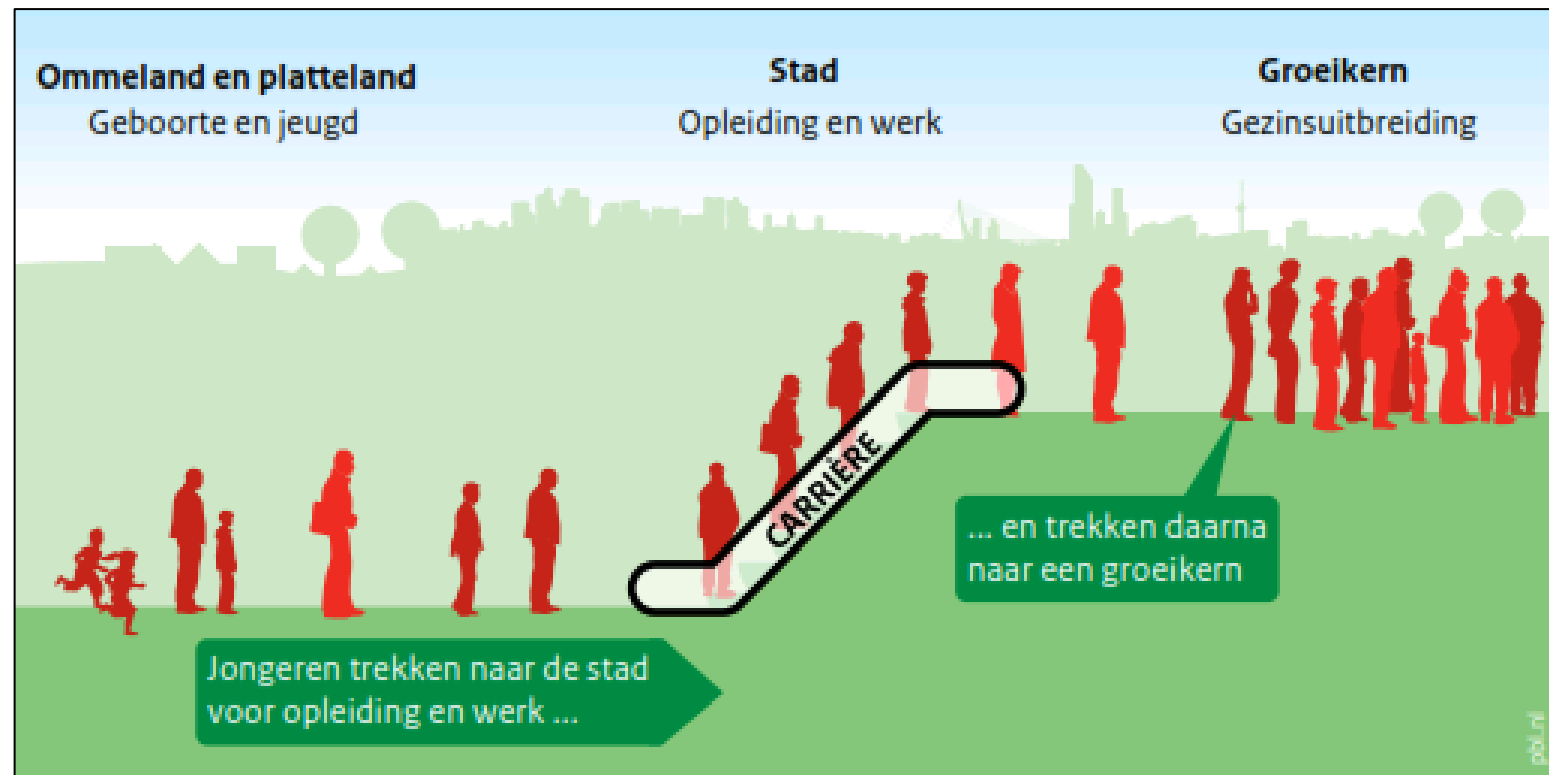


- Actuele inzicht in de woningbehoefte.
- In het bijzonder gericht op sociale huur, middenhuur en bestaande voorraad
- Voor periode 2019-2030, doorkijk naar 2040

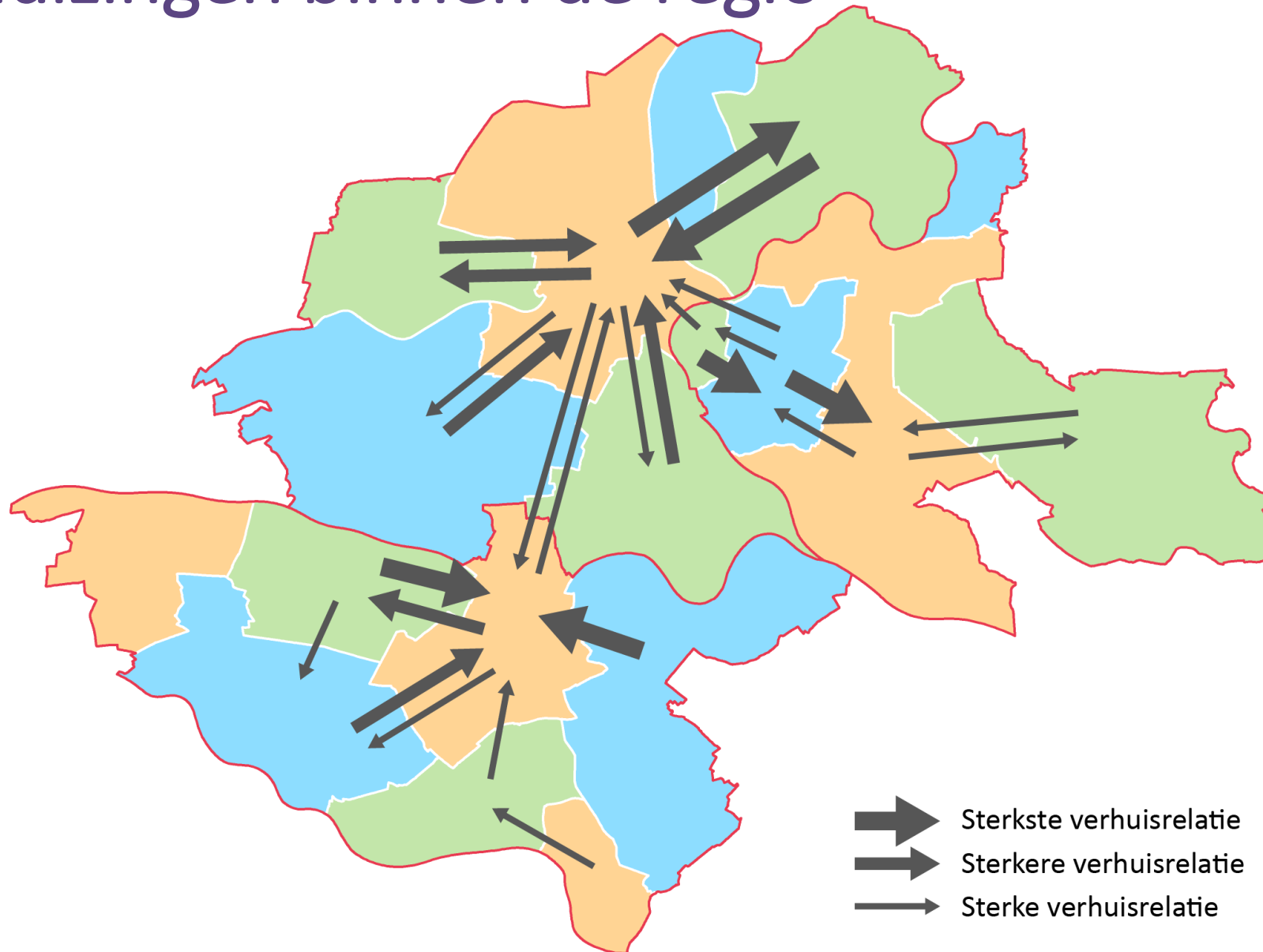
Functioneren van de regionale woningmarkt



- Kracht regio: diversiteit woonmilieus
- Steden veel doorstroming, woonmilieus rond de stad meer vestiging van buiten
- Dorpen op afstand van de stad in trek bij eigen starters

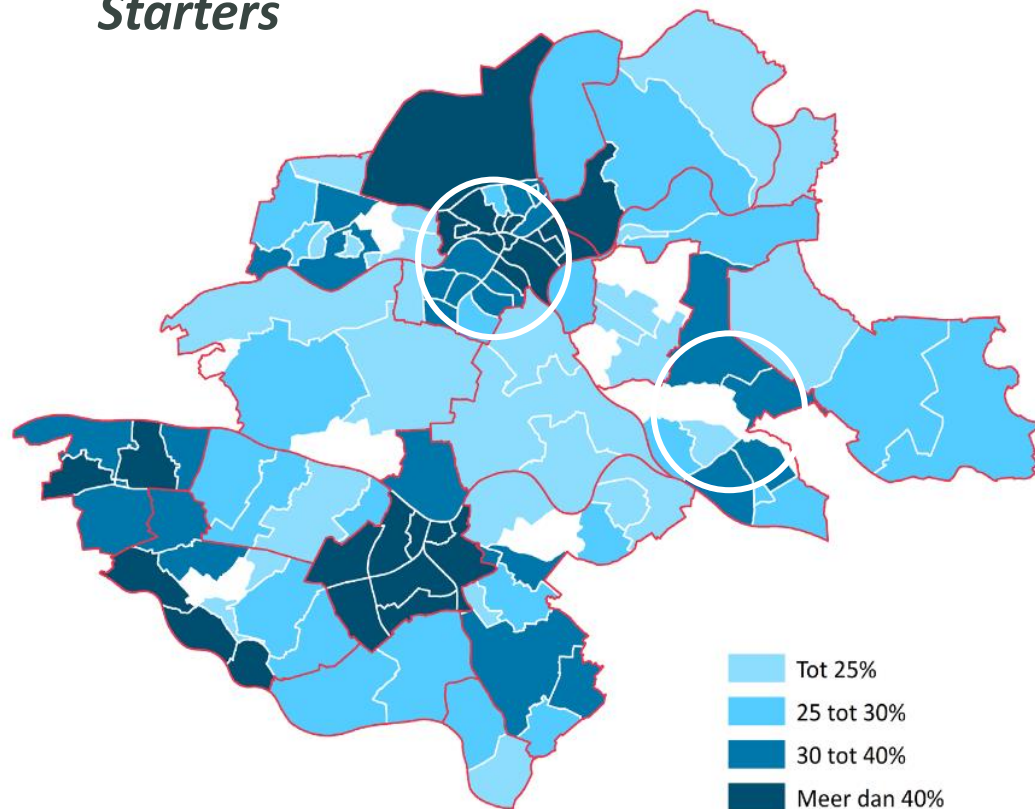


Verhuizingen binnen de regio

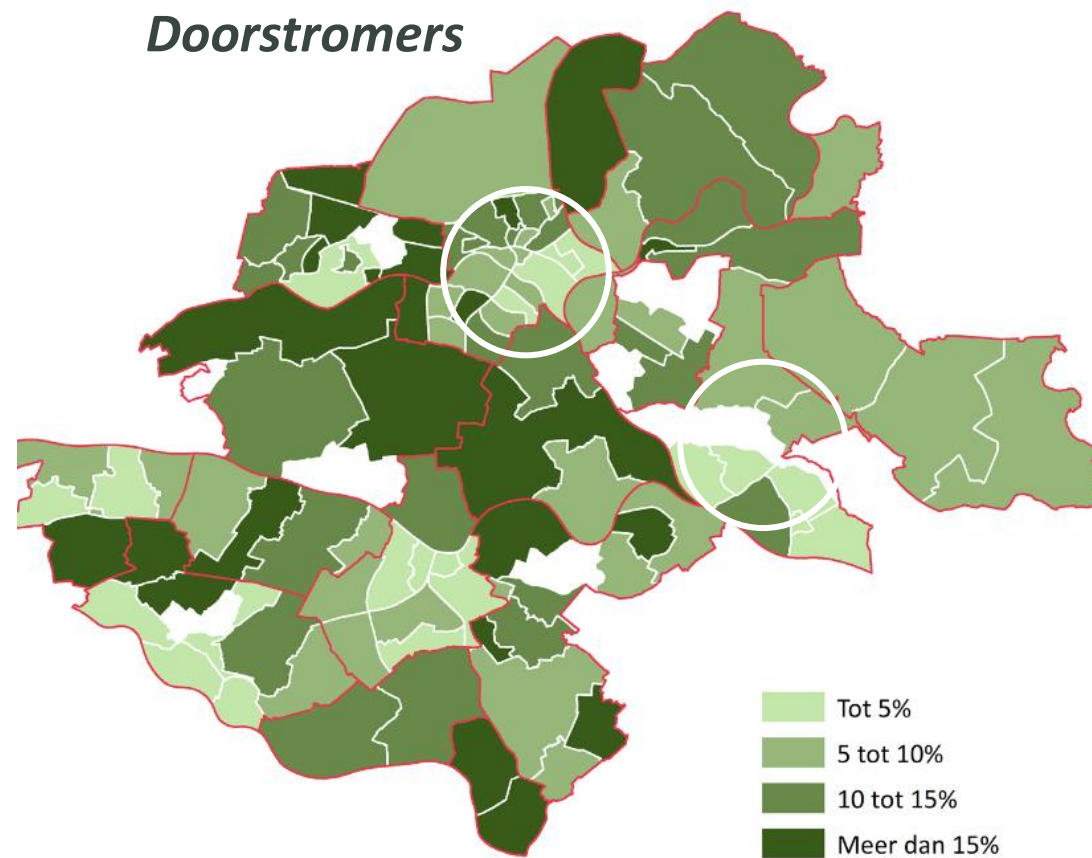


Starters in de stad, doorstromers er buiten Zevenaar tussen stad en ommeland

Starters



Doorstromers

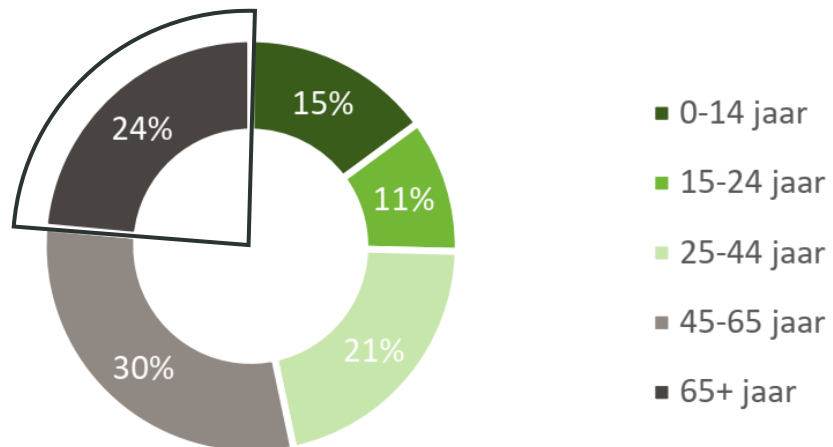


'gemiddelde' bevolking

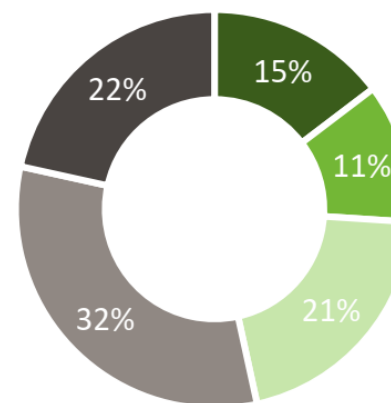


Bevolkingsopbouw

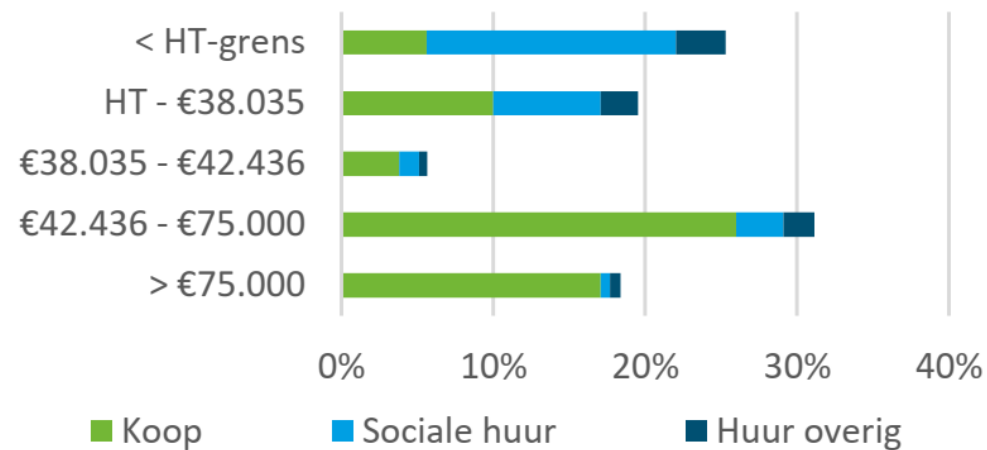
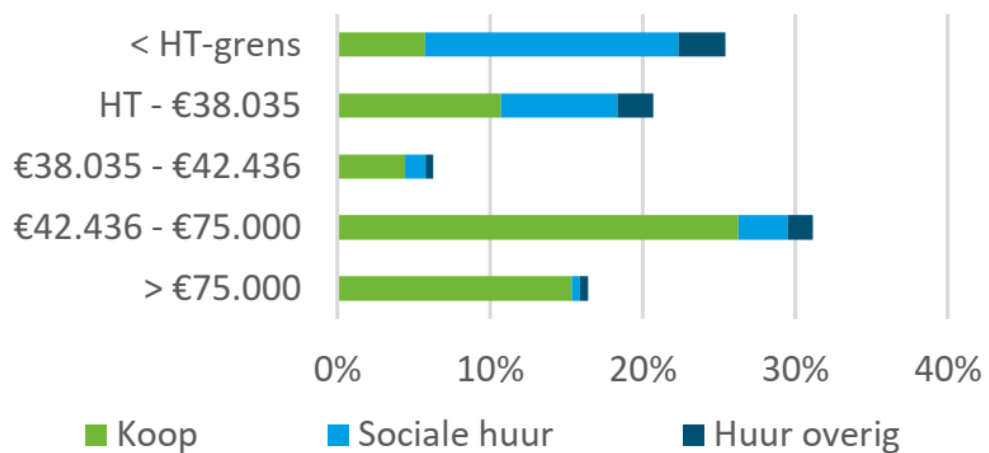
Zevenaar



Regio De Liemers

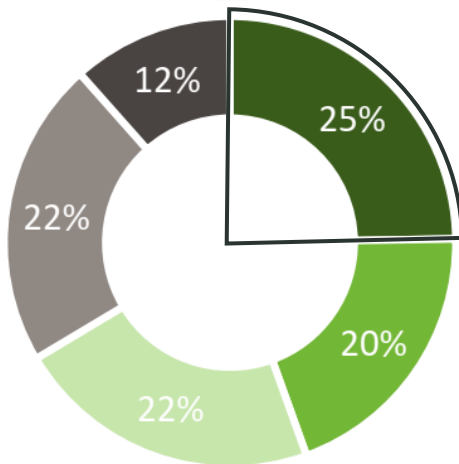
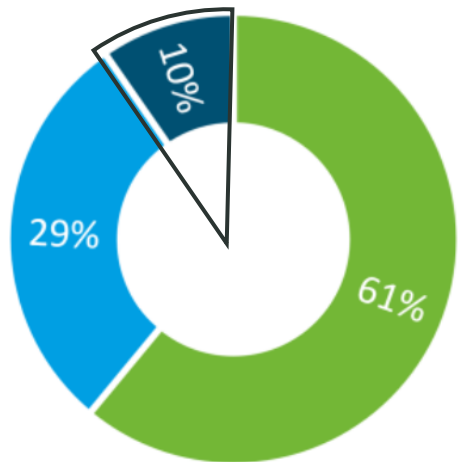


Inkomensopbouw



Minder koop

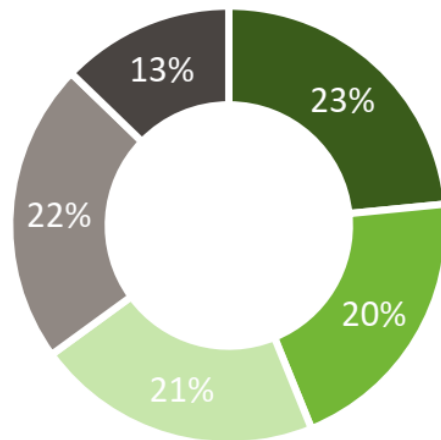
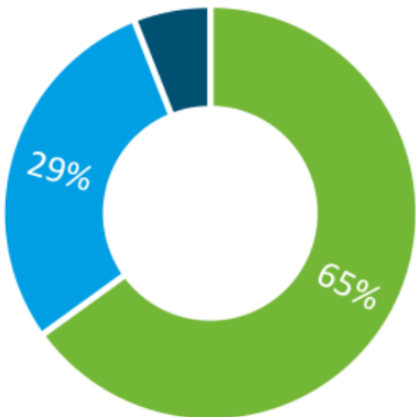
Zevenaar



- Koop
- Sociale huur
- Particuliere huur

- < €170
- €170 - €200
- €200 - €250
- €250 - €350
- > €350

De Liemers



- Koop
- Sociale huur
- Particuliere huur

- < €170
- €170 - €200
- €200 - €250
- €250 - €350
- > €350

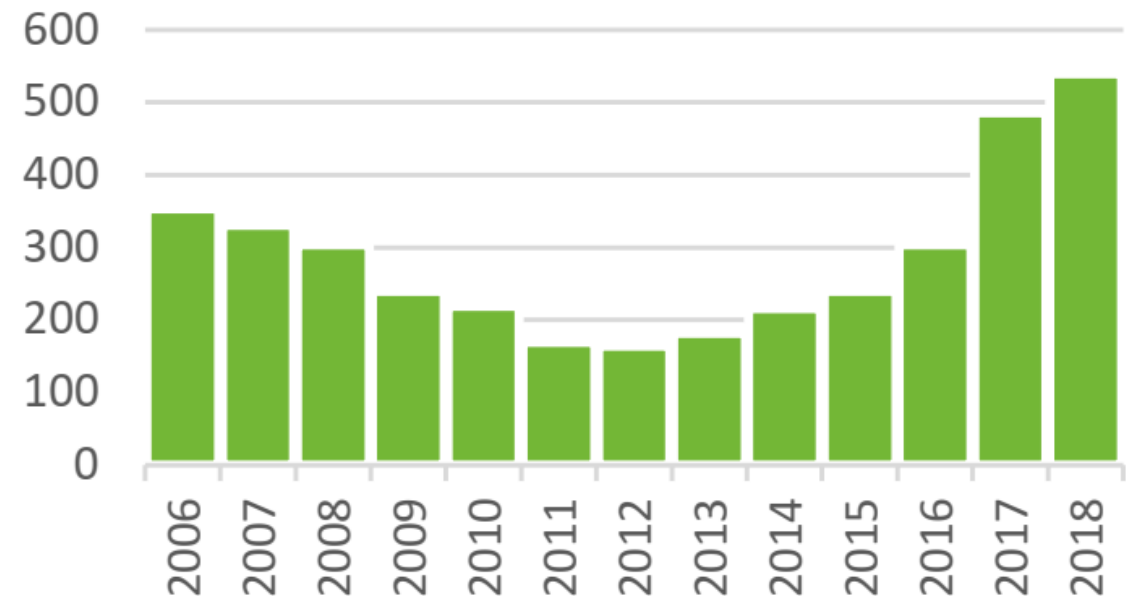
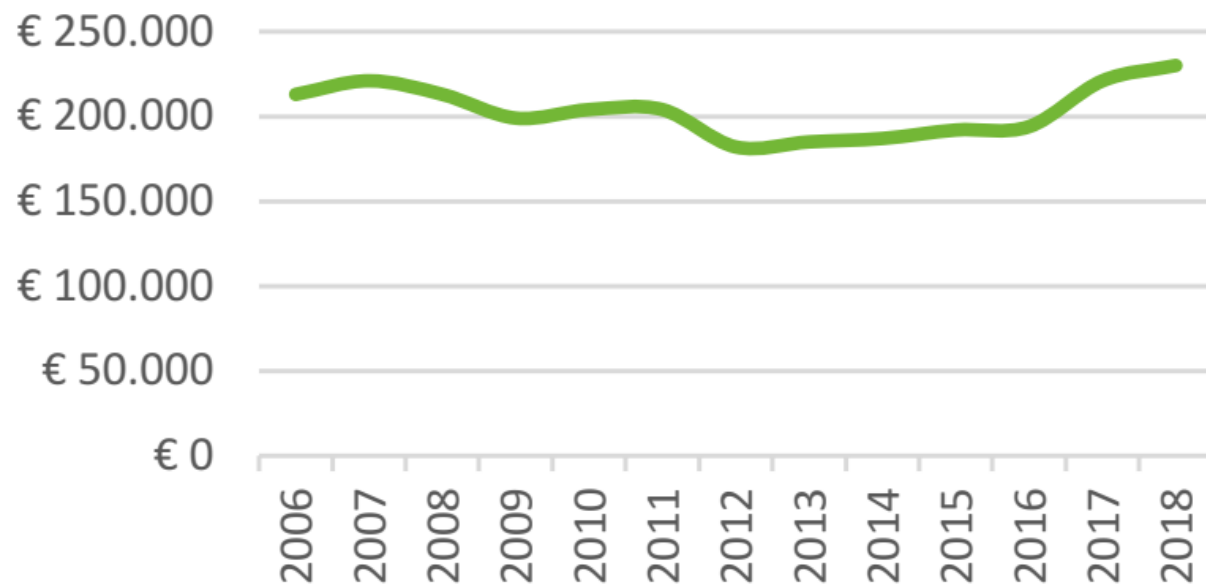


Toegenomen druk op de woningmarkt



Gemiddelde koopsom: € 230.000 (€ 239.000 De Liemers)

Stijgend aantal transacties



Bijna 2.000 woningen tot 2030



- Huishoudensgroei:

- 2019-2025
woningen
- 2025-2030
- 2030-2040

1.100

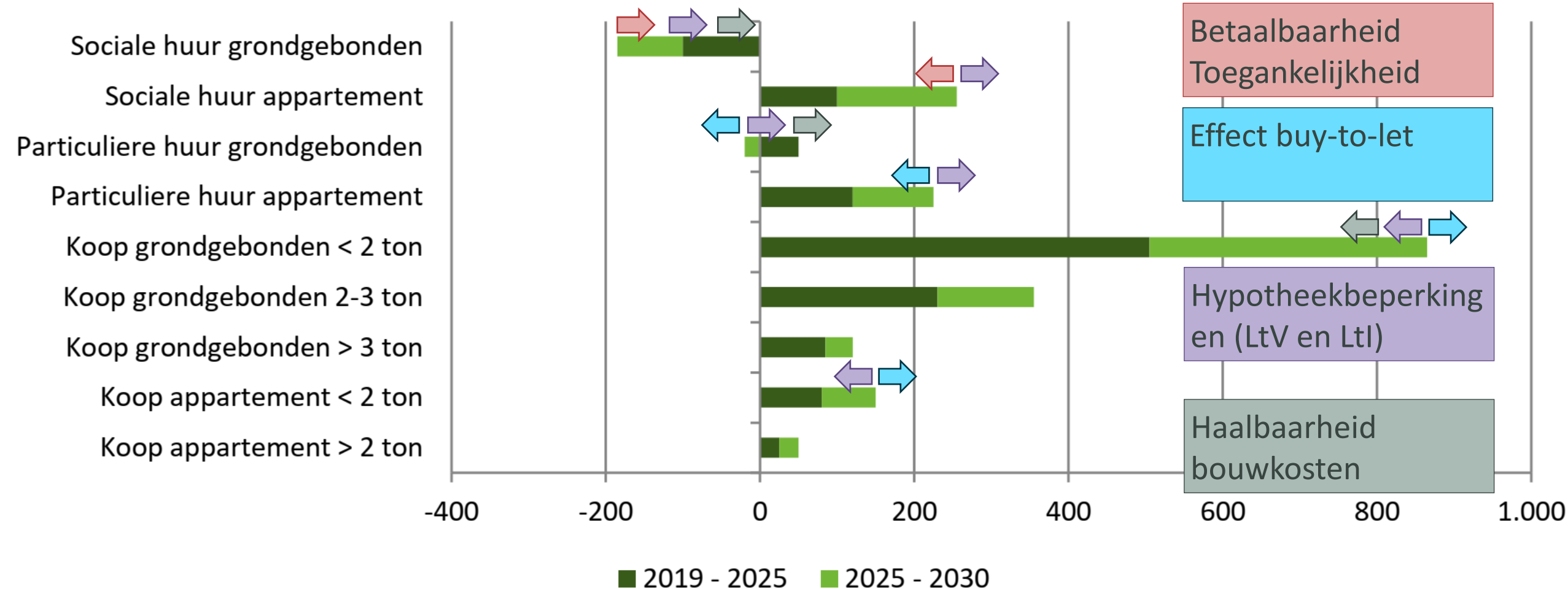
780 woningen
400 woningen

Totale opgave 2019-2030: +1.880 woningen (170 w. per jaar)

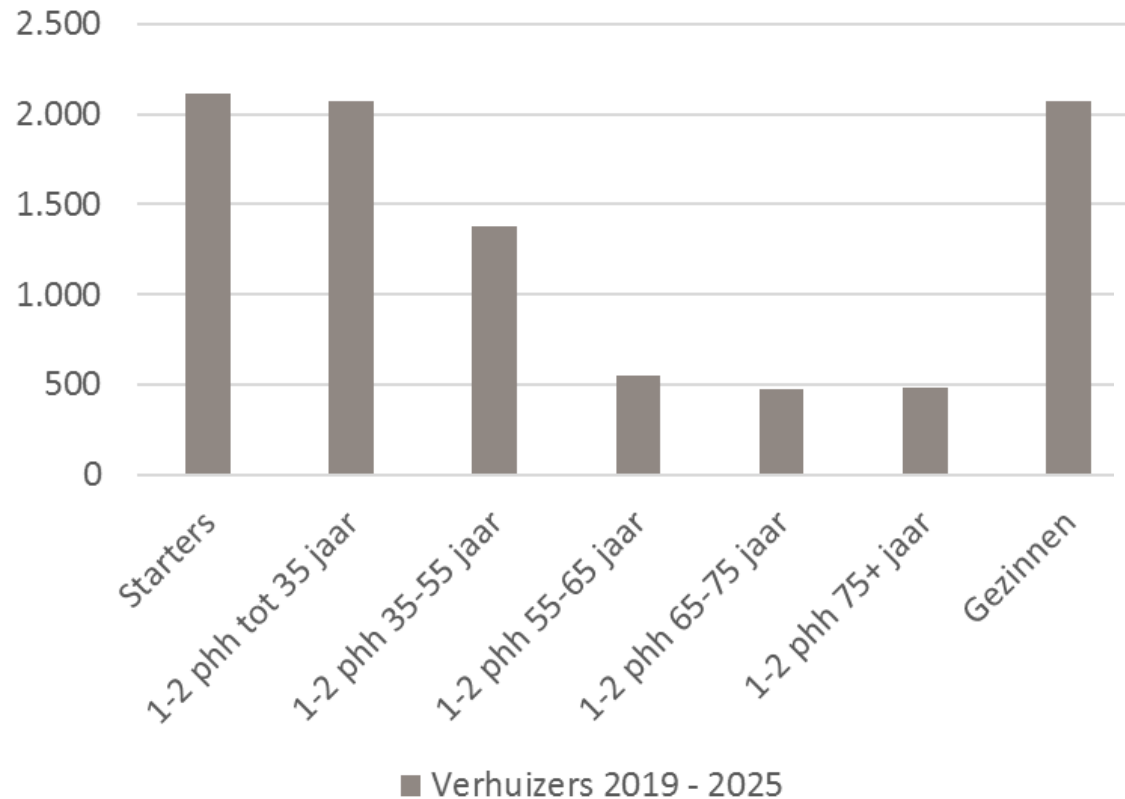
Mismatch vraag-aanbod Zevenaar



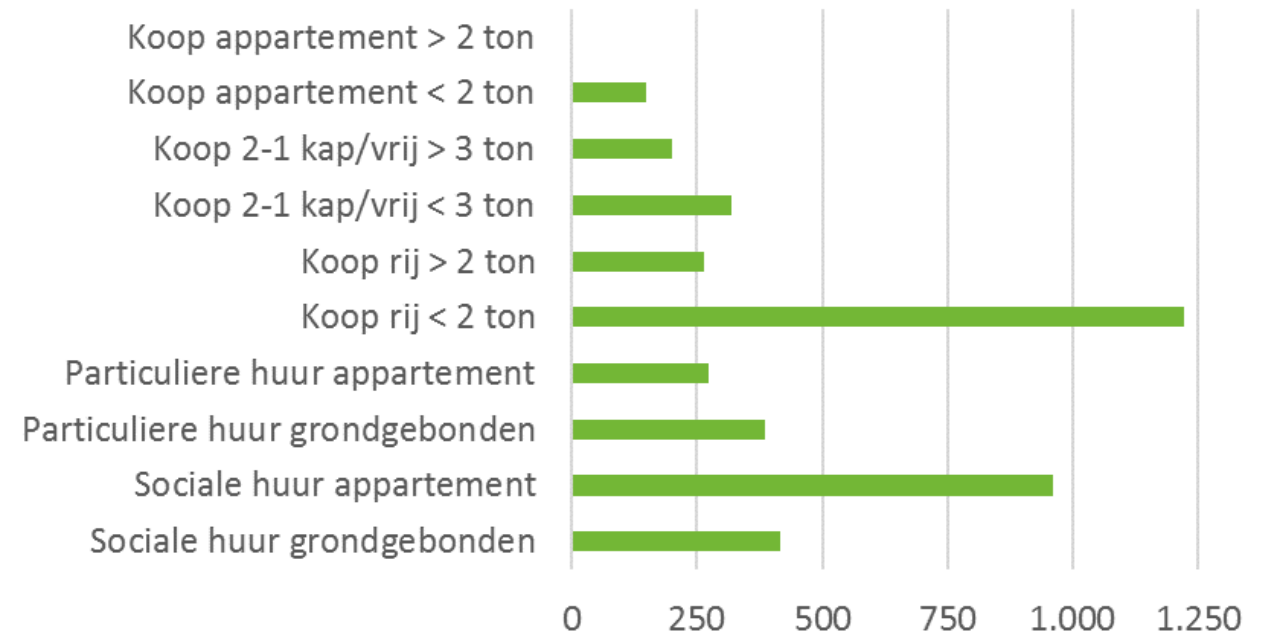
aanbod - vraag



Verhuiswensen: jongeren verhuizen



Jongeren <35 jaar: koop-rijwoning of huurappartement



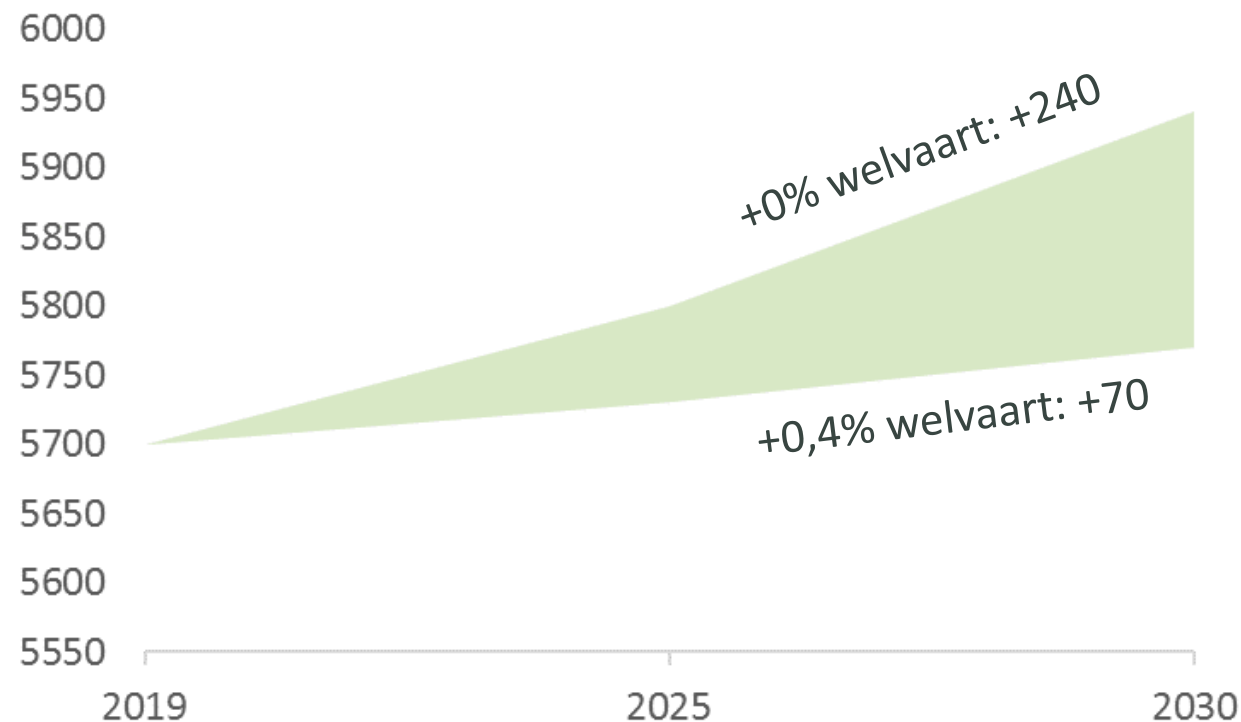
Sociale huur vraag blijft



Veel factoren bepalend:

- Huishoudensgroei
- Generatie-effecten: ouderen wonen vaker in koopwoning
- Koopkrachteffect-ontwikkeling
- Wetgeving (definitie doelgroep)
- Toegankelijkheid / betaalbaarheid koopmarkt
- Maar ook:
 - Ontwikkeling scheefheid
 - Komst arbeidsmigranten
 - Komst vluchtelingen

Bandbreedte ontwikkeling sociale huur



↑
Arbeidsmigranten, e.a.
Stokken doorstroom naar koop
Toewijzen: voorkomen segregatie

↓
Bevorderen eigen woningbezit
Bestrijden scheefheid
Voorkomen segregatie

Maatschappelijke woningmarktopgave



- Tekort in segmenten die niet vanzelf vanuit de markt tot stand komen
- Inspelen op de kwalitatieve (maatschappelijke) vraag?
 - Haalbaarheid verdienmodel
 - (on)mogelijkheden binnen huidige programma
 - Sturingsmogelijkheden
 - Doelgroepenverordening
 - Bestemmingsplan / Omgevingsplan
 - Prestatieafspraken
 - Starterslening
 - Menskracht
 - Investeringsbereidheid markt en overheid: grondprijzen?
 - Variatie in wijken → toekomstkwaliteit van nieuwe wijken

Conclusies



- Zevenaar kleinstedelijke centrumfunctie
- Versnelling woningproductie gewenst (druk is toegenomen)
- Stevige betaalbaarheidsvraag: jonge huishoudens
- Groeiende kloof huur- en koopsector
- Maatschappelijke woonopgave: sociale huur, middenhuur, goedkope koop
 - Instrumentarium hiervoor inzetten
 - Rekening houdend met onzekerheden en substitutie-effecten (verschuivingen)
 - Monitoring!

Onderzoek Sociaal Zevenaar /Motie enquête



- Jongeren tot 30 jaar
- Vraag huur-koop = 50-50
- Veel lage prijzen
- Tiny-housing of duurzaam wonen in trek
- *In lijn met regionaal onderzoek*

Tot slot



Vragen?

Woningbouw

Gemeente Zevenaar

**Stand van zaken door
Liseth Aries**

Stand van zaken Woonbeleid in september:

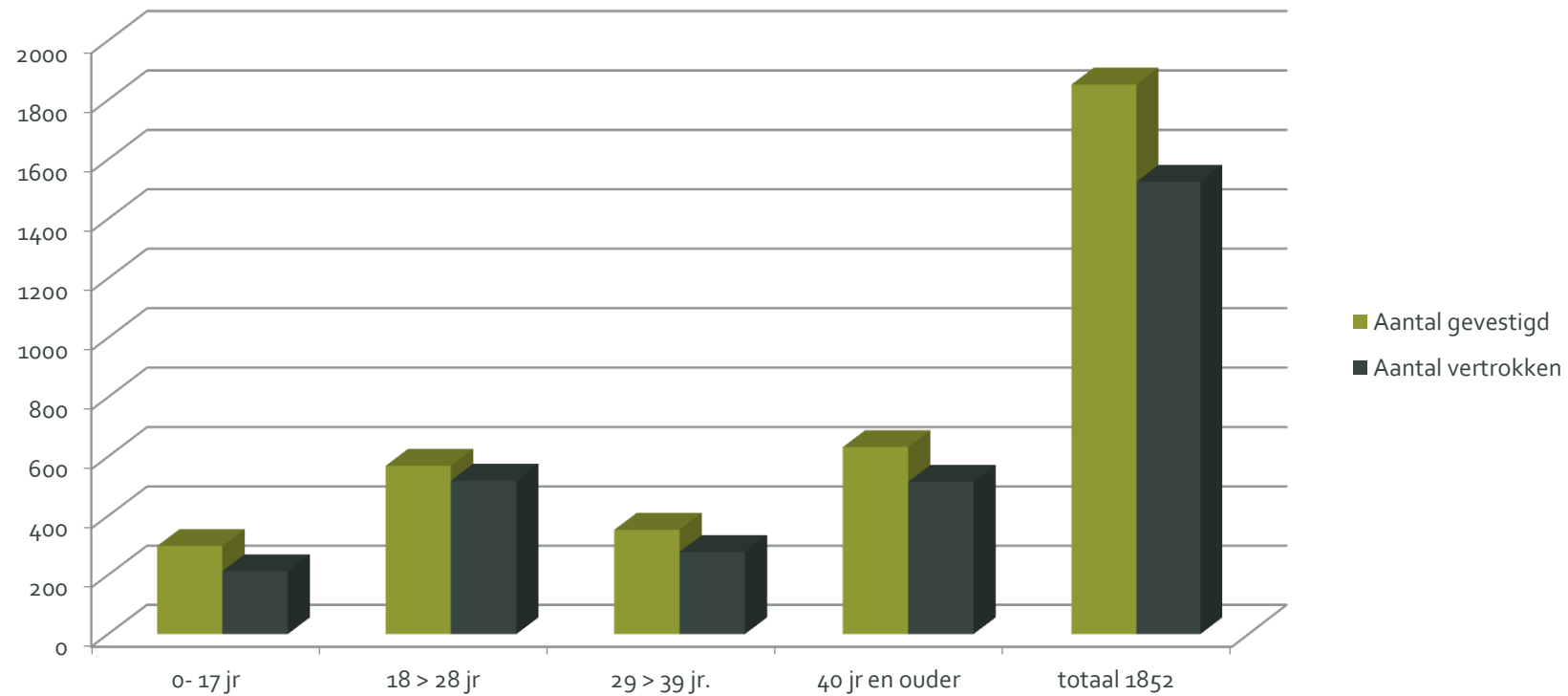
- Beleidskaders /ambities
- Afspraken en uitvoering
 - Woningbouw
 - Arbeidsmigranten
 - Instrumenten
 - Doelgroepen
 - Woningbouwprogramma
- Stappen komende tijd
- Actuele situatie (jongeren)



ZEVENAAR

Enkele feiten

Aantal gevestigde / vertrekkers 2019 gemeente Zevenaar.





ZEVENAAR

Enkele feiten, verhuisbeweging 18 t/m 28 jaar 2019

Gemeente inschrijving historie	Aantal	Gemeente Waarnr Vertrokken	Aantal
Arnhem	126	Arnhem	122
Duiven	84	Montferland	53
Montferland	51	Duiven	39
Rheden	28	Nijmegen	39
Nijmegen	23	Doetinchem	30
Doetinchem	23	Rheden	18
Westervoort	21	Utrecht	15
Doesburg	13	Enschede	12
Oude IJsselstreek	11	Amsterdam	11
Lingewaard	11	's-Gravenhage	10
Amsterdam	10	Westervoort	9
Apeldoorn	8	Doesburg	8
Utrecht	7	Overbetuwe	8
Renkum	5	Rotterdam	7
Rotterdam	5	Deventer	6
Totaal	426		387

Toevoeging aantal woningen

- 2017 -> ca.95 woningen toegevoegd
- 2018 -> ca. 110 woningen toegevoegd
- 2019 -> ca. 190 woningen toegevoegd

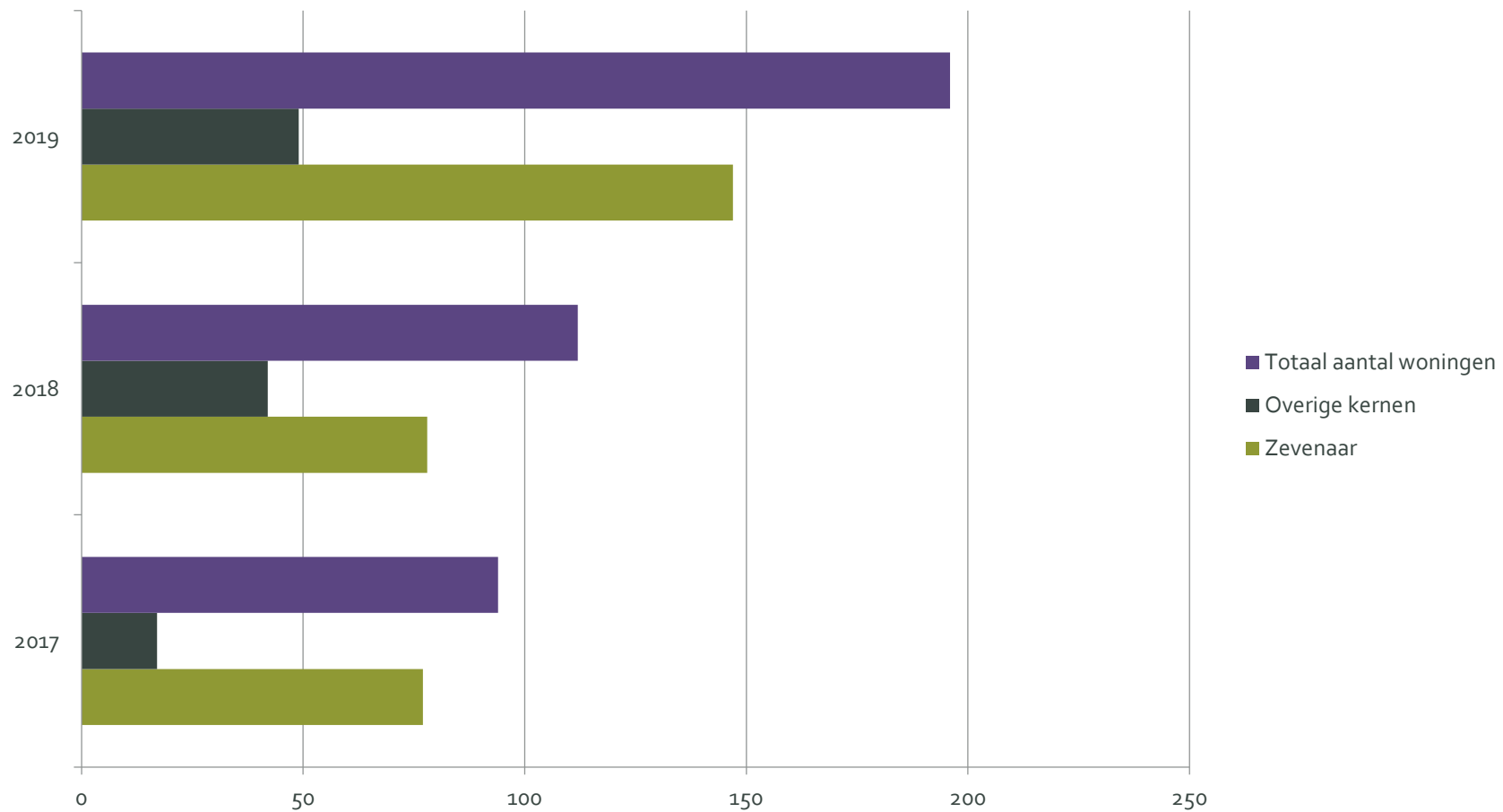


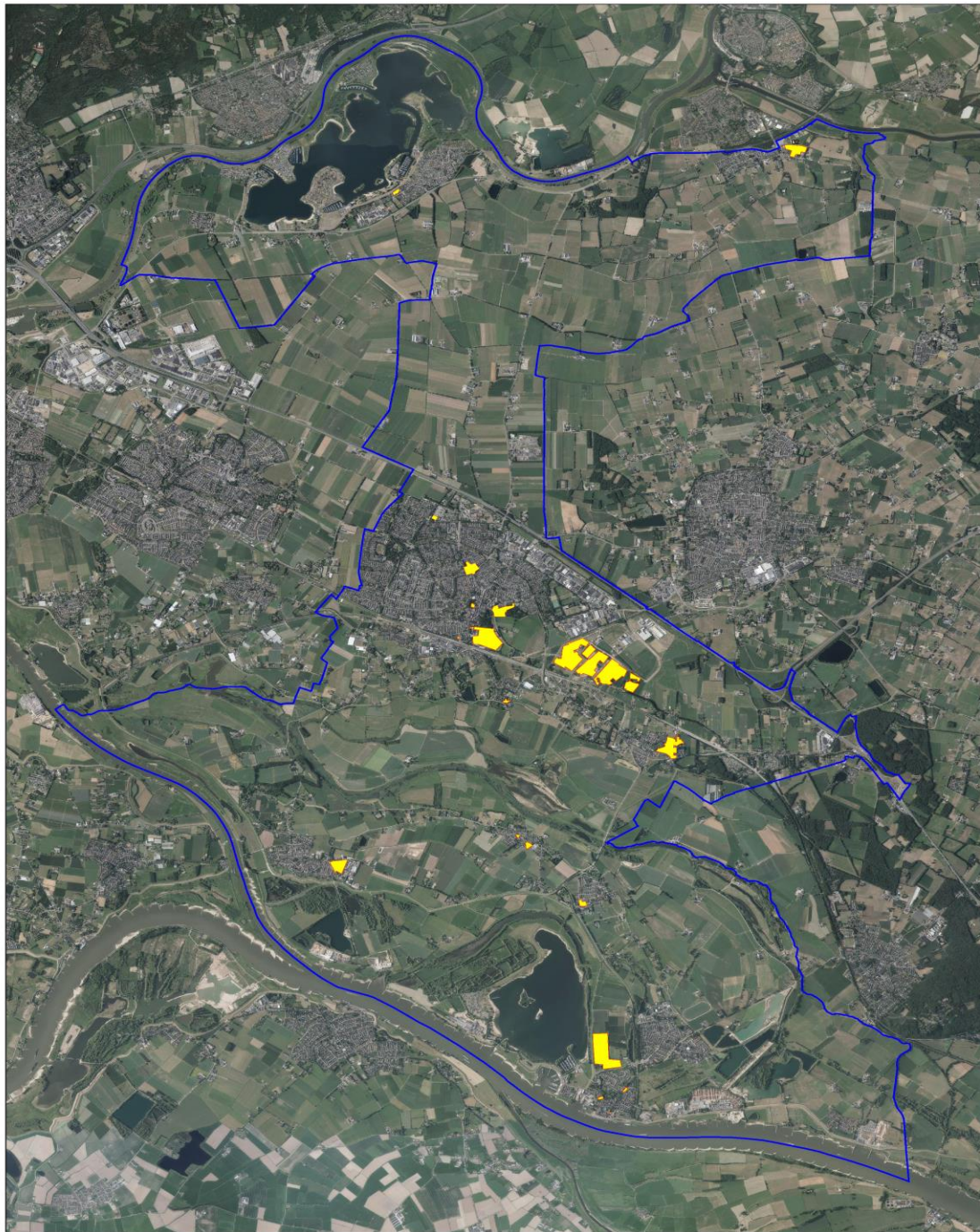
ZEVENAAR



ZEVENAAR

Gerealiseerde woningbouw verdeling kern Zevenaar en overige kernen.





ZEVENAAR



ZEVENAAR

Plannen nu in aanbouw	Aantal
Antoniusstraat (Herwen)	13
Kosterijpad (Herwen)	5
Juvenaat /Hoek Babberichseweg	16
Raadhuisplein	20
Totaal	54



ZEVENAAR

Harde plannen	
Fico -Terrein (deels in aanbouw)	ca. 34
Renbaan (deels in aanbouw)	7
Uuleveld (deels gerealiseerd)	ca. 58
Boterdijk Alexander	9
Cafe Floor Pop	12
Vierkenshof (deels gerealiseerd)	ca. 40
Juvenaat (deels gerealiseerd)	ca. 80 + PM
Stationsplein	7
Bat-fase 1	139
Bat-fase II	ca. 60
Kerkstraat 21	13
Zevenaar-Oost (De Bem, Tol en Stede), deels gerealiseerd	ca. 395
Kolkwijk (meerdere fase, deels gerealiseerd)	ca. 35 +PM
Middag Oost (deels nu in aanbouw)	ca. 32 - 90
Zwanenwaay	PM
Totaal	979 + PM



ZEVENAAR

Zachte plannen	
Waaijakkers Aerdt	Ca. 22
Schoollocatie Aerdt	ca. 6
Hoofdstraat 51 (Tolkamer)	15
Arnhemseweg 3	ca. 10
Zevenaar Oost (De Holtkamp en Het Hof)	200- 320
Liemserts Rijnstate Ziekenhuis	Ca. 45
Meensestraat (meerdere deellocaties) Giesbeek	ca. 25
Achter de Kerk (Giesbeek)	ca. 6
Tichel (Oud-Zevenaar)	PM
Totaal	449 +PM
Ontwikkelingen	
Diverse vrijkomende schoollocaties	
Vrijkomende agrarische locaties	
Vrijkomende gemeentelijke locaties	



ZEVENAAR

Vragen?