

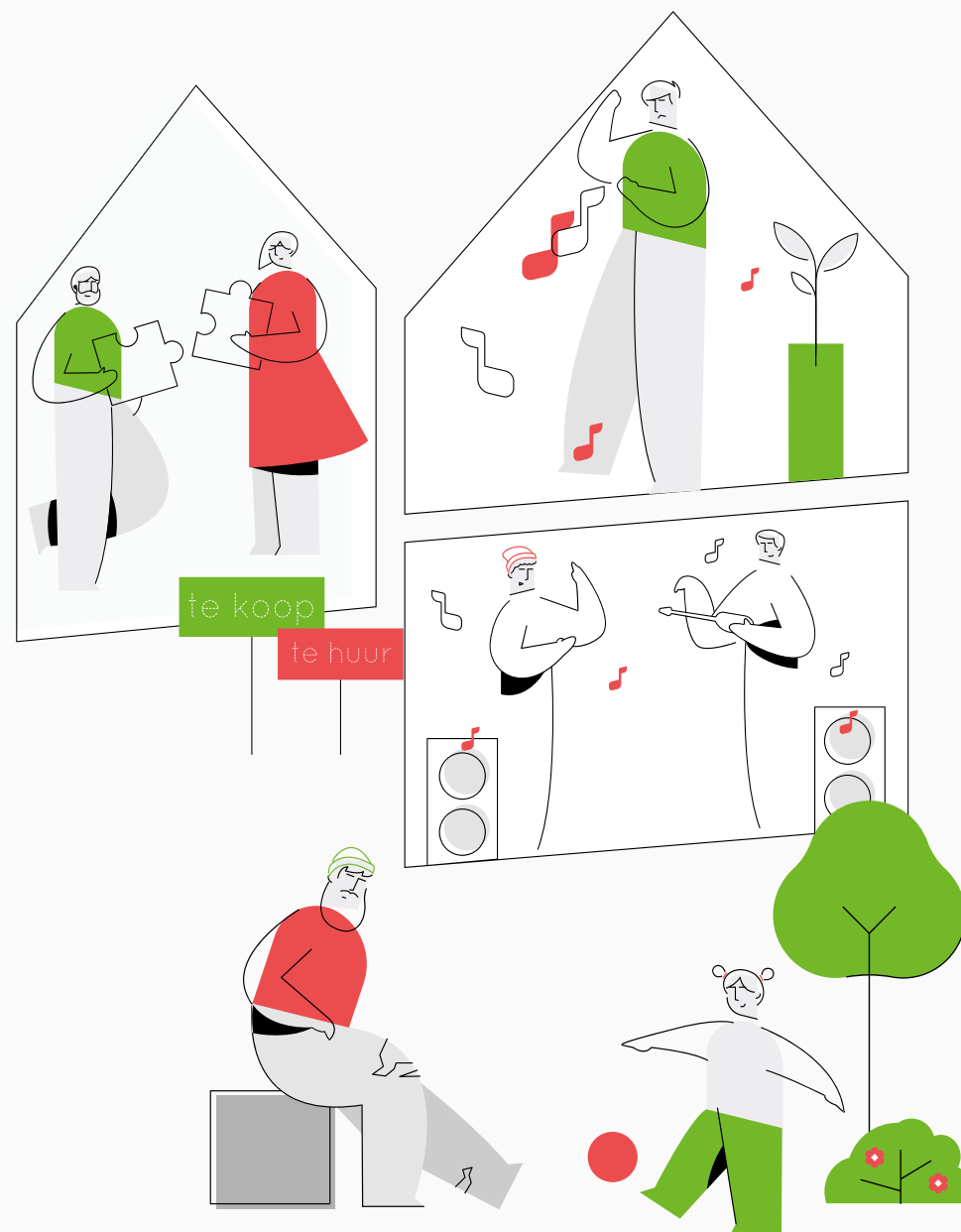
Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028



Gemeente Zevenaar

14 mei 2024

Ter vaststelling aan de Raad



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	14 mei 2024
TITEL	Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028
OPDRACHTGEVER	Gemeente Zevenaar
AUTEUR(S)	Ilse de Groot Annick Vrolijks Martin Bleijenburg
PROJECTNUMMER	299.105
STATUS	Ter vaststelling aan de Raad

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	Het verhaal van Zevenaar	4
	Landelijke kaders	4
	Proces samen met betrokken partijen	5
2	Leefbare wijken en buurten	6
	Inclusieve samenleving bevorderen	7
	Samenredzaamheid stimuleren	8
	Multifunctionele ontmoetingsplekken	8
	Initiatieven ondersteunen in de dorpen en Zevenaar-stad	8
	Voorzieningen toekomstbestendig, geclusterd en dichtbij inwoners	9
3	Wonen met welzijn en zorg voor ouderen	10
	Inzet op positieve gezondheid en preventieve maatregelen	11
	Ondersteuning door professionele zorg	12
	Levensloopgeschikte en passende woningvoorraad voor ouderen	12
4	Een thuis voor iedereen	14
	Beschikbaarheid voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep	15
	Regionale afstemming voor urgente doelgroepen	17
	Beschermd thuis	17
	Gemengd wonen	17

5	Voldoende woningen bouwen	19
	Vergroten van de woningproductie	19
	Versnelling van de realisatie	20
	Eerst inbreiding dan uitbreiding	20
6	Passende woningen en doorstroming	22
	Betaalbare woningen en kleinere woningen	24
	Passend aanbod voor senioren en doorstroming bevorderen	25
	Kansen benutten in de bestaande voorraad	25
	Ruimte voor nieuwe woonvormen	26
7	Duurzame wijken	28
	Verduurzaming bestaande woningen	29
	Groene initiatieven en natuurinclusief bouwen	30
	Een gezonde, toegankelijke en duurzame woonomgeving	31
	Bijlage 1: kader woningbouwprogrammering	32
	Bijlage 2: begrippenlijst	35
	Bijlage 3: opbrengst inwonersavonden	38

1 Inleiding

1.1 Het verhaal van Zevenaar

Het is fijn wonen in Zevenaar. In de stad Zevenaar komen verschillende voorzieningen en functies samen, waardoor het een centrale plek inneemt in de Liemers. Deze levendige kern fungeert als een belangrijk punt voor wonen, werken, cultuur en recreatie. Het karakter van de gemeente Zevenaar wordt gevormd door haar diversiteit: van bruisend stadscentrum tot idyllische dorpskernen en uitgestrekte natuurgebieden. Deze verschillen vormen de unieke identiteit van de gemeente en het is onze opgave om deze kwaliteiten te behouden en verder te versterken, terwijl we tegelijkertijd streven naar verbinding tussen de verschillende gebieden. De kleinschalige stedelijke omgeving maakt Zevenaar een aantrekkelijke optie voor diverse huishoudens. Bovendien is er in zowel de meer betaalbare als duurdere segmenten en in de dorpse setting een divers aanbod van woningen beschikbaar.

In Zevenaar, zoals op andere plekken in Nederland, ervaart men momenteel een hoge druk op de woningmarkt. Dit geeft uitdagingen voor verschillende groepen om geschikte woningen te vinden, waardoor met name starters, jonge gezinnen en ouderen vaak moeite hebben om passende huisvesting te vinden. Deze situatie wordt verder bemoeilijkt door de toenemende vraag van zowel lokale als regionale woningzoekenden, wat de concurrentie op de woningmarkt vergroot en de beschikbaarheid van betaalbare woningen beperkt. In deze visie beschrijven we concrete maatregelen en strategieën om de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken en tegelijkertijd de kansen te benutten die zich voordoen.

1.2 Landelijke kaders

De veranderingen in de woningmarkt worden niet alleen beïnvloed door lokale factoren, maar ook door veranderingen in het landelijke beleid. De Rijksoverheid heeft in de afgelopen jaren een meer sturende rol aangenomen, met de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) als basis. Hierin wordt de versnelling van de woningbouw, met specifieke aandacht voor voldoende betaalbare woningen, als het belangrijkste gezien. Deze landelijke prioriteiten worden daarna vertaald naar provinciaal en regionaal niveau, waarbij landelijke wet- en regelgeving de nationale kaders bepaalt. Zo zijn gemeenten verplicht om een Woon(zorg)visie (tot 2026) en een Volkshuisvestelijk programma (vanaf 2026) te hebben. Daarnaast moeten Rijksprogramma's zoals 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' lokaal worden uitgewerkt. Het programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Het programma Wonen en zorg voor ouderen biedt houvast en achtergronden bij de huisvestingsopgave van ouderen. De Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 stelt grote doelen voor woningbouw en -ontwikkeling in de regio. Tussen 2022 en 2030 wil de regio 33.000 tot 38.000 woningen toevoegen, met een langetermijnvisie van ongeveer 55.000 woningen tegen 2040. Om dit te bereiken, wordt een plancapaciteit van 130% van het bedoelde aantal woningen voorzien, waarvan tot 2025 1.800 woningen tijdelijk zijn. Een belangrijk aandachtspunt is de betaalbaarheid van de nieuwbouw, waarbij 64% van de woningen toegankelijk is voor sociale huur, middenhuur of koop tot € 390.000 (prijsspeil 2024), met minimaal 30% sociale huur. Daarnaast wordt ingezet op duurzaamheid, met de ambitie dat in 2030 50% van de nieuwbouw industrieel wordt gebouwd en dat projecten 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Speciale aandacht wordt besteed aan huisvesting voor bijzondere aandachtsgroepen en ouderen, met een regionale afstemming over de

opgaven voor deze groepen en de ontwikkeling van een regionale woonzorgvisie tegen eind 2023.

1.3 Proces samen met betrokken partijen

Het bereiken van onze ambities rond wonen kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners doen. Daarom hebben we de Woonzorgvisie samen met hen vormgegeven. In het proces om te komen tot een visie hebben we verschillende stappen ondernomen:

- Bekijken van bestaande onderzoeken en beleidskaders: we zijn gestart met het bekijken en opsommen van bestaande onderzoeken en beleidskaders op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Door deze informatie te verzamelen, konden we een duidelijk beeld krijgen van de huidige situatie en de uitdagingen waarmee we te maken hebben.
- Inwonersavonden: Om zoveel mogelijk met inwoners in gesprek te gaan, hebben we samen met de collega's die verantwoordelijk zijn voor de visie sociaal domein en de omgevingsvisie drie inwonersavonden georganiseerd. Om iedereen zoveel mogelijk de gelegenheid te geven om bij te dragen hebben de inwonersavonden op drie verschillende locaties in de gemeente Zevenaar – Giesbeek, Lobith en Zevenaar - plaatsgevonden. In totaal hebben 150 inwoners met ons het gesprek gevoerd over 'gemeenschapszin', 'leefbare wijken en buurten', 'Veilig, zelfstandig en weerbaar ouder worden' en 'Voldoende en passende woningen'. Dit waren levendige en inspirerende avonden en heeft gezorgd voor waardevolle input voor

de visie. In bijlage 1 vindt u de opbrengst van deze avonden in een korte factsheet.

- Enquête: Naast de inwonersavonden hebben we samen met collega's van de woon-zorg visie een (online) enquête uitgezet, waaraan we op verschillende manieren bekendheid hebben gegeven. Met 178 ingevulde enquêtes hebben we waardevolle feedback verzameld van een nog grotere groep inwoners, waardoor we een breder inzicht hebben gekregen in behoeften, zorgen en ideeën binnen onze gemeenschap.
- Sessie met betrokken organisaties¹: we zijn ook in gesprek gegaan met organisaties die actief zijn op het gebied van wonen, zorg en welzijn in onze gemeente. Deze sessie bood ons de mogelijkheid om belangrijke stakeholders te betrekken bij het proces, waarbij we hun inzichten en expertise konden benutten.
- Raadsavond en collegebrede middag: we hebben een avond georganiseerd met de raad, waarbij we uitgebreid hebben gediscussieerd over de opgaven en richtingen in de woonzorgvisie. Deze sessie bood de gelegenheid om de opgaven te presenteren aan de raadsleden en hun inbreng te verzamelen. Daarnaast heeft het college van B&W een middag meegedacht over de richting van de visie.
- Bestuurdersbijeenkomst: tijdens deze bijeenkomst hebben we de hoofdlijnen van de visie voorgelegd aan bestuurders van betrokken partijen, waarbij we hun feedback hebben ontvangen en verwerkt. Dit heeft bijgedragen aan het versterken van de visie en het verzekeren van de betrokkenheid van de belangrijke partijen.

¹ De aanwezige personen tijdens de stakeholdersessie zijn werkzaam bij de volgende organisaties: Pleyade, Plavei, Baston Wonen, Samen Thuis Zevenaar, Santepartners, RIBW, De Sleutel

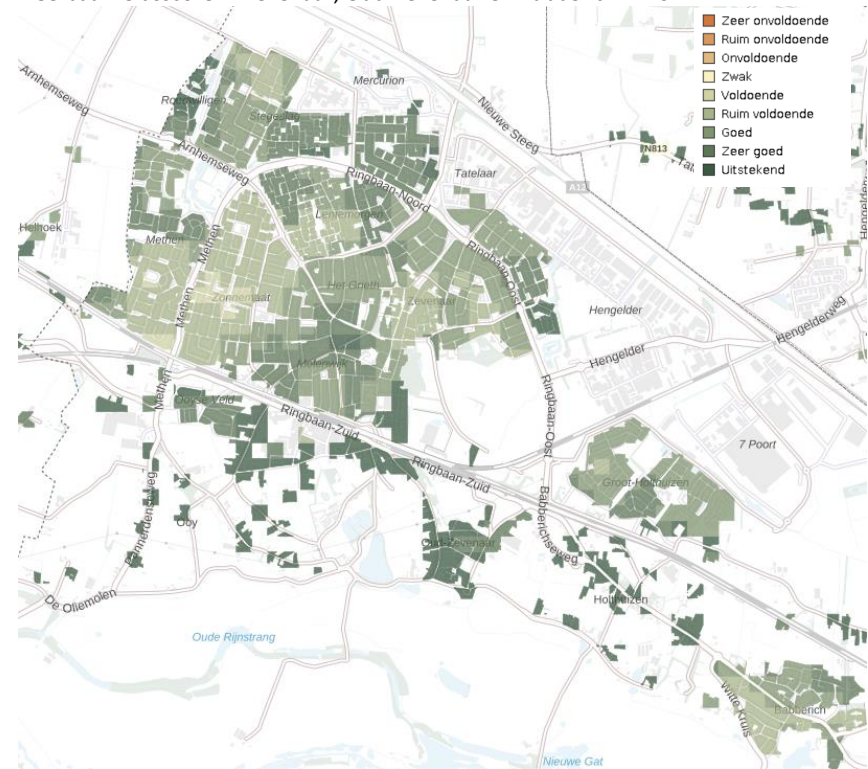
huurdersbelangenvereniging, Bolck Makelaardij & Taxaties, Monicare Thuiszorg, Focus Huurdersvereniging, Gaba makelaars, HBV Rijnwaarden, Caleidoz, Roy – 't Bonte Paard Advies

2 Leefbare wijken en buurten

2.1 Wat zien we nu?

De omgeving waarin je huis staat, doet iets met de ervaren woonkwaliteit: de voorzieningen, het groen, de infrastructuur en de mensen om je heen. Het is fijn wonen in onze gemeente. Inwoners geven in de online gehouden enquête aan dat met name de woorden rust, veiligheid, groen, gezelligheid en ruimte passend zijn bij het wonen in hun buurt. Daarbij is zes op de tien respondenten tevreden over de leefbaarheid van hun buurt. Toch zijn er ook zorgen. Deze werden geuit op de bewonersavonden en richten zich met name op de beperkte aanwezigheid van voorzieningen in kleine kernen. Ook de bereikbaarheid staat onder druk. Op het Gelders Eiland zijn een aantal wijken met mogelijke leefbaarheidsproblemen. Zoals een licht hogere zorgvraag die verband houdt met de sociaal-economische status. Deze wijken met mogelijke leefbaarheidsproblemen zijn ook zichtbaar op de leefbaarheidskaarten van Leefbarometer. De Leefbarometer laat zien hoe de situatie van leefbaarheid is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. De scores zoals 'zwak' of 'uitstekend' laten een waardering zien voor de leefbaarheid in een woongebied. Hoewel de meeste wijken een goede score laten zien, zijn een aantal kleine delen van Lobith en Spijk aangewezen als 'zwak'. Daar staat tegenover dat we zien dat er veel organisatiekracht aanwezig is bij bewoners in Zevenaar. We moeten hier optimaal gebruik van maken in onze inspanningen om leefbare wijken te behouden en verbeteren.

Figuur 1.1 Leefbaarheidsscore in Zevenaar, Oud-Zevenaar en Babberich in 2022.



Bron: Leefbarometer

Figuur 1.2 Leefbaarheidsscore in Lathum, Giesbeek en Angerlo in 2022.



Bron: Leefbarometer

Figuur 1.3: Leefbaarheidsscore van de kernen op het Gelders Eiland, in 2022.



Bron: Leefbarometer

2.2 Waar zetten we op in?

Ambitie

Veerkrachtige dorpen en buurten met mensen die samen leven, elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken zodat iedereen mee kan doen. We geven dit gebiedsgericht vorm door te proberen meer keuze in de woningvoorraad van eenzijdige wijken aan te brengen. Tegelijkertijd richten we ons op het maken, behouden of anders organiseren van ontmoetingsplekken en activiteiten in alle wijken en dorpen, met erkenning voor de eigenheid van iedere kern.

Inclusieve samenleving bevorderen

Inclusieve dorpen en buurten zijn belangrijk om de gemeente Zevenaar leefbaar te houden. Dit zijn buurten waar iedereen op een prettige manier kan wonen. Deze diversiteit willen we versterken door afwisseling in huishoudens, inkomenscategorieën en bevolkingsgroepen. Een diverse woningvoorraad is hier van belang. Met name de woningbouw speelt een belangrijke rol in wijken waar veel dezelfde type woningen staan. Dit gaat niet alleen om de woonvorm maar ook om de prijs van de woning en voor welke doelgroep. De concentratie van sociale woningbouw in specifieke buurten kan de leefbaarheid nadelig beïnvloeden. Dit creëert een onevenwichtige sociale samenstelling en het beperkt sociale interactie en integratie tussen huishoudens en leeftijdsgroepen. Daarom zetten we in op verschil in woningen, maar ook in het omzien naar elkaar. In een inclusieve samenleving is het belangrijk om naar elkaar om te zien, bijvoorbeeld door burens die op elkaar letten en bereid zijn om iets voor elkaar te doen (kleine boodschap, container aan de weg zetten etc.).

Samenredzaamheid stimuleren

Samenredzaamheid stimuleren en het bevorderen van een sterke sociale basis zijn van toenemend belang. De vergrijzing van de bevolking en de groeiende druk op de gezondheidszorg maken het onderlinge omkijken naar elkaar steeds belangrijker. Buurten, en dan specifiek mensen die in de buurt wonen, hebben een centrale rol in het ondersteunen van elkaar. Niet alleen voor sociale steun, maar ook voorkomen en het bieden van zorg. Het is noodzakelijk dat we in onze buurten omkijken naar elkaar, elkaar in de gaten houden en bereid zijn om hulp te bieden waar nodig. Dit netwerk in de buurt biedt groepen met een ondersteuningsvraag de mogelijkheid om dit op een laagdrempelige manier in de buurt aan te pakken. Echter is het belangrijk om te realiseren dat niet alle inwoners een ondersteund netwerk hebben. Daarom is het noodzakelijk om extra aandacht te besteden aan deze groep mensen. Ook neemt het aantal inwoners in de wijk met dementie toe, waardoor het inzetten op dementievriendelijke buurten en wijken belangrijk is. Een dementievriendelijke buurt zet zich actief in om mensen met dementie en hun mantelzorgers zo lang mogelijk mee te laten doen in de samenleving. Een buurt waarin mensen met dementie gewoon hun boodschappen kunnen doen, naar hun vereniging gaan of de bibliotheek bezoeken. En waarin de gemeenschap hen een handje toesteeft wanneer zij het even niet meer weten.

Multifunctionele ontmoetingsplekken

Een leefbare wijk en buurt gaat ook om hoe mensen samen leven. Steeds meer groepen met een ondersteuningsvraag blijven langer of weer zelfstandig thuis wonen. Hierbij is het belangrijk dat burens en families nog meer naar elkaar gaan omkijken. Zo kan bijvoorbeeld sociale eenzaamheid (onder ouderen én jongeren) voorkomen worden. Veel inwoners kunnen zich nog zelfstandig en goed redden. Waar dit niet lukt wordt samen met welzijnspartijen en gemeente gekeken naar een passende ondersteuning. Als het kan, is dit een algemene voorziening (bijvoorbeeld dagontmoeting voor ouderen) waar je zonder

indicatie naartoe kunt. Waar dit nodig is kijken we naar maatwerkvoorzieningen. We zetten daarom in op het creëren en stimuleren van multifunctionele ontmoetingsplekken op basis van inwonersbehoeften (per kern of wijk). Ontmoetingsplekken met meerdere functies, waarin verschillende (leeftijds)groepen en activiteiten samen komen. Je kunt hier denken aan bijvoorbeeld een sportkantine, bibliotheek of andere openbare ruimte. Deze multifunctionele ontmoetingsplek bevordert het actief blijven deelnemen aan het dagelijks leven, en draagt bij aan het welzijn en het welbevinden van de inwoners.

In eerste instantie hebben inwoners zelf een belangrijke rol. De ontmoetingsplekken worden aangewezen of ontwikkeld vanuit de behoeften van de inwoners in een specifieke wijk of buurt. Indien mogelijk maken we gebruik van bestaande locaties waar al een sociaal onderdeel aanwezig is. Een sportkantine kan bijvoorbeeld overdag zijn faciliteiten beschikbaar stellen voor ouderen die behoeften hebben aan een praatje of koffie in de 'bruine kroeg'. Een bibliotheek kan een meer educatieve rol nemen door laagdrempelige bijeenkomsten te organiseren over preventie en positieve gezondheid. Ook kunnen scholen voor meerdere doeleinden ingezet worden, bijvoorbeeld in de avonduren. Het is hierbij goed om een inventarisatie van de 'sociale kaart' te maken met de betrokken partners. Het is hierin belangrijk dat gekeken en geluisterd wordt naar de bewoners in de wijk, waarin verschillende leeftijds- en bevolkingsgroepen andere behoeften en wensen hebben.

Initiatieven ondersteunen in de dorpen en Zevenaar Stad

Voor een leefbare wijk of buurt bevorderen we de betrokkenheid van bewoners door initiatieven vanuit inwoners te ondersteunen. We willen een ondersteunende en faciliterende rol hebben, waarbij de inwoners grotendeels zelf de organisatie op zich nemen. De rol van de gemeente richt zich meer op het ondersteunen, toestaan en waar nodig bijstaan van initiatieven

(bijvoorbeeld locatie beschikbaar stellen). Zevenaar Doet is een mooi voorbeeld van een platform waar bewonersinitiatieven samen komen. Het is belangrijk om de gemeenschapszin te stimuleren door lokale initiatieven aan te moedigen. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door het organiseren van activiteiten zoals een burendag of buurtbarbecue, waarin mensen samenkomen en sociale banden versterken. Hierbij hoort ook het integraal gebiedsgericht werken, waarmee de samenwerking binnen de gehele keten van de leefomgeving verbetert.

Om ervoor te zorgen dat onze ondersteuning aansluit bij de wensen van de inwoners, blijven we voortdurend in gesprek met de inwoners, ongeacht of zij een specifieke ondersteuningsvraag hebben (bijvoorbeeld door een jaarlijkse enquête of inloopavond). Op deze manier kunnen we beoordelen of en hoe de gemeente kan bijdragen aan initiatieven die worden ondernomen. Daarnaast moedigen we actief de oprichting en deelname aan dorps of wijkplatforms aan. Door deze (online en offline) samenkomsten kunnen zowel oude als nieuwe bewoners, elkaar beter leren kennen. Zo kunnen ze samen werken aan het versterken van de lokale gemeenschap. Het is belangrijk dat deze platforms inclusief zijn en een brede groep bewoners aanspreken, zodat iedereen zich gehoord en betrokken voelt bij de ontwikkelingen in de buurt. Het gaat hier bijvoorbeeld over het betrekken van jongeren en gezinnen in de buurt.

Voorzieningen toekomstbestendig, geclusterd en dichtbij inwoner

Een goed voorzieningenniveau is belangrijk om een aangenaam woonklimaat voor iedereen te verzekeren. Deze voorzieningen gaan niet alleen over gezondheidszorg, zoals huisartsen en ziekenhuizen. Het gaat ook om andere noodzakelijke faciliteiten zoals ontmoetingsruimtes en (grotere) supermarkten. In de gemeente Zevenaar willen we weloverwogen keuzes maken over welke voorzieningen op lange termijn haalbaar zijn en welke niet.

Hierin houden we rekening met zowel jong en oud, zodat er voor iedere doelgroep toegankelijke voorzieningen beschikbaar zijn. We gaan waar mogelijk voorzieningen bundelen om beter gebruik te maken van middelen en diensten. De inzet en initiatieven van inwoners zelf kunnen hierbij handig zijn.

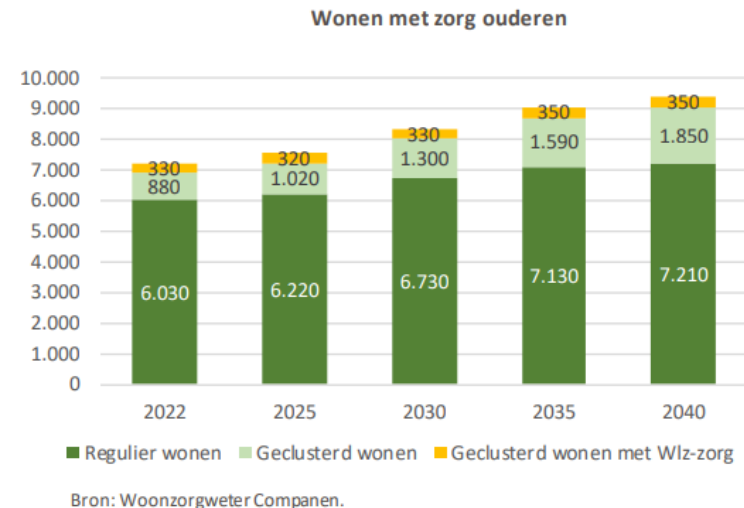
Soms is het niet haalbaar om alle voorzieningen in de omgeving van alle inwoners, vooral in de kleinere dorpen, te ontwikkelen. Dan zoeken we alternatieve oplossingen, zoals het inzetten van buurtbussen. Deze buurtbussen bieden inwoners die hulp nodig hebben de mogelijkheid om toch toegang te krijgen tot belangrijke voorzieningen, zelfs als deze niet direct om de hoek beschikbaar zijn. Voor een deel bestaat dit al, maar bij het kijken naar de haalbaarheid van voorzieningen op lange termijn zou deze functie uitgebreid moeten worden.

3 Wonen met welzijn en zorg voor ouderen

3.1 Wat zien we nu?

Het aantal ouderen in de gemeente Zevenaar groeit. Zo erg, dat ook het aandeel ouderen op de totale Zevenaarse bevolking sterk toeneemt. In 2022 was ongeveer 15% van de huishoudens 75 jaar of ouder. Naar verwachting is in 2040 22% van de bevolking 75 jaar of ouder. Dit heet dubbele vergrijzing; de groep ouderen wordt ouder én groter. Dat betekent dat er een flinke toename is in de vraag naar woningen die voor ouderen geschikt zijn. Hoewel veel ouderen gelukkig steeds langer vitaal en zelfstandig blijven, neemt door de vergrijzing de vraag naar zorg en ondersteuning toe. Tegelijkertijd staan we voor grote uitdagingen in de zorg. De roep om personeel in de zorg is groter dan ooit. Het tekort aan zorgpersoneel groeit op lange termijn alleen maar. Dit vraagt om anders nadenken over zorg in de toekomst. Dit in combinatie met de vergrijzing is een grote uitdaging. Er komt zoveel druk op de zorg dat het houden bij het oude geen optie is. We moeten nadenken hoe we de zorg toch zo goed mogelijk kunnen organiseren, voor degenen die het straks het hardst nodig hebben. Ook vraagt dit van ouderen om anders te denken over de zorg. Er gaat meer gevraagd worden van de ouderen van morgen dan de huidige 80-plussers. Het langer en weer zelfstandig wonen van ouderen met een ondersteunings- of zorgvraag staat centraal, op basis van rijksbeleid en de wens van ouderen zelf. Toch is er een kleine groep ouderen die niet volledig zelfstandig kunnen wonen. Hier is structureel 24-uurszorg nodig, vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Dit moet vooral in de eigen omgeving gebeuren met behulp van het Volledig Pakket Thuis (VPT) of het Modulair Pakket Thuis (MPT). Alleen voor mensen die zeer specialistische zorg nodig hebben is nog plek in

een intramurale setting. Ingegeven door rijksbeleid komen er (voorlopig) namelijk geen nieuwe verpleeghuisplekken bij.



Uit het woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen 2023 blijkt dat er een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen is. In 2040 zijn er in Zevenaar 1.180 extra reguliere woningen nodig voor ouderen. Daarnaast zijn er 970 extra geclusterde woningen nodig.

Veel ouderen wonen op dit moment niet in een levensloopgeschikte woning.² Van de woningvoorraad is op dit moment 16% levensloopgeschikt. Wel is 40% levensloopgeschikt te maken. Kanttekening daarbij is dat woningen levensloopgeschikt maken niet overal even makkelijk is. Soms is het beter om door te stromen naar een woning die al geschikt is. Dit kan in sommige gevallen al op grond van de Wmo, als inwoners daar een hulpvraag hebben neergelegd en uit onderzoek blijkt dat verhuizen het meest passend is.

3.2 Waar zetten we op in?

Ambitie

Inwoners met en zonder ondersteunings- of zorgvraag kunnen in iedere kern wonen en passende ondersteuning en zorg ontvangen. Uitgangspunt is inzet op positieve gezondheid door sociale netwerken, beweging, ontmoeting, basisvoorzieningen (nabij of thuisgebracht), toegankelijke omgeving.

Inzet op positieve gezondheid en preventieve maatregelen

Het investeren in gezondheid door preventie is een belangrijke voorwaarde om langer zelfstandig thuis te wonen. Hierbij gaat het niet alleen om lichamelijke gezondheid, maar ook dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. De nadruk ligt daarom op het proberen te voorkomen van gezondheidsproblemen door een gezonde leefstijl te stimuleren. Dit doen we onder andere door informatievoorziening, bewustwording en geschiktheid van de fysieke leefomgeving. We zetten daarbij niet alleen in op individuele

maatregelen, maar gaan in samenwerking met stakeholders op zoek naar collectieve oplossingen voor de fysieke leefomgeving.

We stimuleren beweging door bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening te houden met looproutes en bijvoorbeeld voorzieningen als beweegtuinen. Ook dragen we bij aan multifunctionele ontmoetingsplekken in de wijken en dorpen. Daarnaast moet een geschikte fysieke leefomgeving gezond gedrag stimuleren. Dit is een leefomgeving die uitnodigt tot beweging en ontmoeting, groenbeplanting en toegang geeft tot gezonde voeding. Een belangrijk onderdeel hierbij is het herkennen en beschikbaar maken van initiatieven rondom burgerkracht. Burgerinitiatieven kunnen de sociale verbinding versterken en eenzaamheid onder ouderen en jongeren tegengaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het mogelijk maken van ontmoetingsplekken en ondersteunen van lokale projecten die bijdragen aan het welzijn van kwetsbare groepen.

Ook moedigen we woonzorgcirkels en voorzorgcirkels aan. Woonzorgzones zijn geclusterde woningen voor mensen met een zorg-of ondersteuningsvraag op korte afstand van voorzieningen en een locatie waar intensieve 24-uurszorg geleverd wordt. Daarnaast is er een verhoogd aanbod van ondersteunende, zorg- en welzijnsvoorzieningen. Een voorzorgcirkel bestaat uit een groep mensen, die dicht bij elkaar wonen. Deze groep mensen is bereid om, als dat nodig is, elkaar te helpen met hand- en spandiensten. In een voorzorgzone sorteert je voor op het ouder worden. Het streven is om meer voorzorgzones te ontwikkelen. Onderlinge ondersteuning en samenwerking staat hierin voorop. Dit betekent dat gezonde en actieve ouderen ondersteuning bieden aan

² Levensloopgeschikte woning: Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

ouderen die afhankelijk zijn van zorg. Het doel hiervan is om vooraf maatregelen te treffen en een evenwicht te creëren tussen de behoeften en de beschikbare hulp binnen kleine, nabije gemeenschappen. Dit verbetert niet alleen de onderlinge steun, maar ook de levenskwaliteit en het gevoel van verbondenheid tussen de bewoners. Daarbij is bewustwording creëren over het belang van een eigen netwerk en samenredzaamheid belangrijk. Door ouderen in een vroeg stadium bewust te maken van het bouwen aan een sociaal netwerk waarbij samenredzaamheid centraal staat, sorteren we voor op de ondersteuningsvragen die zij op latere leeftijd misschien nodig zullen hebben. Natuurlijk is het belangrijk om te erkennen dat niet iedereen in staat is om al hun behoeften binnen hun eigen netwerk op te lossen. In deze gevallen is het noodzakelijk dat er professionele zorg beschikbaar is waarop zij kunnen terugvallen. Door het stimuleren van een sociaal netwerk en samenredzaamheid willen we niet suggereren dat dit altijd afdoende is voor iedereen. Het aanbieden van toegankelijke professionele zorg en ondersteuning blijft belangrijk.

Tenslotte geloven we sterk in de kracht van samenwerking met focus op ontschotting en domein overstijgend denken. Door samen te werken met verschillende stakeholders zoals zorginstellingen, gemeenten en maatschappelijke organisaties doen we ons best voor een aanpak die leidt tot preventieve besparingen en een betere inzet van middelen. Op deze manier willen we werken aan een duurzame en gezonde toekomst voor alle betrokkenen.

Ondersteuning door professionele zorg

Naast het versterken van een sociaal netwerk, een fijne leefomgeving en informele zorg blijft ook ondersteuning van professionele zorg belangrijk. Een kleine groep ouderen kan niet meer zelfstandig wonen. Zij hebben 24-uurszorg nodig. Dit gaan we clusteren in de kernen en wijken. We proberen de

beschikbaarheid van de eerstelijnszorg in alle kernen te houden. We werken aan gelijke toegang tot eerstelijnszorg voor alle inwoners, ondanks waar ze wonen binnen de gemeente Zevenaar. Dit betekent dat in alle kernen inwoners toegang hebben tot eerstelijns zorgdiensten zoals een huisartsenpraktijk en apotheek. Dit houdt niet direct in dat elke kern een fysieke uitvalsbasis voor eerstelijnszorg heeft, maar we kijken samen naar slimme oplossingen zoals zorg op afstand om de toegankelijkheid te beschermen. Daarbij spelen bepaalde kernen een centrale rol, waarbij mogelijk aanpassingen of uitbreidingen van bestaande faciliteiten nodig zijn. Ook willen we de informele en formele zorginfrastructuur verenigen, met bijvoorbeeld professionele ondersteuning voor mantelzorgers en dit gezamenlijk binnen de gemeenschap aanpakken.

Om de kwaliteit en efficiëntie van onze zorgdiensten verder te verbeteren, gaan we zorgaanbieders betrekken bij de prestatieafspraken die worden gemaakt tussen gemeente, woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties. Door zorgaanbieders te betrekken in de prestatieafspraken hopen we beter inzicht te krijgen in de zorgvraag van ouderen en wat dit kan en moet betekenen voor wonen (met zorg).

Levensloopgeschikte en passende woningvoorraad voor ouderen

We werken aan het creëren van een aanbod van **minimaal 420 geclusterde woningen** om aan de vraag tot 2030 zoals vastgesteld in het woningmarktonderzoek te voldoen. Van deze woningen moeten **160 eenheden zorggeschikt** zijn: geschikt voor mensen die intensieve zorg nodig hebben (WLZ-indicatie). Dit kan in de bestaande voorraad en via nieuwbouw gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld nieuwe hofjes of bestaande gebouwen met ontmoetingsmogelijkheid. Dit zorggeschikte aanbod bieden we in geclusterde vorm aan in de kernen Zevenaar, Pannerden, Tolkamer en Giesbeek.

Intramurale zorg kan niet in alle kernen ondersteund/aangeboden worden. We gaan slim gebruik maken van de gecombineerde zorginfrastructuur van alle aanbieders in de kernen. Hiervoor is samenwerking tussen zorgaanbieders belangrijk om de zorg in onze gemeente efficiënt en leverbaar te houden.

Om aan de vraag tot 2030 te voldoen is de ambitie om zo veel mogelijk nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt te ontwikkelen, met een minimum van 75% maar bij voorkeur nog meer. Hoewel we zoveel mogelijk woningen willen aanpassen, beseffen we ons dat volledige levensloopgeschiktheid in de nieuwbouw mogelijk niet haalbaar is. Levensloop geschikt bouwen betekent dat deze nieuwbouwwoningen ontworpen zijn op een manier dat ouderen op een comfortabele manier in de woning kunnen blijven wonen, ondanks de leeftijd of eventuele beperkingen. Concreet gezien zijn levensloopgeschikte woningen, woningen die in hun ontwerp bij het maken of in een later stadium zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn. Hierin zijn de ‘primaire ruimten’ (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) op dezelfde woonlaag te vinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.

Woontype	Kenmerken
Nultredenwoning	• Woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minstens één slaapkamer gelijkvloers • Bereikbaarheid zonder traplopen van buitenaf
Geclusterde woning	• Kenmerken van nultredenwoning • Gemeenschappelijke ruimte in of nabij het complex • Meerdere woningen in geclusterde setting
Zorggeschikte woning	• Kenmerken van geclusterde woning • Geschiktheid voor ouderen met WLZ-indicatie voor volledig pakket thuis (VPT) • Meerkosten door bouwtechnische vereisten voor toegankelijkheid zorgontvanger

Daarnaast zetten we in op het aanpassen van bestaande woningen. Hierbij maken we gebruik van technologie zoals domotica en willen we domotica koppelen aan de zorg(vraag). Domotica in de zorg is het gebruik van geautomatiseerde technologieën om het comfort, de veiligheid en de efficiëntie van zorgvoorzieningen te verbeteren. De meeste ouderen zullen ook in de toekomst in een ‘gewone woning’ blijven wonen. Zij voelen zich hier thuis en hebben bekenden in de omgeving. In deze woningen zijn soms wel kleine aanpassingen nodig. Daarom kijken we naar de mogelijkheden om Wmo aanpassingen voor grotere groepen in te zetten in plaats van individueel. Sommige aanpassingen die in een wooncomplex worden gedaan (zoals automatische deuren, scootmobielstallingen), worden gebruikt door meerdere personen in het gebouw. Het is daarom goed om te onderzoeken of we deze Wmo aanpassingen op basis van een grotere groep kunnen benaderen.

4 Een thuis voor iedereen

4.1 Wat zien we nu?

Vanuit het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* wordt gemeenten gevraagd zich in te zetten voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit programma benoemt de volgende aandachtsgroepen die in het volkshuisvestingsprogramma aandacht verdienen:

Aandachtsgroepen

- Mensen die uitstromen uit een intramurale setting, zoals Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO), of jeugdhulp met verblijf;
- (Dreigend) dak- en thuisloze mensen;
- Sociaal urgenten en dreigend daklozen;
- Medisch urgenten en rolstoelafhankelijke mensen (waar ook de zorgbehoefte van ouderen deel van uitmaken);
- Statushouders;
- Arbeidsmigranten;
- Studenten (mbo, hbo en wo);
- Stoppende sekswerkers;
- Woonwagenbewoners.

Een deel van deze mensen heeft niet alleen een dak boven hun hoofd nodig, maar ook behoefte aan zorg of ondersteuning. Bij arbeidsmigranten, statushouders, studenten en woonwagenbewoners is de behoefte aan woonruimte niet altijd direct gekoppeld aan een zorgvraag.

Veel van de aandachtsgroepen zijn vanwege een laag inkomen aangewezen op de sociale huursector. Een aanzienlijk deel hiervan komt alleen in aanmerking

voor het goedkoopste deel van de sociale huurwoningvoorraad, de woning met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens (€650,43, prijspeil 2024). De huisvestingsopgave van deze groepen vraagt een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen. Een deel van de vraag van de aandachtsgroepen richt zich op woonzorgvormen, onzelfstandige woonruimten, shortstayplekken en standplaatsen.

In de metropoolregio Arnhem-Nijmegen wordt op dit moment gewerkt aan een regionale woonzorgvisie. Hierin worden ook afspraken opgenomen over de huisvestingsbehoeften van verschillende aandachtsgroepen en ieders verantwoordelijkheid hierbij. Deze afspraken moeten op regionaal niveau worden afgestemd. De visie dient als basis om gezamenlijk actie te ondernemen en te zorgen voor voldoende faciliteiten voor de groeiende groepen ouderen, mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, arbeidsmigranten, statushouders, en dak- en thuislozen, met betrekking tot hun woon- en zorgbehoeften.

De onderstaande tabel geeft de kwantitatieve behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen weer in Zevenaar. In het daaropvolgende hoofdstuk zullen we dieper ingaan op de behoeften van elke doelgroep.

Doelgroep	Woonbehoefte
Uitstromers uit Beschermd Wonen	Jaarlijks ongeveer 15 personen Potentiële toename tot 55 woningen in 2030
Uitstromers uit Jeugdhulp met verblijf	Jaarlijks stromen ongeveer 25 jongeren uit, waarvan 5 zelfstandig gaan wonen
Uitstromers uit MO	Circa 5 personen
Mensen met een verstandelijke beperking	50 gespikkeld wonen plekken tot 2030

Statushouders	Taakstelling 1 ^{ste} helft 2024: 48
Arbeidsmigranten	Jaarlijkse groei van circa 5%.
Woonwagengewoners	17 tot 21 standplaatsen in de komende vijf jaar

4.2 Waar zetten we op in?

Ambitie

Een thuis voor iedereen door mensen mee te laten doen in de samenleving en passende huisvesting te bieden. Waarin omkijken naar elkaar centraal staat.

Beschikbaarheid voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep

Het is belangrijk dat alle aandachtsgroepen geschikte huisvesting hebben. Dit begint met voldoende beschikbaarheid van woningen en standplaatsen, met vooral betaalbare woningen. Hoofdstuk 5 bespreekt het vergroten van passend woonaanbod. Hierbij willen we dat twee derde van de nieuw toe te voegen woningen betaalbaar³ zijn. Een derde van de totaal toe te voegen woningen valt in de sociale huurcategorie⁴. Naast het uitbreiden van nieuwbouw, met name kleinere eenheden, richten we ons ook actief op mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad. Voor deze doelgroep biedt dit aanzienlijke kansen, zoals creëren van onzelfstandige woonruimtes en het splitsen van

³ De betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen is €390.000 met prijspeil 2024 (vastgesteld door de Rijksoverheid).

⁴ Een sociale huurwoning is een woning met een huurprijs tot en met € 879,66 (prijspeil 2024)

woningen. Dit is binnen de huidige beleidsregels nog niet mogelijk, en vraagt dus herziening.

In de volgende kopjes benoemen we richtlijnen wat betreft de benodigde woningen voor deze doelgroepen.

Uitstromers uit instellingen

- **Beschermd Wonen (BW):** Jaarlijks verlaten in Zevenaar ongeveer 15 personen beschermd wonen, met een potentiële toename tot 55 personen tegen 2030, waarbij lokaal wonen als uitgangspunt wordt genomen.
- **Jeugdzorg:** Elk jaar maken ongeveer 25 jongeren de overgang vanuit de jeugdzorg naar zelfstandig wonen, waarvan 5 jongeren rechtstreeks zelfstandig gaan wonen. Vaak wordt er voor deze jongeren geclusterde begeleiding of beschermde woonvormen geboden.
- **Maatschappelijke Opvang (MO⁵):** Het aantal personen dat jaarlijks uit de maatschappelijke opvang stroomt is onbekend, maar wordt geschat op ongeveer 5 personen.

Maatschappelijke opvang wordt betaald vanuit de Wmo. De verantwoordelijkheid voor het bieden van opvangplaatsen is belegd bij centrumgemeenten, net als bij Beschermd Wonen. De centrumgemeenten Arnhem en Doetinchem voeren deze taak uit voor de Liemerse gemeenten. In

⁵ Maatschappelijke opvang: het geheel van voorzieningen en ondersteuning dat wordt geboden aan mensen die tijdelijk of langdurig geen dak boven hun hoofd hebben.

de Liemerse gemeenten zelf staat geen aanbod voor maatschappelijke opvang. Personen die in de gemeente Doesburg, Duiven, Westervoort en Zevenaar wonen komen in beeld bij de centrumgemeente Arnhem wanneer zij aangeven gebruik te willen maken van maatschappelijke opvang.

Mensen met een verstandelijke beperking

Op dit moment is er niet genoeg geclusterd aanbod om in de vraag te voorzien naar woonvormen voor de doelgroep voor mensen met een verstandelijke beperking. Dit blijkt uit het uitgevoerde onderzoek 'huisvestingsopgave wonen met zorg' in de Liemers uit 2021. Er bestaat op dit moment een onbalans tussen het aantal geclusterde plekken. Een verklaring van het tekort dat we aantonen is dat een deel van de mensen met een verstandelijke beperking met een Wlz-indicatie niet in een geclusterde of gespikkelde woonvorm woont maar gebruik maakt van een Persoonsgebonden budget, in een ouderinitiatief woont of bij ouders thuis woont. Kijkend naar de toekomst zien we dat er met name een opgave is in het creëren van plekken voor gespikkeld wonen. Het gaat hierbij om een aantal van ongeveer 50 plekken tot 2030 die specifiek ontworpen zijn om aan deze behoefte te voldoen. Gespikkeld wonen is het wonen in een reguliere, niet geclusterde woning die vaak in nabijheid van een woonvorm staat waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden. Deze woningen kunnen vaak in de bestaande voorraad gemaakt worden.

Statushouders

Vergunninghouders (ook wel statushouders) worden door middel van een taakstelling door het COA toegewezen aan gemeenten. Voor Zevenaar is de taakstelling in het eerste halfjaar van 2024 gesteld op 48, in heel 2023 was dat 123, en dit blijft de komende jaren naar verwachting hoog. Vaak gaat het om eenpersoonshuishoudens of grote gezinnen. Veel statushouders en hun gezinnen zullen een sociale huurwoning nodig hebben. De verwachting is dat de corporaties de taakstelling niet alleen kunnen realiseren. Samen wordt

gezocht naar nieuwe en creatieve oplossingen en de gemeente gaat zich ook richten tot andere (particuliere)verhuurders in de gemeente Zevenaar om de taakstelling te behalen.

Arbeidsmigranten

Uit prognoses scenario's blijkt voor de provincie Gelderland dat het aantal arbeidsmigranten tot 2030 blijft toenemen met een jaarlijkse groei van 4% tot 6%. Voor de regio Arnhem-Nijmegen betekent dit naar inschatting een groei van 7.300 tot 10.500 arbeidsmigranten met een woonvraag in de regio (als we de woonlocatie inschatten van arbeidsmigranten die zich niet hebben geregistreerd in de gemeente waar zij wonen). Dit is te verdelen naar:

- short stay (< 4 maanden; flexibele woonvormen)
- mid stay (tot 3 jaar; flexibele woonvormen)
- long stay (permanent; reguliere woonbehoefte)

Daarbij moet worden opgemerkt dat er op dit moment onvoldoende zicht is op de huidige woonsituatie van veel arbeidsmigranten. Er is regionaal onderzoek gedaan, met als doel om ongewenste woonsituaties weg te nemen of te voorkomen. Regionaal is afgesproken dat het streven moet zijn dat mensen dicht bij hun werk wonen. Op dit moment wordt vanuit de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen onderzoek gedaan naar arbeidsmigranten. Zevenaar is hierbij aangesloten omdat het bij uitstek een regionaal vraagstuk is. Er zijn op dit moment in Zevenaar verschillende locaties waar arbeidsmigranten wonen. Er zijn twee grote locaties op het bedrijventerrein Mercurion: één met 185 personen en één met 65 personen. Daarnaast zijn er nog enkele kleine locaties. Samen zijn dit in totaal 400 huisvestingsplekken die bij de gemeente bekend zijn. Daarnaast wonen er ook nog arbeidsmigranten buiten de grote locaties die niet goed in beeld zijn. Naar de toekomst toe staat Zevenaar voor een uitdaging in het creëren van geschikte accommodaties voor arbeidsmigranten. Het onderzoek wijst uit dat dit een aanzienlijke opgave is tot

2040. De situatie wordt beïnvloed door veranderingen in de Nederlandse beroepsbevolking. Er zijn steeds minder mensen die werken in vergelijking met degenen die niet werken. Daarom zijn we steeds meer afhankelijk van arbeidsmigranten voor bepaalde banen. Daarnaast is er een verwachte groei in economische activiteit, wat vermoedelijk meer arbeidsmigranten naar de regio zal trekken. Het gebied rond Emmerich, Montfoort en Zevenaar (EMZ) wordt beschouwd als een cruciaal logistiek knooppunt. Deze status voorspelt verdere groei en benadrukt de urgentie om passende huisvesting te bieden voor de arbeidskrachten. Dit heeft ook invloed op de vereiste voorzieningen. Bij de ontwikkeling van een speciale locatie voor arbeidsmigranten is het van essentieel belang om zorgvuldig te onderzoeken welke faciliteiten in de buurt nodig zijn om dit succesvol te kunnen realiseren.

Woonwagenbewoners

In 2018 is door het Rijk het nieuwe beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagenbewoners. Regelmatig wordt in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek gedaan naar de stand van zaken rond woonwagenstandplaatsen in Nederland. In gemeente Zevenaar zijn 5 locaties met 17 standplaatsen voor woonwagens. Dit zijn gemiddeld 0,7 standplaatsen per 1.000 woningen en dit is minder dan gemiddeld in Gelderland (1,2) en landelijk (1,1). Voor de komende vijf jaar is er een behoefte aan 17 tot 21 extra standplaatsen in de gemeente Zevenaar, dit is recent onderzocht. Op dit moment onderzoekt de gemeente Zevenaar de uitbreidingsmogelijkheden voor woonwagenstandplaatsen.

Regionale afstemming voor urgente doelgroepen

Vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt het verplicht om een regionaal afgestemde urgentieverordening te hebben. Hoewel Zevenaar al

beschikt over een huisvestingsverordening, zijn nog niet alle wettelijk urgente groepen daarin opgenomen. Bij de ontwikkeling van een mogelijke urgentieverordening werkt Zevenaar eraan om "Urgente groepen te huisvesten op plekken waar ze de nodige aandacht krijgen", zodat niet iedereen alles doet, maar plekken ontstaan die de groepen opvangen die bij de lokale context passen. Binnen de Liemers wordt gekeken naar mogelijkheden voor onderlinge ondersteuning, waarbij het uitgangspunt voor Zevenaar is om samen met andere gemeenten een verschil te maken voor deze doelgroepen.

Beschermd thuis

In Zevenaar willen we naar het bieden van passende ondersteuning aan onze inwoners, met specifieke aandacht voor degenen die behoefte hebben aan beschermde thuiszorg en voor diegenen die de overstap maken van beschermd wonen naar zelfstandigheid. We hanteren een minimale basisset voor beschermd thuis, waarbij het integrale sociaal domein betrokken is, vroegsignalering in de wijk plaatsvindt, er dagvulling wordt geboden en er expertise beschikbaar is in de wijk. Daarnaast willen we de uitstroom uit beschermd wonen ondersteunen, zodat inwoners op een verantwoorde wijze kunnen overstappen naar zelfstandige woonvormen, met of zonder ambulante ondersteuning. We willen een soepele overgang tussen intramurale en zelfstandige zorg, met aandacht voor individuele behoeften en een naadloze verbinding tussen zorgniveaus.

Gemengd wonen

In Zevenaar hechten we belang aan gemengd wonen en ondersteunen we initiatieven die dit bevorderen. Het samenbrengen van verschillende doelgroepen in woonprojecten biedt waardevolle kansen voor onderlinge ondersteuning en sociale interactie. We willen als gemeente het ontstaan van dergelijke projecten aanmoedigen en faciliteren, omdat we geloven dat ze bijdragen aan een inclusieve en veerkrachtige gemeenschap waarin iedereen

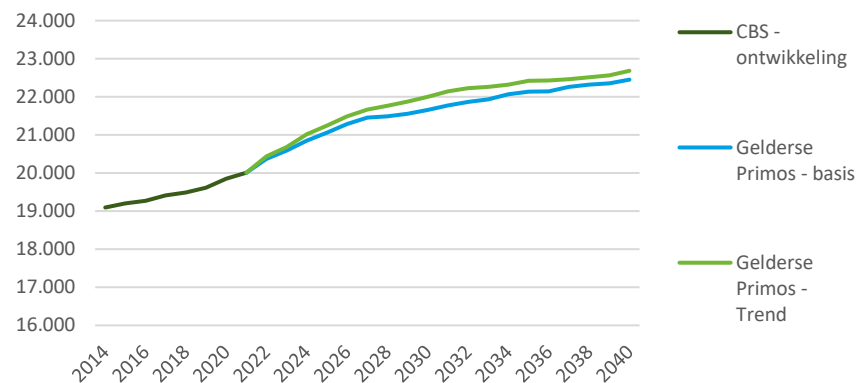
zich thuis voelt. Deze projecten bieden de mogelijkheid voor bijvoorbeeld ouderen, jongeren en kwetsbare jongeren, maar ook andere inwoners met en zonder zorgvraag, om samen te wonen en van elkaars aanwezigheid te profiteren. Door mensen met diverse achtergronden en zorgvragen samen te laten wonen, ontstaat er een omgeving waarin onderling begrip, steunen het delen van ervaringen en hulpmiddelen worden gestimuleerd. Dit bevordert niet alleen het welzijn van de bewoners, maar draagt ook bij aan een levendige en veerkrachtige gemeenschap waarin iedereen een plek heeft en zich thuis voelt.

5 Voldoende woningen bouwen

5.1 Wat zien we nu?

Sinds 2014 kent de gemeente Zevenaar een forse groei van het aantal inwoners. Jarenlang werd de groei van de gemeente vooral veroorzaakt door hoge geboortecijfers, nu is daar de instroom van vestigers als belangrijke tweede factor bijgekomen. Mensen van binnen én buiten de gemeente zoeken een huis in Zevenaar.

Figuur 5.1: huishoudensprognose



Bron: Gelderse Primos (2022)

De druk op de woningmarkt in Zevenaar is flink voelbaar en niet iedereen vindt gemakkelijk een passend thuis. Deze schaarste is merkbaar in zowel de sociale huursector, waar oplopende wachttijden de norm zijn, als in de koopsector, waar de transactieprijzen van huizen de afgelopen jaren flink zijn gestegen. Ook voor starters is de situatie problematisch, wat uitgebreid naar voren kwam

tijdens bewonersavonden en in de inwonersenquête. Het is van groot belang om meer woningen te realiseren om tegemoet te komen aan de behoeften van onze eigen inwoners die op zoek zijn naar een huis. De uitdaging wordt verder vergroot door achterblijvende woningbouw in andere gemeenten, wat een aantrekkend effect heeft op Zevenaar en de druk op de woningmarkt verder verhoogt. Hoewel de plancapaciteit voor woningbouw op het eerste gezicht ruim lijkt, moeten er nog veel zogenaamde 'zachte plannen' concreet worden gemaakt en gerealiseerd om aan de groeiende behoeften te voldoen.

5.2 Waar zetten we op in?

Ambitie

We zetten in op versnelling van de woningbouw om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen. Tot 2030 voegen we minimaal 1.350 tot 1.570 extra woningen toe.

Vergroten van de woningproductie

In de Regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen zijn afspraken vastgelegd over de toekomstige woningbouwopgave per gemeente in de regio. Net als enkele andere gemeenten krijgt Zevenaar meer ruimte om woningen te bouwen, waardoor we kunnen inspelen op de grote regionale woningopgave. Onze ambitie is om **tussen 2024 en 2030 minimaal 1.350 tot 1.570 extra woningen** te realiseren. Van **2030 tot 2040** is er nog eens een aanvullende behoefte van minimaal **550 woningen**. Deze doelstellingen zijn gebaseerd op aantallen die zijn vastgelegd in de woondeal 2.0 en het regionale woningmarktonderzoek 2023. Ook is rekening gehouden met wat het laatste jaar (sinds de actualisering van de woondeal) aan woningen is gebouwd.

We willen voldoende plancapaciteit garanderen en richten ons op geschikte locaties om het tempo van realisatie te versnellen. Daarbij hanteren we een planvoorraad van minimaal 130% ten opzichte van de behoefte, waardoor we flexibiliteit behouden en gepast kunnen reageren op veranderende omstandigheden.

Versnelling van de realisatie

Om de realisatie van woningen te versnellen, hebben we een aantal strategieën en maatregelen ontwikkeld. In de eerste plaats willen we het bouwtempo verhogen door flexwoningen toe te voegen. Deze flexwoningen kunnen snel en efficiënt worden gebouwd en ingezet om te voorzien in de directe behoefte aan huisvesting. Hoewel flexwoningen kunnen voorzien in de directe vraag naar huisvesting, beseffen we dat na afloop van de termijn het 'probleem' verschoven kan zijn. Daarom zoeken we ook naar duurzamere oplossingen op lange termijn. Wat betreft vereenvoudigen van de regels willen we belemmerende regelgeving verminderen om het proces van planvorming en bouw soepeler te laten verlopen. Hierbij is het essentieel dat we goed afspreken hoe we dit mogelijk gaan maken. Mogelijke winst valt te behalen uit de behandeling van aanvragen en/of het aanpassen van het omgevingsplan. We begrijpen dat vereenvoudigen van de regels en het versnellen van het bouwproces vraagt om duidelijke afspraken en gerichte actie. Dit is een uitdaging waar we nauwlettend op gaan en blijven focussen.

Wat betreft collectieve zelfbouw (CPO) initiatieven, erkennen we dat dit extra ambtelijke capaciteit vraagt en niet altijd een snelle oplossing is. Hoewel we het belang van CPO-initiatieven onderstrepen, beseffen we dat actieve facilitering veel tijd en capaciteit kan kosten. We zullen daarom zorgvuldig afwegen hoe we deze initiatieven ondersteunen, rekening houdend met onze middelen en prioriteiten. CPO biedt namelijk veel voordelen. Het biedt niet

alleen mogelijkheden voor maatwerk en diversiteit in woningaanbod, maar stimuleert ook de betrokkenheid en sociale verbinding binnen de gemeenschap

Ten tweede zullen we onze uitvoeringskracht versterken en stroomlijnen. Dit omvat het optimaliseren van interne processen en procedures, het efficiënt inzetten van beschikbare middelen en het verbeteren van de samenwerking tussen verschillende betrokken partijen. Door een effectieve en doelgerichte aanpak willen we de doorlooptijd van projecten verkorten en de voortgang van woningbouwinitiatieven versnellen. Waar mogelijk onderzoeken we of de gemeente een actieve regierol kan oppakken. Door een duidelijke regie te voeren, kunnen we knelpunten identificeren en tijdig oplossen, waardoor het bouwproces efficiënter en effectiever wordt. Dit sluit aan bij het intake-team en de omgevingstafel die momenteel al actief zijn in de gemeente.

Ten slotte gaan we ons inzetten om de huidige zachte plannen om te zetten naar harde projecten. Dit omvat het vaststellen van omgevingsplannen en het verkrijgen van de benodigde vergunningen en financiering voor woningbouwinitiatieven die op dit moment nog in de planfase verkeren. Door deze plannen te concretiseren en te formaliseren, creëren we duidelijkheid en zekerheid voor alle betrokken partijen en kunnen we de realisatie van nieuwe woningen versnellen.

Eerst inbreiding dan uitbreiding

We zijn zuinig op onze ruimte en landschappelijke kwaliteiten. Een grote woningbouwopgave vraagt om goede ruimtelijke keuzes. Woningbouw is namelijk bij lange na niet de enige ruimteclaim de komende jaren. Ook gaan ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouw altijd gepaard met mobiliteitsvraagstukken. Toenemende woningbouw heeft grote invloed op mobiliteit, met meer verkeer, congestie en parkeerdruk als gevolg. Dit kan de reistijden verlengen en de verkeersveiligheid beïnvloeden. Het is essentieel om

mobilitaatsstrategieën aan te passen, zoals het bevorderen van duurzame vervoerswijzen en het verbeteren van de infrastructuur, om deze uitdagingen aan te pakken en de leefbaarheid te behouden. In de basis geven we de voorkeur aan woningbouw op inbreidings- en transformatieplekken. De gemeente Zevenaar heeft grote plannen voor groei in de Liemers-regio. Ze willen vooral meer bouwen en bedrijven vestigen in het stedelijke gebied tussen de A12 en de Betuweroute. Dit gebied heeft veel voorzieningen en is goed bereikbaar. We ontkomen er waarschijnlijk niet aan dat we wat meer de hoogte in moeten bouwen dan in het verleden. Ook zijn er plannen voor binnen de dorpskernen. Tegelijkertijd is de opgave zodanig groot, dat deze niet -alleen via inbreiding is in te vullen. Bouwen op uitbreidingslocaties aan de randen van onze kernen is daarom ook noodzakelijk. De gemeente heeft een strategie vastgesteld waarbij een 'Verstedelijkingszone' met grote groeiambitie is aangewezen, samen met de verdere kernen die groei voor lokale behoefte met een beperkte plus gaan ervaren. Volgens de omgevingsvisie zijn Zevenaar Stad en Babberich gekozen als verstedelijkingszone, terwijl in de overige kernen maatwerk wordt toegepast naar aanleiding van de grootte ervan. **Circa 80%** van de benodigde woningen zijn voorzien **binnen de stedelijke zone** en de hieraan grenzende kernen Babberich en Oud Zevenaar.

Tot 2030 krijgen enkele grote locaties prioriteit om de geplande hoeveelheid woningen te realiseren. Daarnaast zijn er al gestarte kleinere bouwprojecten die gezamenlijk ook een aanzienlijke bijdrage leveren. Hieronder wordt globaal aangegeven hoe de gemeente voornemens is om het merendeel van haar doelstelling te verwezenlijken tot 2035:

Plaats	Projectnaam	Indicatief aantal woningen
Babberich	Witte Kruis	200
Zevenaar	Groot Holthuizen - Veld A	250
Zevenaar	Groot Holthuizen - Veld B	300
Zevenaar	Reisenakker	400

In de omgevingsvisie is verder ingezoomd op de mogelijkheden voor woningbouw in alle dorpen, waardoor we mogelijk nieuwe locaties voor woningbouw verkennen.

6 Passende woningen en doorstroming

6.1 Wat zien we nu?

Op dit moment is de druk op de woningmarkt zodanig dat er in vrijwel elk segment wel ruimte is om woningen toe te voegen. Maar er zijn wel diverse doelgroepen op de woningmarkt voor wie het vinden van een geschikte woning extra lastig is. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn lang. Daarbovenop vraagt de toenemende vergrijzing om een aanpassing van de woningvoorraad; de komende jaren zijn er meer levensloopgeschikte woningen nodig om ervoor te zorgen dat onze inwoners ook op latere leeftijd prettig kunnen wonen in een huis dat past bij hun behoefte.

Tabel 6.1: ontwikkeling vraagdruk binnen de sociale huursector

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuring	72	72	79	99	67	89
Aantal verhuringen	328	322	289	251	238	232
Slaagkans*	7,0%	6,6%	5,6%	4,1%	3,6%	2,7%

Bron: Enserve (2022)

**Slaagkans: het aantal geslaagd woningzoekenden in een periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.*

In de afgelopen jaren is de slaagkans steeds kleiner geworden, doordat er meer mensen reageren op een woning en minder woningen vrij komen die worden verhuurd.

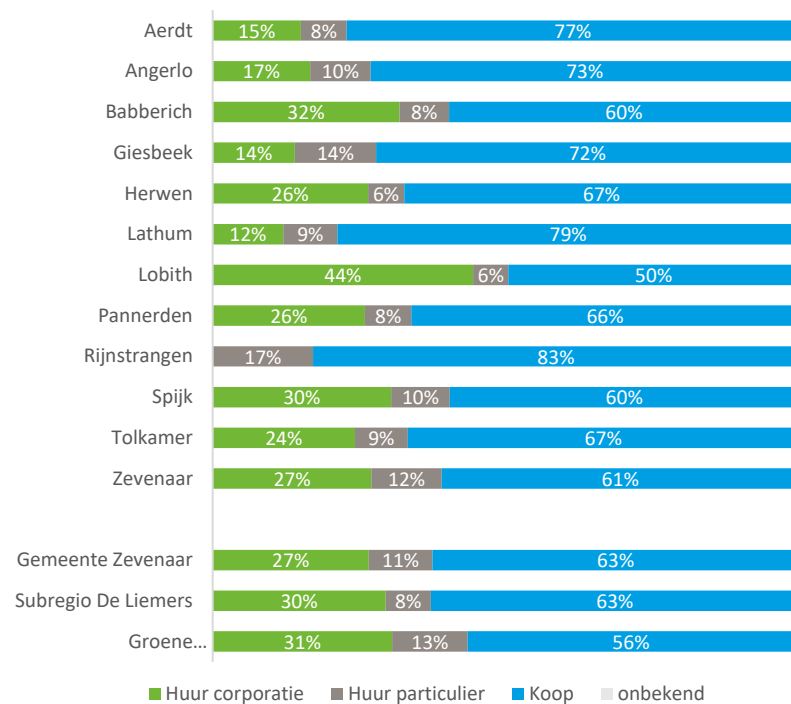
Figuur 6.1: kansrijke- en kwetsbare woningmarktsegmenten voor uitbreiding in

In 2022 heeft Companen een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Zij constateren tekorten in verschillende segmenten van de woningmarkt. Zo is er in Zevenaar een flinke vraag naar sociale en betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 75% een sociale huur-, middeldure huur- of koopwoning van maximaal €355.000. Binnen de middeldure huursector wordt specifiek behoefte vastgesteld aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. Deze vraag is vooral afkomstig van ouderen, wat aangeeft dat er behoefte is aan woningen die zijn aangepast aan de veranderende behoeften van de vergrijzende bevolking. Ook blijven deze inwoners het liefst in de gemeente wonen.

Binnen het segment van goedkope koopwoningen is behoefte aan appartementen (voor ouderen en jongeren) en grondgebonden woningen (voor starters).

Uit de inwonerspeiling blijkt dat 74% van de respondenten van mening is dat de gemeente voorkeur moet geven aan starters en jongeren op de woningmarkt bij het plannen van woningbouw. 42% is van mening dat ouderen voorrang zouden moeten krijgen. De gemeente deelt de opvatting dat het belangrijk is om starters en jongeren kansen te bieden op de woningmarkt. Echter, zij erkent ook het belang van doorstroming en het creëren van mogelijkheden voor ouderen. Dit helpt ook juist de jongere doelgroep in het vinden van een passende woning.

Figuur 6.1: huidige woningvoorraad naar eigendom in Zevenaar



Bron: CBS (2022)

Volgens het rijk wordt het als gemeente wenselijk geacht dat 30% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huur. In de gemeente Zevenaar is dit percentage 27%. De sociale huur is niet evenwichtig verdeeld over de kernen. Dit maakt niet alle kernen even toegankelijk voor mensen met een benedenmodaal inkomen of voor verschillende aandachtsgroepen met een laag inkomen.

6.2 Waar zetten we op in?

Ambitie

We stellen ons op als een faciliterende gemeente waarbij we proactief, schakelen, stimuleren, agenderen en verbinden om woonvormen te ontwikkelen die bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod en/of passend wonen van inwoners.

Betaalbare woningen en kleinere woningen

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt minimaal 30% toegewezen als sociale huur, met specifiek beleid per gebied. In wijken waar al een ruim aantal sociale woningen aanwezig is, kan hiervan worden afgeweken om een gebalanceerde wijkopbouw te handhaven. Door flexibiliteit toe te staan in gebieden waar al een ruim aantal sociale woningen aanwezig is, kan een gebalanceerde wijkopbouw worden gehandhaafd. Dit helpt om de leefbaarheid en verschil binnen de wijk te behouden. Dit betekent echter dat in wijken waar het aandeel sociale woningen lager is, extra inspanningen nodig zijn om dit streefpercentage te bereiken. Hier moeten ontwikkelaars en de gemeente actief sturen naar het bereiken van een hoger percentage sociale huur.

De huishoudenssamenstelling verandert. De gemiddelde huishoudensgrootte neemt namelijk af en er zijn steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens. Deze veranderingen vragen om meer kleinere en goedkope en betaalbare woningen. Het waarborgen van betaalbaarheid is hierbij noodzakelijk. Het is noodzakelijk om woningen te bouwen die niet alleen betaalbaar zijn, maar ook qua omvang geschikt zijn voor deze trend, om zo de woningen op langer

termijn betaalbaar te kunnen houden. Hierbij wordt vooral gericht op jongeren, starters en senioren die behoefte hebben aan compactere woonruimte. Daarnaast is het belangrijk om inwoners mogelijkheden te bieden om zich te vestigen in kleinere kernen. Ook om deze kernen toekomstbestendig en leefbaar te houden. Dit vereist betaalbare koopwoningen die toegankelijk zijn voor middeninkomens. Echter, het bouwen van deze woningen wordt bemoeilijkt door de huidige bouwkosten. We hechten er veel waarde aan dat de betaalbare woningen die we bouwen, ook op lange termijn beschikbaar blijven voor het betaalbare segment, niet alleen voor de eerste koper. Dit kan worden bereikt door het opleggen van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding, evenals door het beperken van uitbreidingsmogelijkheden, bijvoorbeeld via kleinere kavels of specifieke woonvormen zoals rug-aan-rugwoningen of boven- en benedenwoningen.

Daarnaast kunnen we via het omgevingsplan gericht sturen op betaalbare woningen en woningbouw bij projectmatige bouw. We hebben de mogelijkheid om in het omgevingsplan specifieke percentages toe te wijzen aan gewenste woningbouwcategorieën, waaronder sociale koopwoningen. Ook kunnen we regels opnemen met betrekking tot het aandeel betaalbare woningen, de minimale instandhoudingstermijn en de kwaliteit/minimale oppervlakte van de woningen. Dit stelt ons in staat om specifieke producten te bouwen die voldoen aan de behoeften van de gemeenschap en die betaalbaarheid op lange termijn waarborgen.

Als we werken aan nieuwe initiatieven voor woonruimte of plannen waarvoor nog geen afspraken zijn vastgelegd gelden de volgende uitgangspunten voor de prijssegmenten:

Categorie	Prijs woning (prijsspeil 2024)	Percentage van totale woningen
Betaalbare woningen		Minimaal 67%
Sociale huurwoningen	t/m € 879,66	Minimaal 30%
Goedkope koop	Tot € 278.000	Minimaal 10%
Middeldure huur en betaalbare koop	t/m € 1.129,39 Tot € 390.000	Maximaal 27%
Vrije sector huur en/of koop		Maximaal 33%

We beschikken over richtlijnen voor woningbouw, die dateren uit 2020. We overwegen deze te actualiseren en opnieuw te gebruiken. In deze richtlijnen staat dat de gemeente Zevenaar actief regie wil voeren om de gestelde doelen te bereiken. Deze richtlijnen dienen als belangrijk hulpmiddel voor het beoordelen van plannen, waarbij de gemeente zich richt op het selecteren van de juiste plannen op de juiste plek en op het juiste moment.

Passend aanbod voor senioren en doorstroming bevorderen

De behoefte aan woningen voor ouderen is enorm. Dit blijft een noodzakelijk aandachtspunt, zoals eerder benadrukt in hoofdstuk 3. We vergroten het aanbod van geclusterde voorzieningen voor senioren en gaan ons best doen dat het overgrote deel van de nieuw te realiseren woningen levensloopgeschikt is. Niet iedereen zal oud willen en kunnen worden in de woning waar ze woonden toen ze vijftig waren. Dat betekent dat er meer levensloopgeschikte woningen bij moeten komen, door het aanpassen van de huidige woningen en het realiseren van nieuwe huisvesting voor senioren, waaronder geclusterde woonvormen. Bij nieuwe projecten is een groot deel van alle nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt. Het horizontaal splitsen van grote panden kan bijdragen aan de toename van gelijkvloerse (beneden)woningen. We geven ruimte om bestaande voorraad om te vormen naar geclusterde

woonzorgvormen en hofjeswoningen, en kijken waar kansen zich voordoen. Alleen het woningaanbod voor senioren vergroten is onvoldoende om de doorstroming op gang te brengen. Het belang van doorstroming voor een goed functionerende woningmarkt kan niet genoeg worden benadrukt. Doorstroming zorgt niet alleen voor een efficiënter gebruik van de beschikbare woningvoorraad, maar het heeft ook een positieve impact op de dynamiek en vitaliteit van lokale gemeenschappen. Voor deze doelgroep is het ook nodig om mensen te helpen en te stimuleren bij het verhuizen. Bijvoorbeeld door hen te informeren over het woningaanbod en beschikbare financiële ondersteuning zoals de verhuisvergoeding huurwoning vanuit de provincie Gelderland. Het stimuleren van doorstroming door middel van ondersteunende maatregelen en het diversifiëren van het woningaanbod zijn beide van cruciaal belang om een evenwichtige en goed functionerende woningmarkt te realiseren.

Kansen benutten in de bestaande voorraad

De bestaande voorraad geeft tal van mogelijkheden om meer variatie in woningtypen toe te voegen en te voldoen aan verschillende behoeften binnen de gemeente Zevenaar. Een belangrijke stap in deze richting is het opzetten van splitsingsbeleid, waardoor het mogelijk wordt om bestaande woningen op te **splitsen** in meerdere zelfstandige wooneenheden, indien dit ruimtelijk acceptabel is. We gaan daarvoor de splitsingsmogelijkheden en -criteria opzetten dan wel beleid verbreden, waardoor bijvoorbeeld grote woningen kunnen worden omgezet in boven- en benedenwoningen, of zelfs in meerdere kleinere appartementen. Deze aanpak biedt niet alleen meer keuzemogelijkheden voor bewoners, maar draagt ook bij aan een beter gebruik van de beschikbare ruimte, waarbij de benedenwoningen bijvoorbeeld geschikt kunnen zijn voor senioren en de bovenwoningen voor starters. Een andere kans die we willen benutten, is het **bouwen op het erf** binnen de bestaande bebouwingscontouren. Met name in het buitengebied komen er steeds meer erven beschikbaar voor andere functies, wanneer boeren stoppen

met hun bedrijfsvoering. Hier liggen mogelijkheden om op deze erven woningbouw van één of twee woningen toe te staan, in ruil voor kwaliteitsverbeteringen in het landelijk gebied, zoals de sloop van stallen en het herstel van landschappelijke elementen. Het is echter belangrijk om hierbij goed af te stemmen met de Provincie over eventuele provinciale regelingen. Daarnaast dient er goed bekeken te worden of het toevoegen van woningen in agrarisch gebied geen problemen veroorzaakt op milieuvlak. Het huidige beleid met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) resulteert vaak in de realisatie van voornamelijk dure woningen. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief zouden we graag zien dat beschikbare bouwmogelijkheden anders ingezet worden, bijvoorbeeld voor bijzondere woonclusters gericht op diverse doelgroepen.

Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid van **kavelsplitsing** onder bepaalde voorwaarden. Hierdoor kunnen één of meer extra woningen op een bestaande kavel worden bijgebouwd, waardoor we beter gebruik kunnen maken van de beschikbare ruimte.

We werken aan het huisvesten van meerdere generaties op één erf eenvoudiger te maken, door regelgeving rond kangoeroe-, mantelzorg- en **meergeneratiewoningen** te versoepelen. Dit past binnen ons werken naar toekomstige preventie, zoals het recent ontwikkelde pré-mantelzorgbeleid dat sinds november 2023 in de gemeente Zevenaar van kracht is. Dit beleid vraagt nog verdere uitwerking omdat het in veel gevallen nog niet toepasbaar is.

Tot slot willen we het **hospitaverhuur** stimuleren, waarbij de huidige bewoner een deel van zijn zelfstandige woning verhuurt aan een ander huishouden. We kunnen hierbij aansluiten op landelijk bestaande initiatieven, zoals "Onder de Pannen", om zo de beschikbaarheid van woningen te vergroten zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor bijvoorbeeld AOW of uitkeringen volgens de

kostendelersnorm. Hiervoor moet beleid worden opgesteld. We moeten voorkomen dat huishoudens in dit soort gevallen gekort worden op belangrijke toeslagen. Dit is namelijk heel belangrijk voor de bestaanszekerheid.

We moeten onderzoeken of deze maatregelen in strijd zijn met het paraplubestemmingsplan wonen. Dit paraplubestemmingsplan regelt dat "wonen" slechts bedoeld is voor één afzonderlijk huishouden in een woning. We willen zoeken naar mogelijkheden binnen de paraplubestemming om meerdere huishoudens in één woning te kunnen/mogen huisvesten. Als onze voorgestelde maatregelen hiermee in strijd zijn is het te overwegen dit paraplubestemmingsplan te herzien en mogelijke uitzonderingen op te nemen. Uitgangspunt blijft wel altijd om ongewenste samenstellingen in woningen te voorkomen.

Ruimte voor nieuwe woonvormen

We werken eraan om ruimte te bieden voor nieuwe en innovatieve woonvormen binnen onze gemeente. Een van deze initiatieven is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij gemeenschappen gezamenlijk bouwen en ontwikkelen. Hierbij wordt niet alleen samengewerkt aan de realisatie van woningen, maar wordt ook de betrokkenheid van de bewoners bij het ontwerpproces vergroot. Daarnaast willen we ruimte bieden aan tiny houses, een duurzame en compacte woonvorm die steeds populairder wordt vanwege de lage kosten en ecologische voordelen.

We moedigen ook gezamenlijk en gemengd wonen aan, waarbij verschillende huishoudens samenleven in hofjes en andere gemengde woonvormen (zoals bijv. Knarrenhof). Dit bevordert sociale interactie en zorgt voor een afwisselende en levendige buurt. Een ander belangrijk onderdeel is flexwonen, waarbij snel plaatsbare woningen worden ingezet als oplossing voor de krapte op de woningmarkt. Met name voor starters, senioren, spoedzoekers en

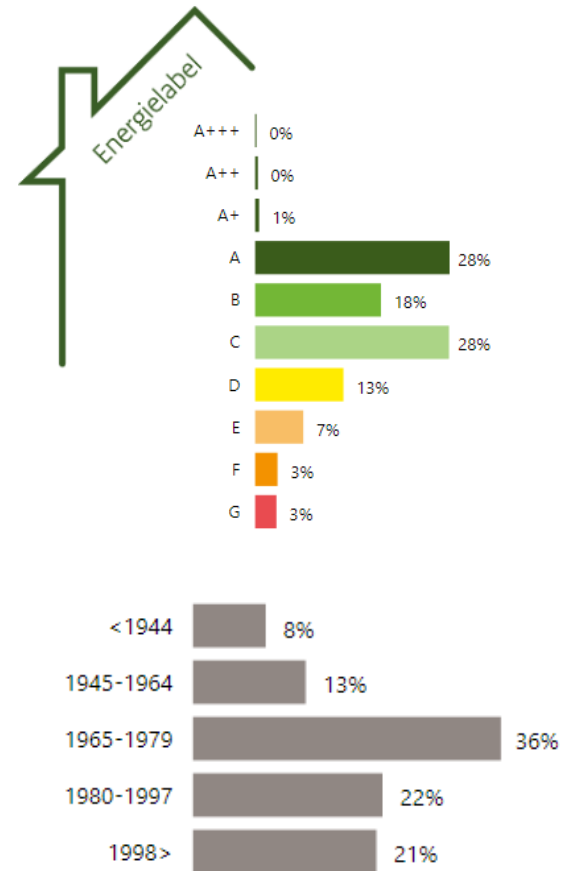
statushouders kunnen deze flexibele woningen een uitkomst bieden in tijden van dringende huisvestingsbehoefte. Dit initiatief heeft de steun van de gemeenteraad en kan een effectieve manier zijn om verschillende doelgroepen te voorzien van passende en betaalbare huisvesting.

7 Duurzame wijken

7.1 Wat zien we nu?

Het belang van verduurzaming wordt steeds meer gevoeld. Landelijk én lokaal zijn er doelen gesteld om de CO₂-uitstoot te verlagen en een duurzame woningvoorraad te bouwen. Op landelijk niveau met de Klimaatwet en het Klimaatakkoord en lokaal met onze Transitievisie Warmte. Daarnaast stelt het coalitieakkoord 2022-2026 de ambitie om in ieder geval in 2050 als gemeente energieneutraal te zijn en 55% van haar CO₂-uitstoot wil reduceren in 2030. Een duurzame woning heeft lagere energielasten en kan daarom ook een grote bijdrage leveren bij aan voorkomen en bestrijden van energiearmoede. In de nieuwbouw zijn er al duidelijke kaders voor verduurzaming; nieuwbouw moet minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) en aardgasvrij zijn. Wel liggen er nog grote opgaven op het gebied van circulair bouwen, bouwen met aandacht voor de biodiversiteit, klimaatadaptatie en schoon en emissieloos bouwen (SEB). Wat betreft verduurzamen is er een grote opgave in de bestaande voorraad. Isolatiemaatregelen in sociale huur lopen voorop, deels aangemoedigd door nationale prestatieafspraken, terwijl deze in koop- en particuliere huurwoningen achterblijven. Bovendien maakt het merendeel van de woningen in gemeente Zevenaar nog gebruik van aardgas, hoewel er bijvoorbeeld in de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen al een lokaal warmtenet aanwezig is. In figuur 7.1 zijn de energielabels en het bouwjaar van woningen in de gemeente Zevenaar te zien. Het gaat hier om vastgestelde energielabels. Een groot deel (ongeveer 60% van koopwoningvoorraad) heeft geen vastgesteld energielabel. Er zijn in werkelijkheid dus veel meer woningen met een isolatiegraad die vergelijkbaar is met een D, E, F of G label. Voor de koopwoningvoorraad is de inschatting dat het om 4.000 woningen gaat (circa 32% van de koopwoningvoorraad).

Figuur 7.1: Energielabels en bouwjaar van woningen in de gemeente Zevenaar



Bron: RVO (2024)

7.2 Waar zetten we op in?

Ambitie

De woningvoorraad en de woonomgeving zijn duurzaam volgens de ambities uit de Transitievisie Warmte Gemeente Zevenaar.

Verduurzaming bestaande woningen

In het coalitieakkoord 2022-2026 wordt het bijbouwen van duurzame en circulaire woningen nadrukkelijk genoemd. Daarnaast ervaren veel van onze inwoners de werking hiervan op hun financiën: de energieprijzen zijn de afgelopen tijd flink gestegen. Vooral bewoners in slecht geïsoleerde woningen voelen dit extra zwaar. Het is dan ook van belang om de bevordering van energiezuinigheid voorrang te geven, aangezien dit bijdraagt aan minder financiële kosten. Aandachtspunt is het verduurzamingsproces in de oudere wijken, waar vaak nog winst valt te behalen op het gebied van energiezuinigheid.

Een duurzame woningvoorraad is niet alleen goed voor het milieu, maar helpt ook energiearmoede te voorkomen. Er is nog veel werk te doen op dit gebied. Daarbij hebben we extra aandacht voor de verduurzaming van particuliere huurwoningen en koopwoningen. Met de aanpak die is beschreven in het *isolatieprogramma Zevenaar* werken we aan het versnellen van isolatie van de bestaande koopwoningvoorraad. Dankzij middelen van het Rijk kunnen we eigenaar-bewoners aanmoedigen en helpen bij het isoleren van hun woning. De doelgroep van het isolatieprogramma zijn koopwoningen van eigenaar-bewoners met twee of meer slecht geïsoleerde bouwdelen (ongeveer een energielabel D of slechter). Eigenaar-bewoners kunnen tussen de € 1.460,- tot

€ 4.000,- aan financiële ondersteuning krijgen bij isolatiemaatregelen, afhankelijk van hun inkomen. Ook gaan we eigenaar-bewoners ondersteunen door persoonlijk en onafhankelijk advies aan huis over isolatie, financiën, (subsidie)regelingen en leningen. Eigenaar-bewoners kunnen ook het regelwerk uit handen geven, zoals het aanvragen van offertes en subsidies, en daarmee volledig ontzorgd worden. Met dit totaalpakket aan ondersteuning verwachten wij dat meer eigenaar-bewoners aan de slag aan met het isoleren van hun woning. We verwachten te starten met de uitvoering van het isolatieprogramma Zevenaar in het derde kwartaal van 2024.

Aanvullend op het isolatieprogramma moedigen we wooneigenaren (van koopwoningen en particuliere huurwoningen) aan om tijdig energiebesparende maatregelen te nemen, daarbij benutten we samengevoegde mogelijkheden. Dit doen we door de koppeling te leggen tussen verduurzaming van sociale huur en koopwoningen. We kunnen bijvoorbeeld met woningcorporaties afspraken maken, zodat bouwbedrijven ook verduurzamingspakketten aanbieden aan eigenaren van omliggende woningen. Met de corporaties maken we vervolgens afspraken over hoe ook particulieren te betrekken. Daarnaast willen we gebiedsgerichte aanpakken benutten. In de buurten waar we samen met bewoners werken aan verbetering van de leefbaarheid, besteden we ook aandacht aan duurzaamheid en levensloopgeschikte woningen en andersom.

Duurzaam en circulaire woningbouw

Naast het realiseren van energiezuinige woningen, vinden wij het ook belangrijk om milieuvriendelijke woningen te bouwen voor onze inwoners. In het coalitieakkoord en collegeprogramma voor de periode 2022-2026 hebben wij de noodzaak van duurzame veranderingen uitgesproken. Onder andere het aansluiten bij de [Woondeal 2.0. regio Arnhem-Nijmegen](#) en het aansluiten bij het [regionaal programma 'Conceptueel en Circulair Bouwen'](#) en het opstellen

van het Klimaatplan 'op weg naar een klimaatneutrale organisatie' zijn een vervolg hierop.

Onze opgave ligt hierbij in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector, alsook in het verminderen van bouwkosten door conceptueel en circulair bouwen standaard te maken bij (woning)bouw. Hierbij wordt sterk ingezet op het verminderen van het gebruik van primair abiotisch materiaal (mineralen, metalen en fossiele grondstoffen uit de natuur) om zo de CO₂- en stikstofuitstoot te verminderen en bij te dragen aan een gezonde leefomgeving. De woningbouwopgave draagt op deze manier bij aan de overgang naar een circulaire economie (50% minder gebruik van primaire grondstoffen in 2030), het behalen van klimaatdoelstellingen van zowel het Rijk als de gemeente Zevenaar (55-60% minder CO₂-uitstoot), en het verminderen van bouwgerelateerde stikstofuitstoot (60%) tegen 2030.

Gemeente Zevenaar zet in op:

- Het vergroten van de losmaakbaarheid en hergebruikpotentie van materialen en grondstoffen;
- Vanaf 2025 minimaal 25% van de toegepaste materialen circulair (hergebruikt of hernieuwbaar/biobased grondstoffen en oneindig gebruik van bouwmaterialen) en per 2030 minimaal 50%.
- Vanaf 2025 een maximale MPG-score van 0,5 voor grondgebonden woningen en 0,55 voor gestapelde woningen;
- Vanaf 2025 minstens 25% van de te bouwen woningen conceptueel en per 2030 minstens 50% (geen onderscheid tussen grondgebonden of stapelde woningen);
- Inschrijvingen van leveranciers, ontwikkelaars en aannemers worden beoordeeld op het gebruik van CO₂-neutraal reizen. Vanaf 2027 wordt CO₂-neutraliteit geëist.

Voor het inzichtelijk maken van de mate van circulair materiaalgebruik van een project, maken wij gebruik van de [Circulaire Impactladder](#). De 'ladder' is ontwikkeld als instrument om inzicht te krijgen in de mate van circulariteit van projecten en geeft aan hoe de circulariteit van een project op verschillende onderdelen verhoogd kan worden.

Daarnaast werken wij aan het realiseren van een energieneutrale gemeente. Dat betekent dat de energievraag van inwoners, bedrijven en organisaties, verminderd wordt en dat de energie zoveel mogelijk duurzaam wordt opgewekt. Nieuwbouwwoningen mogen enkel nog als nul-op-de-meter (NOM) op de markt gebracht worden. Daarbij zijn alle in- en uitgaande energiestromen op jaarbasis in balans. De woning wekt dus minstens evenveel energie op als de woning verbruikt. De eerste stap hierbij is het voorkomen van onnodig energieverbruik door middel van goede isolatie (zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw), ook vanuit gemak-oogpunt.

Voor de woningbouwopgave in de regio Arnhem-Nijmegen is door de regio een woningmarktmonitor ontwikkeld. Deze monitor wordt jaarlijks bijgewerkt en geeft hiermee op regionaal niveau inzicht in de ontwikkelingen van de woningbouwopgave, waaronder inzicht in de mate van conceptueel en circulair bouwen, materiaalgebruik, milieu-impact en categorie bouwmethode. Ook wij zijn verantwoordelijk voor het verzamelen en aanleveren van relevante data voor deze monitor.

Groene initiatieven en natuurinclusief bouwen

Naast duurzame en circulaire woningen, richten we ons ook op groene initiatieven en natuurinclusief bouwen. Door het aanmoedigen van initiatieven zoals groene daken, verticale tuinen en natuurinclusief bouwen werken we ernaar om de leefbaarheid en duurzaamheid van onze woonomgeving te verbeteren. Groene daken kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan het verminderen

van hitte in stedelijke gebieden, het bijdragen aan biodiversiteit en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Verticale tuinen is een vernieuwende manier om groen toe te voegen aan ruimtes waar dit vaak weinig is. Ze kunnen dienen als groene oases, waar bewoners kunnen ontspannen en genieten van de natuurlijke omgeving. Natuurinclusief bouwen gaat verder dan alleen het toevoegen van groen aan gebouwen. Het omvat het samengaan van natuurlijke elementen in de hele bouw- en ontwerpprocessen. Dit kan verschillen van het gebruik van duurzame materialen tot het ontwerpen van gebouwen die dienen als leefgebied voor lokale flora en fauna.

Een gezonde, toegankelijke en duurzame woonomgeving

Naast het bieden van geschikte en duurzame woningen is het van belang om een bereikbare en gezonde leefomgeving te creëren die mensen aanmoedigt om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij het vernieuwen van infrastructuur (zoals straten en riolering) liggen kansen om de woonomgeving te verbeteren. Dit kan worden gedaan door bijvoorbeeld toegankelijke trottoirs en voetpaden aan te leggen, evenals veilige oversteekpunten. Een gezonde en bereikbare woonomgeving gaat niet alleen over fysieke toegankelijkheid, maar ook over het creëren van een uitnodigende omgeving die mensen stimuleert om te bewegen. Ook is er aandacht voor het ontwerpen van woonomgevingen die dementievriendelijk zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de behoeften van deze doelgroep. Een voorbeeld hiervan is het gebruik van stoeptegels die vanuit woonzorgcentra de weg wijzen naar belangrijke voorzieningen zoals de supermarkt.

Om een groene en duurzame woonomgeving te maken, is het belangrijk om aandacht te besteden aan biodiversiteit. We willen bewoners aanmoedigen om op hun eigen terrein klimaatadaptieve acties te nemen, zoals het vervangen van stenen door groen. Dit kan helpen om regenwater beter vast te houden en om hittestress te verminderen door de toevoeging van groen. Bovendien biedt

dit kansen om plantensoorten te laten zien die op verschillende momenten bloeien, wat de biodiversiteit ten goede komt.

Als gemeente houden we bij nieuwe projecten rekening met voldoende groen en waterberging in de gebieden. Dit geldt niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande wijken en dorpen. We benutten daarbij logische momenten van herinrichting van de openbare ruimte. Het realiseren van deze groene en duurzame woonomgeving vereist een gezamenlijke inspanning van zowel de gemeente als inwoners. Samen werken we aan een leefomgeving die bestand is tegen de uitdagingen van het veranderende klimaat.

Bijlage 1: kader woningbouwprogrammering

De verwachte totale extra behoefte aan woningen tot aan 2030 bedraagt 1.570 eenheden, verdeeld over verschillende segmenten zoals overeengekomen in de woondeal. Dit houdt in dat 30% sociale huurwoningen omvat, 37% betaalbare huur- en koopwoningen en 33% vrije sector. Binnen het segment betaalbare huur- en koopwoningen streven we naar een verdeling van 10% goedkope koopwoningen en 27% middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.

Specifiek voor ouderenhuisvesting tot 2030 streven we naar de realisatie van 260 geclusterde woningen en 160 woningen die geschikt zijn voor zorgverlening. Ten minste 50% van het woningaanbod dient levensloopbestendig te zijn.

Wat betreft de verdeling van de woningbouw over de verschillende kernen: in Zevenaar-Stad, Oud-Zevenaar en Babberich moet 80% van de totale opgave worden gerealiseerd (dit omvat de verstedelijkingszone). Voor Pannerden en Tolkamer/Lobith is dit respectievelijk 5%. De overige kernen worden voornamelijk ontwikkeld op basis van lokale behoeften, maar zullen naar schatting ongeveer 10% van de totale opgave omvatten.

Met dit alles in gedachten, stellen we het volgende gemeentebreed kader voor tot 2030. Plannen met 5 woningen of minder hoeven niet langs de afdeling Wonen te gaan voor toetsing.

Segment			Aantal woningen
Sociale huurwoningen		30%	471
Betaalbare huur en koopwoningen		37%	581
	Waarvan goedkope koop	10%	157
	Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	27%	424
Vrij programma		33%	518
Totaal			1.570

Tabel 1: woningbouwopgave tot 2030

Het huidige voorstel is om kleine kernen in het buitengebied te ontwikkelen op basis van behoefte, met de nadruk op het aantonen van de behoefte vanuit het gebied zelf. Dit moet landen binnen de totale opgave van 1.570 woningen.

Als we dit vervolgens doorrekenen krijgen we de volgende kaders op kernniveau.

Figuur 2: verdeling woningbouwopgave naar kernen tot 2030

Zevenaar en Babberich			Pannerden			Tolkamer			Overige kernen		
		Aantal woningen			Aantal woningen			Aantal woningen			Aantal woningen
Sociale huurwoningen	30%	377	Sociale huurwoningen	30%	24	Sociale huurwoningen	30%	23	Sociale huurwoningen	30%	47
Betaalbare huur en koopwoningen	37%	465	Betaalbare huur en koopwoningen	37%	29	Betaalbare huur en koopwoningen	37%	29	Betaalbare huur en koopwoningen	37%	58
Waarvan goedkope koop	10%	126	Waarvan goedkope koop	10%	8	Waarvan goedkope koop	10%	8	Waarvan goedkope koop	10%	16
Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	27%	339	Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	27%	21	Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	27%	21	Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	27%	42
Vrij programma	33%	414	Vrij programma	33%	26	Vrij programma	33%	26	Vrij programma	33%	52
Totaal		1256	Totaal		79	Totaal		78			157
Waarvan - 221 geclusterde woningen - 136 zorggeschikte woningen			Waarvan - 13 geclusterde woningen - 8 zorggeschikte woningen			Waarvan - 13 geclusterde woningen - 8 zorggeschikte woningen			Waarvan - 13 geclusterde woningen - 8 zorggeschikte woningen		

We hebben ook geëvalueerd welke plannen momenteel in ontwikkeling zijn en welke al zo vergevorderd zijn dat er weinig tot geen mogelijkheden meer zijn voor bijsturing, de zogenaamde harde plannen. De onderstaande figuur laat deze buiten beschouwing. Dit kan worden beschouwd als de resterende opgave tot 2040, met de aanname dat de geplande projecten ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Figuur 2: resterende woningbouwopgave tot 2040 naar kern

Zevenaar en Babberich			Pannerden			Tolkamer			Overige kernen		
		Aantal woningen			Aantal woningen			Aantal woningen			Aantal woningen
Sociale huurwoningen	30%	232	Sociale huurwoningen	30%	14	Sociale huurwoningen	30%	17	Sociale huurwoningen	30%	21
Betaalbare huur en koopwoningen	37%	286	Betaalbare huur en koopwoningen	37%	17	Betaalbare huur en koopwoningen	37%	21	Betaalbare huur en koopwoningen	37%	26
Waarvan goedkope koop	10%	77	Waarvan goedkope koop	10%	5	Waarvan goedkope koop	10%	6	Waarvan goedkope koop	10%	7
Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	27%	208	Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	27%	13	Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	27%	16	Waarvan middeldure huur en betaalbare koop	27%	19
Vrij programma	33%	255	Vrij programma	33%	16	Vrij programma	33%	19	Vrij programma	33%	23
Totaal		772	Totaal		47	Totaal		58			70

Waarvan

- 221 geclusterde woningen
- 136 zorggeschikte woningen

Waarvan

- 13 geclusterde woningen
- 8 zorggeschikte woningen

Waarvan

- 13 geclusterde woningen
- 8 zorggeschikte woningen

Waarvan

- 13 geclusterde woningen
- 8 zorggeschikte woningen

Bijlage 2: begrippenlijst

Begrip	Definitie
Aandachtsgroepen	Groepen waaraan de gemeente in het woonbeleid specifiek aandacht geeft zoals gedefinieerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting.
Aftoppingsgrenzen huurtoeslag binnen het sociale huursegment	Begrip uit de Wet op de huurtoeslag. Voor het deel van de huurprijs (rekenhuur) dat ligt boven de aftoppingsgrens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' oftewel dit deel van de rekenhuur wordt niet of minder gesubsidieerd (bron: Wet op de huurtoeslag Hoofdstuk 3, art.21) Momenteel hanteert het Rijk de volgende aftoppingsgrenzen (prijspeil 2024): Kwaliteitskortingsgrens: €454,47 (voor jongeren tot 23 jaar) Eerste aftoppingsgrens: €650,43 Tweede aftoppingsgrens: €697,07
Anti-speculatiebeding	Een anti-speculatiebeding is een beding in een koopcontract dat de koper verplicht het gekochte een aantal jaren zelf te bewonen c.q. te gebruiken voordat de koper het onroerend goed mag doorverkopen.
Beschermd wonen (BW) en Beschermd Thuis	Beschermd wonen is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis (begeleid wonen) niet voldoende is, wordt middels beschermd wonen een kamer aangeboden in een instelling of wooninitiatief. Beschermd thuis betekent dat deze mensen in hun eigen huis blijven wonen en er hulpverleners langskomen. Hierdoor behouden zij hun sociale netwerk en blijven ze meedoen aan de samenleving. Dit vergroot de kans op herstel. (Bron: Rijksoverheid)
Betaalbaarheidsnormen zelfstandige woningen zoals de gemeente deze bij de realisatie van woningen hanteert	Sociale huurwoning: huurwoning met een maandelijkse huur tot en met de liberalisatiegrens: €879,66 prijspeil 2024). Middenhuur: huurwoning met een maandelijkse huur die geldt tot en met 186 punten in het woningwaarderingsstelsel prijspeil 2024) Lage middenhuur: huurwoning met een maandelijkse huur in het midden van de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens. Oftewel 161 punten in het woningwaarderingsstelsel (966,15 prijspeil 2024) Betaalbare koopwoning: Een koopwoning met een vrij- op- naamprijs van €390.000 (prijspeil 2024) Middeldure koopwoning: Een koopwoning met een vrij- op- naamprijs van €390.000 - €435.000 (prijspeil 2024)
Circulariteit	Bouwen met hernieuwbare grondstoffen
Doorstroom/doorstroming	Mensen die een verhuisbeweging maken en doorstromen van de ene woning naar een andere woning zodat er een verhuisketen ontstaat.
Flexwoningen	Flexwoningen zijn woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of de locatie. (Bron: Rijksoverheid)
Geclusterd wonen voor ouderen	Betreft verschillende woonvormen voor senioren zoals hofjes, serviceflats of wonen met een plus-concept. Voor de nieuwbouwpogave hanteert de Rijksoverheid de volgende definitie: Ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal 12), waar ouderen (55+) permanent en zelfstandig wonen. Die tenminste nultreden zijn én er een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners is. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen. Soms hoeft een ontmoetingsruimte niet aanwezig te zijn als deze op

	loopafstand bereikbaar is. In de woonzorgvisie gaat de gemeente verder in op welke type woonvormen Den Haag de komende jaren inzet.
Geschikte woning voor ouderen	Het Rijk hanteert verschillende normen rondom de geschiktheid van woningen voor ouderen. Dit betreft de volgende normen: Levensloopbestendig: De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals inloepdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Het gaat om een combinatie van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Er is geen bindend eisenpakket Nultredenwoning: Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben. Rollatorgeschikt: Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt als voor rollator gebruik. Rolstoelgeschikt: Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren/draaicirkels extra breed en geschikt voor rolstoelgebruik. Zorggeschikt: Woningen waar mensen met een Wlz indicatie kunnen wonen en die voldoen aan de bovenstaande toegankelijkheidseisen. Voor exacte definities rondom toegankelijkheid: zie Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen hier
Inbreiding	Inbreiding is het bouwen van nieuwbouwwoningen binnen de bestaande bebouwde kom. Het tegenovergestelde is uitbreiding, dat plaatsvindt buiten de grenzen van de bebouwde kom.
Klimaatadaptatie	Het tijdig en effectief aanpassen van de woning of de woonomgeving aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden. (Bron: Rijksoverheid)
Maatschappelijke Opvang (MO)	Maatschappelijke opvang biedt tijdelijke verblijfplekken aan mensen die geen huis hebben of dreigen dakloos te worden. Deze opvang biedt ook zorg, begeleiding en praktische hulp. (Bron: Rijksoverheid)
Natuurinclusief	Bouwen en ontwikkelen zodanig dat ook de natuur er baat bij heeft. Denk aan voorzieningen voor specifieke planten en dieren, groene daken en gevels etc. (Rijksoverheid).
Omgevingsvisie	In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast.
Ouderen/senioren	Mensen van 65 jaar en ouder.
Sociale huurwoning	Huurwoning van een corporatie waarbij de verhuur van deze woning valt onder het regime van een Dienst van Algemeen en Economisch Belang (DAEB, volgens de definitie geldend op 1 april 2024) en betreft huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens volgens de definitie geldend op 1 april 2024 als omschreven in artikel 47 lid 1 sub b van de Woningwet.
Starter op de woningmarkt	Woningzoekende die geen zelfstandige woning achterlaat.
Statushouder/ Vergunninghouder	Asielzoekers worden vergunninghouders (ook wel statushouders) op het moment dat ze een verblijfsvergunning krijgen. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten moeten zorgen voor passende woonruimte voor statushouders. (Bron: Rijksoverheid)
Vluchteling/asielzoeker	Een vreemdeling wiens vrijheid niet rechtens is ontnomen en door wie of ten behoeve van wie een asielaanvraag is ingediend
Urgent woningzoekende	Iemand die staat ingeschreven bij Entree regio Arnhem-Nijmegen en die op grond van een urgentieverklaring krijgt op een aangewezen woning waar een bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang wordt gegeven (artikel 12 Huisvestingswet 2014). Wie

	voor een urgentieverklaring in aanmerking komt, is vastgelegd in de huisvestingsverordening. Het Rijk definieert in de voorliggende wet Versterking regie volkshuisvesting welke doelgroepen op wettelijke basis voor urgentie in aanmerking moeten komen.
Woningbouw:	Onder woningbouw verstaan we het realiseren van zelfstandige woningen. Dit kan op verschillende manieren: Nieuwbouw: Zelfstandige woningen gerealiseerd vanuit nieuwgebouwde constructies zoals een nieuwgebouwd huis, appartement. We meten aantallen als bruto aantallen. Sloop is dus niet meegerekend. Bouwkundig splitsen: Een zelfstandige woning verbouwen tot 2 of meer zelfstandige woningen. Optoppen: Het toevoegen van een bouwlaag met nieuwe zelfstandige woningen boven op een bestaand gebouw. Let op dit gaat niet om het toevoegen van woonruimte aan een bestaande woning. Transformatie: Het ombouwen van gebouwen met een andere functie naar zelfstandige woningen. Denk aan kantoren of winkels.
Woningcorporaties of corporaties	Woningcorporaties zijn organisaties zonder winstoogmerk die zijn aangemerkt als 'toegelaten instelling' onder de Woningwet met als belangrijkste taak het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Momenteel zijn in Zevenaar de volgende corporaties actief: Baston Wonen, Vryleve, Plavei, Mooiland, Woonzorg Nederland en Habion.
Zelfbewoningsplicht	Een zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een woning gedurende een bepaalde periode verplicht is om de woning zelf te bewonen. Er zijn wel uitzonderingen mogelijk waarbij een koper dat niet verplicht hoeft te doen. Maar in beginsel mag de koper de woning echter niet verhuren in die periode.
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken, toilet en wasgelegenheid (douche/bad)

Bijlage 3: opbrengst inwonersavonden

