

Vragen vanuit de raad aan het college:

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

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

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

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

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

Onderwerp: RIB 24-451 Regionale woningmarktmonitor en resultaten woonruimteverdeling 2023 in relatie tot woningbouwontwikkeling Vestersbos 4

Naam en fractie: Roy van Essen - WijZZ

Datum indienen: 5 september 2024

Inleiding/Aanleiding:

Op 27 augustus heeft de gemeenteraad een raadsinformatiebrief (zaaknummer: Z/24/477369 /ADV/24/1222051) ontvangen met als onderwerp *Regionale woningmarktmonitor en resultaten woonruimteverdeling 2023*.

In deze RIB wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van de woningmarktmonitor over 2023. Enkele belangrijke uitkomsten voor de gemeente Zevenaar zijn:

- Het lukt nog niet om de afgesproken aantallen woningen (150-200) te realiseren.
- Er staan veel woningen in de planning, maar dat bedraagt veel zachte plannen (68%). Het is hard nodig om de plannen om te zetten naar harde plannen en over te gaan naar realisatie (harde planvoorraad van Zevenaar is 25%).

Omdat er op de locatie Vestersbos geen IKC gerealiseerd gaat worden, maar gekeken wordt naar woningbouw op deze locatie, is er een samenhang met de woningmarktmonitor. Dit betreft het raadsvoorstel dat op de agenda van de commissie Ruimte van woensdag 11 september staat (zaaknummer: Z/24/467606).

Vragen:

1. Graag zouden wij een bijgewerkte update ontvangen van de planning (harde en zachte plannen). Om enigszins inzicht te krijgen in de wijzigingen, zouden wij graag een vergelijk ontvangen van de afgelopen 3 jaar met betrekking tot voornoemde planning.

Antwoord vraag 1:

De volgende projecten zijn in 2021 -2022 en 2023 gerealiseerd dan wel opgeleverd. Dit heeft geresulteerd in ruim 420 woningen:

- **Zevenaar Oost Zevenaar:** afronding deelprojecten De Bem, De Tol en De Stede. Bij de Tol zijn 20 eengezinswoningen gerealiseerd. In buurtschap de Bem 5 eengezinswoningen. Bij buurtschap de Stede zijn in totaal 190 woningen gerealiseerd.
- **BAT fase 1 Zevenaar:** afronding van de eerste fase van de 95 woningen die op het vm. BAT-terrein zijn gerealiseerd. In 2021 zijn er in totaal 41 woningen opgeleverd. De overige woningen zijn in 2020 opgeleverd.
- **Middag-Oost fase 2 Babberich:** hier zijn 17 woningen gerealiseerd. Voor de doelgroepen doorstromers en gezinnen: rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Voor senioren: levensloopbestendige woningen.
- **Raadhuisplein 1 Zevenaar:** 20 koopappartementen voor senioren en doorstromers.
- **Cremershof Zevenaar:** 13 koopappartementen voor senioren.
- **Café Floor Pop Tolkamer:** 7 koopwoningen in het betaalbare segment voor starters en doorstromers.
- **Fico terrein Herwen:** 12 starterswoningen.
- **Boterdijk Alexander Tolkamer:** 8 koopwoningen in het betaalbare segment voor doorstromers.
- **Vierkenshof Tolkamer:** de bouw van de 10 2-onder-1- kap woningen.
- **Huygenslaan 54 Zevenaar:** 5 appartementen in het betaalbare segment (tussen de € 205.00,- en € 260.000,-) voor senioren.
- **Binnenweg Giesbeek:** 4 starterswoningen.
- **Vierkenshof Tolkamer:** 12 huurwoningen onder de 1^{ste} aftoppingsgrens (de zogenaamde HAB-woningen).
- **Aerdsedijk 27 Aerdt:** 5 koopwoningen voor doorstromers, 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen.
- **Noordeinde/Marie Koningin Zevenaar:** 28 appartementen in het dure koopsegment.
- **Kruisweg Angerlo:** slopen en vervangen van 8 sociale huurwoningen.
- **Meentsestraat Zuid-Giesbeek:** 13 woningen (4 tweekappers en 9 rijtjeswoningen)

Gerealiseerd (of in realisatie) in 2024. Dit moet resulteren in ruim 180 woningen:

- **Fico terrein Herwen:** 8 levensloopbestendige woningen (en gestart met de bouw van 2 vrijstaande woningen).
- **Prins Clausstraat Giesbeek:** 13 levensloopgeschikte huurwoningen voor senioren tot de eerste aftoppingsgrens. Het betreft een herstructureringsproject van corporatie Plavei (sloop van 12 woningen).
- **Zevenaar Oost-Holtkamp Zevenaar:** in totaal worden bij dit project 128 woningen gerealiseerd. In 2024 worden 53 woningen gerealiseerd. Het gaat hier om o.a. sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.
- **Middag-Oost fase 3, Babberich:** in totaal worden bij dit project 49 woningen gerealiseerd. In 2024 worden er 36 woningen gerealiseerd. Het gaat om 12 sociale huurwoningen, 8 betaalbare seniorenwoningen, 4 2-onder-1-kap woningen, 2 vrijstaande woningen en 6 rijtjeswoningen in het betaalbare segment. In 2025 worden de overige 13 woningen gerealiseerd.

- **Uuleveld Pannerden (fase 2):** plan voor 32 woningen. Dit plan wordt in fasen gerealiseerd. In 2024 zijn er 8 woningen gerealiseerd en voor 8 woningen is de bouw gestart. De overige woningen worden de komende jaren gerealiseerd.
- **De Vaargeul Tolkamer;** een plan voor 20 beneden- boven woningen in het sociale segment. Vervanging van 9 rijtjeswoningen.
- **Keurbeek Herwen:** plan voor 5 woningen in het betaalbare segment, waarvan 2 levensloopgeschikt.
- **Weth. Tieckenstraat Angerlo:** plan voor 13 woningen, twee 2-onder-1-kap woningen in het dure segment en 5 rijtjeswoningen in het betaalbare segment.
- **Achter de Kerk Giesbeek:** plan voor 8 woningen in het sociale huursegment.
- **Prins Clausstraat Giesbeek:** plan voor het slopen van 12 woningen en vervangen voor 13 sociale huurwoningen.
- **Wittenburgstraat 6 Zevenaar:** plan voor 6 appartementen in het betaalbare segment.

Verwachting projecten realisatie 2025-2027

Betreft harde plancapaciteit. Deze plannen resulteren in een toevoeging van ruim 750 woningen.

- **Middag-Oost fase 3 Babberich:** de overige 13 woningen.
- **Zevenaar Oost-Holtkamp Zevenaar:** in totaal worden bij dit project 128 woningen gerealiseerd. In 2025 worden 56 woningen opgeleverd. Daarnaast worden er 19 vrije kavels uitgegeven. Voor de bouw van deze woningen zijn de bewoners zelf verantwoordelijk.
- **Zevenaar Oost-Het Hof Zevenaar:** een plan voor 129 woningen, waarvan 2/3 betaalbaar. En voor een groot deel bestaande uit appartementen.
- **Fico terrein Herwen:** de overige 12 woningen.
- **Dorpsstraat Angerlo:** een plan voor het slopen van 8 woningen en vervangen voor 18 sociale huurwoningen.
- **Meentsestraat 112-114 Giesbeek:** plan voor 11 woningen. Bestemmingsplan is onherroepelijk.
- **Waaiajkkers Aerdt:** plan voor ca. 45 woningen, waarvan 18 sociale huurwoningen. Bestemmingsplan is onherroepelijk.
- **Markt 8 Lobith:** plan voor 8 goedkope/betaalbare woningen. Bestemmingsplan is onherroepelijk.
- **Nieuwe Komstraat Lobith:** plan voor 4 levensloopbestendige woningen. Bestemmingsplan november ter vaststelling.
- **Steenhuizen 6 (vm. basisschool) Zevenaar:** plan in voorbereiding voor 20 huurappartementen voor doorstromers. Bestemmingsplan is onherroepelijk.
- **Da Costastraat (vm. Fonkelsteenschool) Zevenaar:** plan voor 17 woningen een mix van appartementen en rijtjeswoningen in het betaalbare koopsegment. Bestemmingsplan is onherroepelijk.
- **BAT fase 1 Zevenaar:** plan voor ca. 60 appartementen met in de plint een supermarkt.
- **BAT fase 2 Zevenaar:** (bestemmingsplan voor 60 woningen onherroepelijk). Een plan voor 265 woningen; waarvan 2/3 in het betaalbare segment. Stedenbouwkundigplan gereed.
- **Reisenakker Zevenaar:** plan voor 30 flexwoningen.
- **Grietakkers Ooy:** plan voor 25 woningen, waaronder starterswoningen en levensloopgeschikte woningen.
- **Oude Doesburgseweg 3-9 Zevenaar:** plan voor het omzetten van een bestaand pand naar 18 appartementen in het huursegment in sociale en middeldure huursegment.
- **Zwanenwaay Babberich:** verkenning naar de mogelijkheden binnen bestaande bouwvlak, bestemmingsplan onherroepelijk.
- **Dorpsplein 1 Pannerden:** plan voor 16 appartementen.
- **Kostschoollaan/Kerkstraat Zevenaar:** plan voor slopen van een bestaand pand en het toevoegen van 14 appartementen in het betaalbare segment.

- **Kerkweg 8 Oud Zevenaar:** omzetting bestaand pand naar 12 appartementen in het betaalbare en dure segment.
- **Kolkwijk fase 3 Angerlo:** het toevoegen van ca. 22 woningen binnen bestaand bouwvlak, bestemmingsplan onherroepelijk.
- **Stationsplein 13 Zevenaar:** 7 huurappartementen, omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk, beroepsgang afwachten.

Betreft plannen in voorbereiding

- **Arnhemseweg 3 Zevenaar:** plan in voorbereiding voor 11 appartementen
- **Juvenaat Zevenaar:** plan in voorbereiding voor ca. 114 woningen. Voor de fase 1 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 30 appartementen.
- **Vestersbos Zevenaar:** plan in voorbereiding voor ca. 70 à 80 woningen.
- **Slenterweg Ooy:** plan in voorbereiding voor ca. 100 woningen.
- **Hoogeweg Pannerden:** plan in voorbereiding voor 42 woningen, waarvan 36 sociale huurwoningen.
- **Jonkersschool Lathum:** plan in voorbereiding voor 20 à 30 woningen.
- **Hoofdstraat 51 Tolkamer:** plan in voorbereiding voor 10 woningen.
- **Kruuthuuske Tolkamer:** plan voor 12 appartementen voor starters.
- **Rijnstate ziekenhuisterrein Zevenaar:** bestemmingsplan in voorbereiding en participatie is gestart.
- **Kerk Babberich:** plan in voorbereiding voor ca. 16 appartementen.
- **Dijkweg Oud-Zevenaar:** plan in voorbereiding.

Verwachting realisatie na 2027: er zijn ruim 20 locaties op het oog voor ruim 1400 woningen.

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

2. Kan worden aangegeven welke zachte plannen overgezet worden naar harde plannen?

Antwoord: Dat betreffen de plannen onder het kopje "Betreft plannen in voorbereiding" en de verwachte realisatie na 2027. Meer informatie is te vinden bij antwoord 1.

3. Kan worden aangegeven welke zachte plannen onder regie vallen van de gemeente (zijn deze gronden van de gemeente, dan wel anderen (planontwikkelaars, particulieren etc.).

Antwoord: Dit betreft voornamelijk de plannen en gronden waarop de gemeente het voorkeursrecht (Wvg) heeft gevestigd, evenals enkele panden die eigendom zijn van de gemeente.

4. Kan worden aangegeven of met het omzetten van de zachte plannen er wordt voldaan aan de vraag om per jaar 150-200 woningen te realiseren?

Antwoord: We hebben de ambitie om jaarlijks 150 tot 200 woningen te realiseren. Hiervoor zijn onder andere gronden aangekocht via de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Daarnaast werken wij met een procedure van een intake team en omgevingstafel om de procedure voor de aanvragen zo spoedig mogelijk te behandelen. Om onze doelstellingen te behalen, is ook extra capaciteit ingezet en ingehuurd.

5. Kan worden aangegeven of er bij de zachte plannen ook sprake is van aankoop gronden door de gemeente Zevenaar? Met andere woorden wordt er actief grondbeleid toegepast?

Antwoord: Ja, dat is gedaan.

6. Wat is de planning (doorkijk 3-4 jaar) om van de zachte plannen over te gaan tot harde plannen en kunnen deze worden toegeschreven aan locaties?

Antwoord: Zie onze reactie bij vraag 1.

7. Waarom kiest het college voor “verliesgevende plannen” in plaats van voorrang te geven aan mogelijk positieve zachte plannen (wat een uitkomst is in de woningmarktmonitor)?

Antwoord: We hebben binnen de regio afspraken gemaakt in het kader van de Woondeal 2.0, gezien de grote urgentie om tussen 2022 en 2030 33.000 nieuwe woningen te realiseren. Hierbij is het belangrijk dat het aanbod van woningen voor lage en middeninkomens, waaronder veel starters, wordt vergroot. Daarom hebben we afgesproken om, in lijn met de nationale doelstellingen, te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding hiervan over de gemeenten. Deze afspraken zijn ook doorgevoerd in onze Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028.

Op regionaal niveau streven we ernaar dat twee derde van de nieuwbouw uit betaalbare huur- en koopwoningen bestaat. Elke gemeente werkt hierbij aan een nieuwbouwprogramma waarin minstens 67% van de woningen betaalbaar is, waarvan minimaal 30% in de sociale huursector. Deze afspraken kunnen ertoe leiden dat de winstverwachtingen bij sommige projecten naar beneden moeten worden bijgesteld.

8. Wat is de status van het geplande verkeerskundige onderzoek?
Immers kan dit onderzoek een mogelijke grote rol spelen in de verdere ontwikkeling van het BAT-terrein en het Vestersbos.

Antwoord: Wij gaan bij deze vraag ervanuit dat u doelt op “de netwerkanalyse”. Voor deze opdracht is een offert uitvraag gedaan. De planning is dat in de derde week van september daarvoor de offerte binnenkomt. Binnen deze analyse kijken we wat de gevolgen zijn van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een verkeerskundige ingrepen op de infrastructuur binnen de gemeente.

9. Wat is de status van het onderzoek naar een alternatieve locatie voor een IKC of de 2 scholen (p. 7, bijlage 1 *QuickScan woningbouw op Vestersbos 4 d.d. 21 februari 2023*)

Antwoord: Hiervoor verwijzen wij u graag naar de Raadsinformatiebrief.

10. Wat is de status van de zoektocht naar een alternatieve locatie voor gymzaal De Brug (p. 7, bijlage 1 *QuickScan woningbouw op Vestersbos 4 d.d. 21 februari 2023*)?

Antwoord: Als duidelijkheid over schoollocaties vaststaat dan starten wij een onderzoek naar de toekomst van de gymzaal de Brug.

11. Wat zijn volgens het college de consequenties voor de relatie met Liemers Novum als gedacht wordt aan eerder gewekte verwachtingen en de wijze waarop onze gemeente actief bijdraagt aan het zoeken naar alternatieve locaties (p. 7, bijlage 1 *QuickScan woningbouw op Vestersbos 4 d.d. 21 februari 2023*)?

Antwoord: Hiervoor verwijzen wij u graag naar de Raadsinformatiebrief.

12. Kan worden aangegeven waarom de resultaten in de samenvatting vragenlijst participatie "QuickScan Woningbouw Vestersbos 4" (bijlage 3) niet overeenkomen met de resultaten in het verslag van de participatieavond van 23 januari 2024 (bijlage 6)?

Antwoord: De participatieavond was alleen voor de direct aanwonenden. De vragenlijst is veel ruimer weggezet. Daarnaast komt op een participatieavond niet iedereen aan het woord, hetgeen niet altijd een even duidelijk beeld geeft.