

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Planstop kleine woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen

Datum:

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Geen nieuwe kleinschalige initiatieven voor woningbouw in behandeling te nemen uitgezonderd sloop van voormalige bedrijfsgebouwen in ruil voor woningbouw, zorg-voor-elkaarwoningen, goedkope koop, sociale huur en woningsplitsing tot en met 31 december 2024.
2. De informatienota voor de raad hierover vast te stellen.

Aanleiding

De gemeente Wijchen heeft op 29 juni 2021 besloten tot een planstop voor alle woningbouwplannen van meer dan 2 woningen. Er zijn genoeg woningen (130%) geprogrammeerd om te voldoen aan regionale afspraken over de woningbouwopgave. Het indienen van een kleinschalig planinitiatief, een zogenaamde KPI, bleef nog wel mogelijk, zodat particuliere plannen door konden gaan.

Momenteel is het tekort aan goedkope en betaalbare woningen het grootste. KPI's zijn meestal plannen voor woningen in het duurdere segment. Dit trekt de verhouding tussen dure en goedkope/betaalbare woningen scheef en dit is niet geheel wenselijk. Ook gaat er veel ambtelijke capaciteit zitten in het behandelen van nieuwe aanvragen. Door geen nieuwe aanvragen meer te behandelen, kan deze capaciteit gebruikt worden voor het hard maken van de plannen die nu op de plank liggen. De ruimte die ontstaat door de planstop voor KPI's kan ook gebruikt worden voor de implementatie van de Omgevingswet.

De planstop sluit niet alle mogelijkheden tot woningbouw uit. Het voorstel is om een aantal uitzonderingen te behouden voor initiatieven die bijdragen aan maatschappelijke opgaves waar de gemeente Wijchen aan werkt. Dit zijn sloop van voormalige bedrijfsgebouwen in ruil voor woningbouw, zorg-voor-elkaarwoningen, goedkope koop, sociale huur en woningsplitsing. Ook vallen mantelzorgwoningen niet onder de voorgestelde planstop.

Eerdere besluiten

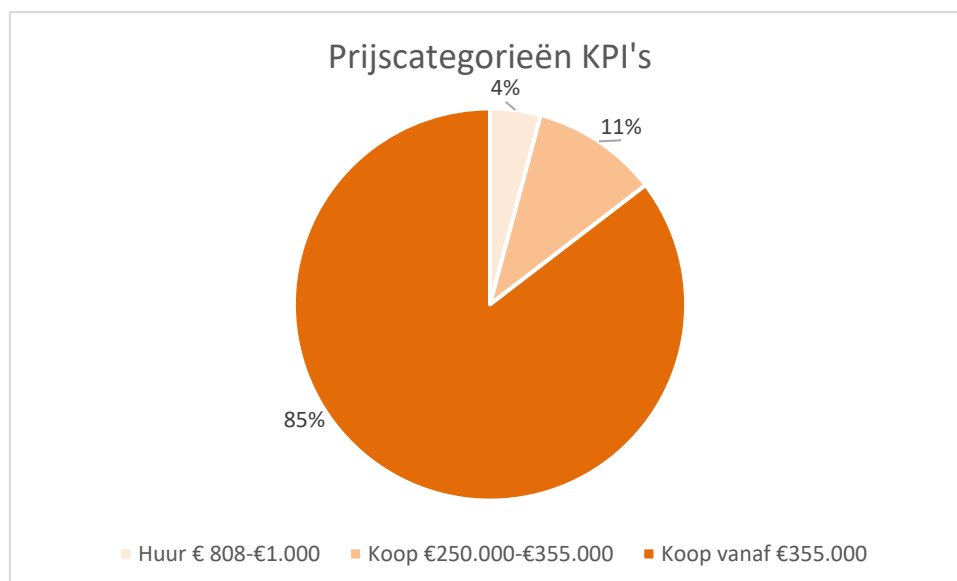
Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
29-6-2021	Omdat er genoeg plannen op de plank liggen om regionale afspraken na te kunnen komen, is er besloten geen nieuwe woningbouwinitiatieven meer in behandeling te nemen. Uitzondering daarop zijn de kleinschalige planinitiatieven (KPI's), bedoeld voor particulieren. (Z/21/063215 met dossiernummer 2782).
25-4-2023	Beantwoording raadsvragen PvdA planstop Druten. (Z/23/113387 met dossiernummer 4670).

Gewenst resultaat

Werken aan de scheefte op de woningmarkt in Wijchen, inzetten op hard maken en snellere realisatie van de lopende woningbouwplannen, het inlopen van achterstanden, en ruimte creëren voor de voorbereiding van de Omgevingswet.

Argumenten

- 1.1 *Er liggen voldoende plannen om te kunnen voldoen aan de Woondeal.*
Regionaal zijn er afspraken gemaakt over de hoeveelheid woningen die de gemeente dient te realiseren. Momenteel zijn er genoeg woningen (130%) geprogrammeerd om te voldoen aan de afspraken. Om die reden is er in 2021 besloten tot een planstop voor plannen met meer dan 2 woningen. Door ook geen KPI's meer te behandelen wordt de planstop uitgebreid.
- 1.2 *Kleinschalige particuliere initiatieven betreffen doorgaans woningen in het duurdere segment.*
De huidige planstop laat een mogelijkheid open voor particulieren met een kleinschalig initiatief tot en met 2 woningen. Deze initiatieven omvatten meestal grondgebonden koopwoningen in het dure segment. Dit trekt de verhouding tussen dure en goedkope/betaalbare woningen scheef. Momenteel staan er 107 KPI's in de woningbouwmonitor. Van 61 projecten is de prijscategorie onbekend. Voor de overige 46 bestaat de volgende verhouding:



figuur 1: Prijscategorieën KPI's

41 woningen vallen in het dure segment, 5 woningen zijn geclassificeerd als betaalbaar en de overige 2 zijn huurwoningen in prijscategorie €808-€1000. Dit betekent dat 86% van de KPI's in het dure segment valt. Deze ontwikkeling draagt niet bij aan de opgave om betaalbare woningen te realiseren. Ook zorgt dit ervoor dat er binnen andere plannen en projecten, nog meer goedkope en betaalbare woningen gerealiseerd dienen te worden.

Door geen principeverzoeken voor KPI's meer in behandeling te nemen, wordt de ambtelijke capaciteit gebruikt om meer goedkope en betaalbare woningen te realiseren. Waar momenteel een tekort aan is.

1.3 *Hierdoor kan de ambtelijke capaciteit worden ingezet om lopende plannen hard te maken.*

Er gaat veel ambtelijke capaciteit zitten in het beoordelen van principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Door (tijdelijk) geen nieuwe principeverzoeken in behandeling te nemen kan die capaciteit worden ingezet om woningbouwplannen vast te leggen in bestemmingsplannen. Dit komt de versnellingsopgave ten goede. Er is nu ambtelijk een achterstand bij de behandeling van principeverzoeken en bestemmingsplanherzieningen. Deze achterstand kan tijdens de planstop worden ingelopen.

1.4 *De ruimte die hiermee gecreëerd wordt, kan ingezet worden voor de voorbereiding en implementatie van de Omgevingswet.*

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het vergt nog veel werk en tijd om ervoor te zorgen dat de gemeente Wijchen in haar dienstverlening hier klaar voor is. Door minder principeverzoeken te behandelen, ontstaat er tijd en ruimte om te werken aan de komst en implementatie van de Omgevingswet. Door de volledige planstop in ieder geval tot en met 31 december 2024 te laten lopen, is het eerste jaar werken onder de Omgevingswet gedekt.

1.5 *De planstop geldt niet voor alle initiatieven.*

Initiatieven die bijdragen aan het werken aan belangrijke maatschappelijke opgaves stoppen niet. Het is niet gemakkelijk om invulling te geven aan deze opgaves. Kleine initiatieven die hier een bijdrage aan kunnen leveren verlicht de

* Segment rond de €200.000

omvang van de opgave bij grotere projecten. Voorstel is om de volgende uitzonderingen te behouden:

- Zorg-voor-elkaar-woningen en mantelzorgwoningen
- Woningsplitsing (duurzaam ruimtegebruik)
- Goedkope koop *
- Sociale huur en initiatieven van toegelaten instellingen (woningcorporaties)
- Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen

1.6 *De planstop is tijdelijk.*

De planstop geldt tot en met 31 december 2024. Voor die datum gaan we evalueren. We kijken naar de stand van de planvoorraad, de actuele woningbouwbehoefte en de ambtelijke capaciteit. Op basis daarvan kan uw college besluiten om de planstop te beëindigen, aan te passen of te verlengen.

1.7 *Uitzonderingen zijn mogelijk.*

Uw college kan besluiten af te wijken van de planstop bij bijzondere omstandigheden, zoals een maatschappelijk knelpunt dat hiermee wordt opgelost.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Dit betekent dat sommige initiatiefnemers tijdelijk niet verder kunnen met de door hen gewenste woningbouwontwikkeling.*

Dit gold in Wijchen al voor ontwikkelaars, maar nu ook voor inwoners met een kleinschalig woningbouwinitiatief. Dat is vervelend voor deze initiatiefnemers. Het is echter in het belang van de gemeente Wijchen als geheel niet wenselijk om nog meer woningen in het dure segment toe te voegen. Dit terwijl er behoefte is aan betaalbare woningen. Bovendien hechten we grote waarde aan het sneller afhandelen van de lopende plannen en het inlopen van achterstanden. Daarom geven we lopende plannen voorrang. Ook ontstaat er zo ruimte voor voorbereiding en implementatie van de Omgevingswet.

Financiële gevolgen

Dit besluit heeft geen financiële gevolgen. De kosten van alle plannen worden gedekt door de leges en exploitatiebijdrages.

Communicatie

- Dit besluit wordt bekend gemaakt door een nieuwsbericht op de gemeentelijke website op 27 juli 2023.
- Op de webpagina's over principeverzoeken komt informatie over de planstop.
- We geven uitleg aan initiatiefnemers die een woningbouwplan willen indienen.
- We informeren relevante teams over dit besluit.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen

Openbaar

Zaaknummer: Z/23/130600

- Zie ook hierboven bij 'Communicatie'.
- Voor 31 december 2024 ambtelijke evaluatie over de planstop en collegebesluit over (aangepast) verlengen of stoppen.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Informatienota voor de raad planstop KPI's

* Segment rond de €200.000