

Informatienota voor de Gemeenteraad**Onderwerp: Verlengen planstop****Collegedatum: 21 januari 2025****Kernboodschap**

We willen in Wijchen focussen op het daadwerkelijk realiseren van lopende woningbouwplannen. Het doel is namelijk om die snel in de steigers te krijgen, zodat we zo snel als mogelijk kunnen voorzien in de woonbehoefte. Daarom geldt er in Wijchen een planstop voor nieuwe woningbouwinitiatieven, met iets aangepaste uitzonderingsmogelijkheden. Daarmee wordt meer gestuurd richting bouwinitiatieven in prijscategorieën en woonvormen waar de tekorten in zijn. Dat zijn bijvoorbeeld plannen voor goedkope koop, sociale huur en betaalbare woningen.

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 Wijchen. (Z/23/113387 met dossiernummer 4670).
17-07-2023	Besloten tot een planstop voor kleinschalige particuliere initiatieven (KPI's) (Z/23/130600 met dossiernummer 4928)

Toelichting

De Groene Metropoolregio, waarvan de gemeente Wijchen deel uitmaakt, kampt met een flink woningtekort. Om dit tekort aan te pakken, hebben de gemeenten samen afspraken gemaakt (Woondeal). De gemeente Wijchen had in 2021 ruim voldoende plannen op de plank liggen om onze afspraken met regio en de Provincie tot en met 2030 na te komen. Daarom is in juni 2021 besloten tot de planstop voor plannen van meer dan 2 woningen. Zo kunnen we focussen op het daadwerkelijk realiseren van reeds lopende woningbouwplannen, zodat we zo snel als mogelijk kunnen voorzien in de woonbehoefte. De recente prognoses en de huidige planvoorraad geven geen aanleiding om af te wijken van deze koers. Daarom wordt de planstop verlengd totdat nieuwe prognoses beschikbaar zijn. Die komen eind 2025.

Het college heeft de uitzonderingsmogelijkheden bijgesteld. Door te kunnen sturen op initiatieven voor woningen waar tekorten van zijn kan de gemeente blijven werken aan de juiste opgaven. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van voldoende betaalbare en

goedkope woningen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hieronder een overzicht van de actuele uitzonderingsgronden:
Plannen met een woningbouwprogramma van 100% betaalbare woningen waarvan minimaal 50% goedkope koop en/of sociale huur.
Plannen voor gebouwtransformatie (of woningsplitsing).
Initiatieven van woningcorporaties (ook middenhuur)
Initiatieven die bijdragen aan het oplossen van een significant ruimtelijk en/of maatschappelijk knelpunt.

Kleine particuliere initiatieven (KPI's)

Sinds juli 2023 is de planstop uitgebreid met initiatieven voor KPI's (1 of 2 woningen). Dit omdat de meeste plannen (86%) gericht waren op dure koopwoningen, terwijl er juist meer behoefte is aan goedkope en betaalbare woningen. Daardoor zouden andere plannen en projecten meer betaalbare woningen moeten bevatten om aan regionale afspraken te kunnen voldoen. Gebleken is dat sinds de planstop een positieve ontwikkeling plaatsvindt bij KPI's. De woningen sluiten meer aan bij de behoeften en speerpunten uit de Woonvisie. De gemeente gaat het KPI-toetsingskader evalueren om het beter af te stemmen op de behoeften en de vraag op de woningmarkt. Voor 1 juli 2025 komt er een actualisatie van het KPI-toetsingskader. Tot die tijd blijven mogelijke uitzonderingen op de planstop (goedkope koop, sociale huur, woningsplitsing, en VAB (vrijkomende agrarische bebouwing)-plannen) bestaan.

Gevolgen

Door het verlengen en evalueren van de planstop kunnen we focussen op het daadwerkelijk realiseren van reeds lopende woningbouwplannen, zodat we zo snel als mogelijk kunnen voorzien in de woonbehoefte.

Communicatie

De informatie op de gemeentewebsite wordt aangepast.

Uitvoering of Vervolgstappen

De planstop voor bouwplannen van meer dan 2 woningen blijft gelden, totdat nieuwe prognoses of nieuwe regionale afspraken aanleiding geven om dat te veranderen. De planstop voor plannen van 1 of 2 woningen wordt verlengd tot 1 juli 2025. Het KPI-toetsingskader wordt in de eerste helft van 2025 geëvalueerd en geactualiseerd, zodat die aansluit aan de huidige woningbouwbehoefte.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.