Openbaar Zaaknummer: Z/25/296153

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Evaluatie uitvoering kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's)

Collegedatum:

Kernboodschap
Het college heeft toegezegd om de uitvoering van het KPI-beleid te evalueren. Deze evaluatie is afgerond en ligt nu voor. De evaluatie omvat de periode vanaf de start van de nieuwe werkwijze in begin 2022 tot en met eind 2024.

Evaluatie uitvoering KPI-beleid 2022-2024
De sinds 2022 toegekende KPI's zijn van goede (ruimtelijke) kwaliteit en deze hebben een meerwaarde vanuit ruimtelijk en/of volkshuisvestelijk perspectief. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat KPI's vaak plannen zijn voor de bouw van duurdere huizen. De KPI's leveren daardoor een eenzijdige bijdrage aan de woningvoorraad en zetten druk op o.a. de betaalbaarheidsopgave voor andere woningbouwplannen in de gemeente Wijchen.
De dienstverlening bij het behandelen van de KPI's is de afgelopen periode verbeterd. Initiatiefnemers kunnen makkelijker zelf de voortoets invullen. Daardoor worden minder KPI's ingediend die (nog) niet aan de minimale vereisten uit het kader voldoen.

'Herziening uitvoeringskader KPI's' vanaf 1 juli 2025
Op basis van huidige beleidskaders zoals de woonvisie, woondeal en cultuurhistorische waardering van gebieden, landelijke inzichten zoals de stoppersregelingen voor agrariërs en haalbaarheidsinzichten vanuit de praktijk is het uitvoeringskader op onderdelen aangepast. De aanpassingen zijn slechts aanscherpingen ten opzichte van de vorige grootschalige evaluatie uit 2022. De grootste aanpassing is het terugbrengen van het aantal woningen van twee naar een, met de uitzonderingen voor stoppende agrariërs. Hiermee blijven er wel mogelijkheden voor bouwen voor eigen behoefte bestaan. Door deze aanpassingen, sluiten KPI's nog beter aan op de hierboven beschreven doelen. Vanaf 1 juli 2025 worden plannen aan het herziene KPI kader getoetst.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
Juli 2017	Informatienota Raad Prioritering Kleinschalige particuliere initiatieven Z/17/007193
Maart 2019	Informatienota raad; Evaluatie uitvoering kleinschalige particulieren woningbouwinitiatieven (KPI's) Z/19/029221
Juni 2021	Bereiken maximale capaciteit woningbouw Wijchen
Maart 2022	Collegebesluit Herziening uitvoering KPI's Z/21/068221
Mei 2022	Informatienota evaluatie KPI en herzien uitvoeringskader in de Raad Z/21/068221

Toelichting

Werkwijze sinds 2022:
Met ingang van 2022 is het met een KPI mogelijk om maximaal twee woningen toe te voegen. KPI's dragen bij aan de woonopgave in onze gemeente. Met name in de kleine kernen zorgen KPI's voor extra woningen. Om ruimte te blijven bieden aan particuliere initiatieven, is er de mogelijkheid voor KPI's tot het toevoegen van twee woningen. Om de dienstverlening voor initiatiefnemers te verbeteren is er sinds 2022 een doorlopende beoordeling in plaats van een beoordeling in rondes. Er is een eenvoudig, transparant en openbaar toegankelijk kader waaraan de initiatiefnemer zelf vooraf kan toetsen of het KPI in aanmerking kan komen voor principemedewerking.

Een KPI wordt in de voortoets beoordeeld op basis van drie pijlers die duidelijk zijn omschreven en zijn onderverdeeld in vijf thema's. De drie pijlers zijn;

- Ruimtegebruik
  - thema ruimtelijke kwaliteit met locatie/ ligging,
  - thema duurzaam ruimtegebruik met functieveranderingsbeleid en herbestemming
  - thema passende ontwikkeling met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving
- Behoefte
  - thema behoefte met aansluiting op de woonvisie en de regionaal vastgestelde woonopgave
- Duurzaamheid
  - thema duurzaamheid met EPC, natuur inclusief bouwen, circulariteit en innovatie

Een initiatief moet een vastgesteld minimumaantal punten behalen. Het initiatief voldoet alleen dan aan de minimale kwaliteitseisen. Zodra het minimaal benodigde aantal punten is behaald, *kan* het initiatief voor principemedewerking in aanmerking komen. Het KPI is dan door de initiatiefnemer in te dienen. Het college besluit of medewerking aan het plan wordt verleend.

Er is een nieuwe scoringslijst vastgesteld die als voortoets dient. Deze lijst is openbaar en beschikbaar via de website van de gemeente. De initiatiefnemer kan zelf 'vinkjes' zetten en zijn score bepalen. In één oogopslag is door de initiatiefnemer te zien, of het KPI voldoende kwaliteit heeft om in aanmerking te kunnen komen voor principemedewerking. Alleen KPI's die voldoen aan de ondergrens worden in behandeling genomen. Deze KPI's krijgen vervolgens een ambtelijke tussentoets. KPI's zijn niet bedoeld om onrechtmatige situaties te legaliseren.

Een onderdeel van de voortoets is de beoordeling van de locatie. De opties voor bouwen in het buitengebied zijn beperkter. Hetzelfde geldt voor het opofferen van groen in de woonwijken. Of het bouwen binnen Landschapspark Woezik of het gebied rondom de Valendriese Heuvels.

In lijn met de woonvisie, dienen woningen minimaal levensloopbestendig te zijn. Bij het beoordelen krijgt duurzaamheid een eigen afweging. Duurzaamheid is niet langer een aanvullende optie om een KPI over de streep te trekken. Het is een minimale vereiste kwaliteit.

Slechts in uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van deze vastgestelde werkwijze. Bijvoorbeeld bij plannen met een maatschappelijk of ruimtelijk belang die anders niet in te dienen zijn, doordat ze onvoldoende op de vijf thema's scoren.

Een KPI die kwalitatief voldoende scoort, wordt sinds 2022 breder getoetst. Gedacht moet worden aan onder andere de beleidsvelden stedenbouw/ welstand, cultuurhistorie, milieu, verkeer/ parkeren, water en flora & fauna. Na positief ambtelijk advies op deze toetsing, volgt een besluit door het college. Als blijkt dat een aanpassing van het initiatief nodig is, wordt één keer de mogelijkheid geboden om het initiatief aan te passen. Na aanpassing volgt opnieuw de bredere toetsing, gevolgd door besluitvorming door het college. Na de tussentijdse mogelijkheid tot aanpassing volgt altijd besluitvorming. Ook als het ambtelijk advies na die aanpassingen alsnog negatief is, waardoor ambtelijk negatief wordt geadviseerd over het ingediende principeverzoek.

Resultaten sinds de invoering van de nieuwe werkwijze in 2022:
Ter vergelijking een korte terugblik naar de initiatieven van voor de nieuwe werkwijze in 2022. Onderstaande tabel geeft het aantal toegekende KPI's per jaar weer met verdeling over de kernen van voor 2022. Tussen haakjes staat het aantal gerealiseerde woningen.

Ingediend in:	Wijchen	Alverna	Balgoij	Baten burg	Berg haren	Hernen	Leur	Niftrik	Totaal
2019	14 (24)	1 (4)	3 (6)		1 (1)	1 (1)		1 (3)	**21 (39)**
2020	13 (23)	4 (11)	3 (4)	2 (3)	3 (6)		1 (1)		**26 (48)**
2021	11 (24)		2 (5)	1 (1)	2 (2)	2 (5)		3 (3)	**21 (40)**
Totaal	**38 (71)**	**5 (15)**	**8 (15)**	**3 (4)**	**6 (9)**	**3 (6)**	**1 (1)**	**4 (6)**	**68 (127)**

Onderstaande tabel geeft het aantal toegekende KPI's per jaar weer en de verdeling over de kernen na de invoering van de nieuwe werkwijze in 2022. Tussen haakjes staat het aantal gerealiseerde woningen. Uit deze tabel blijkt dat sprake is van een redelijke spreiding over de kernen in de gemeente. Meer dan de helft van de woningen is in een van de kernen terechtgekomen.

Ingediend in:	Wijchen	Alverna	Balgoij	Baten burg	Berg haren	Hernen	Leur	Niftrik	Totaal
2022	7 (11)	1 (2)	2 (2)	1 (1)	3 (4)	2 (2)	1 (1)		**17 (23)**
2023	5 (8)	1 (1)	4 (6)	2 (3)	3 (4)				**15 (22)**
2024	2 (2)		2 (3)		2 (3)				**6 (8)**
Totaal	**14 (21)**	**2 (3)**	**8 (11)**	**3 (4)**	**8 (11)**	**2 (2)**	**1 (1)**	**0**	**39 (53)**

In totaal zijn in deze periode 44 KPI's behandeld door het college. Daarvan hebben er 39 principemedewerking gekregen. Sinds 2022 worden er door de duidelijkere voortoets die initiatiefnemers al zelf kunnen doen, nog nauwelijks KPI's ingediend die nog niet aan de minimale vereisten uit het kader voldoen. Daarnaast is het aantal KPI's teruggelopen sinds 2022. Dit komt onder andere door de planfilter. Voor KPI's geldt dit sinds juli 2023. Initiatiefnemers hebben de kans gekregen om kosteloos het plan in te trekken als is gebleken dat het plan om deze reden nog geen principemedewerking kan krijgen.
De KPI's waaraan medewerking wordt verleend, zijn de woningsplitsingen, transformaties en VAB-locaties. Sinds aan het aangepaste kader wordt getoetst, is er altijd sprake van meerwaarde in lijn met de behoeften en de speerpunten uit de Woonvisie.

Hieronder volgt het overzicht van de meerwaarde die is behaald met KPI's waaraan sinds 2022 principemedewerking is verleend. Een KPI kan meerwaarde bieden op meer dan één aspect.

Meerwaarde	2022	2023	2024	Totaal
Woning voor eigen gebruik	13	10	3	26
Betaalbare woningen	0	0	2	2
Levensloopbestendig	18	12	6	36
Seniorenwoning (max 100m2 vloeroppervlak)	9	6	2	17
Transformatie gebouw	4	0	1	5
Woningsplitsing	2	1	2	5
Behoud monument	0	0	0	0
VAB-locaties (aantal m² sloop)	0	0	2 (16.250 m2)	2 (16.250 m2)
Natuurinclusief	19	13	1	33
Duurzaamheid*	22	19	8	47

* Minimaal energieneutraal bij nieuwbouw en energieverbetering bij bestaande bouw

Wat opvalt is dat er slechts twee woningen een meerwaarde hebben behaald in de categorie betaalbare woningen. Het overige deel van de KPI's vallen dus in het dure segment.

Iedere KPI is in ieder geval levensloopbestendig en ongeveer 1/3 van de KPI's gaat nog een stap verder en wordt als een seniorenwoning gerealiseerd. Daarmee zijn de woningen in alle levensfasen te bewonen en kunnen vitale senioren langer thuis blijven wonen. Dit sluit goed aan op de doelstellingen uit de woonvisie.

Het overgrote deel van de KPI's wordt natuur inclusief en duurzamer gerealiseerd dan wettelijk verplicht. Deze woningen anticiperen op de toekomst en dragen bij aan een kleinere opgave in het in de toekomst verduurzamen van de gemeente.

Aanpassingen vanaf 1 juli 2025:
Zoals hierboven aangegeven, waren van de 39 plannen er 26 voor eigen gebruik. Omdat KPI-woningen bijna nooit in de categorie betaalbaar vallen, dienen andere plannen dat te compenseren om als gemeente toch te voldoen aan de afspraken over het bouwen van betaalbare woningen. Van de 53 woningen die worden gerealiseerd sinds 2022, zijn er slechts 2 woningen die in de categorie betaalbaar vallen.
In de gemeente Wijchen moet 67% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Dit is vastgelegd in Woondeal 2.0. Bovendien moet daarvan 33% in de sociale koop worden gerealiseerd. De gemeenteraad heeft bij de start van de KPI's in 2015 als kader meegegeven dat tenminste 10% van de nieuwbouwopgave moet worden toegekend aan KPI's. Dit betekent dat van de 100 woningen die er worden gerealiseerd er 10 KPI's worden die in de dure sector vallen. Dan blijven er 90 woningen over voor de ontwikkelaar. Van deze 100 woningen dienen er nog steeds 67 woningen betaalbaar te worden. Voor de ontwikkelaar betekent dit, dat zij ruim 74% betaalbaar moeten realiseren in plaats van 67%. Daarmee wordt de businesscase voor grotere plannen substantieel moeilijker om rond te krijgen.

Om enerzijds gehoor te geven aan de wens om als particulier een eigen woning te kunnen realiseren en anderzijds om het negatieve effect op de betaalbaarheidsopgave te verminderen, wordt het aantal woningen dat via een KPI mag worden gerealiseerd teruggebracht tot 1 woning.

Wijzigingen onder het thema ruimtelijke kwaliteit met locatie/ ligging:
Voor bouwen in de historisch linten en in buurtschappen worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor bouwen in het buitengebied. Nieuwe bebouwing wordt hier niet meer toegestaan. Vanuit cultuurhistorie en landschap zijn zorgen geuit over het steeds verder verdichten van linten en doorzichten buiten de bebouwde kom. Met deze beperking op de verdere verdichting van die gebieden, wordt dat voorkomen.
Buiten de bebouwde kom, is alleen nog woningsplitsing, transformatie van een bestaand hoofdgebouw naar een woonbestemming en het omzetten van een bestaand bijgebouw toegestaan. Vanuit cultuurhistorische en landschappelijke waarden is het van belang dat open doorzichten meer behouden worden en de ruime opzet van buurtschappen behouden blijven. Dit sluit ook aan bij wat er in de nog vast te stellen omgevingsvisie als uitgangspunt wordt gehanteerd. De voorkeur heeft het om te kiezen voor inbreiding en binnenstedelijk, ten opzichte van uitbreiding. Dit in verband met duurzaam ruimtegebruik en een gezonde leefomgeving. Het behouden van groen en het in stand houden van de leefbaarheid van de bestaande kernen.

Wijzigingen onder het thema duurzaam ruimtegebruik met functieveranderingsbeleid en herbestemming:
Functieverandering:
Vanuit de landelijke en provinciale overheid wordt er vanwege de stikstofproblematiek meer in gezet op stoppende agrarische bedrijven met onder andere de landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV-regeling). In het KPI kader is slechts volledige bedrijfsbeëindiging mogelijk waar twee woningen voor teruggebouwd mogen worden. Dit blijkt voor veel agrariërs financieel niet haalbaar. Met onderstaande aanpassing is er meer ruimte voor maatwerk voor stoppers.

Bij álle agrarische bestemmingen dus ook die zonder waarde is het mogelijk maximaal 2 woongebouwen terug te bouwen met de volgende voorwaarden.

a. Alle op het perceel aanwezige bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing wordt gesloopt met een minimum van 750 m² sloop per toe te voegen woongebouw.
b. Maximaal 2 woongebouwen, ook als er meer dan 1500 m² gesloopt wordt.
c. Een woongebouw moet uit 2 woningen bestaan van maximaal 400 m³ per woning of 3 woningen met maximaal 350 m³ per woning.

Transformatie:
In de woondeal staat dat transformatie van bestaande bebouwing gestimuleerd dient te worden. In het vorige kader krijgt een initiatiefnemer 1 punt voor transformatie en kan het initiatief alleen doorgang vinden indien het een seniorenwoning is. Door het puntenaantal voor transformatie te vergroten naar 2 punten kan een initiatief ook doorgang vinden indien het initiatief levensloopbestendig wordt. Hiermee wordt transformatie makkelijker gemaakt en daarmee wordt het meer gestimuleerd. Bij transformatie van een bestaand gebouw dient het gebouw minimaal 60 m² te zijn om transformatie van kleine tuinhuisjes etc. te voorkomen.

Wijzigingen onder het thema duurzaamheid met EPC, natuur inclusief bouwen, circulariteit en innovatie
Het realiseren van een nul op de meter woning bovenop de wettelijke norm is relatief makkelijk te realiseren. Daarom is ervoor gekozen om hiervoor nog maar 1 punt toe te kennen. Het overige punt kan behaald worden door een inspanning op circulariteit/ biobased bouwen te leveren of natuurinclusief te bouwen. Onder andere in de woondeal 2.0 wordt er ingezet op meer circulair en natuurinclusief bouwen dus dit sluit hier beter bij aan.

Verder is er in de praktijk gebleken dat bestaande bebouwing naar energielabel A tillen lastig kan zijn. Er is 1 punt te behalen voor een voor sprong naar C indien het huidige label onder C ligt, omdat minimaal label C nodig om naar een lagetemperatuursverwarming over te gaan (voor warmtenet). Indien het energielabel al C of hoger is, is er 1 punt te behalen voor het behalen van energielabel A. Indien de bestaande bebouwing al energielabel A heeft wordt er ook 1 punt toegekend. Dan is dit namelijk in het verleden al gerealiseerd en het gaat om de wenselijkheid van de eindsituatie.

Gevolgen
Het uitvoeringskader voor KPI's is op onderstaande punten door het College aangepast:

1. Buiten de bebouwde kom, is alleen nog woningsplitsing, transformatie van een bestaand hoofdgebouw naar een woonbestemming en het omzetten van een bestaand bijgebouw toegestaan. Dit geldt ook voor de historische linten en de buurtschappen.
2. Bij álle agrarische bestemmingen, dus ook die zonder waarde, is het mogelijk maximaal 2 woongebouwen terug te bouwen met de volgende voorwaarden.
    a. Alle op het perceel aanwezige bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing wordt gesloopt met een minimum van 750 m² sloop per toe te voegen woongebouw.
    b. Maximaal 2 woongebouwen, ook als er meer dan 1500 m² gesloopt wordt.
    c. Een woongebouw moet uit 2 woningen bestaan van maximaal 400 m³ per woning of 3 woningen van maximaal 350 m³ per woning.
3. De transformaties krijgen voortaan 2 punten in plaats van 1 punt, waarbij het bestaande oppervlak van het bestaande gebouw minimaal 60 m² moet bedragen.
4. Het realiseren van een nul op de meter woning is 1 punt waard in plaats van 2.
5. Bij bestaande bebouwing wordt 1 punt gegeven voor de sprong naar energielabel C indien het huidige label onder C ligt. En als het energielabel C of hoger is, is er 1 punt te behalen voor het behalen van energielabel A. Als bestaande bebouwing energielabel A heeft, wordt er ook 1 punt toegekend.
6. Het aantal woningen voor KPI's is teruggebracht van twee woningen naar één woning.

Communicatie
We communiceren de aangepaste werkwijze door een aanpassing op de informatiepagina over kleinschalige woningbouwinitiatieven op de gemeentelijke website. KPI's die worden ingediend vanaf 1 juli 2025 worden getoetst op basis van het herziene uitvoeringskader.

Uitvoering of Vervolgstappen
Vanaf 1 juli 2025 wordt getoetst aan het herziene uitvoeringskader voor KPI's. Naar verwachting zijn er geen plannen die al zijn ingediend die onder het oude kader met de planfilter wel doorgang zouden kunnen vinden en met het nieuwe kader geen doorgang

zouden vinden. Mocht er hier toch sprake van zijn, dan zal voor al ingediende plannen getoetst worden aan het oude kader.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.