Openbaar Zaaknummer: 268101

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op schriftelijke vragen CDA: Kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven (KPI's)

Datum: 26 november 2024

Kernboodschap
Wijchen voorziet in een planvoorraad van 130% van het benodigde aantal woningen. Hiermee wordt voldoende invulling gegeven aan de woningbouwopgave tot en met 2030. Om deze reden heeft het college ook een tijdelijke planstop ingesteld die ook van toepassing is op KPI's. Door deze tijdelijke planstop kunnen we onze capaciteit benutten voor de daadwerkelijke uitvoering van alle plannen, in plaats van het beoordelen van nog meer nieuwe plannen. Wel is er ruimte voor uitzonderingen gemaakt. Sinds de planstop is ingesteld, zijn met de bestaande uitzonderingsmogelijkheden op deze planstop nog ongeveer 20 woningen mogelijk gemaakt als KPI-initiatief.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
n.v.t.	

Antwoord van het college
In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen.

1 Wat is de visie van het college gezien de huidige krapte op de woningmarkt hoe woningzoekenden kunnen voorzien in hun huisvestingsbehoefte als woningbouwinitiatieven in de particulier sector worden beperkt?

Het college ziet in de KPI's meerwaarde, doordat deze woningen bovengemiddeld scoren op verschillende aspecten zoals levensloopbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en duurzaamheid. Deze plannen voorzien in de behoefte van de particuliere bouwer en vallen veelal in de vrije sector (hogere prijsklasse) Het aandeel betaalbare KPI's blijkt relatief klein te zijn. Dat zijn bijvoorbeeld de KPI's die woningsplitsing mogelijk maken of met duurzaam ruimtegebruik. In de Woondeal 2.0 is vastgesteld, dat de actuele en toekomstige behoefte in grote mate bestaat uit goedkopere en betaalbare huur- en koopwoningen. Wijchen voorziet op dit moment in een planvoorraad van 130% van het benodigde aantal woningen. Hiermee wordt voldoende invulling gegeven aan de

woningbouwopgave tot en met 2030. Om deze reden heeft het college ook een tijdelijke planstop ingesteld die ook van toepassing is op KPI's. Door deze tijdelijke planstop kunnen we onze capaciteit benutten voor de daadwerkelijke uitvoering van alle plannen, in plaats van het beoordelen van nog meer nieuwe plannen. Wel is er ruimte voor uitzonderingen gemaakt.

2 Hoeveel kleinschalige woningbouwinitiatieven zijn er afgelopen tijd aangehouden door het college?

Er zijn geen plannen aangehouden. Om de initiatiefnemers geen onnodige (leges)kosten te laten maken, worden zij in voorkomende gevallen geadviseerd om hun verzoek in te trekken. Daarmee wordt voorkomen dat het plan wordt afgewezen vanwege de ingestelde planstop. Het aantal waarbij dit is gebeurd, is beperkt, doordat de meeste initiatiefnemers niet zomaar een plan indienen. Zij hebben vaak eerst contact en daarbij kunnen wij hen hierover informeren.

3 Op welke wijze en wanneer gaat het college deze achterstanden wegwerken?

Zie hiervoor ook het antwoord op de vorige vraag. Op dit moment hebben we geen achterstanden.

4 Wat is het tijdspad voor het opnieuw evalueren van het huidige beleid voor het realiseren van een KPI, zodat er snel meer duidelijkheid komt voor 2025?

Het huidige KPI-beleid wordt op dit moment geëvalueerd. Zodra dit is afgerond wordt u hierover geïnformeerd.

5 Is het college er zich van bewust dat voor een bedrag van 250.000 door stijgende bouwkosten er in deze tijd geen kwalitatieve goede woning kan worden gebouwd? Overweegt het college om deze begrenzing te verruimen?

Het college is van mening dat nog steeds een kwalitatief goede woning gebouwd kan worden voor deze prijs. Uit ervaringen met de markt blijkt dat dit haalbaar is. Binnen het KPI-kader zijn voorbeelden bekend door woningsplitsing en bij duurzaam ruimtegebruik. Het is niet nodig om in het kader van het KPI-beleid deze begrenzing te verruimen. Overigens is dit bedrag ook vastgelegd in de Woondeal (afgestemd met marktpartijen en woningcorporaties) en Woonvisie gemeente Wijchen 2024 – 2028 als grens voor goedkope koopwoningen. Ook is dit de prijs die wordt gehanteerd in de nieuwe grondprijzenbrief.

6 Overweegt het college om alternatieve maatregelen in te voeren die particuliere woningbouwinitiatieven toch mogelijk maken, bijvoorbeeld door het inzetten van extra ambtelijke capaciteit voor de beoordeling van de plannen?

Het college overweegt dit niet. Zie verder antwoord 1.

7 Een argument om KPI's niet te behandelen was ook het capaciteitstekort. Nu de start van TKWM is uitgesteld, speelt dat geen capaciteit vrij om toch KPI's op te pakken?

De aanname in de vraagstelling klopt niet: het feit dat de planvoorraad op orde is, is bepalend voor de planstop. De ambtelijke capaciteit speelt hierbij geen rol. Zie verder antwoord 1.

8 Welke initiatieven neemt het college om toch in gesprek te blijven met deze woningzoekenden en potentiële particuliere woningbouwinitiatieven, door bijvoorbeeld mogelijke alternatieven te bespreken?

De huidige uitzonderingen op de planstop, vindt het college voldoende om te voorzien in de behoefte. Dat zijn de plannen voor goedkope koop of sociale huurwoningen. Plannen waarbij een agrarische locatie wordt omgezet naar wonen. Woningsplitsing, het omzetten van een bestaand bijgebouw naar een woning, een zorg-voor-elkaar woning of huisvesting van bijzondere doelgroepen. Sinds het instellen van de planstop in juli 2023, zijn met de uitzonderingsmogelijkheden nog ongeveer 20 woningen mogelijk gemaakt. Op dit moment is het college bezig met het evalueren van het KPI-beleid.

Bijlage
Bijlage 1 schriftelijke vragen over KPI's, CDA