Openbaar Zaaknummer: Z/24/233112

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Overzicht woningbouwplannen gemeente Wijchen

Datum: 15 juli 2024

Kernboodschap
De gemeente Wijchen werkt aan de invulling van de woningbouwopgave. Gemeente Wijchen heeft in de periode 2022 tot en met 2040 een totale planvoorraad van 3.142 woningen. De gemeente heeft volgens de Woondeal 2.0 in de periode 2022 tot en met 2030 een opgave van 2.060 woningen. De planvoorraad is voldoende om invulling te geven aan de opgave. Het grootste deel van de plannen komt in de kern Wijchen, maar ook in de kleinere kernen gaan we bouwen.

Het totale woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van in totaal 36% sociale huur (tot € 879) en goedkope koopwoningen (tot € 250.000). Daarnaast is in totaal 19% van de planvoorraad een koopwoning tussen € 250.000 en € 390.000 en een middenhuurwoning (€ 879-€ 1.165).

Inmiddels zijn we gestart met een verkenning van geschikte locaties voor de toekomstige woonbehoefte.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
30-5-2024	Woonvisie Wijchen 2024-2028 (Z/23/147079)
17-7-2023	Planstop kleinschalige woningbouwinitiatieven (Z/23/130600)
20-3-2023	Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (Z/23/112321)
2-3-2023	Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen (Z/22/098659)
20-10-2022	Strategisch Kompas Wijchen2035 ‘De kracht van Wijchen’ (Z/22/087361

Toelichting
De gemeente Wijchen maakt plannen om de woningbouwopgave in te vullen. We maken onderscheid in harde, zachte en potentiele plannen.

Planstatus
We maken onderscheid in harde, zachte en potentiele plannen in de planvoorraad. Een plan heeft een harde status wanneer een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is vastgesteld, of een omgevingsvergunning is verleend. Een plan heeft een zachte status wanneer het omgevingsplan in voorbereiding is. Het college heeft al wel een principebesluit genomen. Een potentieel plan is een plan waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen.

Binnen de zachte plancapaciteit worden diverse stappen gezet in de omgevingsplanprocedure. Daarom maken we onderscheid binnen de zachte plancapaciteit tussen plannen waarvoor het omgevingsplan nog in voorbereiding is, en omgevingsplannen die door het college zijn vastgesteld. De volgende stap in het proces is vaststelling door de gemeenteraad.

Volgens de regionale Woondeal 2.0 heeft gemeente Wijchen een woningbouwopgave van 2.060 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Om de bouwproductie minder gevoelig te maken voor planuitval en planuitstel, maken we 30% meer plannen dan de opgave. Dat komt neer op plannen voor 2.678 woningen tot en met 2030.

Kwalitatief werkt de Woondeal 2.0 onder meer toe naar 67% betaalbare koop- en huurwoningen in het woningbouwprogramma. Een betaalbare woning is een huurwoning tot € 1.165[1], of een koopwoning tot € 390.000 (prijspeil 2024). Van de 67% bestaat minimaal 30% van de plannen uit sociale huur.

In april 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomsten van het regionaal woonbehoefteonderzoek 2022, in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Het onderzoek bevestigt dat het dringend nodig is om versneld woningen te bouwen. Ook de behoefte aan betaalbare woningen worden bevestigd. Volgens het woonbehoefteonderzoek heeft gemeente Wijchen tot en met 2030 een behoefte van 1.925 woningen. De behoefte ligt daarmee aardig in lijn met de opgave.

Elk jaar worden in de Groene Metropoolregio de ontwikkelingen in de woningvoorraad gemonitord. De realisatie van woningen en plannen worden ook vergeleken met de afspraken uit de Woondeal 2.0. Subregio Nijmegen ligt op schema bij het realiseren van de Woondealafspraken. Om dat vol te kunnen houden blijft het zaak voldoende plannen voor (betaalbare) woningen te maken. Via de link https://www.gmr.nl/opgaven/groene-groeiregio/ is de regionale woningmarktmonitor te vinden. De gegevens komen niet geheel overeen. Dit komt omdat de gegevens in de regionale monitor van 02-2024 zijn. De gegevens die zijn gebruikt voor deze informatienota zijn van 7-2024.

Het Strategisch Kompas: Wijchen2035 'De kracht van Wijchen' geeft de richting weer waaraan we de komende periode werken. In speerpunt 1 van het Strategisch Kompas streven we naar een groeiscenario van circa 45.000 tot 50.000 inwoners in 2035. Daarnaast zijn er voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud.

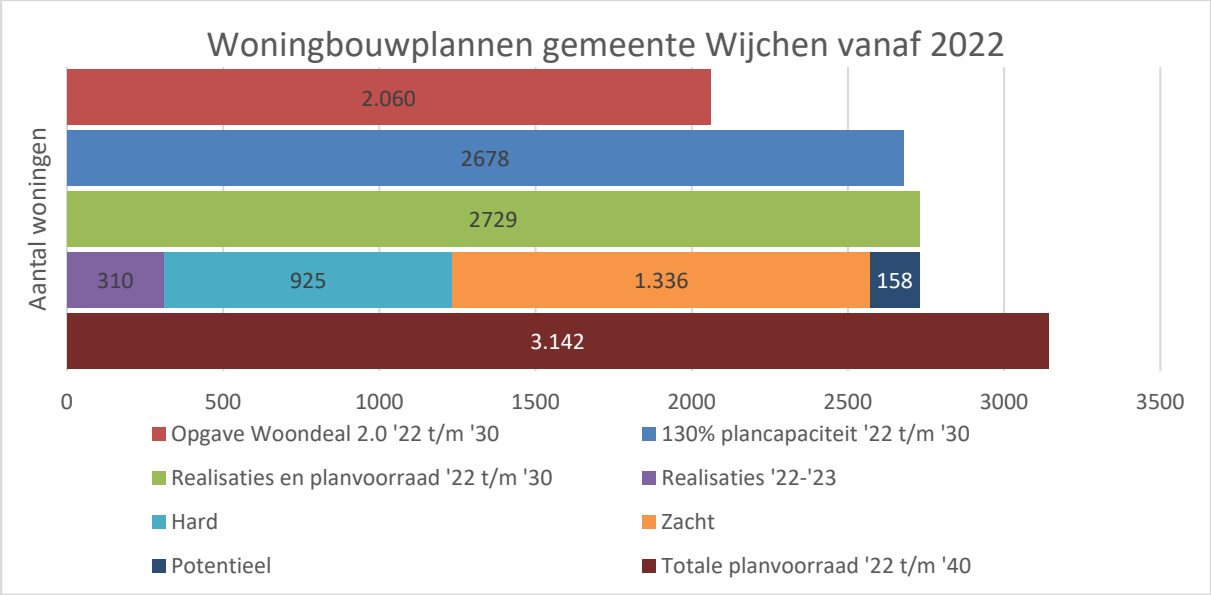
De Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 is op 30 mei 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie omschrijft wat we de komende jaren doen om prettig wonen in de gemeente voor iedereen mogelijk maken. De woonvisie sluit aan bij de landelijke, provinciale en regionale beleidskaders en opgaven. Onder meer in het streven naar 67%

[1] Een betaalbare huurwoning is een sociale huurwoning tot € 879, en een middenhuurwoning tussen € 879 en € 1.165 (prijspeil 2024). De betaalbaarheidsgrens van € 1.165 is gebaseerd op het Woningwaarderingsstelsel en is gelijk aan 187 punten.

betaalbare woningen in het nieuwbouwprogramma. We zorgen voor voldoende differentiatie binnen de betaalbare koopsector. Ook streven we ernaar dat de helft van de nieuwbouw levensloopgeschikt is.

Opgave gemeente Wijchen
Figuur 1 laat zien wat de opgave tot en met 2030 is, hoeveel plannen we hebben en hoeveel woningen al zijn gebouwd. De opgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen voor 2022 tot en met 2030. Met 30% extra plannen komt dat neer op 2.678 woningen. We tellen ook de realisaties van 2022 en 2023 mee. In 2022 en 2023 hebben we in totaal 310 woningen gebouwd. Tot en met 2030 zijn er plannen voor 2.419 woningen[2]. Het grootste deel van de plannen komt in Wijchen-West. In totaal komen de realisaties en de planvoorraad tot en met 2030 neer op 2.729 woningen. Dat is voldoende om de opgave in te vullen. Mede daarom hebben we een planstop ingevoerd. De planstop voor woningbouwinitiatieven van maximaal 2 woningen loopt tot en met 31 december 2024.

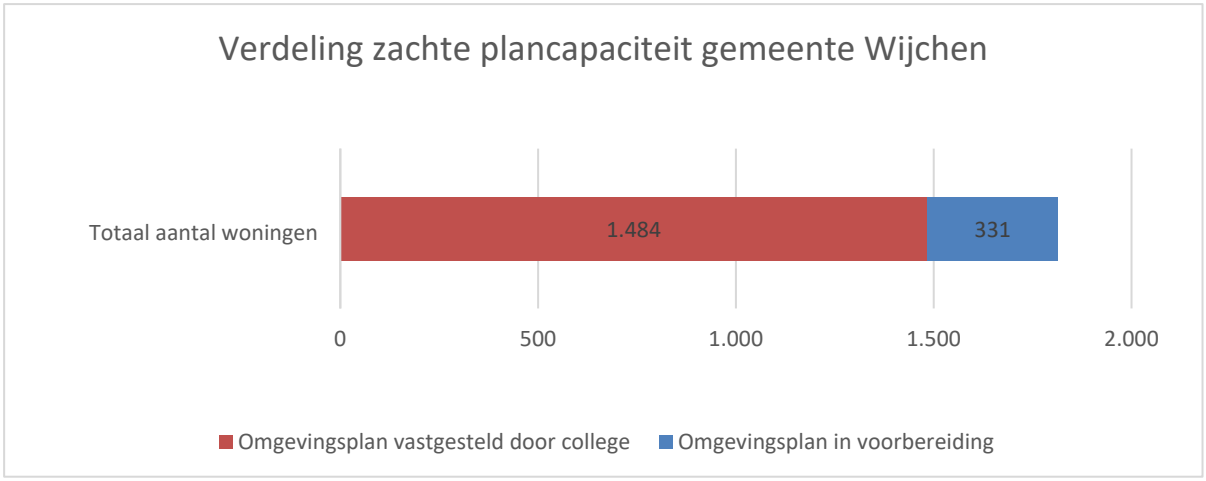
We hebben ook plannen na 2030. In de periode 2022 tot en met 2040 hebben we plannen voor 3.142 woningen. Dit zijn de realisaties in 2022 en 2023 (310 woningen) en de resterende planvoorraad (2.832 woningen) bij elkaar opgeteld.



Figuur 1: Woningbouwplannen gemeente Wijchen vanaf 2022

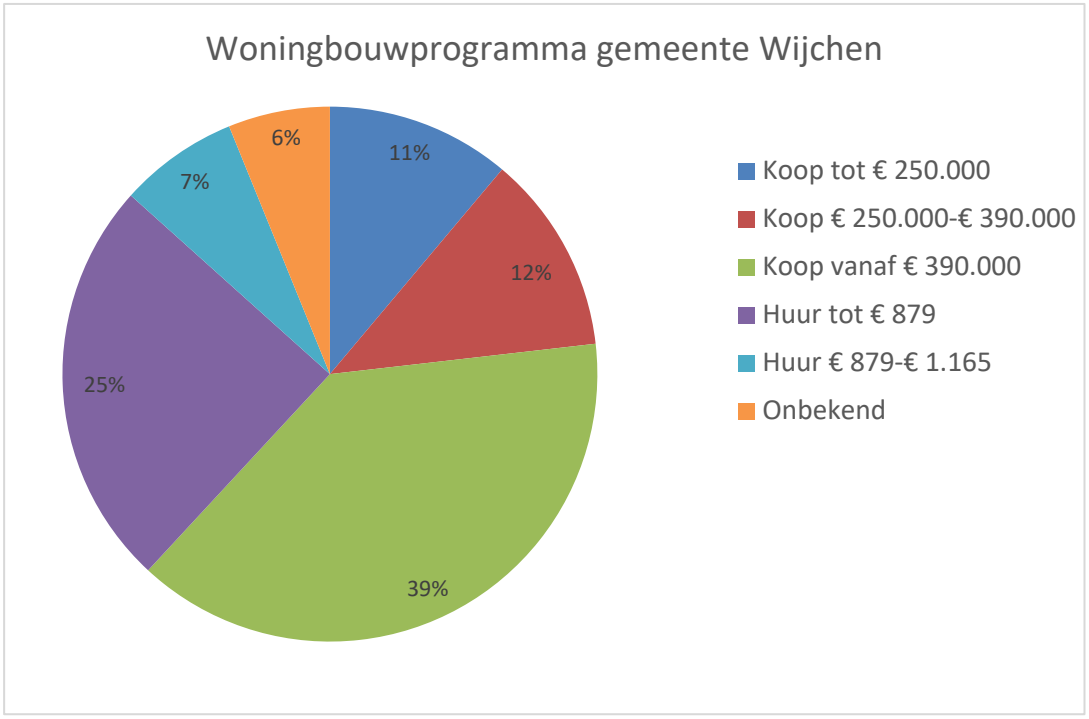
Verdeling zachte plancapaciteit
Binnen de zachte plancapaciteit worden diverse stappen gezet om te komen tot een vastgesteld omgevingsplan. Voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld door de raad, wordt het plan ook vastgesteld door het college. Als we kijken naar de totale zachte plancapaciteit tot en met 2040, komt dat neer op 1.815 woningen[3]. Hiervan zijn 14 plannen vastgesteld door het college. Dit komt neer op 1.484 woningen, ca. 80% van de zachte plancapaciteit. Nog eens 19 plannen zijn nog in voorbereiding, in totaal 331 woningen. Dat wil zeggen dat het omgevingsplan nog wordt opgesteld. Bijlage 1 laat zien wat de planstatus is van de projecten in gemeente Wijchen.

[2] Peildatum 26-6-2024
[3] Peildatum 26-6-2024



Figuur 2: Verdeling zachte plancapaciteit gemeente Wijchen

Kwalitatief woningbouwprogramma
Figuur 3 laat het kwalitatieve woningbouwprogramma van gemeente Wijchen zien. Van de 2.832 woningen in de planvoorraad is 25% tot de sociale huurgrens (tot € 879), en 7% is middenhuur (€ 879-€ 1.165). 11% van de planvoorraad zijn koopwoningen tot € 250.000. Nog eens 12% zijn koopwoningen tussen € 250.000 en € 390.000. Hiermee gaan we geleidelijk naar het percentage van 67% waar de Woondeal 2.0 naartoe werkt. Dit komt onder meer doordat de afspraken die voor het project Wijchen-West zijn gemaakt, nog onder de afspraken van de Woondeal 1.0 vallen (50% betaalbaar).



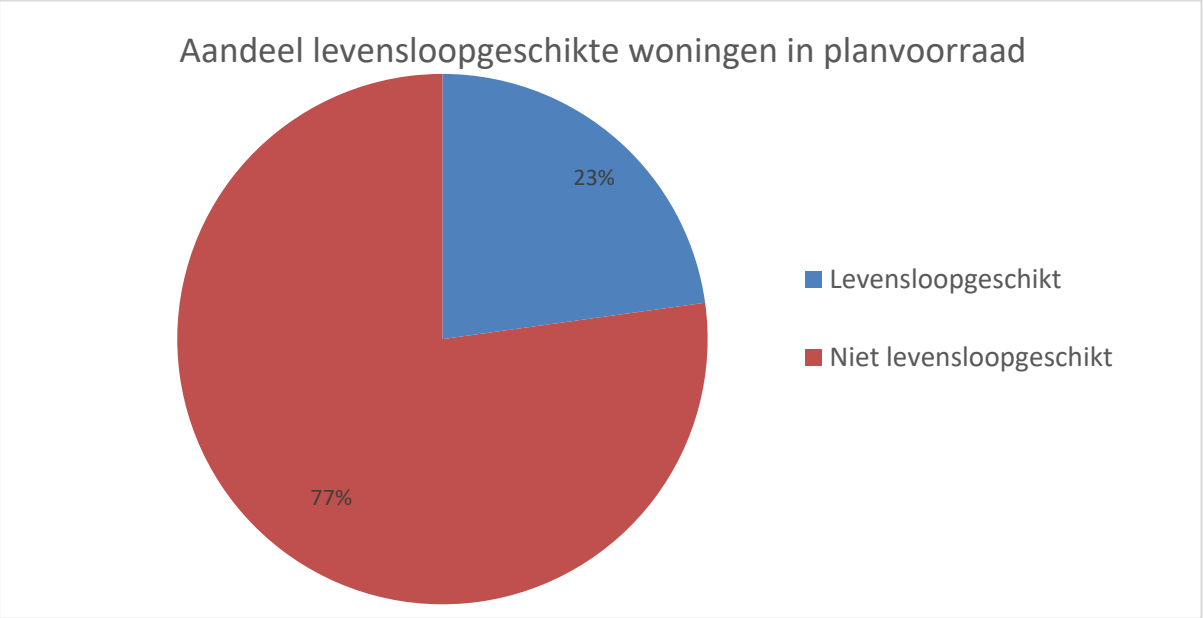
Figuur 3: Kwalitatief woningbouwprogramma gemeente Wijchen

Levensloopgeschikte woningen
Zoals ook in de recent vastgestelde Woonvisie wordt benoemd, streven we naar het vergroten van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen naar 50% in de

nieuwbouw. In de planvoorraad wordt 23% van de woningen levensloopgeschikt gerealiseerd, zie figuur 4.

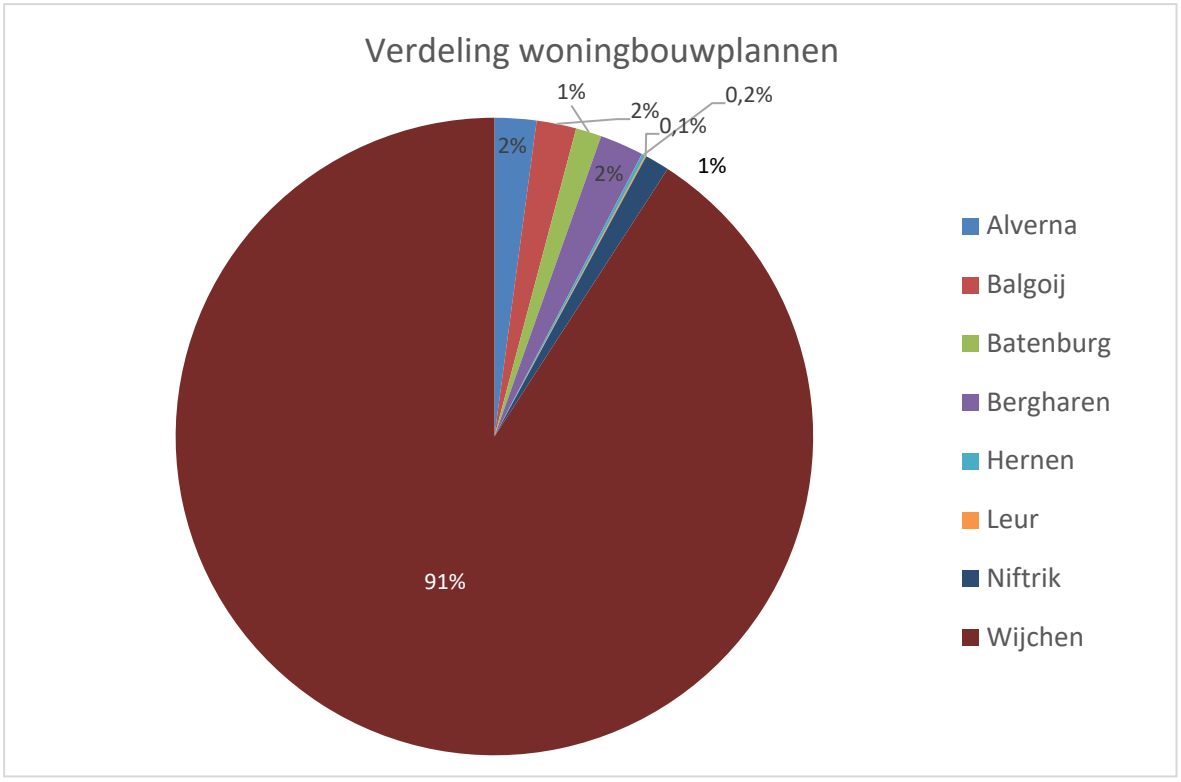
Definitie levensloopgeschikte woning
Een levensloopgeschikte woning is een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk. Ook is de woning zoveel mogelijk drempelloos.

We maken onderscheid tussen grondgebonden woningen en appartementen. Een grondgebonden levensloopgeschikte woning heeft alle primaire leefruimten op de begane grond. Een levensloopgeschikt appartement heeft alle primaire leefruimten op dezelfde verdieping, zijn er automatische deuropeners en is er ruimte voor de stalling van fietsen en scootmobielen.



Figuur 4: Aandeel levensloopgeschikte woningen in planvoorraad

Verdeling woningbouwplannen per kern
We vinden het belangrijk dat de kwaliteit van het groene, dorpse karakter van gemeente Wijchen behouden blijft. Mede daarom realiseren we het grootste deel van de opgave in de kern Wijchen. Maar ook in de andere kernen zoeken we naar mogelijkheden om woningen toe te voegen, passend bij de schaal van de kern. Zo wordt 91% van de plannen gerealiseerd in de kern Wijchen. De overige 9% is verdeeld over de kleinere kernen. Dat komt redelijk overeen met de verdeling van de huidige woningvoorraad.



Figuur 5: Verdeling woningbouwplannen over de kernen

Communicatie
Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen
Niet van toepassing.

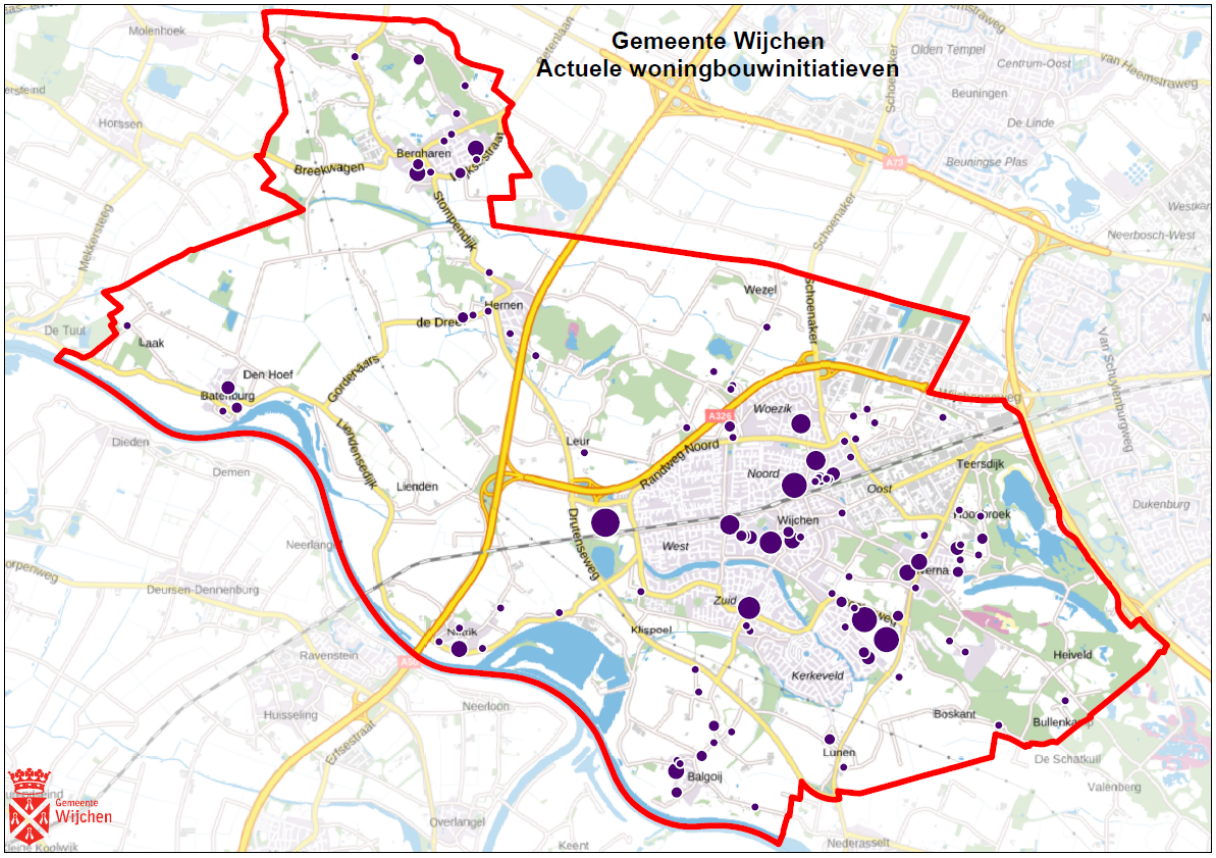
Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlage 1

Specificatie per project
Tabel 1 laat zien wat de planstatus is van de grotere projecten (vanaf 20 woningen) in gemeente Wijchen. Dit is dynamische informatie en kan dus veranderen in de toekomst.

Plannaam	Aantal woningen	Planstatus
Wijchen-West	1.300	Zacht
Huurlingsedam fase 3 en 4	460	Hard
Tussen Kasteel en Wijchens Meer	169	Hard
Hart van Zuid, Zuiderpoort	100	Zacht
Kraanvogel fase 1a	64	Hard
Hart van Zuid, Oudelaan	59	Zacht
De Weegbree	55	Zacht
Veenhof	54	Zacht
Herenstraat-Spoorstraat (Bristol)	51	Zacht
Kraanvogel fase 1b	45	Zacht
CPO Balgoij-West	37	Hard
CPO BING	30	Hard
Kerkenweide	23	Hard
CPO De Steenuil	20	Hard
Gebundelde kleinere projecten	122	Hard
Gebundelde kleinere projecten	75	Zacht
Gebundelde kleinere projecten	168	Potentieel
Totale planvoorraad	**2.832**	

Bijlage 2



Kaart woningbouwplannen in gemeente Wijchen (peildatum 2023)