

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen CDA Wijchen informatienota planstop

Collegedatum: 8 april 2025

Kernboodschap

Destijds is er zowel voor de KPI's als grote plannen een besluit genomen om minder plannen in behandeling te nemen (Z/21/063215 Bereiken maximale plancapaciteit & Z/23/130600 planstop kleinschalige woningbouwinitiatieven). In feite is er geen sprake van een planstop, maar van een 'planfilter'. Er worden nog steeds plannen in behandeling genomen. Met het 'planfilter' wordt er vooral gestuurd op plannen die aansluiten bij de Woonvisie en de Woondeal.

De dilemma's tussen de bijdrage aan de woningbouwopgave en de daarvoor te leveren inspanningen bij kleine plannen (1 of 2 woningen) worden herkend door regiogemeenten. Andere gemeenten hebben daarom, net als Wijchen, een toetsingskader om balans te vinden in deze dilemma's. Een enkele andere gemeente hanteerde een planstop.

Het realiseren van 2/3 betaalbare woningen is Rijksbeleid. Deze opgave is enorm uitdagend. De lat ligt hoog. Om deze doelstellingen te kunnen halen, gebruiken we (onder andere) kaders en regelgeving. Daarom wil het College de waarde van regelgeving benadrukken. De indieners stellen in de vierde vraag dat het 'lastig is om onder de planstop uit te komen', maar het is juist dit kader wat nodig is om de opgave om 2/3 betaalbaar te bouwen, te kunnen volbrengen.

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). De gemeenteraad is geïnformeerd over dit besluit.
17-07-2023	Besloten tot een planstop voor kleinschalige particuliere initiatieven (KPI's) (Z/23/130600 met dossiernummer 4928). De gemeenteraad is geïnformeerd over dit besluit.
21-01-2025	Evaluatie planstop 2024 (Z/25/278937 met dossiernummer 6452). De gemeenteraad is geïnformeerd over dit besluit.
27-02-2025	Informatienota verlengen planstop (Z/25/278937 met dossiernummer 6452)
2 maart 2023	Beslisnota Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen (Z/22/098659)
30 mei 2024	Beslisnota Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 (Z/23/147079)

Antwoord van het College**1. Hoe gaan andere gemeenten (dan Wijchen en Druten) die deelnemen aan de regiodeal om met het bereiken van hun doelstellingen? Hanteren zij ook een planstop?**

Verschillende gemeenten in de regio herkennen wel de dilemma's bij kleine plannen als het gaat om bijdrage aan de woningbouwopgave en de daarvoor te leveren inspanningen. Zij hanteren veelal een ander toetsingskader om te zorgen dat nieuwe woningen echt bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelen. Een enkele andere gemeente heeft een planstop gehad.

2. Zo nee, wat doen deze gemeenten om aan de doelstellingen te kunnen voldoen?

Zie vraag 1.

3. In de Monitor van de Groene Metropool Regio Arnhem Nijmegen lezen we dat de subregio Nijmegen op schema ligt bij het realiseren van de Woondealafspraken en de geplande woningen. Daarnaast lezen we dat Wijchen en enkele andere gemeenten juist meer dan gemiddeld in het betaalbare segment realiseerden (peiljaar: 2023). De conclusie kan zijn dat de planstop dus heeft gewerkt, maar evenzeer dat de als tijdelijk bedoelde regeling heeft gewerkt en dus nu gestopt zou kunnen worden. Wat is het oordeel van het college hierover?

Die conclusie kan niet worden getrokken. Zoals u aangeeft ligt gemeente Wijchen op schema bij het realiseren van de Woondealafspraken. De Woondeal ziet op dit

moment toe op een periode tot 2030. Het is daarom van belang dat we de voortgang en de behoeften blijven monitoren en daarop inspelen. Momenteel heeft gemeente Wijchen nog steeds meer plancapaciteit dan afgesproken in de Woondeal 2.0 (>130%). Om de benodigde plancapaciteit niet te ver te overschrijden, is het nodig om kaders te stellen.

Wat betreft betaalbaarheid, wordt de ambitie om betaalbare woningen te bouwen de komende jaren niet minder, maar juist meer. Het is daarom belangrijk te blijven te sturen op het bouwen van betaalbare woningen in plaats van dure woningen.

Als blijkt dat de woningbehoefte verandert of de huidige plancapaciteit aanleiding geeft om de huidige kaders te veranderen, zal het College hier een besluit over nemen. Voor KPI-initiatieven loopt er momenteel een evaluatie.

4. Voor eigenaren die van oudsher over wat royalere percelen beschikken en die een KPI overwegen geldt nu dat het lastig is om onder de planstop uit te komen. De kaveloppervlakte en de beperking tot twee woningen maakt al snel dat niet voldaan kan worden aan de eis van 'betaalbaar' wonen. Is het college het met ons eens dat de planstopregels en de beperkte uitzonderingsmogelijkheden erg knellend kunnen zijn voor KPI-initiatiefnemers?

86% van alle KPI's gaat om dure koopwoningen. Daardoor wordt het moeilijker om te voldoen aan de doelstelling om 2/3 betaalbare woningen te realiseren. Voor 100 vrijesectorwoningen, zouden er 200 betaalbare woningen bij moeten komen om in totaal 2/3 betaalbaar te bouwen. Betaalbare woningen worden meestal in grote projecten gebouwd. Om deze projecten financieel haalbaar te maken, zijn er vrijesectorwoningen nodig. Voor elke vrijesectorwoning moeten er weer 2 betaalbare woningen bijkomen.

Het faciliteren van kleinschalige initiatieven van particulieren is een dienst die het College graag zou willen leveren aan inwoners van gemeente Wijchen, mits dat er niet voor zorgt dat betaalbaarheidsdoelstellingen in het geding komen. Particuliere initiatieven kunnen doorgang blijven vinden zo lang dat niet het geval is. Dat betekent wel dat sommige plannen niet passen binnen de gestelde kaders. Dat kan tot een negatieve beoordeling leiden bij een aanvraag voor een KPI. Het toevoegen van meer dure koopwoningen is echter niet wenselijk of passend.

Tegelijkertijd gaat er veel tijd en ambtelijke capaciteit zitten in het realiseren van KPI's, terwijl ze voor de woningbouwopgave kwalitatief contraproductief zijn en kwantitatief een geringe bijdrage leveren. Het hanteren van een strak KPI-kader, is een bewuste afweging. Woningen die we toevoegen, zouden toegevoegde waarde moeten hebben op de bestaande voorraad.

5. Ziet het college in het voorgaande en in de complexiteit van bouwregels die zo ontstaan niet een argument om de planstop voor KPI's in zijn geheel te stoppen? Zo niet, waarom niet?

Voor zo ver het behandelen van KPI's er niet voor zorgt dat gemeente Wijchen het moeilijker krijgt bij het realiseren van 2/3 betaalbaar, wil het College particuliere initiatieven medewerking bieden. Feitelijk is er geen sprake van een planstop, maar hanteren we een toetsingskader. Particuliere initiatieven die bijdragen aan de doelstellingen en woningbouwopgave, kunnen wel doorgang vinden.

Het KPI-toetsingskader wordt momenteel geëvalueerd. Een van de doelen van de evaluatie is het beoordelen of het kader goed aansluit op de doelstellingen en visie van de gemeente, zoals beschreven in de Woonvisie en de Woondeal 2.0.

Het streven is om de uitkomsten vóór 1 juli 2025 voor te leggen aan de gemeenteraad middels een informatienota.

- 6. Als u een planstop in de toekomst wenst te handhaven vraagt dit wat ons betreft om meer democratische legitimatie en participatie bij de besluitvorming. Dat zou wat ons betreft kunnen in de vorm van een wensen- en bedenkingenprocedure of door een beslisnota voor te leggen aan de raad. Bent u bereid in het geval u de planstop wederom wenst te verlengen de gemeenteraad bij de besluitvorming te betrekken? En zo ja, op welke wijze?**

De gemeenteraad heeft zowel de Woonvisie Wijchen 2024-2028 als de Woondeal 2.0 vastgesteld. Het KPI-toetsingskader is uitvoering van dit beleid. Het 'planfilter' is in de Woonvisie benoemd als instrument om te sturen op de woningbouwopgave en -versnelling. Het College is daarmee bevoegd om hier een besluit over te nemen.

- 7. Kunt u toezeggen dat de uitkomsten van de evaluatie van de planstop voor KPI's vóór 1 juli 2025 aan onze raad wordt gepresenteerd?**

Zie vraag 5.

Bijlage

1. Schriftelijke vragen CDA Wijchen over Informatienota planstop