

De gemeenteraad van Wijchen

19 8 23695 Wonen en bouwen

Informatienota

Lokale uitvoeringsagenda wonen

Wijchen, 22 januari 2019

Geachte leden van de raad,

Kernboodschap

In Wijchen wordt volop gewerkt aan de toekomst van wonen. Zowel met projecten gericht op de bestaande woningvoorraad als met projecten gericht op nieuwbouw. De veranderende woningmarkt en economie hebben recent voor extra dynamiek gezorgd. De woonvisie 'Thuis in Wijchen', die in 2017 is vastgesteld, de subregionale woonagenda Nijmegen e.o., die in 2018 is vastgesteld door Provinciale Staten, en het nationale woonbeleid, zoals dat o.a. in de Nationale woonagenda 2018-2021 staat omschreven, bepalen op dit moment de koers van ons woonbeleid. Met de lokale uitvoeringsagenda geven we uitvoering aan ons lokale woonbeleid.

Deze informatienota geeft een actueel overzicht van de wijze waarop we uitvoering geven aan de nieuwbouwpoging, als onderdeel van ons lokale woonbeleid. Gelet op de huidige planvoorraad (zie uitvoeringsagenda in bijlage), de status en voortgang hiervan, mag worden verwacht dat Wijchen de regionaal afgesproken versnellingsopgave gaat realiseren.

Lokale woonopgaven in notendop

Onderstaande kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven zijn eerder vastgesteld in het kader van de lokale woonvisie 'Thuis in Wijchen' en de subregionale woonagenda Nijmegen e.o 2017-2027.

- **Wijken en dorpen met identiteit**
Aandacht voor de eigen identiteit van het dorp of de wijk draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat en thuisgevoel.
- **Focus op de bestaande woningvoorraad**
In Wijchen staan ruim 17.500 woningen. Om sterke en vitale woonwijken en dorpskernen te behouden, maar ook voor de grote opgaven op het gebied van energietransitie, moet de focus op de bestaande woningen liggen.
- **Kwaliteit voorop, meer ruimte voor kwalitatieve woningbouwplannen**
Regionaal is afgesproken om de 'beklemmende' sturing op aantallen los te laten. De kwalitatieve woonopgaven staan sindsdien centraal bij de afwegingen rondom woningbouwprojecten. Nieuwbouw moet voorzien in type woningen die we nu nog missen in Wijchen. Ook moet de kwaliteit van nieuwbouw bijdragen aan het verkleinen van de toekomstige opgaven.

De subregionale woonagenda geeft extra ruimte om bestaande en toekomstige kwalitatieve woningbouwplannen te realiseren. Duurzame herontwikkeling, innovatieve en flexibele woonvormen worden gestimuleerd. Voor Wijchen is een 'richtinggevend' aantal van 1100 extra te realiseren woningen afgesproken voor de periode 2017-2027.

- **Opgaven binnen het bebouwde gebied gaan vóór woningbouwprojecten in het buitengebied**

Om ook in de toekomst aantrekkelijke en vitale woonwijken en dorpskernen te houden, gaat de eerste aandacht uit naar opgaven binnen de bebouwde omgeving. Daarbij is aandacht voor het behouden van dorps- en groene uitstraling van onze wijken en kernen.

- **Versnelling van de woningbouw**

Vanwege de huidige druk op de woningmarkt is het streven om in vijf jaar 70% van de subregionale woningbouwopgave te realiseren. Dat is 70% van 16.400 woningen in de regio Nijmegen e.o. in de eerste vijf jaar. Dat betekent dat Wijchen in vijf jaar een nieuwbouwopgave van 'richtinggevend' 770 woningen heeft (tot aan 2022).

- **Bewust en flexibel wonen**

Bewust wonen is een verantwoordelijkheid van bewoners, maar ook van marktpartijen en andere organisaties. Door bewoners en partijen in een vroeg stadium te betrekken bij woningbouwplannen kunnen zij bewuste keuzes maken. Daarnaast biedt flexibiliteit in plannen en woningtypen de mogelijkheid om keuzes tijdig aan te passen bij ontwikkelingen op de woningmarkt.

Bestaande voorraad

Kwalitatief gezien is de huidige woningvoorraad van groot belang. Zowel in ons lokale als (sub)regionale beleid staat vooropgesteld dat de (grote) woonopgaven gerelateerd zijn aan de woningen en woonmilieus die al bestaan. U kunt bijvoorbeeld denken aan opgaven omtrent energie en duurzaamheid, doelgroepen, leefbaarheid, zelfredzaamheid, betaalbaarheid etc.

Vanuit de hiervoor genoemde woonopgaven lopen er diverse projecten gericht op de bestaande woningvoorraad. Aangezien we in deze nota met name inzicht willen geven in de voortgang van de nieuwbouwopgave, wordt er nu niet verder ingegaan op de projecten gericht op de bestaande voorraad.

Nieuwbouw

Wat móet of kan er bijgebouwd worden, zodat de totale woningvoorraad beter in balans komt en aansluit bij de woonbehoeften van vandaag en morgen. Welke nieuwbouwwoningen leiden bijvoorbeeld tot doorstroming? En welke woningtypen zijn er nu nog niet of te weinig te vinden in de gemeente Wijchen? Wat moeten we vooral wel én niet bijbouwen om de opgaven naar de toekomst te verkleinen.

De omvang van de nieuwbouwopgave voor de periode 2017-2027 betreft zo'n 6% van de totale woningvoorraad. In de door Provinciale Staten vastgestelde Woonagenda regio Nijmegen e.o. zijn de kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor de regio vastgelegd. U bent hierover geïnformeerd met de nota "Betekenis van de woonagenda Nijmegen en omstreken 2017-2027 voor Wijchen" op 31 mei 2018, (Z/17/011835 | DOC/18/229763). Afgesproken is dat Wijchen een richtinggevend aantal van 1100 extra woningen gaat realiseren in de periode 2017-2027.

Met nieuwbouw werken we aan de kwalitatieve én kwantitatieve opgaven zoals die in de eerder genoemde beleidsdocumenten zijn vastgesteld. In de bijgevoegde uitvoeringsagenda treft u overzichtskaarten en een toelichting aan van de actuele (potentiële) nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Wijchen. Per project wordt toegelicht wat de status van het project is, wat de kenmerken zijn, de doelgroep waarvoor gebouwd wordt en de orde grootte waaraan gedacht wordt. Hiermee wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het project bijdraagt aan de eerder vastgestelde woonopgaven.

Op basis van bijgevoegde uitvoeringsagenda kan worden geconstateerd dat er op dit moment met de 13 projecten, de kleinschalige initiatieven en de overige plannen (zie bijlage) een planvoorraad voor circa 1000 woningen bestaat. In lijn met de woonvisie en regionale woonagenda bestaat deze planvoorraad nagenoeg geheel uit binnenstedelijke woningbouwprojecten.

Potentiële bouwlocaties die Wijchen in het buitengebied heeft (te denken aan een verdere ontwikkeling van de Huurlingsedam of Wijchen West) zijn zowel kwalitatief als kwantitatief niet te verenigen met de vastgestelde beleidskaders. Een eventuele ontwikkeling van deze locaties wordt opportuun zodra extra opgaven vanuit de regio of het Rijk naar ons toe komen.

Versnellingsopgave

De subregio Nijmegen e.o. heeft afgesproken gezamenlijk zorg te dragen voor het juiste woonmilieu en ontwikkeling van de woningvoorraad. Gelet op de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt is in de Woonagenda regio Nijmegen e.o. bepaald (evenals in de nationale woonagenda) dat er versneld woningbouw wordt toegevoegd aan de voorraad.

Afgesproken is om per gemeente in te zetten op de realisatie van 70% van de benodigde woningen in de eerste vijf jaar van de periode 2017-2027.

Dit komt in Wijchen grofweg neer op ongeveer 770 woningen (70% van 1100) in de periode 2017-2021. Inmiddels zijn er in 2017 en 2018 in Wijchen al circa 350 woningen opgeleverd. Dat betekent dat we de komende drie jaar inzetten op de realisatie van nog eens ongeveer 420 woningen (770-350).

In de periode daarna (tot 2027) volgt dan op basis van de huidige afspraken een verdere uitbreiding van de woningvoorraad met (richtinggevend) 330 woningen.

Gelet op de huidige planvoorraad, de status en voortgang hiervan, mag worden verwacht dat Wijchen de regionaal afgesproken versnellingsopgave grotendeels gaat realiseren.

Wat zijn de gevolgen?

Met deze nota over de lokale uitvoeringsagenda wonen 2017-2027 krijgt u inzicht in de uitvoering van de eerder vastgestelde woonopgaven. Geconcludeerd kan worden dat Wijchen stevig op weg is om deze woonopgaven te realiseren. Het huidige tempo van realisatie van nieuwbouwwoningen is in lijn met de regionaal afgesproken versnellingsopgave. Dit betekent dat we door willen gaan op de ingezette koers. Een belangrijke kanttekening is dat binnenstedelijke ontwikkelingen dikwijls complexer zijn dan buitenstedelijke uitbreiding en vragen daarom om andere middelen, zowel in tijd als geld. Op de lange termijn zal het gevolg echter zijn dat door nu te investeren in binnenstedelijke projecten, er op den duur minder (sociale) woonproblemen in wijken en dorpen ontstaan. Problemen zoals leegstand, waardedaling of monotone woonmilieus. Wanneer nú de juiste binnenstedelijke keuzes gemaakt worden, worden rotte plekken in de toekomst voorkomen, sluit de voorraad beter aan bij de woonbehoefte en worden wijken en dorpen toekomstbestendiger. Daardoor is het waarschijnlijker dat bestaande woningen hun waarde behouden en het woon- en leefklimaat in Wijchen aantrekkelijk en gezond blijven.

Wat is het vervolg?

Wij blijven u informeren middels de projecten waarbij u betrokken bent, waarbij u (indien nodig) besluiten neemt of waar u over wordt geïnformeerd. Daarnaast zal in de eerste helft van 2019 een nieuw onderzoek naar de woonbehoeften binnen de gemeente Wijchen worden uitgezet en wordt in regionaal verband aan een monitoringsinstrument gewerkt. Daarmee wordt de vinger aan de pols gehouden en kunnen betrokken gemeenten beter samenwerken aan de woonopgaven.

Communicatie

De informatie uit deze nota is bedoeld om overzicht te geven over de werkzaamheden binnen en door de gemeente Wijchen op gebied van wonen. We zullen u elke twee jaar informeren over de voortgang van de uitvoeringsagenda.

Bijlagen

1. Lokale uitvoeringsagenda wonen 2017-2027

Hierin vindt u gedetailleerder terug welke projecten er spelen en wat de eigenschappen zijn.

Samenvatting

Door nieuwe kansen op de woningmarkt is het goed nog eens bij elkaar te brengen welke (beleids)keuzes er zijn gemaakt en hoe dat resulteert in projecten. De belangrijkste keuze was een focus op de bestaande woningvoorraad en o.a. daardoor heeft dat geresulteerd in binnenstedelijke projecten. Deze projecten kenmerken zich doorgaans niet als makkelijk en snel, maar sluiten wel aan bij de woonbehoeften van de Wijchenaren en de kwalitatieve kaders van de regio. Omdat we ons ook bewust zijn van het belang om door te pakken is een versnellingsopgaven ontstaan. 70% van alle woningen die we tussen 2017 en 2027 nodig hebben, worden tussen 2017 en 2022 gebouwd. We hebben u aangegeven middels welke projecten we dat doen en waarom we denken dat deze projecten bijdragen aan een betere (lokale én regionale) woningmarkt.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De burgemeester,