

De Gemeenteraad van Wijchen

Kansen voor betaalbare woningen Wijchen-West door provinciale regeling

Schriftelijke vraag van het CDA Wijchen

Ingediend: 18 januari 2022

Aanleiding:

Het CDA Wijchen heeft via haar provinciale contacten begrepen dat er kansen liggen voor Wijchen om in Wijchen-West te versnellen met de bouw van betaalbare woningen. Wijchen-West staat op stapel om zo snel mogelijk te starten. Belangrijk daarbij is om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Helaas is de landelijke subsidie die Wijchen had aangevraagd via het WBI (Woningbouw Impuls) niet toegekend. Dat kan voor vertraging zorgen of zelfs voor het niet bouwen van voldoende betaalbare woningen. Het CDA Wijchen vindt dit zeer onwenselijk. Er doet zich echter een kans voor.

Wij hebben begrepen dat de provincie Gelderland voornemens is op korte termijn te starten met twee pilots bij twee gemeenten om woningbouwprojecten die vastlopen op betaalbaarheid vlot te trekken. Daarvoor is het systeem "KoopSmarter" door de provincie Gelderland ontwikkeld.

Met dit "KoopSmarter systeem" koopt een stichting de grond waarop beoogd is betaalbare woningen te bouwen, die echter nu niet van de grond komen vanwege te dure investeringen. De gemeente geeft daarbij aan of en waar het zinvol is dergelijke grond aan te kopen. Door het kopen van de grond door de stichting wordt de woning goedkoper. Het gaat namelijk via een erfpacht systeem. De erfpacht op de grond hoeft niet afgelost te worden, de hypotheek op het huis wel. De grond blijft in bezit van de stichting. Doordat het erfpacht deel niet afgelost hoeft te worden wordt de hypotheek substantieel lager en is een woning dus voor meer mensen bereikbaar. De rol van de provincie en de gemeenten is alleen garantstelling, geen investeerder. De provincie draagt bij aan de kosten voor de pilots.

De provincie zoekt hiervoor twee gemeenten die op korte termijn kunnen instappen. Het CDA Wijchen realiseert zich dat het succes van een dergelijke regeling aankomt op welke aanvullende voorwaarden aan het "KoopSmarter systeem" worden gesteld, zoals afspraken over toekomstige stijging van de erfpachtcanon en hoe de waarde van de grond bij doorverkoop wordt bepaald. Doordat het hier echter om een regeling vanuit de provincie gaat en het een stichting betreft, hebben wij er vertrouwen in dat het realiseren van betaalbare woningen het enige doel is en niet het maken van winst.

Dit is daarmee een mooie kans voor de gemeente Wijchen en het project Wijchen-West om meer en versneld betaalbare woningen te bouwen.

De CDA Wijchen fractie heeft daarover de volgende vragen aan het college.

Vragen:

1. Klopt het dat de WBI-gelden niet toegekend zijn aan Wijchen? Zo ja, wat voor effect heeft dit op de plannen voor Wijchen-West?

2. In hoeverre is het college op de hoogte van het provinciale voornemen om via het systeem "KoopSmarter" de bouw van betaalbare woningen mogelijk te maken en dat de provincie Gelderland hiervoor twee pilotgemeenten zoekt?
3. In hoeverre ziet het college de provinciale "KoopSmarter" regeling als een kans voor Wijchen-West?
4. Is het college bereid dit met spoed uit te zoeken en indien de businesscase Wijchen-West kansrijk lijkt dit woningbouwproject direct aan te melden als één van de pilots?
5. Indien het college dit niet wenselijk of haalbaar acht op welke manier komen de plannen voor betaalbare woningen in Wijchen-West dan tot stand en voorkomt het college vertraging?

Namens de fractie van het CDA Wijchen,
Björn Derksen