

Woningbouwprogramma Lingewaard

Stand van zaken 2025 nieuwbouwdoelstellingen

Woondeal 2.0 gemeente Lingewaard



Inhoudsopgave

Inleiding	4
Voortgang programma	8
(nieuwe) Ontwikkelingen	18
Bijsturing programma	21
<i>Aangepaste Woningbouwprogramma</i>	<i>23</i>

Inleiding

Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Begin 2023 hebben de samenwerkende gemeenten in de Groene Metropoolregio zich verbonden aan een geactualiseerde woondeal: Woondeal 2.0. De gemeenteraad heeft in maart 2023 besloten de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Dit in lijn met het Coalitieakkoord Lingewaard 2022-2026 waarin 'het bouwen van voldoende woningen voor iedereen' als één van de belangrijkste doelstellingen is genoemd.

In 2024 is het eerste Woningbouwprogramma voor de gemeente Lingewaard opgesteld. Het woningbouwprogramma is een concretisering van de woningbouwopgave voor de gemeente die voortvloeit uit de Woondeal 2.0 voor de Groene Metropool Regio.

Aanleiding en afbakening

In de Woondeal 2.0 zijn concrete doelen opgenomen als het gaat om het aantal woningen die Lingewaard wordt gevraagd te realiseren in de periode 2022 tot en met 2030. Het behalen van deze doelen vraagt om een gerichte langere termijn aanpak en sturing. Voortbouwend op het programma 2024 wordt in dit document ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de doelen die zijn benoemd, en is de voortgang met mogelijke bijsturing toegelicht. Het programma focust zich daarmee in de enge zin op het realiseren van de kwantitatieve nieuwbouwdoelstellingen uit de Woondeal 2.0. Het programma richt zich niet op het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen als vluchtelingen, asielzoekers en statushouders.

Het programma is een actualisatie van het programma 2024 en kan ook tussentijds worden bijgesteld wanneer er zich ontwikkelingen voordoen die van grote invloed zijn op het realiseren van de doelstellingen, of wanneer er een andere urgente aanleiding is hiervoor.

Doelstellingen Woondeal 2.0

In het kader van dit programma zijn de volgende afspraken in de Woondeal 2.0 relevant:

- Partijen hebben het streven om 33.000 woningen van 2022 tot met 2030 toe te voegen. In de Woondeal 2.0 wordt als vertrekpunt gehanteerd dat gemeenten 30% meer capaciteit plannen dan ze dienen te realiseren:
Concreet is voor Lingewaard opgenomen: te realiseren woningen (netto = minus sloop) vanaf 2022 tot en met 2030: 1.300 woningen.
- Op regionaal niveau werken we toe naar twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Om dit te bewerkstelligen werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst voor is, geldt dit nieuwbouwprogramma als randvoorwaarde. Hierdoor zal vanaf circa 2025 het programma op lokaal niveau gaan voorzien in de ambitie. De (verdere) invulling van de betaalbare segmenten in de regiogemeenten gebeurt op basis van de behoefte.

De doelstellingen waar in dit programma aan wordt getoetst zijn:

- Realisatie van 1.300 woningen (netto) in de periode 2022 tot en met 2030.
- Zo snel mogelijk, maar in elk geval vanaf 2025, toewerken naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% in de sociale huur.

Kader -> Q1 2023

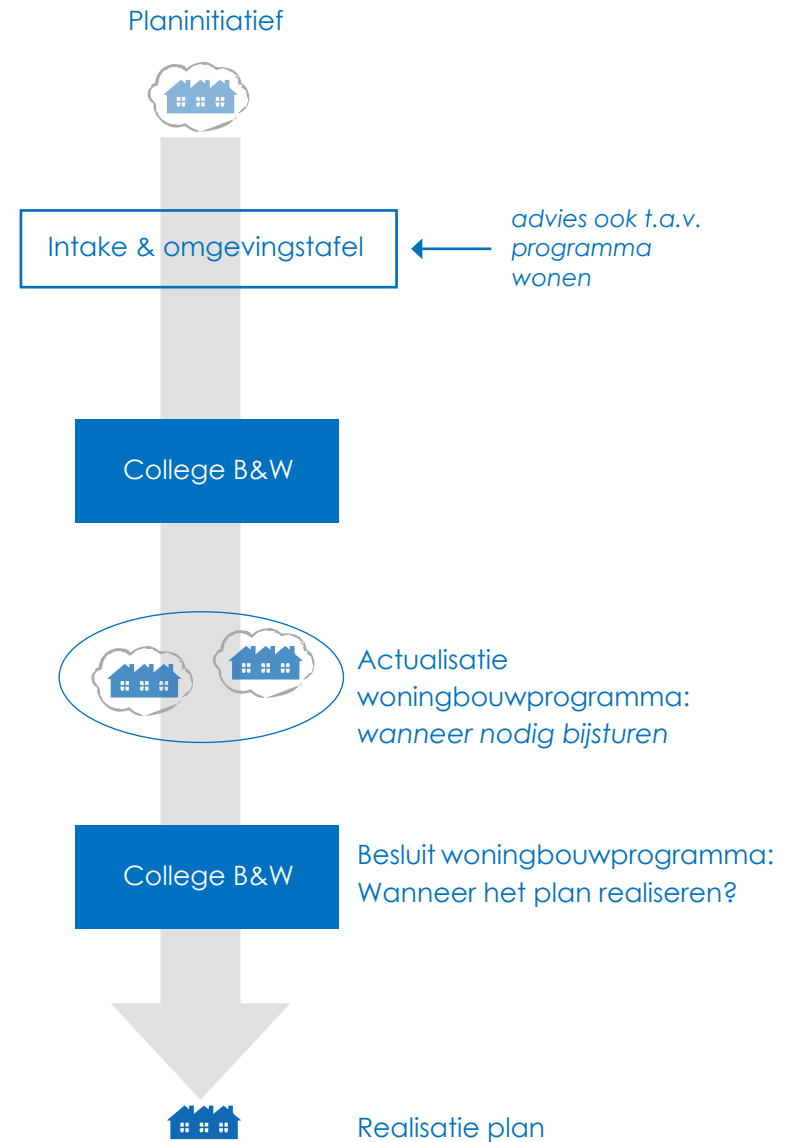
Gemeenteraad stemt in met de uitgangspunten uit de Woondeal 2.0

Koers-> Q1 2023

College B&W maakt hoofdkeuzes hoe dit te bereiken:

- Grootste (>30 woningen) nog niet vastgestelde plannen in lijn brengen met de Woondeal 2.0. Dit betreffen 5 plannen.
- Nog niet vastgestelde plannen t/m 30 woningen niet zomaar oppakken.
- Vastgestelde plannen afronden.
- Het automatisme dat een eenmaal positief beoordeeld planinitiatief direct wordt gevolgd door een procesintake voor projectrealisatie is verlaten. Afweging maken in dit programma.

Zie hiernaast 'Koers' voor nadere toelichting.



Koers

Begin 2023 heeft een aanpassing van het woningbouwprogramma Lingewaard plaatsgevonden, voornamelijk gericht op het realiseren van de doelen uit de Woondeal 2.0, waarbij rekening is gehouden met de ambtelijke capaciteit die beperkt is.

Het begeleiden van woningbouwprojecten en –plannen vraagt de nodige tijd van onze organisatie. Kort door de bocht vraagt een groter plan verhoudingsgewijs per woning minder ambtelijke capaciteit dan een kleiner plan. Daarbij komt dat met de realisatie van een groot plan meer wordt bijgedragen aan het halen van de doelstellingen dan een kleiner plan.

Vanuit deze gedachte zijn de volgende keuzes voor projecten door het college gemaakt:

- Aanvankelijk zijn de 5 grootste plannen geprioriteerd: Zandesestraat (Bemmel), Vleumingen II (Gendt), Driegarden fase II en III (Huissen), Bordbusters (Huissen) en 't Hof van Klein Baal (Haalderen). Realisatie van Bordbusters is in najaar 2024 uitgesteld tot na 2030 en wordt daarmee een regulier groot plan (categorie 1).
- Het automatisme dat een eenmaal positief beoordeeld planinitiatief bij de Intaketafel direct wordt gevolgd door een procesintake voor projectrealisatie is verlaten. De fase van projectrealisatie is wat betreft de inzet van ambtelijke capaciteit verreweg de omvangrijkste. Alvorens tot realisatie van een initiatief over te gaan wordt een afweging gemaakt over noodzaak en beschikbare capaciteit, waarbij voor wat betreft woningbouw met name relevant is of wordt bijgedragen aan het bereiken van de vastgelegde woningbouwdoelstellingen. Door hier zorgvuldig mee om te gaan, wordt voorkomen dat inzet wordt gepleegd op plannen die maar beperkt bijdragen aan gestelde doelen, terwijl de beschikbare capaciteit beperkt is. De afweging wordt in dit programma gemaakt.

- Reguliere plannen zijn ingedeeld in 3 categorieën:

Categorie 1 - Plannen vanaf 30 woningen: Deze plannen oppakken.

Bij alle projecten die nog niet zijn vastgesteld uitgangspunt: minimaal 67% betaalbaar, 30% sociale huur.

Categorie 2 - Plannen tot 30 woningen

(m.u.v. functieveranderingsplannen / plannen verruimd woonbeleid)

Bij alle plannen/projecten die nog niet zijn vastgesteld geldt als uitgangspunt: alleen oppakken / verder aan werken, wanneer er sprake is van 100% betaalbaar. Of er moet sprake zijn van een ander zwaarwegend belang, waarbij het college van B&W van mening is dat het plan doorgang moet vinden. Plannen die 100% betaalbaar zijn, krijgen voorrang op de andere plannen in deze categorie.

Categorie 3 – Functieveranderingsplannen / plannen verruimd woonbeleid:

Plannen niet beschouwen als plannen waarbij sprake is van een substantiële bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave.

Voortgang programma

Voortgang realisatie doelen

Hieronder de toets aan de doelstelling: **Realisatie van 1.300 woningen (netto) in de periode 2022 tot en met 2030**. Er wordt vanuit gegaan dat elke gemeente 30% extra woningen plant ten opzichte van het te realiseren doel. Dat betekent dat er minimaal 1.690 woningen gepland moeten worden.

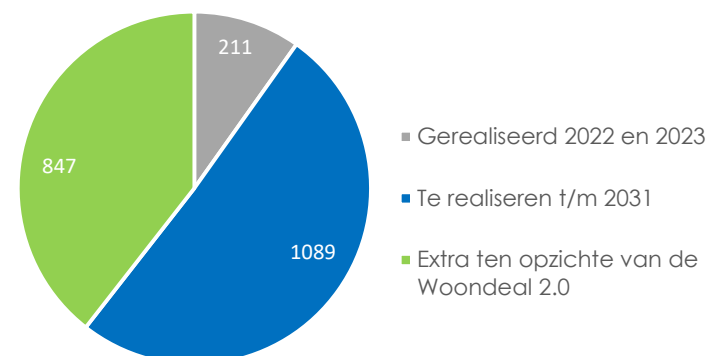
Conclusie: We voldoen aan het aantal te plannen woningen tot en met 2030. Als we deze woningen ook bouwen dan voldoen we ruim aan het aantal te realiseren woningen conform de Woondeal 2.0.

Conclusie:

We voldoen aan het aantal te plannen woningen tot en met 2030. Als we deze woningen ook bouwen dan voldoen we ruim aan het aantal te realiseren woningen conform de Woondeal 2.0.

Te realiseren conform Woondeal 2.0

Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030, netto (Woondeal 2.0, exclusief vervanging van woningen)	1300
Gerealiseerd 2022 en 2023	211
Te realiseren t/m 2031	1089
Woningbouwprogramma Lingewaard 2023 t/m 2031	1776
Overige verwachte woning toevoegingen*	160
Totaal gepland en te verwachten 2023 t/m 2031	1936
Extra ten opzichte van de Woondeal 2.0	847



* Dit betreffen woningen die voortkomen uit functieverandering, verruimd woonbeleid of het zijn overige incidentele woningtoevoegingen. Op deze categorie woningen wordt vanuit het programma niet gestuurd.

Er zijn op dit moment ook ruim meer dan 1.690 woningen gepland, namelijk 1.936 woningen (waarvan reeds 211 gerealiseerd).

Hiernaast de toets aan de doelstelling: Zo snel mogelijk maar in ieder geval vanaf 2025 een woningbouwprogramma met: 67% betaalbare en 30% sociale huur- en koopwoningen.

Constateringen naar aanleiding van het differentiatieoverzicht

- De lijst is dynamisch. Wanneer een plan verder wordt uitgewerkt, worden de woningbouw aantallen bijgesteld met name op basis van het stedenbouwkundig plan.
- Sinds het laatste overzicht in april 2024 is het aantal woningen in het programma toegenomen. Dit komt door het aanpassen van de differentiatie binnen een aantal projecten als gevolg van de Woondeal 2.0. In april bedroeg het totaal aantal woningen 1.531. Inmiddels gaat het om 1.776 woningen, met name het gevolg van ophoging van het aantal woningen in Driegaarden II en III van 450 naar 650.

Kern	Locatie	Aantallen	
Gerealiseerd		2022	2023
Gemeld programma 2024		129	
Categorie 1 Geprioriteerde projecten (≥ 30 woningen)			
Huissen	Driegaarden I		35
Overige grote projecten			
Haalderen	Mariaplein		10
Categorie 2 - Kleine projecten (< 30 woningen)			
Bemmel	Hof van Ambe II		8
Bemmel	Loostraat 8 (rotonde)		9
			62
Overig			20
Totaal		129	82

Kern	Locatie	Onderverdeling					
		Aantal woningen	Sociale huur	Goedkope koop	Betaalbare koop	Totaal betaal- baar	Duur
Categorie 1 - Grote projecten (>=30 woningen)							
Geprioriteerde grote projecten							
Bemmel	Zandsestraat/de Pas	141	43	26	26	95	46
Gendt	Vleumingen West fase 2	127	38	24	25	87	40
Huissen	Driegaarden fase II en fase III	650	195	117	130	442	208
Haalderen	† Hof van Klein Baal	61	19	11	11	41	20
Overige grote projecten							
Haalderen	Sallandstraat	49	49	0	0	49	0
Haalderen	Sallandstraat - 2e fase	70	20	28	22	70	0
Angeren	Herinrichting sportpark de Poel	43	0	0	22	22	21
Doornenburg	Blauwe Hoek	57	22	6	13	41	16
Gendt	Villa Ganita	41	41	0	0	41	0
Gendt	Staatslieden buurt	29	0	0	27	27	2
Huissen	Bordbusters, Polseweg	125	38	23	23	84	41
Huissen	Bloemstraat 6e fase (Slingerbos) & Malenborch	75	15	0	5	20	55
Huissen	Driegaarden fase I	112	10	3	28	41	71
Huissen	Centrumplan Huissen, Aloysius locatie	30	10	0	0	10	20
Categorie 2 - Kleine projecten (<30 woningen)							
Doornenburg	Ancari	16	0	4	8	12	4
Bemmel	Zaal Wapen van Bemmel	20	0	0	0	0	20
Bemmel	Herstructurering Klappenburg	8	8	0	0	8	0
Gendt	Dorpsstraat, bibliotheek	12	12	0	0	12	0
Gendt	Markt 20-24	16	0	0	0	0	16
Huissen	Gochsestraat/Muntstraat, verpl. supermarkt	15	0	0	0	0	15
Angeren	Op den Winkel, patio woningen	9	0	0	0	0	9
Gendt	Gendtse waarden	4	0	0	0	0	4
Gendt	Dorpsstraat 58	20	0	8	9	17	3
Huissen	Loovelden, Limes	2	0	0	0	0	2
Huissen	Rietbaan Zuid	2	0	0	0	0	2
Huissen	Holthuizen	6	0	0	6	6	0
Huissen	Limes achter Loostraat 63	2	0	0	0	0	2
Huissen	Locatie Bulfers	8	0	0	5	5	3
Bemmel	Dorpsstraat 68 (middenhuur)	12	12	0	0	12	0
Bemmel	Vossenhol 16	6	0	0	0	0	6
Bemmel	Klappenburg 2	8	8	0	0	8	0
		1776	540	250	360	1150	626

Overig	160
Totaal verwachte woningproductie	1936
Nultredenwoningen	372
Waarvan zorggeschikte woningen	54

Conclusie:

We voldoen nog niet aan de gevraagde differentiatie. We hebben nog een jaar de tijd om het programma bij te stellen. In het huidige programma staan nog vastgestelde plannen met een hoger percentage dure woningen van voor de Woondeal 2.0. Als deze plannen uiterlijk in 2025 zijn opgeleverd en daarmee geen onderdeel meer uitmaken van het volgende programma, zal naar verwachting aan de differentiatiedoelstelling worden voldaan.

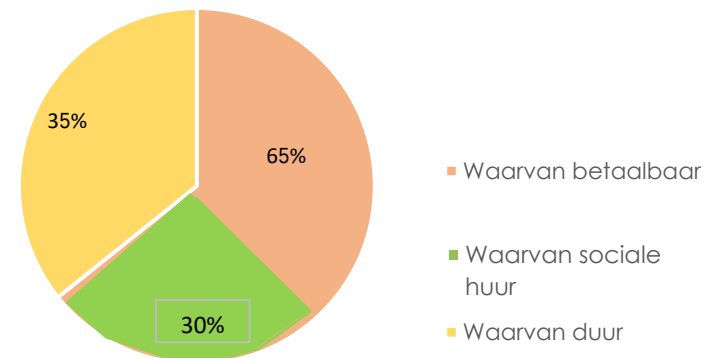
Totaal vervanging

113

Differentiatie conform Woondeal 2.0

Bij nieuwe plannen en in elk geval vanaf 2025, toewerken naar een totaal nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% in de sociale huur.

Woningbouwprogramma Lingewaard 2023 t/m 2030	1776	
Waarvan sociale huur	540	30%
Waarvan betaalbaar	1150	65%
Waarvan duur	626	35%



Voortgang geprioriteerde projecten

Laatste update: 1 oktober 2024

	Mijlpaal	t Hof van Klein Baal	Vleumingen II	Zandsestraat	Driegaarden II en III	Bordbusters
Opstartfase	1. Opgestart					Q4-23
	1.1 Meegeven basisuitgangspunten stedenbouw					Ligt stil.
	2. Ambtelijk advies positief					Niet langer een
	3. Principebesluit -> willen we het?	Q2-20	Q1 2021	Q1-19	2009	prioritair project
	Besluit woningbouwprogramma -> wanneer starten?					
	Fase afgerond	Q3-20	Q1 2021	Q2-19		
Initiatief	Projectopdracht -> start project	Q3-20	Q1 2023	Q2-19	Q2-21	
	Fase afgerond	Q4-20	Q1 2023	Q1-20	Q3-21	
Definitie (uitgangspunten)	Vaststellen def. stedenbouwkundige uitgangspunten	Q3-22	Q1 2023	Q3-20	Q1-25	
	Vaststellen planeconomische uitgangspunten	Q3-22	Q1 2023	Q2-21	Q1-25	
	Vaststellen eventuele overige uitgangspunten	(febr) Q1-23	Q1 2023	nvt	Q1-25	
	Vaststellen VO stedenbouwkundig plan	Q2-23	Q1 2023	Q2-21	Q3-25	
	Fase afgerond	Q2-23	Q1 2023	Q2-21	Q3-25	
Ontwerp	4. Vastgesteld DO Stedenbouwkundig plan	Q4-23	Q4-23	Q2-24	Q4-25	
	5. Overeenkomst en ter visie wijziging omgevingsplan	Q2-24	Q4-23	Q4-24	Q4-25	
	Fase afgerond	Q2-24	Q4-23	Q4-24	Q4-25	
Vorbereiding (procedure)	6. Wijziging omgevingsplan vastgesteld	Q3-25	Q2-24	Q2-25	Q3-26	
	7. Wijziging omgevingsplan onherroepelijk	Q1-26	Q1-25	Q3-25	Q4-26	
	8. Omgevingsvergunning aangevraagd	Q1-26	Q1-25	Q4-25	Q3-27	
	9. Omgevingsvergunning verleend	Q3-26	Q3-25	Q1-26	Q4-27	
	Fase afgerond	Q3-26	Q3-25	Q1-26	Q4-27	
Realisatie	10. Bouw is gestart	Q4-26	Q2-26	Q1-26	Q2-28	
	11. Bouw is gereed	Q1-28	Q4-28	Q4-28	Q2-32	
	Fase afgerond	Q1-28	Q4-28	Q4-28	Q2-32	
Nazorg	Nazorg afgerond	Q1-29	Q4-29	Q4-29	Q2-33	

Constateringen naar aanleiding van de planning

- Drie van de vijf projecten hebben de ontwerpfase afgerond.
- Qua capaciteit is op dit moment vooral planologische inzet benodigd. In 2025 lopen voor drie van de vijf projecten planologische procedures. Hiervoor is inzet benodigd.
- De projecten Driegaarden II en III en Bordbusters bevinden zich nog in een pril stadium. Realisatie van Driegaarden II en III start voor 2030, met een hoger bouwprogramma. Realisatie loopt ook door na 2030. Bordbusters blijft als project gehandhaafd, maar gaat onderdeel uitmaken van een bredere gebiedsvisie, inclusief consequenties voor mobiliteit. Uitvoering is voorzien vanaf 2030.
- Het later starten met realisatie van Driegaarden II en III (vanaf 2028) en het tijdelijk uitstellen van Bordbusters heeft geen negatieve consequenties voor de kwantitatieve doelstellingen vanuit Woondeal 2.0, maar wel in de planning van realisatie tot 2030. Van in totaal 1.776 geplande woningen in de projecten worden er naar verwachting 385 pas vanaf 2030 gerealiseerd. De realisatie tot 2030 ligt met ca 1.390 woningen boven de doelstellingen van de Woondeal 2.0 tot 2030. Bordbusters gaat onderdeel uitmaken van een verkennend onderzoek voor de zuidoost flank van Huissen.

Differentiatie top 4 (2025)	Aantal woningen	Sociale huur	Goedkope koop	Betaalbare koop	Totaal Betaalbaar	Duur
Zandsestraat/de Pas, Bemmelen	141	43	26	26	95	46
Vleumingen West fase 2, Gendt	127	38	24	25	87	40
Driegaarden fase II en fase III, Huissen	650	195	117	130	442	208
t Hof van Klein Baal, Haalderen	61	19	11	11	41	20
	979	295	178	192	665	314
		30,1%			67,9%	

Voortgang woningbouwprogramma 2024-2030 (e.v.)

Laatste update: 1 oktober 2024

Kern	Locatie	Status	Status proprogramma- begroting 2025								
Categorie 1 - Grote projecten (=>30 woningen)				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	>2030
Geprioriteerde grote projecten											
Bemmel	Zandsestraat/de Pas	4.				45	45	51			
Gendt	Vleumingen West fase 2	6.				40	40	47			
Huissen	Driegaarden fase II en fase III	3.						130	130	130	260
Haalderen	t Hof van Klein Baal	6.				30	31				
Overige grote projecten											
Haalderen	Sallandstraat	8.				49					
Haalderen	Sallandstraat - fase 2	3.					35	35			
Angeren	Herinrichting sportpark de Poel	10.		43							
Doornenburg	Blauwe Hoek	10.			20	37					
Gendt	Villa Ganita	3.				21	20				
Gendt	Staatslieden buurt	10.		29							
Huissen	Bordbusters, Polseweg	1.									125
Huissen	Bloemstraat 6e fase (Slingerbos) & Malenborch	10.		45	30						
Huissen	Driegaarden fase I (35 in 2023)	10.		77							
Huissen	Centrumplan Huissen, Aloysius locatie	9.			15	15					

1. Opgestart	Het plan is nog niet getoetst of beoordeeld, noch ligt er een bestuurlijk besluit
2. Ambtelijk advies positief	Het plan is o.a. besproken in de Regiekamer, waar een positief advies is gegeven.
3. Principebesluit	Het college heeft een principebesluit genomen
4. Vastgesteld Stedenbouwkundig plan	Het college heeft ingestemd met een definitief stedenbouwkundig plan
5. Overeenkomst	Er is een anterieure overeenkomst afgesloten; de procedure is gestart
6. Vastgesteld	Het bestemmingsplan / wijziging omgevingsplan is vastgesteld
7. Onherroepelijk	Het bestemmingsplan / wijziging omgevingsplan is onherroepelijk
8. Omgevingsvergunning aangevraagd	
9. Omgevingsvergunning verleend	
10. Bouw is gestart	
11. Bouw is gereed	De woningen zijn gereed gemeld

Legenda Status programmabegroting

In voorbereiding
Planologische procedure afgerond, nog niet bouwen
Project wordt (deels) gerealiseerd
Afgerond
On hold

Categorie 2 - Kleine projecten (<30 woningen)											
Kleine woningbouwprojecten (10-<30 woningen)											
Doornenburg	Ancari	6.				16					
Bemmel	Zaal Wapen van Bemmel	10.			20						
Bemmel	Herstructurering Klappenburg	9.		8							
Bemmel	Dorpsstraat 68	3					12				
Gendt	Dorpsstraat, bibliotheek	3.				12					
Gendt	Dorpstraat 58	3					20				
Gendt	Markt 20-24	10.			16						
Huissen	Gochsestraat/Muntstraat, verpl. Supermarkt	11.		15							
Kleine woningbouwplannen (1-<10 woningen)											
Angeren	Op den Winkel, patio woningen	6.			9						
Gendt	Gendtse waarden	7.		4							
Huissen	Loovelden, Limes	11		2							
Huissen	Rietbaan Zuid	10.		2							
Huissen	Holthuizen	6.				6					
Huissen	Limes achter Loostraat 63	10.		2							
Huissen	Locatie Bulters	7.			8						
Bemmel	Vossenhol 16	3.					6				
Bemmel	Klappenburg 2	8.				8					
Projecten		227	118	279	209	263	130	130	385	1741	
Overig		20	20	20	20	20	20	20	20	160	
Totaal planning		247	138	299	229	283	150	150	405	1901	
Tot en met 2030:								1390			

Constateringen / opmerkingen naar aanleiding van het huidige programma

- In 2024 en 2025 worden zowel grote als kleine projecten gerealiseerd. Start realisatie van de eerste geprioriteerde projecten is voorzien voor 2026. De plannen Angeren - Lodderhoeksestraat 13-15/Moalderij (17 woningen) en Doornenburg – Martinuskerk (27 woningen) staan niet langer op de lijst, omdat deze plannen niet doorgaan.
- Wanneer de woningen worden gerealiseerd is slechts een inschatting. Dit kan door omstandigheden veranderen.

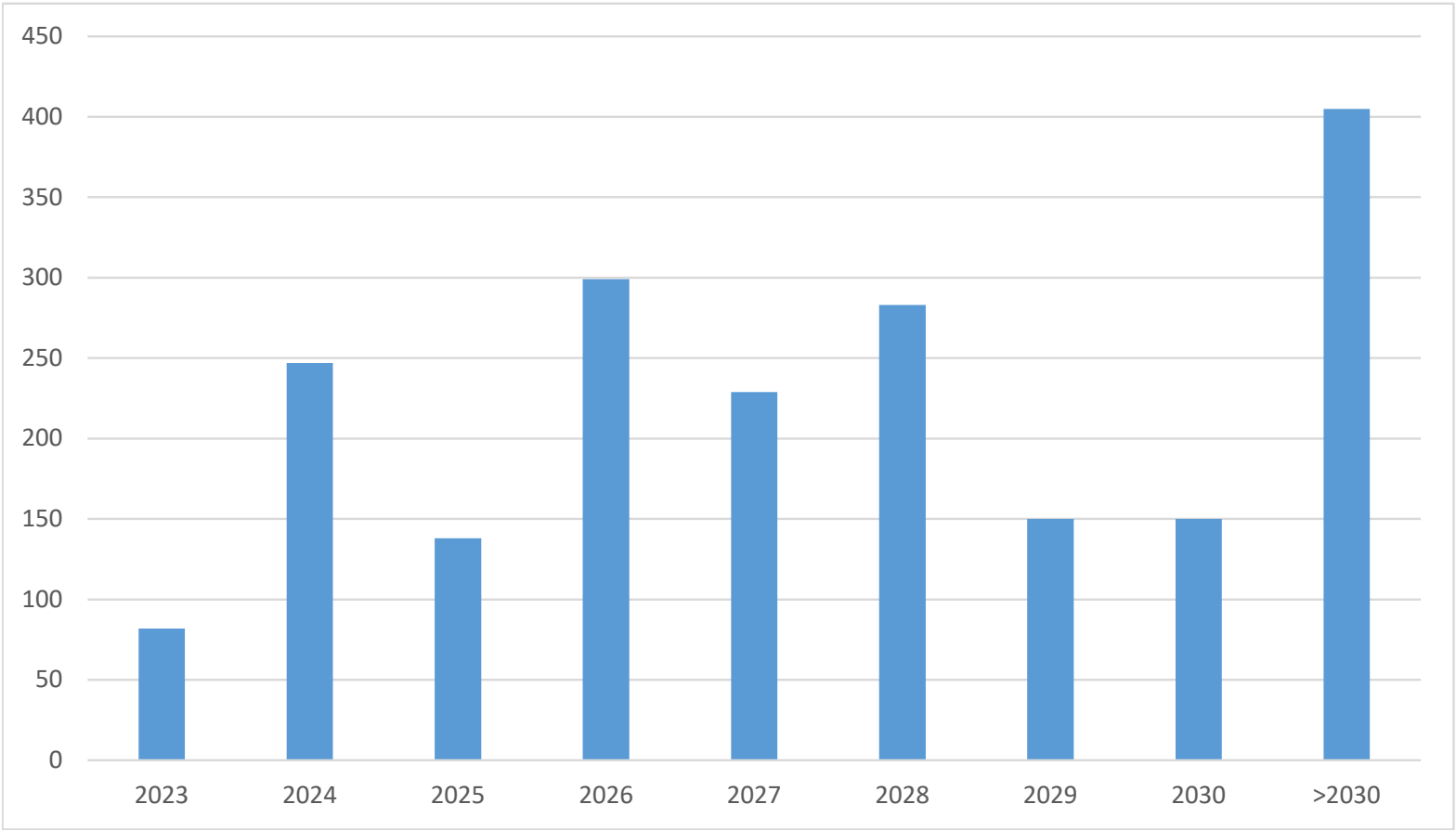
Voor realisatie van projecten binnen het programma is in 2025 het volgende nodig met betrekking tot capaciteit:

- 4,6 fte projectleider
- 1,6 fte assistent projectleider
- 0,9 fte beleidsadviseur grondzaken/planeconoom
- 1,2 fte toezichthouder
- 1,4 fte planjurist
- 0,6 fte stedenbouwkundige
- 0,4 fte verkeerskundige
- 0,2 fte toetsing openbare ruimte en vastgoed

Voor het project Sallandstraat zijn alleen de uren voor bovenstaande disciplines meegerekend.

Verwachting te realiseren woningen

Gerealiseerd	Verwachting							
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	>2030
82	247	138	299	229	283	150	150	405



Opmerkingen naar aanleiding van bovenstaande weergave

- Met name in 2026 en 2028 worden pieken voorspeld als het gaat om realisatie van woningen tot 2030.
- Benodigde capaciteit toezicht neemt de komende jaren toe.

(nieuwe) Ontwikkelingen

Woningbehoefte en woningbouwlocaties

De woningbehoefte in Lingewaard toont een flinke toename, zowel voor de korte termijn als de lange termijn. In 2019 was de toename in de behoefte t/m 2030 nog circa 1.700 woningen. In het laatste onderzoek voor de periode 2022-2030 is de behoefte berekend op 2.715 woningen!

De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek van Companen wijken af met hetgeen we in de Woondeal 2.0 hebben afgesproken voor Lingewaard. Het laat namelijk een flink hogere behoefte aan (betaalbare) woningen zien. Companen geeft naar aanleiding van haar onderzoek het volgende advies: "Zet vol in op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal 2.0 en doe waar mogelijk meer."

Met het vorige (2024) en huidige programma wordt het totale tekort aan woningen niet opgelost. Er wordt wel een flinke stap gezet om aan te sluiten bij de vraag. Aanvullend is een eerste verkenning uitgevoerd (locatiescan) om na te gaan op welke locaties we in de toekomst kunnen en willen bouwen. Definitieve keuzes zijn nog niet gemaakt, mede omdat gevolgen voor mobiliteit goed in beeld moeten komen.

Maatschappelijk vastgoed, beleid en regelgeving

De gemeente heeft diverse locaties in eigendom die mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar woningbouw. Het gaat dan bijvoorbeeld om een aantal schoollocaties. Er wordt een ruimtelijke en financiële verkenning uitgevoerd naar de opties voor deze locaties en wat zij eventueel kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave. Onder andere moet worden bepaald voor welke doelgroepen en met welke ruimtelijke en financiële kaders we het vrijkomend maatschappelijk vastgoed op de markt zetten (ontwikkelaars of Waardwonen). Er ligt bijvoorbeeld een opgave vanuit de woon-zorgvisie.

De gemeente heeft de woon-zorgvisie in voorbereiding. In het huidige woningbouwprogramma zitten tenminste 372 nultredenwoningen, waarvan 54 zijn aan te merken als zorggeschikte woningen. In de verdere uitwerking van voorgenomen woningbouwplannen zitten

wellicht meer mogelijkheden voor deze categorieën, alsmede kansen voor geclusterde woonvormen. In de woon-zorgvisie wordt de opgave voor de gemeente nader bepaald.

Een derde ontwikkeling betreft de wetsvoorstellen van het vorige kabinet voor het versterken van de regie op de volkshuisvesting (Wet versterking regie Volkshuisvesting, Tweede Kamer, vergaderjaar 2023-2024, 36 512, nr.2). Het wetsvoorstel beoogt Rijk, provincies en gemeenten weer de regie te geven op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave binnen de taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet. Onder andere wordt een verplicht volkshuisvestingsprogramma voorgeschreven, dat concreet ingaat op de actuele woonbehoefte, inclusief behoefte en woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte en huisvesting van specifieke aandachtsgroepen.

Om een goede samenloop en samenhang tussen het volkshuisvestingsprogramma en de huisvestingsverordening te waarborgen en te zorgen voor integraal woonbeleid, krijgt het college de plicht om in het volkshuisvestingsprogramma de beleidskeuzes op te nemen die worden gemaakt op het gebied van woonruimteverdeling. Het college moet onderbouwen op welke wijze de huisvestingsverordening invulling kan geven aan de woonbehoeften en woonopgaven, bedoeld in het volkshuisvestingsprogramma.

Het wetsvoorstel moet nog door beide Kamers behandeld worden. Het is goed om de voortgang van behandeling te volgen en tijdig te anticiperen op de ombouw van het woningbouwprogramma naar een volkshuisvestingsprogramma.

Risico's en uitdagingen

Het realiseren van het programma brengt momenteel veel uitdagingen met zich mee. Het conform planning realiseren van projecten blijkt niet eenvoudig, zo is in de verschuiving van plannen in de tijd te zien. Door tijdig maatregelen te treffen kan tot op zekere hoogte vertraging voorkomen worden, maar niet altijd. Vertraging van projecten is niet

altijd te voorkomen, omdat we als gemeente lang niet overal invloed op hebben.

Wanneer er zich grote ontwikkelingen voordoen met gevolgen voor het behalen van de doelstellingen, dan wordt het programma tegen het licht gehouden en bijgesteld.

Hieronder een aantal actuele risico's en uitdagingen:

- **Mobiliteit:** De druk op het huidige infrastructurele netwerk is onverminderd groot. Nieuwbouw van woningen betekent toename van deze druk op het netwerk. Vooral rond Huissen is dit een probleem waarvoor een oplossing voor nodig is. De omvang van dit probleem in relatie tot de geplande projecten wordt momenteel in beeld gebracht, inclusief de maatregelen die nodig zijn om de knelpunten aan te pakken. Vanuit het programma wonen worden de ontwikkelingen rond dit thema nauwlettend gevolgd. Wanneer er meer duidelijk is, wordt zo nodig het programma wonen bijgesteld.
- **Planologische uitdagingen en belemmeringen:** Afgelopen jaren hebben zich vele ontwikkelingen voorgedaan binnen de planologie. Veranderde regels rond stikstof, pfas etc. hebben gevolgen voor de doorlooptijd van projecten. In 2024 is de nieuwe Omgevingwet in werking getreden, met o.a. een verruimde reikwijdte t.a.v. te onderzoeken aspecten in het kader van planologische besluitvorming

(denk aan het aspect gezondheid).

- **Energievoorziening:** Er is sprake van netcongestie. Onze woningbouwprojecten kunnen volgens Liander voorsnood worden aangesloten, soms met enige vertraging. Er vindt regelmatig overleg met Liander plaats om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen. Innovaties, zoals 'netneutraal' ontwikkelen van nieuwe woonwijken, kunnen helpen voortgang in de woningbouwontwikkeling te houden.
- **Financiële haalbaarheid:** Voor het realiseren van de woningbouwprojecten, zijn verschillende regelingen opgesteld. Voorbeeld hiervan is de SBI-regeling. Het Rijk heeft ook nieuwe subsidieregelingen voor bevorderen van woningbouw aangekondigd. Wanneer mogelijk en wenselijk wordt gebruik gemaakt van deze regelingen.
- **Ambtelijke capaciteit:** De ambtelijke capaciteit staat onder druk. Het is daarom van belang dat de ingezette koers (begin van dit document) blijvend wordt gevolgd.
- **Water-/bodemsturend** zal komende jaren belangrijk aandachtspunt zijn.

Bijsturing programma

Noodzaak bijsturing

In het hoofdstuk “Voortgang Programma” zijn de doelstellingen in het programma getoetst. Alleen kijkend naar de resultaten van deze toetsing is aanpassing van het woningbouwprogramma op aantallen **NIET** nodig. Wel staat de planning voortdurend onder druk en is de planning ten opzichte van het vorige programma **WEL** aangepast.

Op basis van een herijking van woningbouwplannen rond Huissen in relatie tot mobiliteit, is het plan Bordbusters in de tijd gezien na 2030 gezet en heeft het in de programmering niet langer de status van ‘prioriteir project’. De benodigde capaciteit voor het realiseren van het programma is voor 2025 in beeld gebracht. Dit geeft **GEEN** aanleiding het programma aan te passen.

Het hoofdstuk “(nieuwe) Ontwikkelingen” geeft op dit moment **GEEN** aanleiding tot het aanpassen van het woningbouwprogramma.

Nieuwe plannen

Naar aanleiding van een nieuw verzoek is er **WEL** een aanpassing van het programma noodzakelijk.

In het voorjaar van 2024 zijn 2 plannen ingediend die aan het programma zijn toegevoegd, te weten Dorpsstraat 68 te Bemmel (12 woningen, middenhuur) en Dorpstraat 58 te Gendt (20 woningen, waarvan 8 goedkope koop en 9 betaalbare koop).

Afgelopen half jaar zijn er geen nieuwe verzoeken ingediend voor plannen die zorgen voor een aanpassing van het programma. Met name op het punt van vrijkomend maatschappelijk vastgoed en of de woon-zorgvisie kan in 2025 aanvulling van het woningbouwprogramma nodig zijn. Ook dienen zich via de Inteaktafel mogelijk nieuwe plannen aan die een plek in de woningbouwprogrammering dienen te krijgen, mits de benodigde capaciteit in de organisatie beschikbaar is.

De benodigde ambtelijke capaciteit voor dit programma kan **WEL** geleverd worden.

De beschikbare ambtelijke capaciteit voor het realiseren van plannen is op dit moment volledig ingevuld. Wanneer er meer projecten aan het programma worden toegevoegd dan betekent dit vertraging van de bestaande projecten of het schrappen van bestaande projecten. Het in de tijd verschuiven van BordBusters biedt op korte termijn mogelijk enige ruimte voor invulling op nieuwe projecten in het programma.

Aangepaste

Woningbouwprogramma Lingewaard

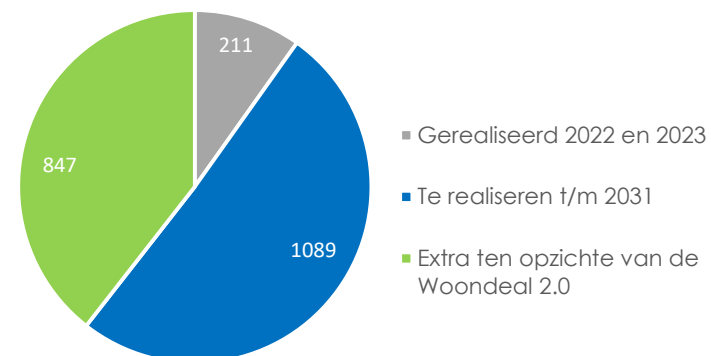
Versie oktober 2024

Kern	Locatie	Status		Onderverdeling				
			Aantal woningen	Sociale huur	Goedkope koop	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar	Duur
Categorie 1 - Grote projecten (>=30 woningen)								
Geprioriteerde grote projecten								
Bemmel	Zandsestraat/de Pas	4.	141	43	26	26	95	46
Gendt	Vleuningen West fase 2	6.	127	38	24	25	87	40
Huissen	Driegaarden fase II en fase III	3.	650	195	117	130	442	208
Haalderen	† Hof van Klein Baal	5.	61	19	11	11	41	20
Overige grote projecten								
Haalderen	Sallandstraat	8.	49	49	0	0	49	0
Haalderen	Sallandstraat - fase 2	3.	70	20	28	22	70	0
Angeren	Herinrichting sportpark de Poel	10.	43	0	0	22	22	21
Doornenburg	Blauwe Hoek	10.	57	22	6	13	41	16
Gendt	Villa Ganita	3.	41	41	0	0	41	0
Gendt	Staatslieden buurt	10.	29	0	0	27	27	2
Huissen	Bordbusters, Polseweg	1.	125	38	23	23	84	41
Huissen	Bloemstraat 6e fase (Slingerbos) en Malenborch	10.	75	15	0	5	20	55
Huissen	Driegaarden fase I	10.	112	10	3	28	41	71
Huissen	Centrumplan Huissen, Aloysius locatie	9.	30	10	0	0	10	20
Categorie 2 - Kleine projecten (<30 woningen)								
Doornenburg	Ancari	6.	16	0	4	8	12	4
Bemmel	Zaal Wapen van Bemmel	10.	20	0	0	0	0	20
Bemmel	Herstructurering Klappenburg	9.	8	8	0	0	8	0
Gendt	Dorpsstraat, bibliotheek	3.	12	12	0	0	12	0
Gendt	Markt 20-24	10.	16	0	0	0	0	16
Huissen	Gochsestraat/Muntstraat, verpl. Supermarkt	11.	15	0	0	0	0	15
Angeren	Op den Winkel, patio woningen	5.	9	0	0	0	0	9
Gendt	Gendtse waarden	7.	4	0	0	0	0	4
Gendt	Dorpsstraat 58	3.	20	0	8	9	17	3
Huissen	Loovelden, Limes	11	2	0	0	0	0	2
Huissen	Rietbaan Zuid	10.	2	0	0	0	0	2
Huissen	Holthuizen	6.	6	0	0	6	6	0
Huissen	Limes achter Loostraat 63	10.	2	0	0	0	0	2
Huissen	Locatie Bulters	7.	8	0	0	5	5	3
Bemmel	Vossenhol 16	3.	6	0	0	0	0	6
Bemmel	Dorpsstraat 68 (middenhuur)	3.	12	12	0	0	12	0
Bemmel	Klappenburg 2	8.	8	8	0	0	8	0
			1776	540	250	360	1150	626

Doelen kwantitatief

Te realiseren conform Woondeal 2.0

Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030, netto (Woondeal 2.0, exclusief vervanging van woningen)	1300
Gerealiseerd 2022 en 2023	211
Te realiseren t/m 2031	1089
Woningbouwprogramma Lingewaard 2023 t/m 2031	1776
Overige verwachte woning toevoegingen	160
Totaal gepland en te verwachten 2023 t/m 2031	1936
Extra ten opzichte van de Woondeal 2.0	847



Totaal vervanging

113

Differentiatie conform Woondeal 2.0

Bij nieuwe plannen en in elk geval vanaf 2025, toewerken naar een totaal nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% in de sociale huur.

Woningbouwprogramma Lingewaard 2023 t/m 2030	1776	
Waarvan sociale huur	540	30%
Waarvan betaalbaar	1150	65%
Waarvan duur	626	35%

