

Woningbouwprogramma Lingewaard

*Hoe Lingewaard invulling geeft aan de
nieuwbouwdoelstellingen uit de Woondeal 2.0*



Inhoudsopgave

Inleiding

Voortgang programma

(nieuwe) Ontwikkelingen

Bijsturing programma

Aangepaste Woningbouwprogramma

Inleiding

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, de provincie Gelderland en het Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. De eerste uitkomsten van het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigen dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt. 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. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via de woondeal. 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.

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. In dit document zijn de doelen benoemd, is de hierbij horende aanpak zoals begin 2023 gedeeld met de gemeenteraad opgenomen en is de voortgang met mogelijke bijsturing toegelicht. Het programma focust zich daarmee in de enge zin op het realiseren van de kwantitatieve nieuwbouw doelstellingen uit de Woondeal 2.0. Het programma richt zich niet op het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen als vluchtelingen, asielzoekers en statushouders.

Dit document betreft het eerste uitgewerkte programma in het kader van de Woondeal 2.0. Het programma wordt twee keer per jaar

geactualiseerd en tussentijds 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 plannen dan ze dienen te realiseren.
Concreet is voor Lingewaard opgenomen: Te realiseren woningen (netto = minus sloop) vanaf 2022 tot en met 2030: 1300 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 richtlijn. 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 1300 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

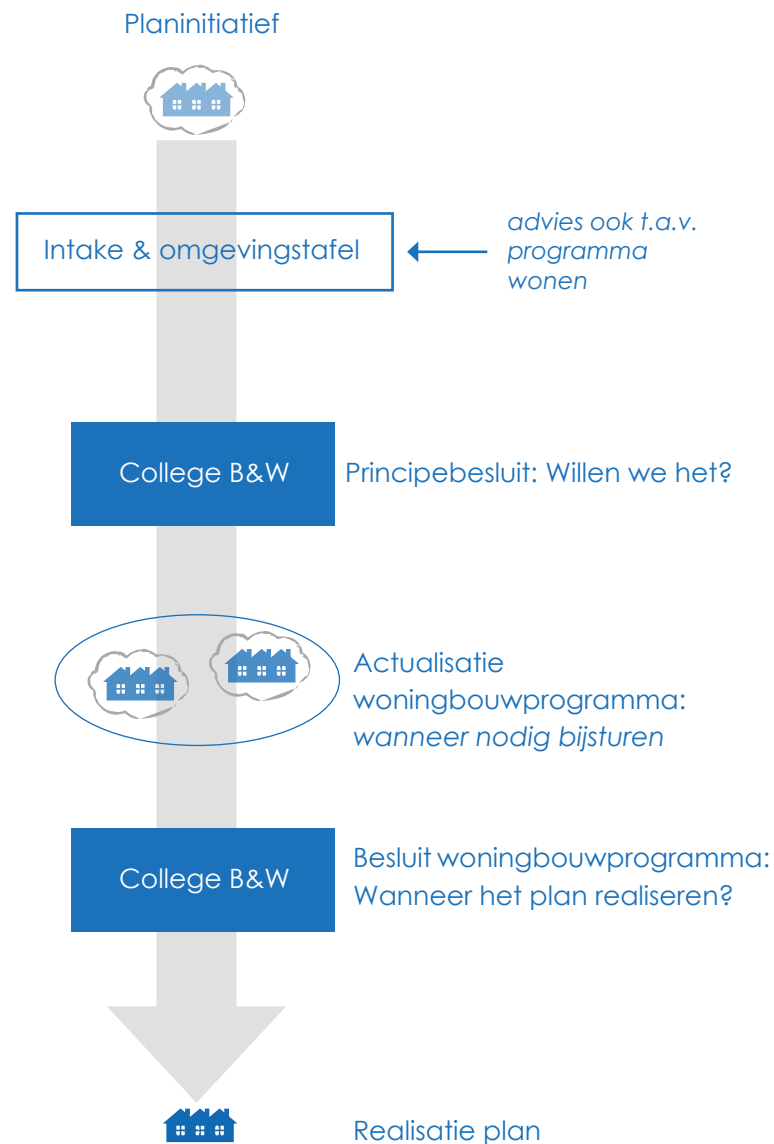
Gemeenteraad stemt in met de uitgangspunten uit de Woondeal 2.0

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 automatisch wordt gevolgd door een procesintake voor projectrealisatie is verlaten. Afweging maken in dit programma.

Zie hiernaast 'Koers' voor nadere toelichting.



Koers

Begin 2023 heeft in lijn met de Woondeal 2.0 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 benodigde 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 groot plan meer wordt bijgedragen aan het halen van de doelstellingen dan een kleiner plan.

Vanuit deze gedachte zijn begin dit jaar de volgende keuzes door het college gemaakt:

- De 5 grootste plannen zijn geprioriteerd: Zandesestraat (Bemmel), Vleumingen II (Gendt), Driegaarden fase II en III (Huissen), Bordbusters (Huissen) en 't Hof van Klein Baal (Haalderen)
- Het automatisme dat een eenmaal positief beoordeeld planinitiatief automatisch wordt gevolgd door een procesintake voor projectrealisatie is verlaten. De fase van projectrealisatie is voor wat betreft de inzet van ambtelijke capaciteit verreweg de omvangrijkste. Door hier zorgvuldig mee om te gaan wordt voorkomen dat inzet wordt gepleegd op plannen die maar beperkt bijdragen aan gestelde doelen. 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. Deze afweging wordt in dit programma wonen gemaakt.
- 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 uitgangspunt: alleen oppakken / verder aan werken wanneer er sprake is 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, voorrang geven op de andere projecten binnen 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 1300 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 1690 woningen gepland zouden moeten worden.

Conclusie:

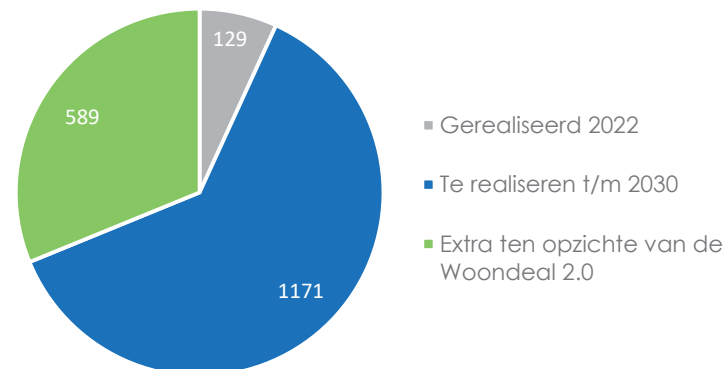
We voldoen aan het aantal te plannen woningen tot en met 2030. Als we deze woningen ook bouwen dan voldoen we ruim aan het aantal te realiseren woningen conform de Woondeal 2.0.

Te realiseren conform Woondeal 2.0

Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030, netto (exclusief vervanging van woningen)	1300
Gerealiseerd 2022	129
Te realiseren t/m 2030	1171
Woningbouwprogramma Lingewaard 2023 t/m 2030	1610
Overige verwachte woning toevoegingen *	150
Totaal gepland en te verwachten 2023 t/m 2030	1760
Extra ten opzichte van de Woondeal 2.0	589

* Dit betreffen woningen die voort komen 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 1690 woningen gepland namelijk 1889 woningen (waarvan reeds 129 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 juni 2023 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 juni bedroeg het totaal aantal woningen 1572. Inmiddels gaat het om 1610 woningen. Het aantal woningen dat is genoemd bij de projecten Driegaarden II en III en Bordbusters betreft nog het aantal van voor de Woondeal 2.0. Op basis van de verkeerskundige mogelijkheden in Huissen wordt het aantal woningen naar verwachting nog bijgesteld.

Laatste update: 1 oktober 2023

Kern		Locatie		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	141	43	26	26	95	46
Gendt	Vleumingen West fase 2	127	38	24	25	87	40
Huissen	Driegaarden fase II en fase III	450	135	60	105	300	150
Huissen	Bordbusters, Polsseweg	125	38	23	23	84	41
Haalderen	† Hof van Klein Baal	61	19	11	11	41	20
Overige grote projecten							
Haalderen	Sallandstraat	130	130	0	0	130	0
Angeren	Herinrichting sportpark de Poel	43	0	0	22	22	21
Doornenburg	Blauwe Hoek	57	22	6	13	41	16
Gendt	Villa Ganita	40	40	0	0	40	0
Gendt	Staatslieden buurt	29	0	0	27	27	2
Huissen	Bloemstraat 6e fase (Slingerbos) & Molenborch	76	16	0	5	21	55
Huissen	Driegaarden fase I	112	10	0	31	41	71
Huissen	Centrumplan Huissen, Aloysius locatie	30	10	0	0	10	20
Categorie 2 - Kleine projecten (<30 woningen)							
Angeren	Lodderhoeksestraat 13-15/Maolderij	17	5	3	3	11	6
Doornenburg	Martinus Kerk	27	27	0	0	27	0
Doornenburg	Ancari	16	0	4	8	12	4
Bemmel	Zaal Wapen van Bemmel	20	0	0	0	0	20
Bemmel	Herstructurering Klappenburg	5	5	0	0	5	0
Gendt	Dorpsstraat, bibliotheek	12	12	0	0	12	0
Gendt	Markt 20-24	16	0	0	0	0	16
Haalderen	Mariaplein	10	10	0	0	10	0
Huissen	Gochsestraat/Muntstraat, verpl. Supermarkt	15	0	0	0	0	15
Angeren	Kamervoorst ong. (Notenboom)	1	0	0	0	0	1
Angeren	Op den Winkel, patio woningen	9	0	0	0	0	9
Bemmel	Hof van Ambe II	8	0	0	0	0	8
Bemmel	Loostraat 8 (rotonde)	9	0	0	0	0	9
Gendt	Gendtse waarden	4	0	0	0	0	4
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 Butlers	8	0	0	5	5	3
		1610	560	157	310	1027	583

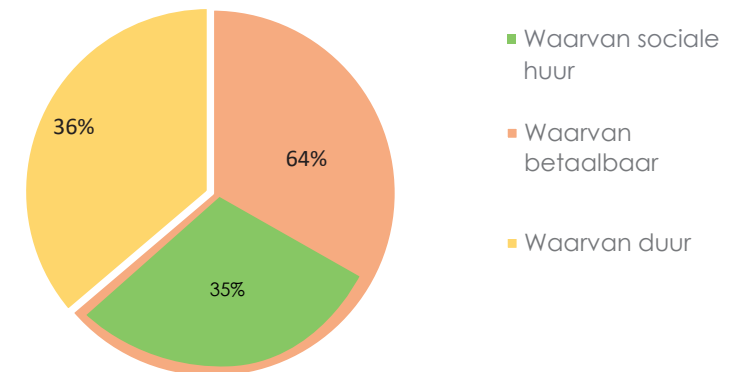
Conclusie:

We voldoen nog niet aan de gevraagde differentiatie. We hebben nog twee 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 opgeleverd zijn voor 2025 en daarmee geen onderdeel meer uitmaken van het programma, zal automatisch aan differentiatiedoelstelling worden voldaan.

Differentiatie conform Woondeal 2.0

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

Woningbouwprogramma Lingewaard 2023 t/m 2030	1610	
Waarvan sociale huur	560	35%
Waarvan betaalbaar	1027	64%
Waarvan duur	583	36%



Voortgang geprioriteerde projecten

Laatste update: 1 oktober 2023

	Mijlpaal	† Hof van Klein Baal	Vleumingen II	Zandsestraat	Driegaarden II en III	Bordbusters
Opstartfase	1. Opgestart					Q4-23
	1.1 Meegeven basisuitgangspunten stedenbouw					Q1-24
	1.2 Meegeven globaal programma differentiatie					Q1-24
	2. Ambtelijk advies positief					Q1-24
	3. Principebesluit -> willen we het?	Q2-20	Q1 2021	Q1-19	2009	Q2-24
	Besluit woningbouwprogramma -> wanneer starten?					Q2-24
	Fase afgerond	Q3-20	Q1 2021	Q2-19		Q2-24
Initiatief	Projectopdracht -> start project	Q3-20	Q1 2023	Q2-19	Q2-21	Q3-24
	Fase afgerond	Q4-20	Q1 2023	Q1-20	Q3-21	Q3-24
Definitie (uitgangspunten)	Vaststellen def. stedenbouwkundige uitgangspunten	Q3-22	Q1 2023	Q3-20	Q4-23	Q3-24
	Vaststellen planeconomische uitgangspunten	Q3-22	Q1 2023	Q2-21	Q4-23	Q4-24
	Vaststellen eventuele overige uitgangspunten	(febr) Q1-23	Q1 2023	nvt	Q4-23	Q4-24
	Vaststellen VO stedenbouwkundig plan	Q2-23	Q1 2023	Q2-21	Q2-24	Q2-25
	Fase afgerond	Q2-23	Q1 2023	Q2-21	Q2-24	Q2-25
Ontwerp	4. Vastgesteld DO Stedenbouwkundig plan	Q4-23	Q4-23	Q1-24	Q1-25	Q1-26
	5. Overeenkomst en ter visie wijziging omgevingsplan	Q4-23	Q4-23	Q2-24	Q1-25	Q1-26
	Fase afgerond	Q4-23	Q4-23	Q2-24	Q1-25	Q1-26
Voorbereiding (procedure)	6. Wijziging omgevingsplan vastgesteld	Q2-24	Q2-24	Q4-24	Q1-26	Q1-27
	7. Wijziging omgevingsplan onherroepelijk	Q2-24	Q2-24	Q1-25	Q2-26	Q2-27
	8. Omgevingsvergunning aangevraagd	Q2-24	Q3-24	Q2-25	Q2-26	Q2-27
	9. Omgevingsvergunning verleend	Q3-24	Q4-24	Q3-25	Q3-26	Q3-27
	Fase afgerond	Q3-24	Q4-24	Q3-25	Q3-26	Q3-27
Realisatie	10. Bouw is gestart	Q4-24	Q1-25	Q3-25	Q4-26	Q4-27
	11. Bouw is gereed	Q4-27	Q4-27	Q1-28	Q4-29	Q4-30
	Fase afgerond	Q4-27	Q4-27	Q1-28	Q4-29	Q4-30
Nazorg	Nazorg afgerond	Q4-28	Q4-28	Q1-29	Q4-30	Q4-31

Constateringen naar aanleiding van de planning

- Drie van de vijf projecten naderen het einde van de ontwerpfase.
- Qua capaciteit is op dit moment veel stedenbouwkundige inzet benodigd. In 2024 zijn voor drie van de vijf projecten procedures gepland. Hiervoor is inzet benodigd.
- De projecten Driegaarden II en III en Bordbusters bevinden zich nog in een pril stadium. Realisatie is beoogd net voor of in 2030. Wanneer deze projecten vertraging oplopen, dan heeft dit gevolgen voor het behalen van het kwantitatieve doel uit de Woondeal 2.0: het realiseren van 1300 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.

Differentiatie top 5

	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	450	135	60	105	300	150
Bordbusters, Polseweg, Huissen	125	38	23	23	84	41
† Hof van Klein Baal, Haalderen	61	19	11	11	41	20
	904	273	144	190	607	297
		30,2%			67,1%	

Voortgang woningbouwprogramma 2023-2030

Laatste update: 1 oktober 2023

Kern	Locatie	Status	Status proprogramma grooting 2024	Verwachting oplevering woningen							
Categorie 1 - Grote projecten (=>30 woningen)				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Geprioriteerde grote projecten											
Bemmel	Zandsestraat/de Pas	3.					45	45	51		
Gendt	Vleumingen West fase 2	3.				40	40	47			
Huissen	Driegaarden fase II en fase III	3.						150	150	150	
Huissen	Bordbusters, Polseweg	1.								65	60
Haalderen	† Hof van Klein Baal	3.				30	31				
Overige grote projecten											
Haalderen	Sallandstraat	3.				50	50	30			
Angeren	Herinrichting sportpark de Poel	8.			43						
Doornenburg	Blauwe Hoek	7.				20	37				
Gendt	Villa Ganita	3.					20	20			
Gendt	Staatslieden buurt	10.			29						
Huissen	Bloemstraat 6e fase (Slingerbos) & Malenborch	8.			46	30					
Huissen	Driegaarden fase I	10.		56	56						
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. Een principebesluit wordt voorbereid
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	

Legenda Status proprogramma begroting 2024

In voorbereiding
Planologische procedure voor 2024 afgerond, nog niet bouwen
Project wordt (deels) gerealiseerd
Afgerond
On hold

Categorie 2 - Kleine projecten (<30 woningen)												
Angeren	Lodderhoeksestraat 13-15/Maolderij	4.					8	9				
Doornenburg	Martinus Kerk	3.						14	13			
Doornenburg	Ancari	5.				8	8					
Bemmel	Zaal Wapen van Bemmel	10.		20								
Bemmel	Herstructurering Klappenburg	8.			5							
Gendt	Dorpsstraat, bibliotheek	3.			12							
Gendt	Markt 20-24	9.		1	15							
Haalderen	Mariaplein	10.		10								
Huissen	Gochsestraat/Muntstraat, verpl. Super	10.		15								
Angeren	Kamervoorst ong. (Notenboom)	11.		1								
Angeren	Op den Winkel, patio woningen	5.			9							
Bemmel	Hof van Ambe II	10.		8								
Bemmel	Loostraat 8 (rotonde)	10.		9								
Gendt	Gendtse waarden	7.		2	2							
Huissen	Loovelden, Limes	10.		2								
Huissen	Rietbaan Zuid	10.		1	1							
Huissen	Holthuizen	6.				6						
Huissen	Limes achter Loostraat 63	9.		2								
Huissen	Locatie Bulters	3.			8							
				89	230	227	260	315	214	215	60	1610
Overig				30	20	20	20	20	20	10	10	150
Totaal				119	250	247	280	335	234	225	70	1760

Constateringen / opmerkingen naar aanleiding van het huidige programma

- In 2024 worden met name kleine projecten gerealiseerd. Grotere projecten bevinden zich in eerdere fasen.
- Martinuskerk is on hold gezet. Op dit wordt onderzocht of IKC De Doornick in de kerk kan worden gerealiseerd.
- Wanneer de woningen worden gerealiseerd is slechts een inschatting. Dit kan door omstandigheden veranderen.

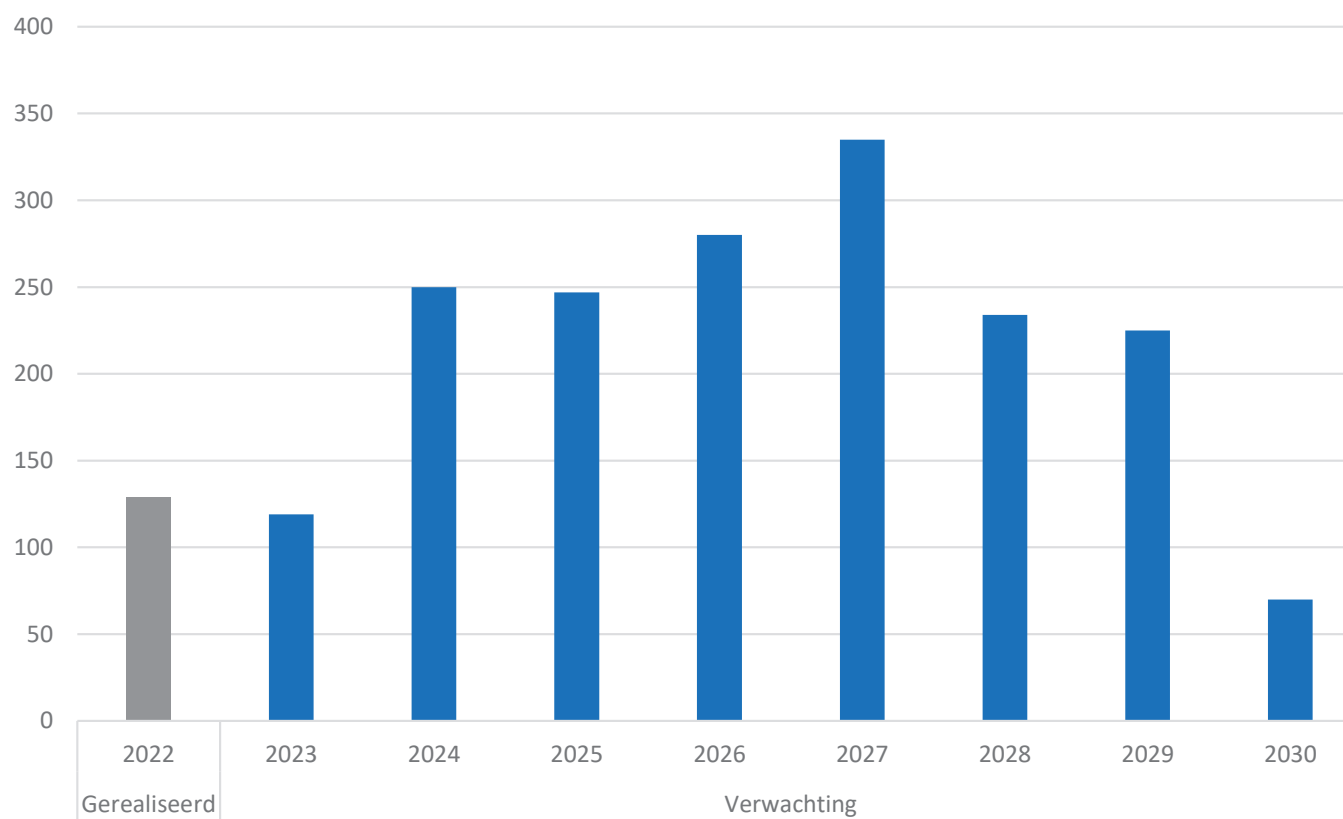
Voor realisatie van projecten binnen het programma is in 2024 het volgende nodig met betrekking tot capaciteit:

- 4,5 fte projectleider
- 1,0 fte assistent projectleider
- 0,9 fte beleidsadviseur grondzaken/planeconoom
- 1,2 fte toezichthouder
- 1,3 fte planjurist
- 0,6 fte stedenbouwkundige
- 0,3 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							
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
129	119	250	247	280	335	234	225	70



Opmerkingen naar aanleiding van onderstaande weergave

- Met name in 2027 wordt een piek voorspeld als het gaat om realisatie van woningen.
- Benodigde capaciteit toezicht neemt de komende jaren toe met een piek in 2027.

(nieuwe) Ontwikkelingen

Woningmarktonderzoek & verkenning woningbouwlocaties

In onze Groene Metropoolregio doen we elke drie jaar woonbehoefteonderzoek. Het rapport is opgesteld door het bureau Companen, in opdracht van de Groene Metropoolregio (GMR) met een begeleidende projectgroep waarin gemeenten, de provincie Gelderland, het Rijk, WoonKr8 (het regionaal samenwerkingsverband van woningcorporaties) en de GMR zijn vertegenwoordigd.

Op basis van het onderzoek zien we in Lingewaard een flinke toename in de behoefte zowel voor de korte termijn als de lange termijn. In 2019 was de behoefte toename t/m 2030 nog circa 1700. In het laatste onderzoek voor de periode 2022-2030 is de behoefte berekend op 2715 woningen!

De uitkomsten 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 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 zijn we gestart met het uitvoeren van een verkenning om na te gaan op welke locaties we in de toekomst kunnen en willen bouwen. Resultaten hiervan worden in de eerste helft van 2024 verwacht.

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. 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 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 is nog niet volledig in beeld en wordt de komende tijd in beeld gebracht. 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 treedt de nieuwe omgevingwet in werking. In een zo vroeg mogelijk stadium wordt rekening gehouden met deze ontwikkelingen.
- **Energievoorziening:** Er is sprake van netcongestie. Onze woningbouwprojecten kunnen volgens Liander voorsnood worden aangesloten. Er vindt regelmatig overleg met Liander plaats om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen.
- **Financiële haalbaarheid:** Voor het realiseren van de woningbouwprojecten, zijn verschillende regelingen opgesteld. Voorbeeld hiervan is de SBI regeling. 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.

Bijsturing programma

Noodzaak bijsturing

In Q1 van 2023 heeft het college van B&W hoofdkeuzes gemaakt hoe de doelstellingen gehaald kunnen worden. In dit hoofdstuk wordt getoetst of bijsturing van het woningbouwprogramma noodzakelijk is.

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 **NIET** nodig.

De benodigde capaciteit voor het realiseren van het programma is voor 2024 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.

Afgelopen half jaar zijn er nieuwe verzoeken ingediend. Deze zijn en worden afzonderlijk beoordeeld. Ten aanzien van één nieuw verzoek is principemedewerking verleend. Het betreft het plan Klappenburg 2 in Bemmelen waarbij 32 woningen worden vervangen door 40 woningen. Het gaat in deze om sociale huur woningen. Het plan is opgenomen in de prestatieafspraken die de gemeente samen met de woningstichtingen vastgelegd. Conform deze afspraken dient dit plan te worden opgenomen in het Woningbouwprogramma 2023-2030. Dit betekent per saldo een toevoeging met 8 sociale huurwoningen.

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

Tot slot heeft het college van B&W onlangs de motie 'Inzet op betaalbare (zorg)woningen senioren Lange Kerkstaart Huissen' omarmd.

In deze motie wordt het college verzocht om op de vrijkomende locatie van de oude vergaderzalen aan de Lange Kerkstaart in Huissen bij voorkeur zorgwoningen te realiseren of, indien er geen zorgaanbieder is, betaalbare seniorenwoningen.

In eerste instantie wordt verkend wat de mogelijkheden van de locatie zijn. Als het college een besluit heeft genomen over de concrete invulling van de locatie dan kan deze locatie worden opgenomen in dit programma. Met andere woorden: Deze motie zorgt nog **NIET** voor een aanpassing van het woningbouwprogramma.

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.

Aangepaste

Woningbouwprogramma Lingewaard

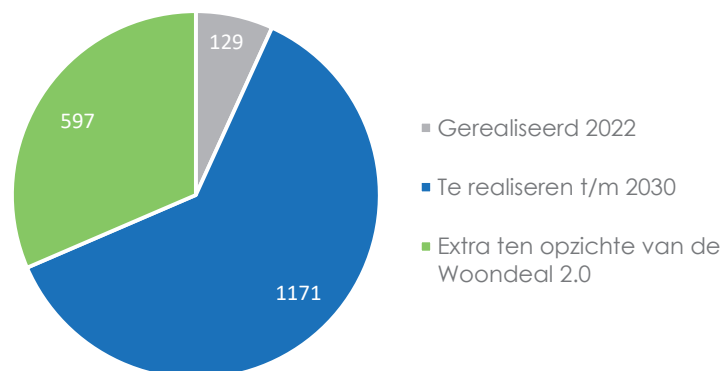
Versie oktober 2023

Kern	Locatie	Status		Onderverdeling				
			Aantal woningen	Sociale huur	Goedkope koop	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar	Duur
Categorie 1 - Grote projecten (>=30 woningen)								
<i>Geprioriteerde grote projecten</i>								
Bemmel	Zandsestraat/de Pas	3.	141	43	26	26	95	46
Gendt	Vleumingen West fase 2	3.	127	38	24	25	87	40
Huissen	Driegaarden fase II en fase III	3.	450	135	60	105	300	150
Huissen	Bordbusters, Polseweg	1.	125	38	23	23	84	41
Haalderen	† Hof van Klein Baal	3.	61	19	11	11	41	20
<i>Overige grote projecten</i>								
Haalderen	Sallandstraat	3.	130	130	0	0	130	0
Angeren	Herinrichting sportpark de Poel	8.	43	0	0	22	22	21
Doornenburg	Blauwe Hoek	7.	57	22	6	13	41	16
Gendt	Villa Ganita	3.	40	40	0	0	40	0
Gendt	Staatslieden buurt	10.	29	0	0	27	27	2
Huissen	Bloemstraat 6e fase (Slingerbos)	8.	76	16	0	5	21	55
Huissen	Driegaarden fase I	10.	112	10	0	31	41	71
Huissen	Centrumplan Huissen, Aloysius locatie	9.	30	10	0	0	10	20
Categorie 2 - Kleine projecten (<30 woningen)								
Angeren	Lodderhoeksestraat 13-15/Maolderij	4.	17	5	3	3	11	6
Doornenburg	Martinus Kerk	3.	27	27	0	0	27	0
Doornenburg	Ancari	5.	16	0	4	8	12	4
Bemmel	Zaal Wapen van Bemmel	10.	20	0	0	0	0	20
Bemmel	Herstructurering Klappenburg	8.	5	5	0	0	5	0
Gendt	Dorpsstraat, bibliotheek	3.	12	12	0	0	12	0
Gendt	Markt 20-24	9.	16	0	0	0	0	16
Haalderen	Mariaplein	10.	10	10	0	0	10	0
Huissen	Gochsestraat/Muntstraat, verpl. Supermarkt	10.	15	0	0	0	0	15
Angeren	Kamervoorst ong. (Notenboom)	11.	1	0	0	0	0	1
Angeren	Op den Winkel, patio woningen	5.	9	0	0	0	0	9
Bemmel	Hof van Ambe II	10.	8	0	0	0	0	8
Bemmel	Loostraat 8 (rotonde)	10.	9	0	0	0	0	9
Gendt	Gendtse waarden	7.	4	0	0	0	0	4
Huissen	Loovelden, Limes	10.	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	9.	2	0	0	0	0	2
Huissen	Locatie Bulters	3.	8	0	0	5	5	3
Bemmel	Klappenburg 2	3.	8	8	0	0	8	0
			1618	568	157	310	1035	583

Doelen kwantitatief

Te realiseren conform Woondeal 2.0

Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030, netto (exclusief vervanging van woningen)	1300
Gerealiseerd 2022	129
Te realiseren t/m 2030	1171
Woningbouwprogramma Lingewaard 2023 t/m 2030	1618
Overige verwachte woning toevoegingen	150
Totaal gepland en te verwachten 2023 t/m 2030	1768
Extra ten opzichte van de Woondeal 2.0	597



Differentiatie conform Woondeal 2.0

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

Woningbouwprogramma Lingewaard 2023 t/m 2030	1618	
Waarvan sociale huur	568	35%
Waarvan betaalbaar	1035	64%
Waarvan duur	583	36%

