

Woningbouwprogramma Lingewaard Actualisatie oktober 2025

Hoofdstuk 1 Inleiding

In de Woondeal van de Groene Metropoolregio hebben we, samen met de regiogemeenten, een woningbouwopgave voor onze gemeente geformuleerd. Er zijn concrete doelen opgenomen als het gaat om het aantal woningen dat Lingewaard de komende jaren realiseert. Het woningbouwprogramma is een concretisering van deze woningbouwopgave. Het behalen van deze doelen vraagt namelijk om een gerichte langere termijn aanpak en sturing. Voortbouwend op de vorige versies van het programma 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 wordt halfjaarlijks geactualiseerd 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. Met de vaststelling en inwerkingtreding van dit geactualiseerde woningbouwprogramma worden ingetrokken:

- Het Woningbouwprogramma, dat op 19 januari 2024 in werking is getreden.
- Het Woningbouwprogramma, dat op 28 januari 2025 in werking is getreden.

Doelstellingen woondeal 2.1

Op 8 maart 2023 is de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Dit is de samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In het regeerakkoord heeft het Rijk opgenomen om in 2025 de woondealafspraken in het hele land te actualiseren. Deze actualisatie is in juni 2025 ondertekend door Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Binnen onze regio blijven de gemaakte afspraken uit de Woondeal 2.0 gelden. Aanvullende afspraken in het addendum gaan over het aantal woningen van 2025 tot en met 2034 en over de randvoorwaarden die nodig zijn om hier invulling aan te geven.

In het kader van dit programma zijn de volgende afspraken in de Woondeal 2.0 en 2.1 relevant:

- Partijen hebben het streven om 38.260 woningen te realiseren van 2022 tot en met 2030. Doel voor Lingewaard: realisatie van 1.515 woningen van 2022 tot en met 2030.
- Partijen hebben het streven om 17.920 woningen te realiseren van 2031 tot en met 2034. Doel voor Lingewaard: realisatie van 440 woningen van 2031 tot en met 2034.
- Hierbij is het vertrekpunt dat alle gemeenten 30% meer woningbouw aantallen plannen dan ze dienen te realiseren.
- Op regionaal niveau werken we toe naar twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Om dit te realiseren werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur¹. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst voor was, geldt dit nieuwbouwprogramma als randvoorwaarde. Hierdoor zal vanaf circa 2025 het nieuwbouwprogramma 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:

1. De realisatie van 1.515 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.
2. De realisatie van 440 woningen in de periode 2031 tot en met 2034.
3. Een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% in de sociale huur.

Woonzorgvisie

De gemeenteraad heeft in maart 2025 de woonzorgvisie vastgesteld. Doel van deze visie is dat inwoners van de gemeente Lingewaard in alle levensfasen kunnen (blijven) wonen en leven in (de buurt van) hun eigen kern. Om dat te bereiken, zetten we o.a. in op een passende en gevarieerde woningvoorraad. De volgende nieuwbouw ambitie is geformuleerd:

- 60-70 zorggeschikte woningen
- 260-290 geclusterde woningen

1) Bijlage 1 bevat een toelichting op de betaalbaarheidsgrenzen.

- 250-270 nultredenwoningen

Dit zorgt voor een vierde doelstelling voor het woningbouwprogramma:

4. In de periode tot en met 2030 voegen we 60-70 zorggeschikte woningen, 260-290 geclusterde woningen en 250-270 nultredenwoningen toe.

Koers

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 groter 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:

- De 4 grootste projecten zijn geprioriteerd: Zandsestraat (Bemmel), Vleumingen II (Gendt), Drie-gaarden fase II en III (Huissen) en 't Hof van Klein Baal (Haalderen).
- 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 efficiency. Door hier zorgvuldig mee om te gaan, wordt voorkomend dat inzet wordt gepleegd op plannen die maar beperkt bijdragen aan gestelde doelen.
- Belangrijke factoren voor het wel of niet oppakken van een project zijn:
 - o Bijdrage woningbouwopgave Woondeal 2.1
 - o Betaalbaarheid
 - o Bijdrage opgave zorggeschikt en geclusterd wonen
 - o Spreiding over de kernen

Reguliere plannen zijn ingedeeld in 3 categorieën:

Categorie 1 – Plannen vanaf 30 woningen: deze plannen oppakken.

Bij alle projecten: 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 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. Deze plannen worden niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 2 Voortgang programma

Voortgang realisatie doelen

Doel 1

Hieronder de toets aan de doelstelling: realisatie van 1515 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Uitgangspunt daarbij is dat we 30% extra woningen plannen ten opzichte van het te realiseren doel.

Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030 (Woondeal 2.1)	1515
Gerealiseerd 2022 t/m eerste helft 2025	613
Nog te realiseren t/m 2030	902
Woningbouwprogramma Lingewaard tweede helft 2025 t/m 2030	1106
Overige verwachte woning toevoegingen*	110
Totaal gepland en te verwachten t/m 2030	1216
Extra gepland en verwacht ten opzichte van de Woondeal	+314

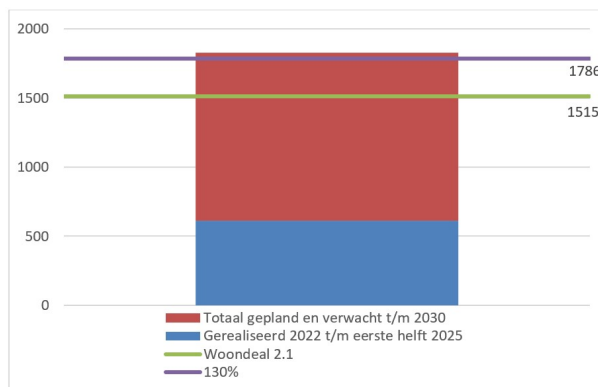
* Dit betreffen woningen die voortkomen uit functieverandering, verruimd woonbeleid of het zijn overige incidentele woningtoevoegingen (circa 20 per jaar). Op deze categorie woningen wordt vanuit het programma niet gestuurd.

Gerealiseerd 2022 t/m eerste helft 2025	613
---	-----

Nog te realiseren * 130%	1173
Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030 incl. 130%	1786
Totaal gepland en verwacht	1216
Totaal gerealiseerd, gepland en verwacht	1829
Extra gepland en verwacht ten opzichte van de 130% norm	+43

Conclusie:

Wanneer we alle geplande en verwachte woningen tot en met 2030 realiseren, voldoen we ruim aan het aantal te realiseren woningen conform de Woondeal 2.1. Ook voldoen we aan de 130% norm. Voor realisatie t/m 2030 focussen we ons daarom op de lopende projecten. Met nieuw toe te voegen projecten focussen we ons op realisatie na 2030.



Doel 2

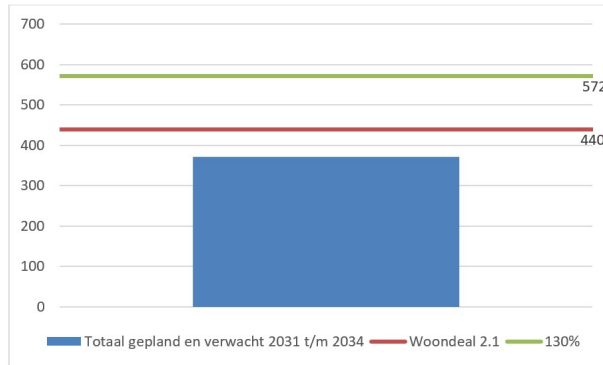
Hieronder de toets aan de doelstelling: realisatie van 440 woningen in de periode 2031 t/m 2034. Uitgangspunt daarbij is dat we 30% extra woningen plannen ten opzichte van het te realiseren doel.

Te realiseren woningen periode 2031 t/m 2034 (Woondeal 2.1)	440
Woningbouwprogramma Lingewaard tweede helft 2031 t/m 2034	292
Overige verwachte woning toevoegingen*	80
Totaal gepland en te verwachten 2031 t/m 2034	372
Extra gepland en verwacht ten opzichte van de Woondeal	-68
Te realiseren woningen periode 2031 t/m 2034 incl. 130%	572
Extra gepland en verwacht ten opzicht van de 130% norm	-200

* Dit betreffen woningen die voortkomen uit functieverandering, verruimd woonbeleid of het zijn overige incidentele woningtoevoegingen (circa 20 per jaar). Op deze categorie woningen wordt vanuit het programma niet gestuurd.

Conclusie:

Voor de periode 2031 t/m 2034 hebben we onvoldoende woningen in het woningbouwprogramma om te voldoen aan de doelen van de Woondeal 2.1. Om de doelen te behalen moeten we projecten toevoegen aan het woningbouwprogramma. Hiervoor zijn voldoende locaties en initiatieven in beeld. Deze komen in hoofdstuk 4 aan bod.



Doel 3

Hieronder de toets aan de doelstelling: een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% de sociale huur.

Woningbouwprogramma Lingewaard vanaf tweede helft 2025	1398	
Waarvan sociale huur	477	34%
Overig betaalbaar	483	35%
Totaal betaalbaar	960	69%
Waarvan duur	438	31%

De differentiatie per project is op de volgende pagina uitgewerkt. Opmerkingen naar aanleiding van het differentiatieoverzicht:

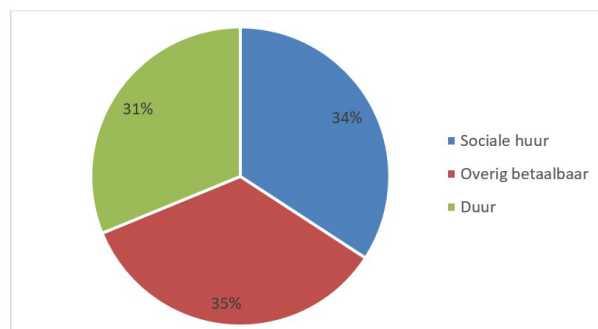
- De lijst is dynamisch. Wanneer een plan verder wordt uitgewerkt, is het mogelijk dat de woningbouw aantallen worden bijgesteld. Met name op basis van het stedenbouwkundig plan.
- Woningbouwprojecten die in uitvoering zijn en deels opgeleverd en geregistreerd, bevatten in dit overzicht alleen de nog op te leveren en te registreren woningen.

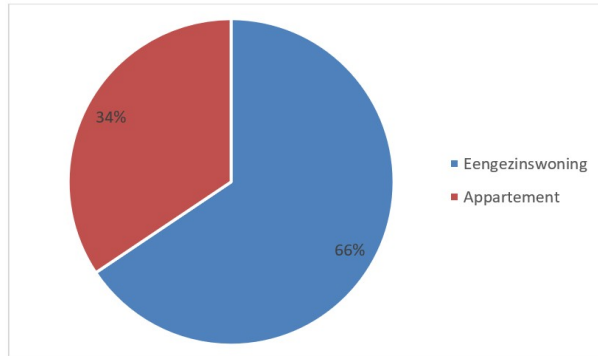
Naast een gedifferentieerd betaalbaarheidsprogramma hechten we ook waarde aan een gedifferentieerd aanbod type woningen. Onderstaande tabel laat zien dat er naast eengezinswoning ook veel appartementen worden toegevoegd de komende jaren.

Type woning	Aandeel
Eengezinswoning	66%
Appartement	34%

Conclusie:

We voldoen aan de gevraagde differentiatie. Om aan deze differentiatie te blijven voldoen is het van belang om hier bij het toevoegen van nieuwe projecten kritisch op te zijn.





Kern	Locatie	Onderverdeling						
		Aantal wonin- gen	Sociale huur	Mid- den- huur	Goedko- pe koop	Betaal- bere koop	Totaal betaal- baar	Duur
Categorie 1 – Grote projecten (>30 woningen)								
Geprioriteerde projecten								
Bemmel	Zandsestraat/de Pas	141	43	0	26	26	95	46
Gendt	Vleumingen West fa- se 2	127	38	0	24	25	87	40
Huissen	Driegaarden fase II en fase III	650	195	0	117	130	442	208
Haalderen	't Hof van Klein Baal	61	18	0	8	15	41	20
Overige grote projecten								
Haalderen	Sallandstraat	49	49	0	0	0	49	0
Haalderen	Sallandstraat – 2° fa- se	74	22	0	30	22	74	0
Doornenburg	Blauwe Hoek	9	4	0	1	2	7	2
Gendt	Villa Ganita	41	41	0	0	0	41	0
Huissen	Bloemstraat 6° fase (Slingerbos & Malen- borch)	71	15	0	0	5	20	51
Huissen	Aloysius locatie, Hof van Huesse	30	0	0	0	0	0	30
Bemmel	Klappenburg 2	40	40	0	0	0	40	0
Categorie 2 – Kleine projecten (<30 woningen)								
Doornenburg	Ancari	16	0	0	4	8	12	4
Gendt	Dorpsstraat, biblio- theek	12	12	0	0	0	12	0
Gendt	Markt 20-24	16	0	0	0	0	0	16
Angeren	CPO Op den Winkel	9	0	0	0	0	0	9
Gendt	Dorpstraat 58	20	0	0	8	9	17	3
Huissen	Holthuizen	6	0	0	0	6	6	0
Huissen	Locatie Bulters, Karstraat 34	8	0	0	0	5	5	3
Bemmel	Dorpsstraat 68	12	0	12	0	0	12	0
Bemmel	Vossenhol 16	6	0	0	0	0	0	6
Totaal								
		1398	477	12	218	253	960	438
		100%	34%	1%	13%	20%	69%	31%

Doel 4

Hieronder de toets aan de doelstelling: In de periode tot en met 2030 voegen we 60-70 zorggeschikte woningen, 260-290 geclusterde woningen en 250-270 nultredenwoningen toe.

	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden
Doelstelling	60-70	260-290	250-270
Gerealiseerd	0	0	126
Gepland*	41	0	214
Totaal gerealiseerd en gepland	0	0	340
Resterende opgave	19-29	260-290	0

*Het aantal nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen wordt vaak pas bepaald bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Projecten die deze fase nog niet hebben afgerond bevatten nu daarom nog geen nultredenwoningen, geclusterde of zorggeschikte woningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor projecten Driegaarden II en III.

Opmerkingen naar aanleiding van bovenstaande tabel:

- De huidige programmering voldoet aan de opgave om 250-270 nultredenwoningen toe te voegen.
- De opgave om 60-70 zorggeschikte woningen toe te voegen wordt in het huidige programma grotendeels ingevuld. Er blijft nog een opgave van 19-29 woningen over.
- Er zijn nog geen geclusterde woningen gerealiseerd en er in het huidige woningbouwprogramma zijn er ook geen geclusterde woningen opgenomen.
- Nultredenwoningen worden steeds meer een vast onderdeel van projectprogrammering. Met bijna al onze projecten worden nultredenwoningen toegevoegd. De grootste bijdrage wordt geleverd in de projecten Vleumingen West fase 2, Sallandstraat 1e en 2e fase en Zandsestraat/de Pas. Respectievelijk 60, 45 en 36 nultredenwoningen.

Conclusie:

De geplande nieuwbouw geeft invulling aan de behoefte aan nultredenwoningen.

De gewenste toename van het aantal geclusterde en zorggeschikte woningen wordt niet behaald. Om de doelen te behalen moeten we projecten toevoegen aan het woningbouwprogramma. Hiervoor zijn locaties en initiatieven in beeld. Deze komen in hoofdstuk 4 aan bod.

Voortgang geprioriteerde projecten

	Mijlpaal	't Hof van Klein Baal	Vleumingen West 2	Zandsestraat/De Pas	Driegaarden II en III
Opstartfase	1. Geen status				
	2. Ambtelijk advies intaketafel positief				
	3. Principebesluit -> college positief	Q2 2020	Q1 2021	Q1 2019	2009
	Besluit starten woningbouwprogramma/portfoliotafel				
	Fase afgerond	Q3 2020	Q1 2021	Q2 2019	
Initiatief	Projectopdracht -> start project	Q3 2020	Q1 2023	Q2 2019	Q2 2021
	Fase afgerond	Q3 2020	Q1 2023	Q1 2020	Q3 2021
Definitie (uitgangspunten)	Vaststellen def. Stedenbouwkundige uitgangspunten	Q3 2022	Q1 2023	Q3 2020	Q4 2025
	Vaststellen planeconomische uitgangspunten	Q3 2022	Q1 2023	Q2 2021	Q4 2025
	Vaststellen eventuele overige uitgangspunten	Q1 2023	Q1 2023	n.v.t.	Q4 2025
	Vaststellen VO stedenbouwkundig plan	Q2 2023	Q1 2023	Q2 2021	Q2 2026
	Fase afgerond	Q2 2023	Q1 2023	Q2 2021	Q2 2026

Ontwerp	4. Vastgesteld DO stedenbouwkundig plan	Q4 2023	Q4 2023	Q2 2024	Volgt later
	5. Overeenkomst en start procedure	Q2 2024	Q4 2023	Q4 2024	Q3 2026
	Fase afgerond	Q2 2024	Q4 2023	Q4 2024	Q3 2026
Voorbereiding (procedure)	6. Wijziging omgevingsplan vastgesteld	Q4 2025	Q2 2024	Q4 2025	Q4 2026
	7. Wijziging omgevingsplan onherroepelijk	Q4 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q1 2027
	8. Omgevingsvergunning aangevraagd	Q1 2026	Q4 2025	Q2 2026	Q4 2027
	9. Omgevingsvergunning verleend	Q3 2026	Q4 2025	Q3 2026	Q1 2028
	Fase afgerond	Q3 2026	Q4 2025	Q3 2026	Q1 2028
Realisatie	10. Bouw is gestart	Q1 2027	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2028
	11. Bouw is gereed	Q2 2028	Q2 2029	Q2 2029	Q4 2035
	Fase afgerond	Q2 2028	Q2 2029	Q2 2029	Q2 2035
Nazorg*	Nazorg afgerond	Q2 2029	Q2 2030	Q2 2030	Q2 2036

*Onder nazorg valt o.a. een onderhoudstermijn voor groen en verharding en financiële afronding van het project.

Constateringen naar aanleiding van de planning

- In bovenstaande planning is uitgegaan van het scenario waarbij geen vertraging wordt opgelopen door bezwaar en beroep. Wanneer er bezwaar en beroep wordt ingediend zullen projecten vertragen t.o.v. de planning.
- Bij project Zandsestraat/De Pas is de kans groot dat er wél bezwaar en beroep wordt ingediend. De planning voor dit project zal in dat geval veranderen. Hoeveel vertraging wordt opgelopen is o.a. afhankelijk van hoe snel de Raad van State een zitting kan inplannen voor behandeling.
- Op het ontwerpbestemmingsplan van 't Hof van Klein Baal is een zienswijze ingediend waardoor een kwartaal vertraging is opgelopen. Inmiddels is de zienswijze behandeld. Het bestemmingsplan is in oktober 2025 vastgesteld. Oplevering van de woningen verwachten we in 2028.
- Het zorgvuldig opstellen van de uitgangspunten voor project Driegaarden neemt meer tijd in beslag dan in vorig jaar ingeschat. Wél verwachten we dat dit zorgvuldige voortraject ervoor gaat zorgen dat discussies later in het project voorkomen worden. Volgens planning kunnen we in 2026 starten met de procedure.

Voortgang woningbouwprogramma tweede helft 2025-2030 (e.v.)

Kern	Locatie	Status	Status program-mabegro-ting 2026	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2034
Categorie 1 – Grote projecten (>30 woningen)										
Geprioriteerde grote projecten										
Bemmel	Zandsestraat/de Pas	5.	2.			45	45	36	15	
Gendt	Vleumingen West fase 2	6.	2.			40	40	47		
Huissen	Driegaarden fase II en fase III	3.	4.					179	179	292
Haalderen	't Hof van Klein Baal	5.	3.				61			
Overige grote projecten										
Haalderen	Sallandstraat – 1 ^e fase	10.	2.		49					

Haalderen	Sallandstraat – 2 ^e fase	8.	2.		22	52				
Doornenburg	Blauwe Hoek	10.	1.	9						
Gendt	Villa Ganita	3.	4.				41			
Huissen	Bloemstraat 6 ^e fase (Slingerbos & Malenborch)	10.	2.	36	35					
Huissen	Aloysius locatie, Hof van Huesse	10.	2.		30					
Bemmel	Klappenburg 2	8.	2.			40				
Categorie 2 – Kleine projecten (<30 woningen)										
Doornenburg	Ancari	6.	4.			16				
Gendt	Dorpsstraat, bibliotheek	3.	4.				12			
Gendt	Markt 20-24	10.	1.	16						
Angeren	CPO Op den Winkel	9.	2.		9					
Gendt	Dorpsstraat 58	8.	2.			20				
Huissen	Holthuizen	6.	2.		6					
Huissen	Locatie Bulters, Karstraat 34	9.	2.		8					
Bemmel	Dorpsstraat 68	8.	2.			12				
Bemmel	Vossenhol 16	8.	2.			6				
			Projecten	61	159	231	199	262	194	292
			Overig	10	20	20	20	20	20	80
			Totaal	71	179	251	219	282	214	372

Constateringen/opmerkingen naar aanleiding van het huidige programma

- Veel kleine en niet-prioritaire projecten zijn de afgelopen jaren afgerond en verdwenen uit deze tabel. Dit laat zien dat we als gemeente meer focus leggen op de grotere projecten, die meer bijdragen aan het behalen van de doelstellingen. De meeste van de kleine en niet-prioritaire projecten in de tabel gaan richting uitvoering en zullen de komende jaren ook verdwijnen uit de tabel.
- We verwachten in 2026 te starten met de realisatie van de eerste prioritaire projecten. De eerste woningen uit deze projecten worden in 2027 opgeleverd.
- Wanneer woningen worden gerealiseerd is een inschatting. Dit kan door omstandigheden veranderen.

Legenda status programmabegroting
1. Afgerond
2. Project wordt (deels) gerealiseerd
3. Planologische procedure afgerond, nog niet bouwen
4. In voorbereiding

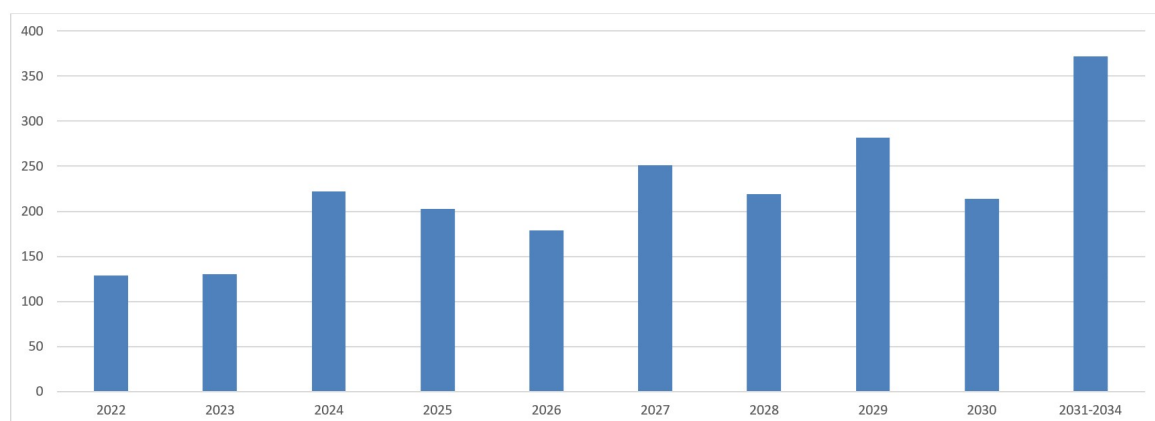
Legenda status

Legenda status	
1. Geen status	Het plan is nog niet getoetst, noch ligt er een bestuurlijk besluit
2. Ambtelijk advies intaketafel positief	Het plan is o.a. besproken in de intaketafel, waar een positief advies is gegeven
3. Principebesluit -> college positief	Het college heeft positief ingestemd met het ambtelijk advies
4. Vastgesteld DO stedenbouwkundig plan	Het college heeft ingestemd met een definitief stedenbouwkundig plan

5. Overeenkomst en start procedure	Er is een anterieure overeenkomst afgesloten; de procedure is gestart
6. Wijziging omgevingsplan vastgesteld	De wijziging omgevingsplan is vastgesteld
7. Wijziging omgevingsplan onherroepelijk	De wijziging omgevingsplan is onherroepelijk
8. Omgevingsvergunning aangevraagd	
9. Omgevingsvergunning verleend	
10. Bouw is gestart	
11. Bouw is gereed	De woningen zijn gereed gemeld

Verwachting te realiseren woningen

Gerealiseerd			Verwachting						
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2034
129	130	222	203	179	251	219	282	214	372



Opmerkingen naar aanleiding van bovenstaande weergave:

- We verwachten de komende jaren hoge realisatiecijfers. Vanaf het jaar 2027 zijn dit meer dan 200 woningen per jaar. Vanaf 2030 zien we dat de jaarlijks realisatie lager ligt. Dit komt omdat de meeste projecten dan afgerond zijn. Alleen in project Driegaarden worden dan nog woningen opgeleverd.
- Om te voldoen aan de doelstellingen uit de Woondeal 2.1 moeten we projecten toevoegen aan het woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 3 (nieuwe) Ontwikkelingen

Woningbehoefte en woningbouwlocaties

De woningbehoefte in Lingewaard toont een flinke toename, zowel voor de korte als de lange termijn. In 2019 was de toename in de behoefte t/m 2030 nog circa 1.700 woningen. In het laatste onderzoek (2022) is de behoefte berekend op 2.715 woningen voor de periode 2022-2030. De Groene Metropool-regio heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een nieuw woningbehoefte onderzoek in 2026. De resultaten hiervan worden verwacht vóór de actualisatie van het woningbouwprogramma in april 2026. Op dat moment is het mogelijk een vergelijking te maken met actuele cijfers.

Voor nu maken we een vergelijking met de woningbehoeftecijfers uit 2022. Deze uitkomsten wijken af van hetgeen we in de Woondeal hebben afgesproken voor Lingewaard. Het laat namelijk een flink hogere behoefte aan (betaalbare) woningen zien. Onderzoeksbureau Companen adviseert naar aanleiding van het onderzoek om vol in te zetten op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal. En om daarnaast meer te doen waar mogelijk.

Uitgaande van de opgave uit het woningbehoefteonderzoek uit 2022 wordt met het programma 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. Wél worden er op dit moment startnotities opgesteld om voor (schaalsprong)locaties in Bommel-Haalteren en Huissen Oost-Angeren een ruimtelijke verkenning te doen. Met de ruimtelijke verkenning willen we in beeld brengen wat de mogelijkheden voor woningbouw zijn op deze locaties.

Maatschappelijk vastgoed

Binnen de gemeente komen op korte termijn in meerdere kernen in totaal circa 13 accommodaties vrij die eigendom zijn van de gemeente. Het gaat dan bijvoorbeeld om schoollocaties en bibliotheken. Deze locaties zijn onderdeel van het project Vrijkomend maatschappelijk vastgoed. Doel van dit project is om te komen tot een integraal plan voor alle vrijkomende locaties als input voor het woningbouwprogramma. De locaties bieden namelijk kansen voor een nieuwe invulling met woningbouw. In totaal bieden de locaties ruimte om zo'n 250 woningen toe te voegen. Afhankelijk van de invulling van enkele specifieke locaties kan het aantal woningen hoger liggen. Hiermee wordt bijgedragen aan de behoefte aan (betaalbare) woningen. Daarnaast bieden deze locaties een unieke kans voor het toevoegen van woningen voor senioren en aandachtsgroepen. De locaties liggen veelal nabij voorzieningen en zijn daarmee interessant voor het toevoegen van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen. Bijna alle locaties kunnen een essentiële bijdrage leveren aan opgave uit de woonzorgvisie. De locaties OBC Bommel en Kinkelgebied uit Startnotitie Grotere opgaven (vastgesteld tijdens raadsvergadering van 8 mei 2025) in Bommel zijn onderdeel van het project Vrijkomend maatschappelijk vastgoed.

Regelgeving

Een belangrijke ontwikkeling is het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Het wetsvoorstel beoogt Rijk, provincies en gemeenten weer de regie te geven op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave binnen de taken en bevoegdheden op de grond van de Omgevingswet. Overheden kunnen daardoor beter sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt.

Onder andere wordt een verplicht volkshuisvestingsprogramma voorgeschreven (verplicht 2 jaar na ingaan van de wet). Het doel van het volkshuisvestingsprogramma is de verdere uitwerking van de visie op het woonbeleid en om concrete maatregelen te bevatten om tot realisering van het beleid te komen. Het volkshuisvestingsprogramma moet de volgende onderdelen bevatten: bestaande voorraad, woningbehoefte, programma, wonen & zorg en stedelijke vernieuwing. Het woningbouwprogramma in deze vorm wordt onderdeel van het verplichte volkshuisvestingsprogramma.

Het wetsvoorstel is op 3 juli 2025 door de Tweede Kamer aangenomen. Er is nog geen datum bekend waarop de Eerste Kamer het wetsvoorstel bespreekt.

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 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

- **Energievoorziening:** Er is sprake van netcongestie. Onze woningbouwprojecten kunnen volgens Liander vooralsnog worden aangesloten, soms met enige vertraging. Nieuwe projecten worden bij Liander onder de aandacht gebracht om vroegtijdig inzicht te krijgen in de wijze waarop voorzien wordt in de energievoorziening, bijv. het plaatsen van trafo's. Er vindt regelmatig overleg met Liander plaats om op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen. Het kader hiervoor is de aanpak "Lokaal programmeren", waarin de uitbreidingsplannen van Liander zijn beschreven zodat ook tijdig uitvoeringscapaciteit kan worden gereserveerd. Innovaties, zoals het nu breed omarmde "netbewust bouwen" van nieuwe woonwijken, kunnen helpen voortgang in de woningbouwontwikkeling te houden en verdere netcongestie te voorkomen dan wel te verminderen. Een collectieve warmtevoorziening is, daar waar haalbaar, de voorkeursoplossing.
- **Financiële haalbaarheid:** onder andere de eis voor betaalbare woningbouw legt druk op de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. Om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren komt het Rijk vanaf 2026 met de realisatiestimulans. Hierbij ontvangen gemeenten voor de start bouw van elke betaalbare woning een financiële tegemoetkoming. Wanneer mogelijk wordt gebruik gemaakt van deze regeling.
- **Bezwaar en beroep:** bij iedere planologische procedure is er de mogelijkheid op bezwaar en beroep. Dit kan leiden tot vertraging van de nieuwbouw tot enkele jaren.

- ‘Water en bodem sturend’ zal de komende jaren een aandachtspunt zijn. Dit betekent dat het water- en bodemsysteem een meer sturende rol moet krijgen bij locatiekeuze voor o.a. woningbouw. Regionaal wordt gewerkt aan signaleringskaarten om dit inzichtelijk te maken.
- Mobiliteit: nieuwe woningbouwplannen zorgen voor meer verkeersbewegingen op het infrastructurele netwerk in Lingewaard. In 2024 zijn deze effecten in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot infrastructurele maatregelen op de korte termijn en tot keuzes voor bepaalde woningbouwplannen. Voor de lange termijn werken we aan een koersdocument waarmee we mobiliteit en o.a. woningbouw met elkaar stroomlijnen.
- Stikstof: de afgelopen jaren is het stikstofprobleem in Nederland groter geworden. Kwetsbare natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) hebben hieronder te lijden. Ook zijn er rechtszaken geweest die plannen hebben beïnvloed. Op 18 december 2024 heeft de Raad van State bepaald (Rendac en Amercentrale) dat intern salderen niet meer mag worden meegenomen in het eerste onderzoek (de voortoets). Als een project intern moet salderen, is er een natuurvergunning van de provincie nodig. Om de gevolgen voor gemeente Lingewaard in beeld te brengen is intern de taskforce stikstof opgezet. Op dit moment hebben we geen projecten in beeld die als gevolg van stikstof niet door kunnen gaan. Toekomstige gerechtelijke uitspraken kunnen nog extra drempels opwerpen. We houden ontwikkelingen goed in de gaten.

Hoofdstuk 4 Bijsturing programma

Noodzaak bijsturing

In het hoofdstuk “Voortgang Programma” zijn de doelstellingen in het programma getoetst. Alleen kijkend naar de resultaten van deze toetsing:

1. Is aanpassing van aantallen tot en met 2030 **NIET** nodig.
2. Is toevoeging van aantallen van 2031 tot en met 2034 **WEL** nodig.
3. Is aanpassing van het programma om te voldoen aan de differentiatie **NIET** nodig.
4. Is er **WEL** een opgave om zorggeschikte en geclusterde woningen toe te voegen aan het programma.

De benodigde capaciteit voor het realiseren van het programma is voor 2026 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/initiatieven

Het afgelopen jaar zijn er diverse initiatieven ingediend voor woningbouwplannen. Drie voorgestelde locaties zijn door de strategische intaketafel beoordeeld als wenselijk. Dit betreft:

- Lodderhoeksestraat 8a Angeren
- Vleumingen west 3e fase Gendt
- De Bongerd Gendt

Daarnaast zijn ook de volgende locaties in beeld voor toekomstige woningbouw:

- Locatie Muijland Angeren
- Locatie Bordbusters Huissen
- Diverse locaties uit het project vrijkomend maatschappelijk vastgoed

Voor Vleumingen west 3e fase en De Bongerd is besloten dat initiatiefnemers gezamenlijk een gebiedsvisie gaan opstellen. Dit is voor het gebied ten westen van de bestaande kern van Gendt tot de Kruisstraat. Hier is ruimte voor ongeveer 250 woningen. Initiatiefnemers stellen zelf deze gebiedsvisie op. Dit initiatief is daarom vooralsnog niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Vaststelling van de gebiedsvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Als de gebiedsvisie is vastgesteld en we het plan projectmatig oppakken, wordt het als project toegevoegd in het programma.

Voor de Lodderhoeksestraat 8a is besloten om, ondanks dat het een wenselijke ontwikkeling is, te wachten met de verdere uitwerking van het initiatief. De startnotities voor Bommel-Haalteren en Huissen Oost-Angeren en eventueel de ruimtelijke verkenning die daaruit volgt moeten eerst meer duidelijkheid geven over de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie (en achterliggend gebied Muijland). Hetzelfde geldt voor de locatie Bordbusters die vorig jaar al in de tijd verschoven is. Ook voor deze locatie wordt eerst de startnotitie Huissen-Oost afgewacht.

Bijlage 1 – Betaalbaarheidsgrenzen

In de Woondeal 2.0 stelden Rijk, provincies en gemeenten prijzen vast voor de betaalbaarheid van woningen. Deze grenzen worden met de Woondeal 2.1 gecontinueerd. Onder betaalbaar wordt verstaan:

- Sociale huur Max. €900,07
- Midden huur Max. €1.184,82
- Betaalbare koop Max. €405.000

Dit zijn de betaalbaarheidsgrenzen voor het jaar 2025. De grenzen worden elk jaar geïndexeerd.