gemeente Lingewaard

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Lingewaard

Nr. 526952

12 november 2026

Woningbouwprogramma Lingewaard Actualisatie oktober 2026

Besloten is om het 'Woningbouwprogramma Lingewaard Actualisatie oktober 2026' vast te stellen.

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 wordt het 'Woningbouwprogramma Lingewaard Actualisatie april 2026' ingetrokken.

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, woon-deal 2.1, 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 woningbouwaantallen 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 aan een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur[1]. 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. We hebben de volgende nieuwbouwambitie:

- 60-70 zorggeschikte woningen
- 260 geclusterde woningen
- 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 wonin-gen, 260 geclusterde woningen en 250-270 nultredenwoningen toe.

1) Bijlage 1 bevat een toelichting op de betaalbaarheidsgrenzen

Koers
Het begeleiden van woningbouwprojecten en -plannen vraagt de nodige tijd van onze organisatie. Kort door de bocht vraagt een groter plan verhoudings-gewijs 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), Driegaarden 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 pro-jectrealisatie is verlaten. De fase van projectrealisatie is wat betreft de inzet van ambtelijke capaciteit verreweg de omvangrijkste. Alvo-rens 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 at inzet wordt gepleegd op plannen die maar beperkt bijdragen aan gestelde doelen.
- Belangrijke factoren voor het wel of niet oppakken van een project zijn:
  - Bijdrage woningbouwopgave Woondeal 2.1
  - Betaalbaarheid
  - Bijdrage opgave zorggeschikt en geclusterd wonen
  - 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% betaal-baar. 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 catego-rie.

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 opge-nomen 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 1e helft 2026	789
Nog te realiseren t/m 2030	726
Woningbouwprogramma Lingewaard 2e helft 2026 t/m 2030	713
Overige verwachte woning toevoegingen*	90
Totaal gepland en te verwachten t/m 2030	803
Extra gepland en verwacht ten opzichte van de Woondeal	**+77**

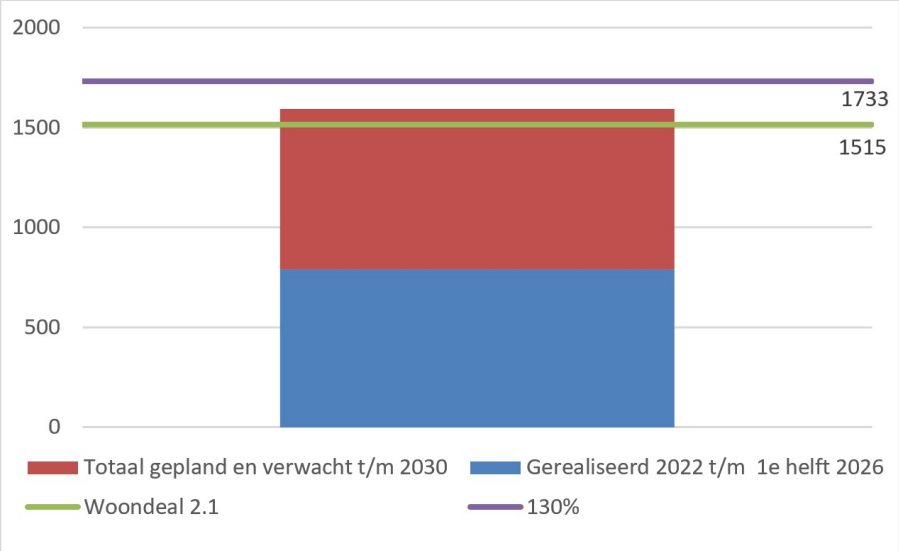
* Dit betreffen woningen die voortkomen uit functieverandering, verruimd woonbeleid of het zijn overige incidentele woningtoevoegingen (circa 20 per jaar). Op deze categorie woningen wordt vanuit het programma niet gestuurd.

Gerealiseerd 2022 t/m 1e helft 2026	789
Nog te realiseren * 130%	944
Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030 incl. 130%	1733
Totaal gepland en verwacht	803
Totaal gerealiseerd, gepland en verwacht	1592

Extra gepland en verwacht ten opzichte van de 130% norm	**-141**

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.

De 130% norm halen we niet. Dit betekent dat het woningbouwprogramma tot en met 2030 kwetsbaar is voor vertraging in lopende projecten. Het is belangrijk te focussen op het volgens planning realiseren van projecten. Daarnaast zijn er nog een aantal nieuwe locaties in beeld waar oplevering in uiterlijk 2030 wellicht nog mogelijk is. Deze locaties staan in hoofdstuk 4.

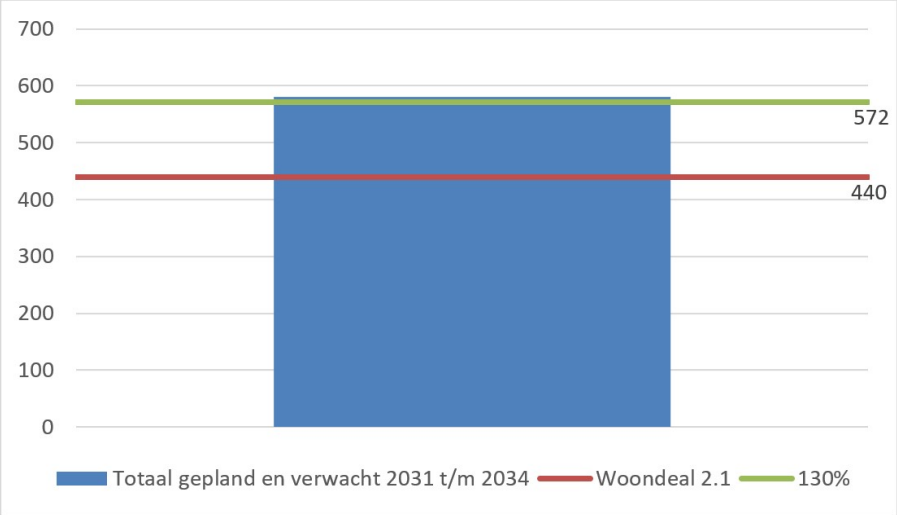


Doel 2
Hieronder de toets aan de doelstelling: realisatie van 440 woningen in de peri-ode 2031 t/m 2034. Uitgangspunt daarbij is dat we 30% extra woningen plan-nen ten opzichte van het te realiseren doel.

Te realiseren woningen periode 2031 t/m 2034 (Woondeal 2.1)	440
Woningbouwprogramma Lingewaard 2031 t/m 2034	500
Overige verwachte woning toevoegingen*	80
Totaal gepland en te verwachten 2031 t/m 2034	580
Extra gepland en verwacht ten opzichte van de Woondeal	**140**
Te realiseren woningen periode 2031 t/m 2034 incl. 130%	572
Extra gepland en verwacht ten opzicht van de 130% norm	**+8**

* 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 voldoende woningen in het woningbouwprogramma om te voldoen aan de doelen van de Woondeal 2.1. Het programma bevat ook voldoende woningen om ook aan de 130% norm te voldoen. Daarnaast zijn er locaties in beeld om extra toe te voegen aan het programma. 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 2026	1213	
Waarvan sociale huur	383	**32%**
Overig betaalbaar	475	39%
Totaal betaalbaar	858	**71%**
Waarvan duur	355	29%

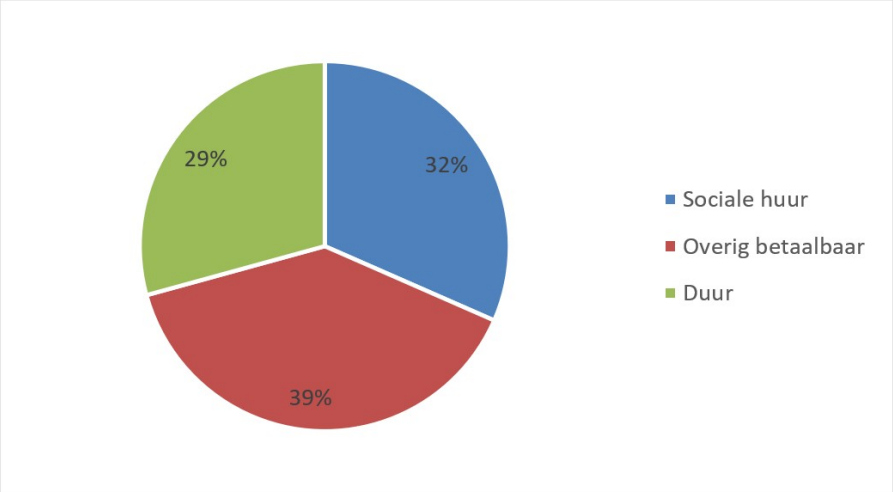
De differentiatie per project is op de volgende pagina uitgewerkt. Opmerkingen naar aanleiding van het differentiatieoverzicht:

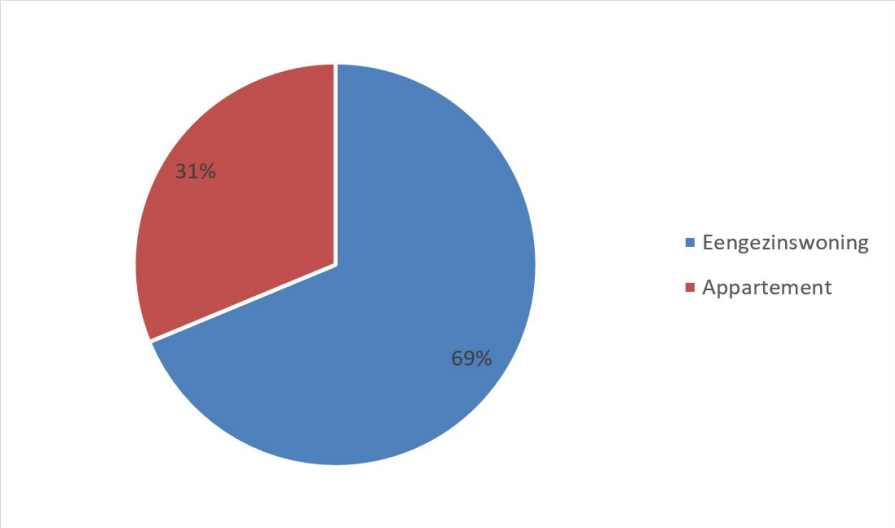
- De lijst is dynamisch. Wanneer een plan verder wordt uitgewerkt, is het mogelijk dat de woningbouwaantallen worden bijgesteld. Met name op basis van het stedenbouwkundig plan.
- Woningbouwprojecten die in uitvoering zijn en deels opgeleverd en geregistreerd, bevatten in dit overzicht alleen de nog op te leveren en te registreren woningen (per 1 januari 2026).

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	69%
Appartement	31%

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 woningen	Sociale huur	Middenhuur	Goedkope koop	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar	Duur
Categorie 1 – Grote projecten (>30 woningen)								
Geprioriteerde projecten								
Bemmel	Zandsestraat/de Pas	141	43	0	26	26	95	46
Gendt	Vleumingen West fase 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 – 2e fase	74	22	0	12	40	74	0
Doornenburg	Blauwe Hoek	8	0	0	0	0	0	8
Huissen	Bloemstraat 6e fase (Slingerbos & Malenborch)	15	15	0	0	0	15	0
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	Nijmeegsestraat 48	8	0	0	0	0	0	8
Gendt	Herbestemmen bibli-otheek Schoolstraat 2	12	12	0	0	0	12	0
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								
		1313	383	12	199	264	858	355
		100%	**32%**	1%	16%	22%	**71%**	29%

Doel 4
Hieronder de toets aan de doelstelling: In de periode tot en met 2030 voegen we 60-70 zorggeschikte woningen, 260 geclusterde woningen en 250-270 nultredenwoningen toe.

	Zorggeschikt	Geclusterd	Nultreden	**Totaal**
Doelstelling	60-70	260	250-270	570-600
Gerealiseerd	0	0	244	244
Gepland*	0	0	207	207
Totaal gerealiseerd en gepland	0	0	451	451
Resterende opgave	**60 tot 70**	**260**	**-181 tot -201**	**119 tot 149**

*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 nieuwbouwambitie voor het toevoegen van geclusterde woningen wordt niet ingevuld met het huidige programma. Wél worden er meer nultredenwoningen nieuwgebouwd dan de ambitie. Nultredenwoningen nabij een ontmoetingsplek voldoen niet aan de officiële definitie van geclusterd wonen, maar kunnen vaak wel in dezelfde behoefte voorzien.
- De opgave voor zorggeschikte woningen wordt niet ingevuld. In de praktijk blijkt deze woonvorm lastig in te vullen. Vanuit de zorgbranche komen signalen dat er geen zorggeschikte woning nodig is om zorg thuis te leveren. Wanneer een inwoner behoefte heeft aan een zorggeschikte woning (volgens definitie huisvestingsverordening) geven zorgpartijen aan dat zij deze zorg intramuraal willen verlenen en de inwoner niet meer zelfstandig thuis zou moeten wonen.
- 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. Deels kan deze behoefte ingevuld worden doordat er meer nultredenwoningen worden gebouwd dan de opgave. Echter, ook daarmee kan niet de volledige opgave ingevuld worden. 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 II	Zandsestraat	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 2024
	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	Q4 2026
	Fase afgerond	Q2 2023	Q1 2023	Q2 2021	Q4 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	Q4 2026
	Fase afgerond	Q2 2024	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2026
Voorbereiding (procedure)	6. Wijziging omgevingsplan vastgesteld	Q4 2025	Q2 2024	Q4 2025	Q2 2027
	7. Wijziging omgevingsplan onherroepelijk	Q1 2027	Q4 2025	Q2 2027	Q3 2027
	8. Omgevingsvergunning aangevraagd	Q4 2025	Q2 2026	Q3 2027	Q3 2028
	9. Omgevingsvergunning verleend	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2027	Q4 2028
	Fase afgerond	Q1 2027	Q3 2026	Q4 2027	Q4 2028
Realisatie	10. Bouw is gestart	Q1 2027	Q1 2027	Q4 2027	Q2 2029
	11. Bouw is gereed	Q2 2028	Q2 2029	Q3 2030	Q4 2034
	Fase afgerond	Q2 2028	Q2 2029	Q3 2030	Q4 2034
Nazorg	Nazorg afgerond	Q2 2029	Q2 2030	Q3 2031	Q2 2035

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

Constateringen naar aanleiding van de planning

- Tegen het vastgestelde plan Zandsestraat/de Pas is beroep ingediend bij de Raad van State. Het halen van de planning is daarom afhankelijk van hoe snel de Raad van State een zitting inplant voor de behandeling.
- Tegen het vastgestelde plan 't Hof van Klein Baal is beroep ingediend bij de Raad van State. Doordat er wél al een onherroepelijke bouwvergunning is, kan de bouw in 2027 starten.
- De planning van het plan Driegaarden is ten opzichte van het vorige woningbouwprogramma korter. Dit komt doordat de ontwikkelaar verwacht meer woningen per jaar op te kunnen leveren. Daardoor worden de laatste woningen opgeleverd in 2034.

Voortgang woningbouwprogramma 2026-2030 (e.v.)

Kern	Locatie	Status	Status programmabegroting 2026						
				2026	2027	2028	2029	2030	2031-2034
Categorie 1 – Grote projecten (>30 woningen)									
Geprioriteerde grote projecten									
Bemmel	Zandsestraat/de Pas	6.				45	45	51	
Gendt	Vleumingen West fase 2	8.			40	40	47		
Huissen	Driegaarden fase II en fase III	3.						150	500
Haalderen	't Hof van Klein Baal	6.				61			
Overige grote projecten									
Haalderen	Sallandstraat – 2e fase	8.			22	52			
Doornenburg	Blauwe Hoek	10.			8				
Huissen	Bloemstraat 6e fase (Slingerbos & Malenborch)	10.			15				
Bemmel	Klappenburg 2	10.		40					
Categorie 2 – Kleine projecten (<30 woningen)									
Doornenburg	Ancari	6.				16			
Gendt	Dorpsstraat, bibliotheek	3.					12		
Gendt	Nijmeegsestraat 48	8.				8			
Angeren	CPO Op den Winkel	10.		9					
Gendt	Dorpsstraat 58	9.			20				
Huissen	Holthuizen	6.		6					
Huissen	Locatie Bulters, Karstraat 34	10.		5	3				
Bemmel	Dorpsstraat 68	8.			12				
Bemmel	Vossenhol 16	8.			6				
			Projecten	60	126	222	104	201	500
			Overig	10	20	20	20	20	80
			Totaal	70	146	242	124	221	580

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 dat in 2027 de eerste woningen uit prioritaire projecten worden 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

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	181	201	209	174	124	250	551

Opmerkingen naar aanleiding van bovenstaande weergave:

- We verwachten de komende jaren hoge realisatiecijfers. In 2029 zien we een dipje. Dit komt doordat veel projecten dan zijn afgerond en project Driegaarden pas vanaf 2030 woningen op gaat leveren.

Hoofdstuk 3 (nieuwe) Ontwikkelingen

Woningbehoefte en woningbouwlocaties

De woningbehoefte in Lingewaard tot en met 2034 is hoog. In het laatste onderzoek (2025) is de behoefte berekend op 2.175 woningen voor de periode 2025-2034. Deze behoefte ligt ver boven de afspraken uit de woondeal (circa 1.400 woningen). Ook in het woonbehoefteonderzoek van 2022 lag de behoefte voor Lingewaard ver boven de afspraken in de Woondeal. Deze woonbehoefte kan echter niet los gezien worden van andere ruimtelijke opgaven. Door de ligging van de gemeente Lingewaard tussen de rivieren hebben we te maken met mobiliteitsbeperkingen. Ook hebben we naast wonen andere ambities op het gebied van bijvoorbeeld landschap en toerisme, terwijl de ruimte beperkt is. We kunnen de woonbehoefte uit het onderzoek dan ook niet zondermeer realiseren. Dit vraagt om een integrale ruimtelijke afweging. Het college heeft daarom naar aanleiding van het onderzoek uit 2022 een aantal stappen gezet om te bepalen of we in de gepresenteerde woonbehoefte kunnen voorzien en wat daar voor nodig is. Er is een locatiescan uitgevoerd naar kansrijke woningbouwlocaties. Dit heeft tot de keuze geleid om drie startnotities op te stellen op basis waarvan we drie ruimtelijke verkenningen uitvoeren (grote opgaven Bemmel, Huissen Oost/Angeren, Bemmel/Haalderen). Bij het maken van nieuwe woondeal afspraken houden we rekening met woningbouw op deze locaties. We sluiten daarmee aan bij de woningbouwbehoefte voor de komende jaren en compenseren ook deels het verschil tussen behoefte en realisatie van de vorige jaren.

Maatschappelijk vastgoed

Binnen de gemeente komen de komende jaren in meerdere kernen maatschappelijke accommodaties vrij die eigendom zijn van de gemeente. Het gaat bijvoorbeeld om schoollocaties en bibliotheken. Op 12 mei 2026 heeft het college voor elk van deze locaties een voorkeursscenario vastgesteld. Hierbij is de keuze gemaakt om het merendeel van deze locaties te transformeren naar wonen. In totaal bieden de locaties ruimte om zo'n 200 woningen toe te voegen. Hiermee wordt bijgedragen aan de behoefte aan (betaalbare) woningen. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan de opgave uit de woonzorgvisie doordat. Een groot deel van de woningen is namelijk geschikt voor senioren.

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 zijn gemeenten verplicht om uiterlijk 1 juli 2027 een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Het doel van het volkshuisvestingsprogramma is de verdere uitwerking van de Omgevingsvisie, voor het onderdeel wonen. Het volkshuisvestingsprogramma moet de volgende onderdelen bevatten: woningbehoefte, programma, bestaande voorraad, wonen & zorg en stedelijke vernieuwing. Het woningbouwprogramma in deze vorm wordt daarom onderdeel van het verplichte 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 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. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft daarom regels gemaakt om de beperkte capaciteit op basis van maatschappelijk belang te verdelen. Voor woningbouw kunnen gemeenten gebruik maken van de wekwijze 'Eerder aanvragen', om zo tot 10 jaar voor realisatie al capaciteit op het net te reserveren. In oktober 2026 kunnen gemeente hiervoor hun aanvragen indienen. Of er uiteindelijke capaciteit wordt toegewezen aan de woningbouwprojecten in Lingewaard is uiteindelijk aan de netbeheerder. Om de ruimte op het net zo efficiënt mogelijk te benutten is netbewuste nieuwbouw een noodzakelijk uitgangspunt. De provincie legt dit vast in de provinciale verordening. Vooral gebruik maken van bodem-warmte als bron voor de warmtepomp is hierin een voorkeursoplossing, naast collectieve warmtenetten.
- 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 financiele 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: woningbouwontwikkelingen hebben invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom beoordelen we per ontwikkeling de effecten op onder andere bereikbaarheid. Op basis van deze integrale afweging bepalen we welke ontwikkelingen passend zijn en welk (infrastructurele) maatregelen nodig zijn om een veilige, bereikbare en leefbare omgeving te waarborgen.
- 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. Op dit moment hebben we geen projecten in beeld die als gevolg hiervan 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 pro-gramma getoetst. Alleen kijkend naar de resultaten van deze toetsing:

1. Is aanpassing van aantallen tot en met 2030 **WEL** nodig.
2. Is toevoeging van aantallen van 2031 tot en met 2034 **NIET** 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.

Het hoofdstuk "(nieuwe) Ontwikkelingen" geeft op dit moment GEEN aanlei-ding tot het aanpassen van het woningbouwprogramma.

Nieuwe plannen/initiatieven

Het afgelopen halfjaar zijn er diverse initiatieven ingediend voor woningbouw-plannen. Twee voorgestelde locaties zijn door de intaketafel beoordeelt als wenselijk en/of haalbaar. Dit betreft:

- Maolderij Angeren
- Dikelsestraat 5 Bemmel

Daarnaast waren al de volgende locaties in beeld voor toekomstige woning-bouw:

- Vleumingen west 3e fase Gendt
- De Bongerd Gendt
- Lodderhoeksestraat ong. Angeren (sectie B, nummers 679 en 681 – sectie D, nummer 1325 – sectie E, nummer 756)
- Locatie Muijland Angeren
- Locatie Bordbusters Huissen
- Diverse locaties uit het vrijkomend maatschappelijk vastgoed
- Loostraat 61 Huissen
- Van der Mondeweg 9 t/m 13 Haalderen

Voor Vleumingen west 3e fase en De Bongerd is besloten dat initiatiefnemers gezamenlijk een gebiedsvisie 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. Deze staat gepland voor 2027. Als de gebiedsvisie is vastgesteld en de ontwikke-ling van de locatie projectmatig wordt opgepakt, wordt het als project toege-voegd in het programma.

Voor de Lodderhoeksestraat 8a is besloten om, ondanks dat het een wenselij-ke ontwikkeling is, te wachten met de verdere uitwerking van het initiatief. De ruimtelijke verkenningen voor Bemmel-Haalderen en Huissen Oost-Angeren 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. €932,93
- Midden huur Max. €1.228,07
- Betaalbare koop Max. €420.000

Dit zijn de betaalbaarheidsgrenzen voor het jaar 2026. De grenzen worden elk jaar geïndexeerd.