Bijlage bij raadsvoorstel Woondeal 2.0

Aanpassing woningbouwprogrammering Lingewaard aan Woondeal.

Aanleiding

De recent gepubliceerde maatregelen van Rijk, Provincie en Regio om de problemen op de woningmarkt op te lossen maken het noodzakelijk om een nieuwe Koers in Lingewaard uit te stippelen om deze doelen te kunnen bereiken. De Woningbouwopgave waarvoor Lingewaard en de andere gemeenten geplaatst staan is ambitieus. Niet alleen vanwege de aantallen maar zeker ook vanwege de programmering. Vanuit het Rijk zijn afspraken gemaakt met provincie en regio om vanaf 2025 in de totale programmering 67% betaalbare woningen (verkoopprijs tot € 355.000) op te nemen. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen dient het huidige woningbouwprogramma fors te worden bijgesteld. Dit vraagt om een strakke regie vanuit de gemeente op de woningbouwplannen en het maken van scherpe keuzes voor de programmering. Door zo snel mogelijk de koers op dit punt te verleggen zijn de mogelijkheden om plannen bij te stellen het grootst. Plannen waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld en klaar zijn voor realisatie kunnen niet meer worden aangepast. Over plannen waarvoor de voorbereiding loopt kunnen gesprekken worden opgestart om deze bij te stellen. Aanpassen zal niet eenvoudig zijn, maar in ieder geval is het van belang dat wordt geïnventariseerd wat nodig is om de gewenste programmering richting 67% betaalbare woningen bij te stellen. Het zal hier vooral om financiële ondersteuning gaan om de aangepaste programmering ook voor de markt betaalbaar te maken. Onderdeel van de Woondeal is een ondersteuningspakket voor o.a. onrendabele toppen, dat nog nader moet worden uitgewerkt de komende periode. Met het beschikbaar komen van financiële ondersteuning is een ambitieuze bijstelling van het woningbouwprogramma wellicht haalbaar.

Het woningbouwprogramma van Lingewaard kent een aantal grotere plannen waarvoor nu de voorbereiding loopt. Bijstelling van het programma voor deze plannen heeft direct een groot effect op het totale programma. Als we bij deze projecten het percentage betaalbare woningen aanpassen van 50% naar 67% dan wordt de doelstelling van 67% betaalbare woningen, bijna gehaald: namelijk voor 60%. Het nu volledig halen van de 67% is nog geen vereiste en kan ook niet in één keer worden bewerkstelligd.
Vervolgens zal worden ingezet om met toekomstige projecten een totaal van 67% betaalbare woningen te halen.

Het gaat nu in eerste aanleg om het aanpassen van de differentiatie binnen de volgende projecten:

- Zandsestraat / De Pas, Bemmel
- Vleumingen West fase 2, Gendt
- Driegaarden fase II en fase III, Huissen
- Boardbusters, Huissen
- ’t Hof van Klein Baal, Haalderen

Als we daarnaast voor deze projecten die nog niet zijn vastgesteld het aandeel sociale huurwoningen aanpassen van minimaal 20% naar 30%, dan heeft dit voldoende effect op het totale programma. We komen dan in 2030 op een differentiatie van minimaal 30% sociale huur voor het totale programma.

Overigens betekent dit niet dat ieder individueel plan deze differentiatie moet hebben. Vanaf 1 juli 2023 moeten we er aan werken om in 2025 met betrekking het totaal aantal te bouwen woningen te voldoen aan tweederde betaalbaar waarvan 30% sociale huur.

Hieronder is de aanpassing van het woningbouwprogramma aan Woondeal uitgewerkt.

Sociale huur

Uitgangspunt: Aanpassen percentage sociale huur binnen bestaande projecten

In de hieronder staande tabel is weergeven dat in de huidige projecten 444 sociale huurwoningen gepland zijn. Wanneer we streven naar 30% sociale huurwoningen in ons programma (vanaf vaststellen woondeal 4

maart 2020), dan betekent dit dat we 95 woningen binnen huidige plannen qua woningdifferentiatie aan moeten passen van de categorie niet sociale huur naar sociale huur.

Tabel 1: Huidige projecten versus streven 30% sociale huur

	Sociale huur	***Totaal aantal woningen***
Aantal sociale huurwoningen in huidige projecten	444	1797
Uitgangspunt 30% sociale huur	539	1797
Verschil	-95	

Totaal = Totaal van het aantal woningen binnen projecten / plannen die niet zijn vastgesteld voor 4 maart 2020 (Inwerkingtreding woondeal).

Wanneer we ons in eerste instantie focussen op de grote projecten die nog niet zijn vastgesteld en we passen het aantal sociale huurwoningen aan van minimaal 20% naar 30%, dan heeft dit het volgende effect op het totale programma:

Tabel 2: Huidige differentiatie projecten
Uitgangspunt 50% betaalbaar, waarvan 20% sociale huur

	Aantal betaalbare woningen	***Waarvan aantal sociale huur woningen***	***Aantal dure woningen***	***Totaal aantal woningen (betaalbaar + duur)***
Zandsestraat/de Pas	45	18	40	85
Vleumingen West fase 2	60	24	60	120
Driegaarden fase II en fase III	225	80	225	450
Bordbusters	63	25	62	125
't Hof van Klein Baal	28	12	27	55
Totaal 5 projecten	*421*	*159*	*414*	*835*
Totale programma nu	*933 (52%)*	*444 (25%)*	*864 (48%)*	*1797 (100%)*

Tabel 3: Aanpassing differentiatie projecten
Uitgangspunt 67% betaalbaar, waarvan 30 % sociale huur

	Aantal woningen betaalbaar	***Waarvan aantal woningen sociale huur***	***Aantal dure woningen***	***Totaal aantal woningen (betaalbaar + duur)***
Zandsestraat/de Pas	57	26	28	85
Vleumingen West fase 2	80	36	40	120
Driegaarden fase II en fase III	302	135	149	451
Bordbusters	84	38	41	125
't Hof van Klein Baal	37	17	18	55
Totaal 5 projecten	*560*	*252*	*276*	*835*
Totale programma aangepast	*1071 (60%)*	*536 (30%)*	*726 (40%)*	*1797 (100%)*

Conclusie:

1. als we de differentiatie bij de nog niet vastgestelde grote projecten aanpassen aan de Woondeal 2.0, dan halen we een programmering van 30% sociale huur. Deze woningen zullen naar verwachting voor 2030 opgeleverd worden.
2. Het percentage 67% betaalbare woningen in het totale programma wordt met een snelle koerswijziging zoals blijkt uit de vorenstaande tabel al bijna gehaald. Met 60% wordt een stevige impuls gegeven naar een programma conform de Woondeal 2.0. Het volledig halen van de 67% zal met aanvullende plannen in de komende periode moeten worden bereikt.