Memo

Aan	Gemeenteraad van de gemeente Lingewaard
Van	College van B&W
Datum	31 mei 2023

Onderwerp

Plan voor voldoende goede en betaalbare woningen in Lingewaard.

Inleiding

Toen de raad op 25 mei 2022 het coalitieakkoord ‘Samen kunnen we veel aan’ vaststelde, was een van de grote uitdagingen voldoende betaalbare en goede woningen te bouwen voor al onze inwoners. Die uitdaging is sindsdien niet kleiner geworden. Onze ambitie voldoende betaalbare en goede woningen te bouwen staat onder druk. Dat vraagt om een nieuw plan.

Stappenplan

Sinds mei vorig jaar is de wereld opnieuw onzekerder geworden. De oorlog in Oekraïne houdt aan, wat zorgt voor een aanhoudende stroom van mensen die ook bij ons een veilig heenkomen zoeken. Ook op andere plekken neemt het aantal mensen dat huis en haard verlaten toe. En terwijl het aantal betaalbare woningen schaarser wordt, stijgen de bouwkosten en energieprijzen. Als we niet ingrijpen, wordt het steeds lastiger in onze gemeente een fijn thuis te vinden. Voor jong en oud, hier geboren en van ver gekomen. Deze wooncrisis raakt ons allemaal.

Dat vraagt om een plan. Een plan dat echt werk maakt van meer woningen. Huur en koop. Tijdelijk en permanent. Betaalbaar en wat duurder. Voor starters en doorstromers. Voor jong en oud. In alle kernen. De afgelopen maanden hebben we aan zo’n plan gewerkt. Het omvat vier stappen, die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Stap 1: Huisvesting voor mensen in acute nood

De eerste stap was het zo snel mogelijk zorgen voor huisvesting voor de mensen die nu acuut onze hulp nodig hebben: vluchtelingen uit Oekraïne. In Huissen en Bemmel vonden we bestaande gebouwen die snel geschikt gemaakt konden worden voor nieuwe bewoners. In Huissen werd bovendien een aantal *Tiny-houses* geplaatst. In Gendt realiseerden we bij de oude sportschool een aantal eenvoudige containerwoningen. Terwijl mensen daar tijdelijk verblijven worden in het bestaande gebouw appartementen gemaakt. En ook in Doornenburg blijkt een goede locatie beschikbaar om een aantal mensen op te vangen.

Stap 2: Uitbreiding aantal sociale huurwoningen

De tweede stap is het zo snel mogelijk uitbreiden van het aantal beschikbare sociale huurwoningen. Omdat de nood daar het hoogst is. Dus werken we samen met Waardwonen aan honderd tot honderdvijftig zogenoemde flexwoningen in Haalderen. Mooie woningen in een goede wijk, die snel kunnen worden gebouwd voor de komende vijftien tot dertig jaar. Voor startende jongeren en oudere woningzoekenden, voor statushouders en overige woningzoekenden. Zodat er een fijne, echt Lingewaardse wijk ontstaat. En zijn de flexwoningen niet meer nodig? Dan is letterlijk het fundament gelegd voor een permanente wijk.

Stap 3: Realisering betaalbare woningen

De derde stap neemt iets meer tijd in beslag. Samen met ontwikkelaars houden we alle bestaande woningbouwplannen tegen het licht. In de hele regio gaan we werken aan meer betaalbare woningen: in elke nieuwe buurt valt twee derde van de te bouwen woningen in het betaalbare segment. Sociale huur, middeldure huur, goedkope- en betaalbare koop. Vijf grote projecten krijgen prioriteit, zodat we zo snel mogelijk de woningen bouwen die nodig zijn.

Stap 4: In gesprek over nieuwe locaties

Tegelijkertijd weten we dat ook deze projecten nog niet voldoende zijn. Onderzoek leert ons dat er meer nodig is. Maar waar dan? Want natuurlijk willen we mensen in onze gemeente een plek geven. Maar tegelijkertijd willen we een groene gemeente blijven, willen we veilig met de auto en de fiets van en naar huis kunnen en moeten de kernen de kernen blijven en dus niet aan elkaar groeien. Daarom gaan we komend jaar met de gemeenteraad in gesprek over nieuwe locaties, voor nieuwe wijken én misschien ook voor meer tijdelijke woningen. En over de verhouding tussen het aantal inwoners, groen, mobiliteit en leefbaarheid in onze gemeente. Natuurlijk betrekken we daar ook onze inwoners bij.

Flexwoningen Haalderen

We merken dat het realiseren van honderd tot honderdvijftig flexwoningen in Haalderen aanleiding geeft tot vragen en zorgen bij inwoners. Het is daarom belangrijk niet alleen te benadrukken dat het bouwen van deze woningen onderdeel is van een groter plan, maar vooral dat we hier werken aan een echte Lingewaardse wijk, een mooie uitbreiding van de kern Haalderen. Dit wordt een wijk, net als alle andere wijken in Lingewaard. Met een verdeling tussen doelgroepen die ook in andere wijken wordt toegepast. Concreet gaat het om:

- Ongeveer 40% starters
- Ongeveer 33% reguliere sociale huur

- Ongeveer 20% statushouders
- Ongeveer 7% midden inkomens

Tot slot

De uitdaging is groot: het bouwen van voldoende betaalbare en fijne woningen in een groene en bereikbare gemeente. Juist daarom hebben we een plan. Een plan dat iets vraagt van ons allemaal. Een plan ook dat soms pijn doet, dat niet zonder slag of stoot uit te voeren valt en dat ook niet alle problemen oplost. Maar een ding is zeker: als we niets doen, is het vinden van een fijne en betaalbare woning voor steeds meer inwoners een illusie. En dat willen we niet laten gebeuren.

Vervolg

We nemen graag de tijd om u als raad mee te nemen in dit plan. Daarom zal het college de agendacommissie verzoeken hiervoor ruimte in de agenda te reserveren na afloop van de Politieke Avond donderdag 8 juni aanstaande. Tijdens deze avond kunnen we bovenstaande stappen in wat meer detail bespreken en uw vragen beantwoorden. Daarnaast kunnen we ook ingaan op de aanpak huisvesting van statushouders en vluchtelingen.