1 Wonen: Betaalbaar, leefbaar, duurzaam en groen voor iedereen

> *"Iedereen heeft een huis, er hoeft niemand op straat te leven. (…) Culemborg is in 2026 verder uitgebreid. Het is groter, zodat er meer mensen kunnen wonen. Met hoge gebouwen. Niet zo groot als Utrecht, maar een beetje zoals Leiden of Hilversum."*
>
> Kindercollege Culemborg (2022)

Onze visie

Culemborg staat voor een grote **woonopgave**. Uit de prognoses blijkt dat de komende jaren een behoefte is aan een flink aantal nieuwe woningen in Culemborg. We kennen allemaal de verhalen van Culemborgers die op zoek zijn naar een nieuwe woning, maar die niet kunnen vinden. Bijvoorbeeld van jonge mensen die graag als starter een eigen plekje in Culemborg zouden hebben. Of van mensen die gescheiden zijn en nu op zoek zijn naar een nieuwe woning. Van mensen die graag richting Culemborg willen verhuizen. Maar ook van senioren die in een andere levensfase zijn beland en graag anders willen wonen zonder de stad te verlaten. Woningbouw heeft in deze bestuursperiode voor ons een **hoge prioriteit**. De vraag naar woningen is hoog en de ruimte om woningen te bouwen, is schaars. Dit betekent dat we de ruimte die we hebben slim en innovatief moeten benutten om **groen, duurzaam en betaalbaar voor verschillende doelgroepen** te bouwen. In deze bestuursperiode werken we op de volgende wijze aan wonen in Culemborg.

Stationsomgeving

Een belangrijke kans voor het bouwen van woningen in Culemborg ligt in de ontwikkeling van de stationsomgeving. We gaan deze bestuursperiode verder aan de slag om hier **woningbouw mogelijk te maken**. In **2026**, het eind van deze bestuursperiode, zijn de eerste woningen in dit gebied opgeleverd. We zetten hierbij in op de ontwikkeling van een **gemengde wijk**. Een stationsomgeving met naast wonen ook **ruimte voor ondernemen**, zonder dat hier een compleet winkelcentrum komt. We zetten in op ruimte voor **creativiteit** die past bij de cultuurhistorische identiteit van maakindustrie in dit gebied, **sport en beweging, sociale voorzieningen** en nader te bepalen vormen van **onderwijs**. Onze ambities de **duurzaam en klimaatadaptief bouwen** in dit gebied zijn hoog. In de plannen willen we aandacht voor **deelmobiliteit**, **gezamenlijke tuinen of een stadspark** en **natuurinclusief bouwen**. Hiervoor maken we per deelgebied specifieke keuzes. De ontwikkeling van de stationsomgeving is een belangrijk punt voor de ontwikkeling van onze stad, maar ook een ingrijpende verandering voor veel partijen, met name voor ondernemers. We houden de **belangen van betrokkenen** en de **financiële risico's** van deze ontwikkeling scherp in beeld.

Betaalbaar wonen

De prijzen voor particuliere huurwoningen en voor koopwoningen zijn in de afgelopen jaren fors gestegen. Het aanbod van sociale huurwoningen is bovendien schaars. We maken ons bijzonder zorgen om **huurders en kopers in het lage- en middenprijssegment**. Daar is de nood het hoogst. Daarom willen we onder andere samen met KleurrijkWonen de doorstroming actief bevorderen. We maken het oudere inwoners die zelfstandig willen blijven wonen makkelijker om naar een **levensloopbestendige woning** te verhuizen als ze dit willen.

In verschillende doelgroepen is de nood aan woningen hoog. De vraag naar woningen zal in de komende jaren niet zomaar afnemen. Op dit moment is vrijwel iedere woning, of dit nu een huur- of een koopwoning is, te duur. Dit belemmert de **doorstroming**. Mensen blijven langer wonen in een woning die misschien niet meer ideaal voor hen is, omdat ze geen volgend huis kunnen vinden. Dit zorgt er bijvoorbeeld voor dat mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning deze niet kunnen vinden. We vinden het van belang dat de gemeente **huurders en kopers helpt betaalbaar te wonen**, binnen de mogelijkheden die de gemeente daarvoor heeft en de afspraken die de gemeente heeft gemaakt, bijvoorbeeld met de regio. We verkennen en ondernemen **actie om woningen betaalbaar te houden**. De opties waarop de gemeente dat kan doen worden **op korte termijn** uitgewerkt, zodat we hier keuzes in kunnen maken. In deze bestuursperiode zetten we expliciet in op **woningen in het lage- en middenprijssegment**. Waarbij we bij het middensegment vooral de nadruk leggen op de onderkant van dit prijssegment. We **passen de gemeentelijke woonvisie aan** op de plannen die worden gemaakt en brengen hierbij een splitsing aan in het huidige middenprijssegment, om meer de nadruk te kunnen leggen op de onderkant van dit segment.

Klimaatadaptief, circulair en duurzaam wonen
We werken aan een **toekomstbestendige vorm van wonen**. De aanpak van de wooncrisis combineren we met de aanpak van de biodiversiteits- en klimaatcrisis. Daarom bouwen we zoveel mogelijk **duurzaam, energieneutraal, klimaatadaptief en met oog voor circulariteit**. Daarnaast helpen we huidige huurders en huizeneigenaren hun woning beter te isoleren en te verduurzamen. We vinden het belangrijk dat inwoners wonen in wijken die prettig leefbaar en veilig zijn. Bouw of transformatie van woningen is dus niet alleen een aanpassing of toevoeging van huizen, maar het **realiseren van een nieuwe leefomgeving**. Dit betekent dat we bouwen met **ruimte voor groen en water** en **plek om te spelen en bewegen**. We willen **fasegericht bouwen** en per bouwfase scherpe afspraken maken over klimaatadaptatie, circulariteit en duurzaamheid. Afspraken en uitgangspunten hierover leggen we vast in onze Omgevingsvisie. Wonen met oog voor duurzaamheid en klimaatadaptatie betekent ook dat we de verharde parkeerplaatsen zoveel mogelijk vervangen door **groene parkeerplekken**. We laten de algemene parkeernorm los en werken met een **gedifferentieerde parkeernorm**. Dit betekent dat de hoeveelheid parkeerplaatsen in een wijk past bij het karakter en de behoefte van die wijk.

Innovatief en creatief bouwen
Een manier om sneller nieuwe woningen te bouwen, is **nóg creatiever omgaan met de bouw- en woningopgave**. We willen meer woningen die voor **meerdere doelgroepen** interessant zijn. Voor jongeren, senioren en gezinnen. We staan open voor mogelijkheden om **in de hoogte** te bouwen, maar bijvoorbeeld ook voor het **ombouwen van kantoren** en het **splitsen van bestaande gebouwen**. Bij locaties waar wordt gebouwd, hebben we extra aandacht voor **creatieve woonvormen**. Bij ontwikkelaars vragen we aandacht voor onze gemeentelijke speerpunten, waaronder op het gebied van collectieve woonvormen. Als **inwoners of particulieren met een creatief idee** komen, **faciliteert de gemeente** hen hierbij. De gemeente maakt hiervoor duidelijk wat zij kan betekenen voor initiatiefnemers en wat van initiatiefnemers wordt verwacht, zodat helder is hoe we nieuwe woonvormen en initiatieven kunnen steunen. Bij nieuwe bouwplannen stellen we een stevige randvoorwaarde: in deze bestuursperiode wordt er **niet in ons groene buitengebied gebouwd**.

Herontwikkeling locaties
Een stad waarin al eeuwenlang wordt gewoond, bevat na verloop van tijd ook locaties die opnieuw

ontwikkeld moeten worden. We willen ons in deze bestuursperiode ieder geval inzetten om '**de lelijkste plek van Culemborg' de mooiste plek te maken**: de gemeente wil aan de slag met de **herontwikkeling van het gebied rondom de Dr. Hockesingel**. Daarmee wordt de toegang tot onze binnenstad verfraaid, zoals in het huidige regieplan binnenstad is afgesproken. In deze bestuursperiode zijn we daarnaast voornemens te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor de herontwikkeling van het **Veerweggebied, de Ronde Haven en het Steenoventerrein**. We brengen in beeld wat de mogelijkheden zijn voor een **combinatie van woningbouw en recreatie** op deze locatie.