Gemeente leudal



Themasessie wonen

25 maart 2025

Agenda

19:30 – 19.40	Opening en doel overleg
19.40 – 20.00	Terugblik; waar staan we nu?
20.00 – 20.15	Ambities; waar zetten wij extra op in?
20.15 – 20.50	Doorkijk; hoe gaan we dat bereiken?
	- door focus en regie op aantal grotere projecten
	- door optimalisering en stimulering van processen
20.50 – 21.00	Vervolgafspraken en afronding



Doel van deze sessie

- Inzicht in actuele stand van zaken
- Ambities voor uitbreiding en versnelling
  - (haalbare) resultaten voor het komende jaar
  - doorkijk langere termijn
- Van omgevingsvisie naar volkshuisvestingsprogramma (VHP)
  - concreet uitvoeringsprogramma

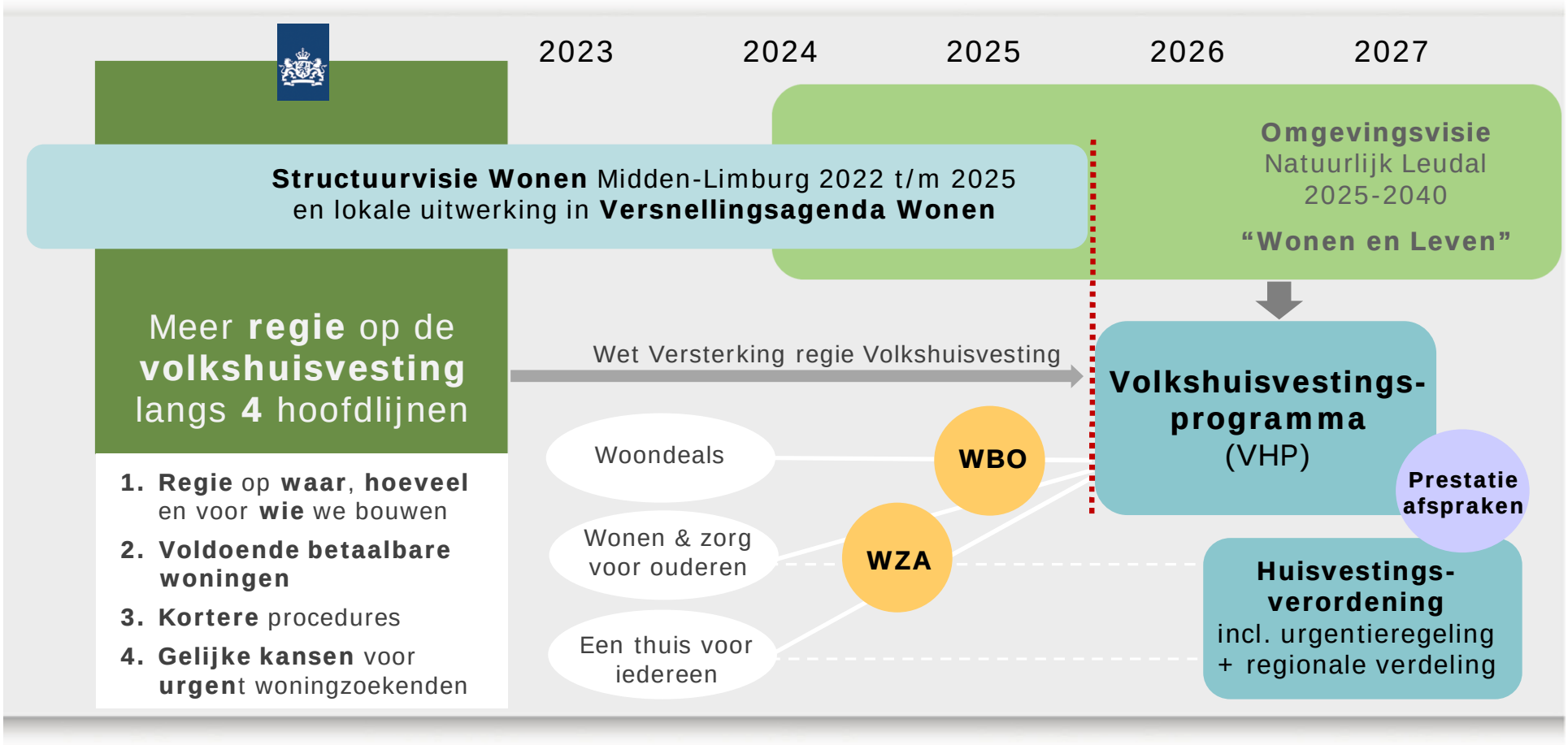


Wij bouwen door ….

- Volgens ‘de cijfers’ is de behoefte nog beperkt. Wij zien kansen en hebben grotere ambities!
- Wij werken aan ± 220 woningen in 4 grootschalige projecten
- én aan verspreide bouwplannen in alle dorpen



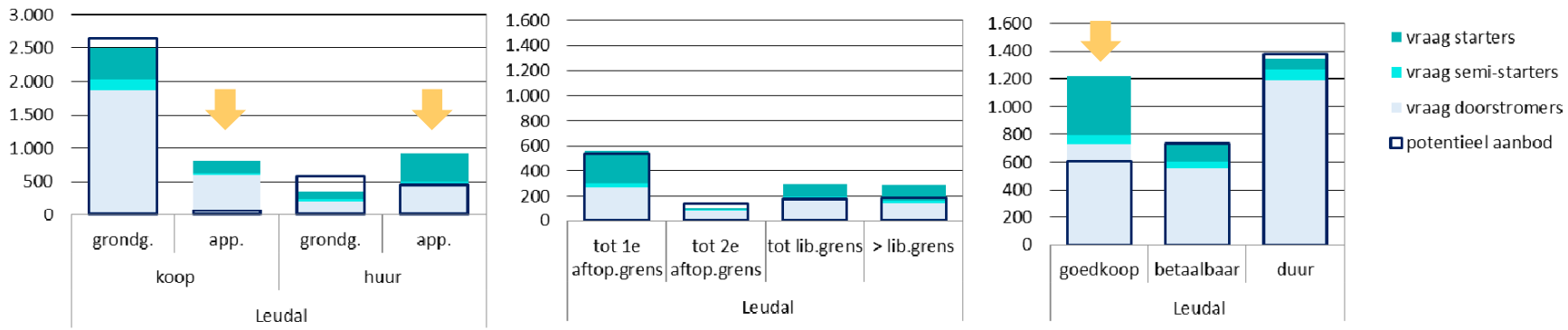
Context woonbeleid



Uitkomsten woningbehoefte onderzoek

Uitgaande van de woonwensen van inwoners:

- Is er met name een tekort aan appartementen in de koopsector (huur in mindere mate)
- Zijn vraag en aanbod in de huursector redelijk in evenwicht
- Is binnen de koopsector vooral een tekort aan goedkope woningen

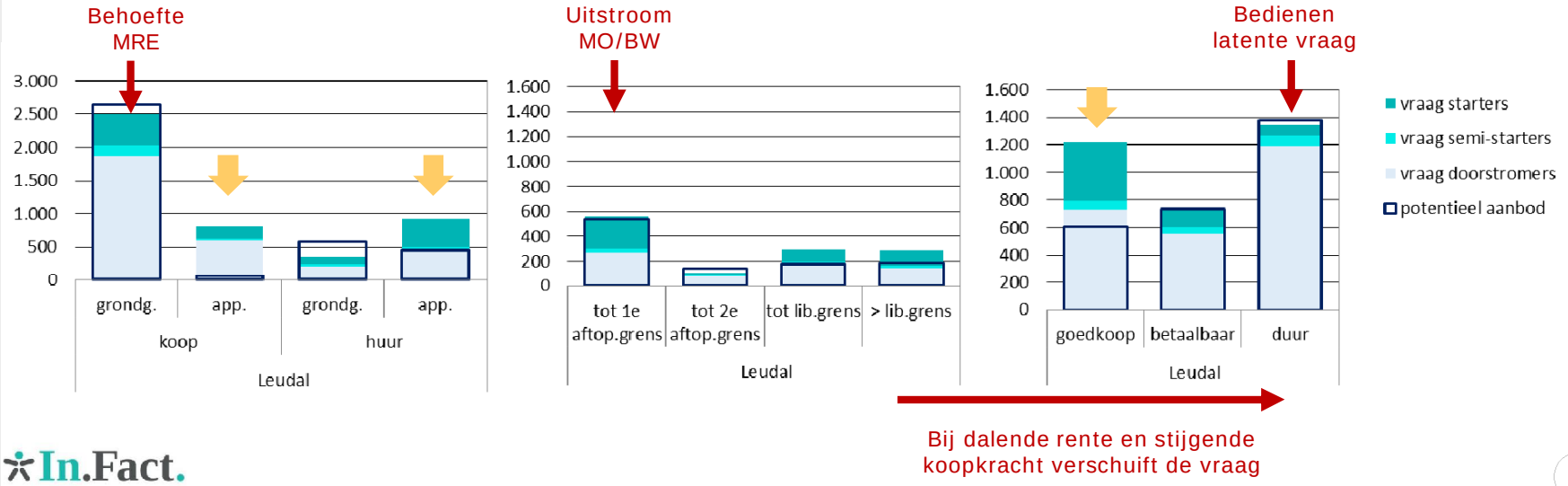


In.Fact.

Uitkomsten woningbehoefte onderzoek

Uitgaande van de woonwensen van inwoners:

- Is binnen de koopsector vooral een tekort aan goedkope woningen
- Is er met name een tekort aan appartementen in de koopsector (huur in mindere mate)
- Zijn vraag en aanbod in de huursector redelijk in evenwicht



In.Fact.

Uitkomsten woonzorganalyse

De opgaven samengevat

In.Fact.Research | bureau nhm

1. **Toenemende vraag, tegenover afnemende middelen en aantal beschikbare handen**



2. Gemeenschappen activeren en de behoefte aan zorg en ondersteuning beperken



3. **Betere afstemming en samenwerking/ meer met minder handen**

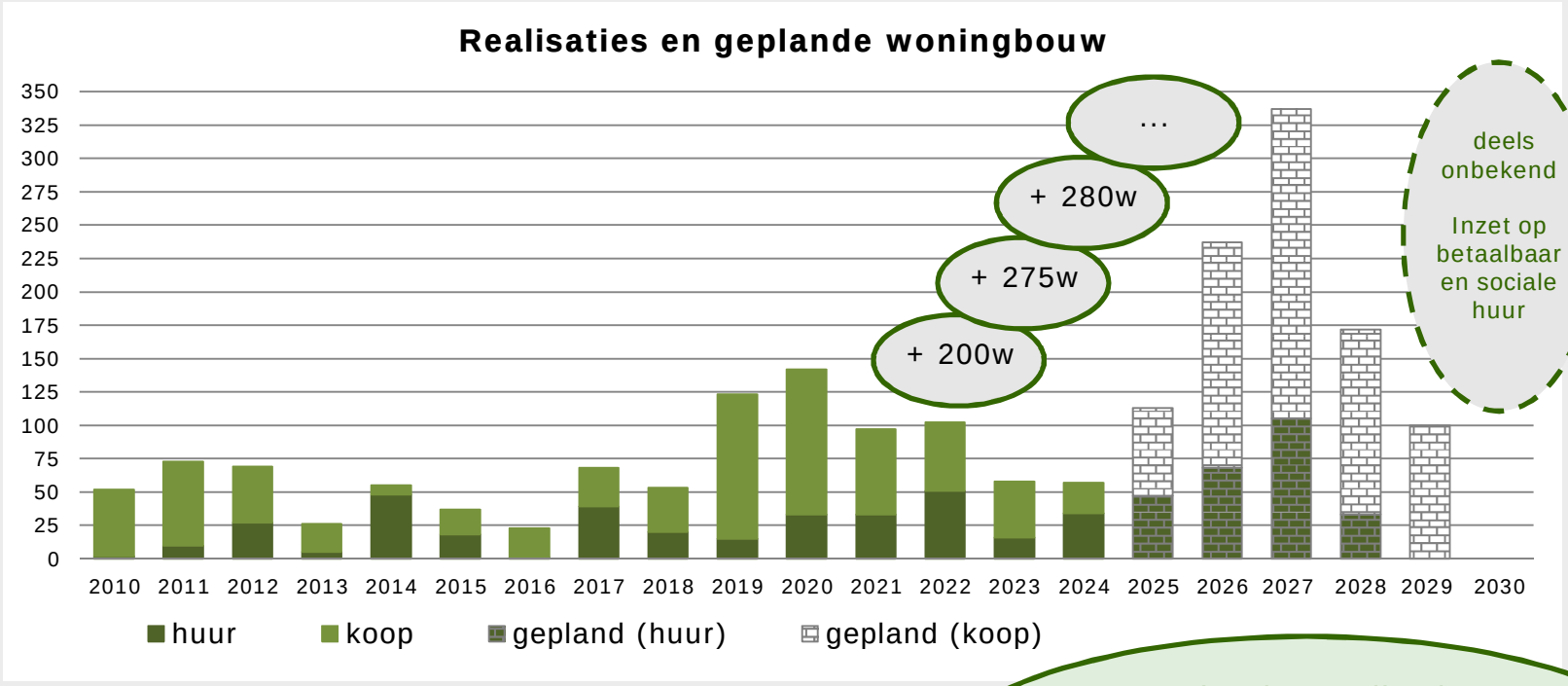


4. **Vertel het eerlijke verhaal, niet alles kan overal, maak duidelijke keuzes**



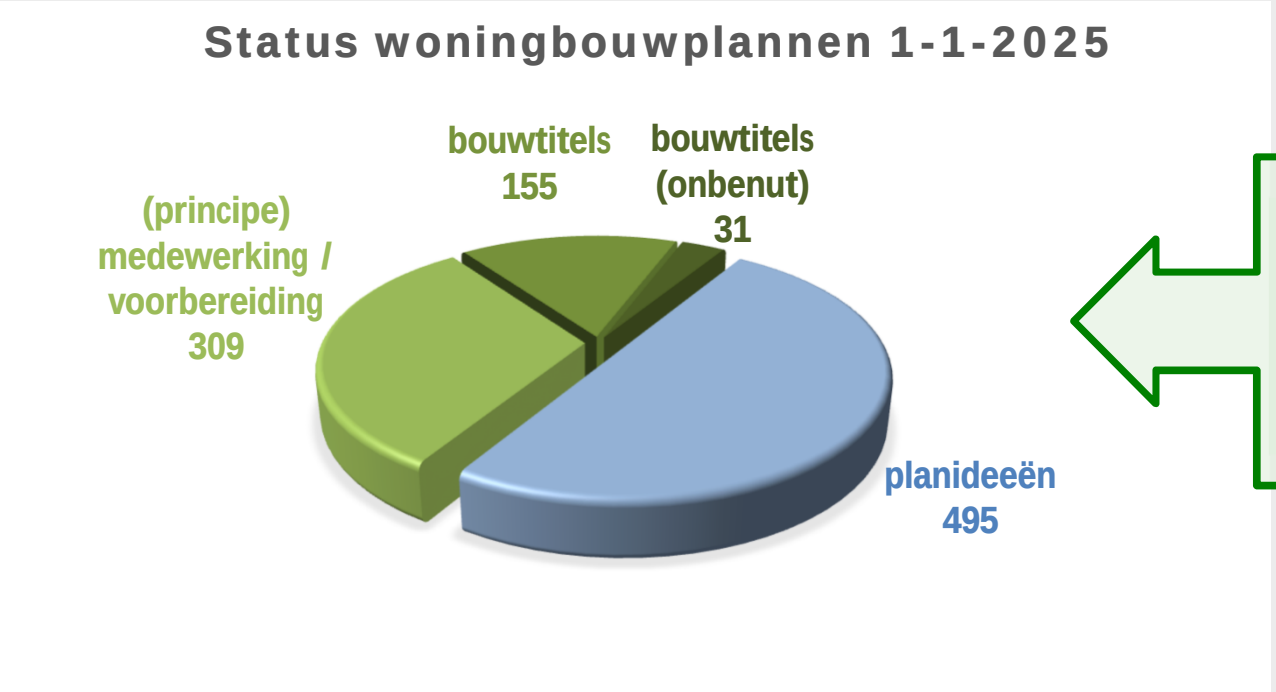


Extra ingezet voor onze ambities



Inschatting realisaties
2022-2025:
325w + 75 onzelfst.
met nog
> 1.000w
in de pijplijn

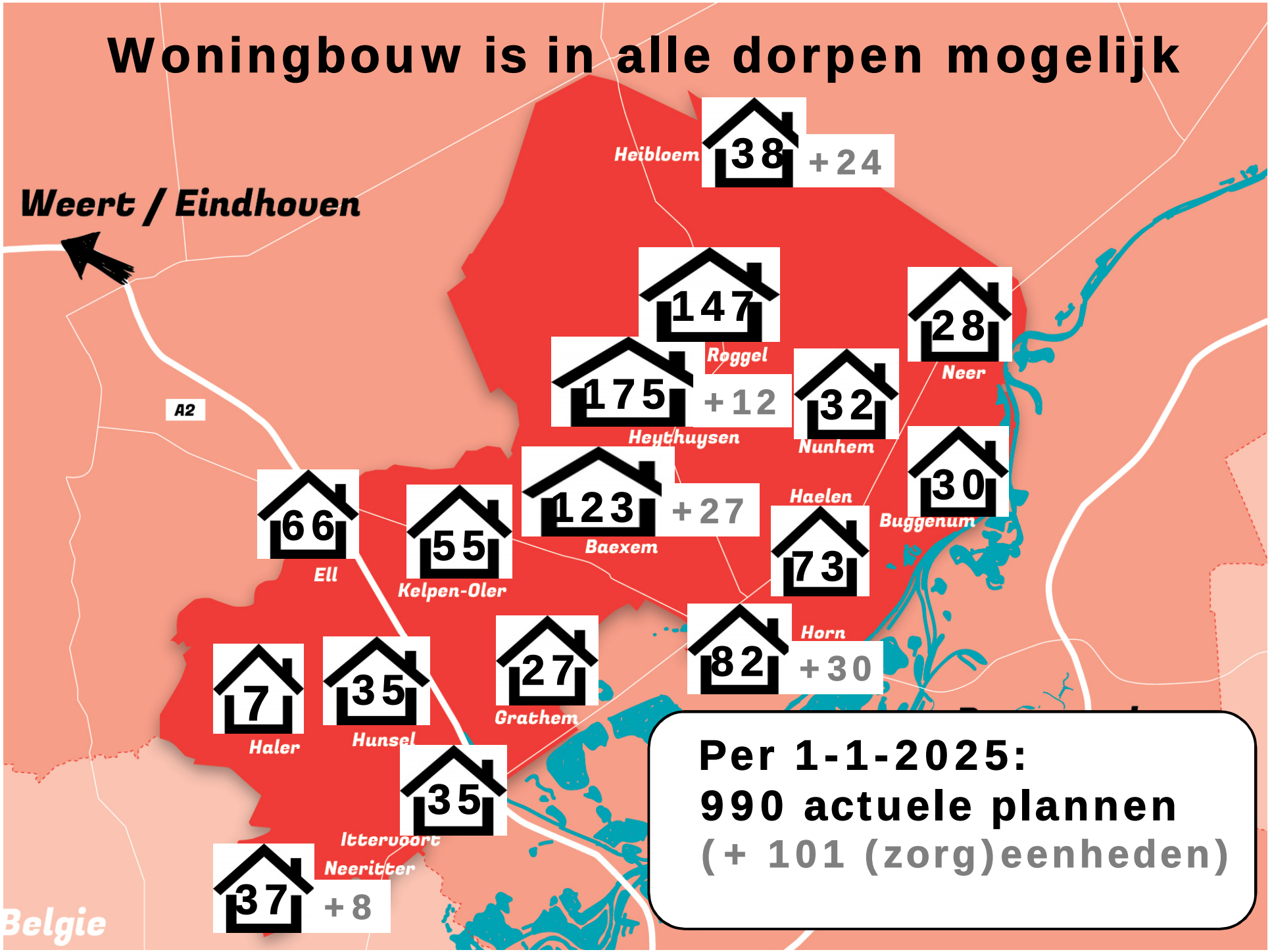
Veel plannen in uitwerking



Extra inzet op concretisering en realisatie

(hoe, komen we later op terug)

Woningbouw is in alle dorpen mogelijk

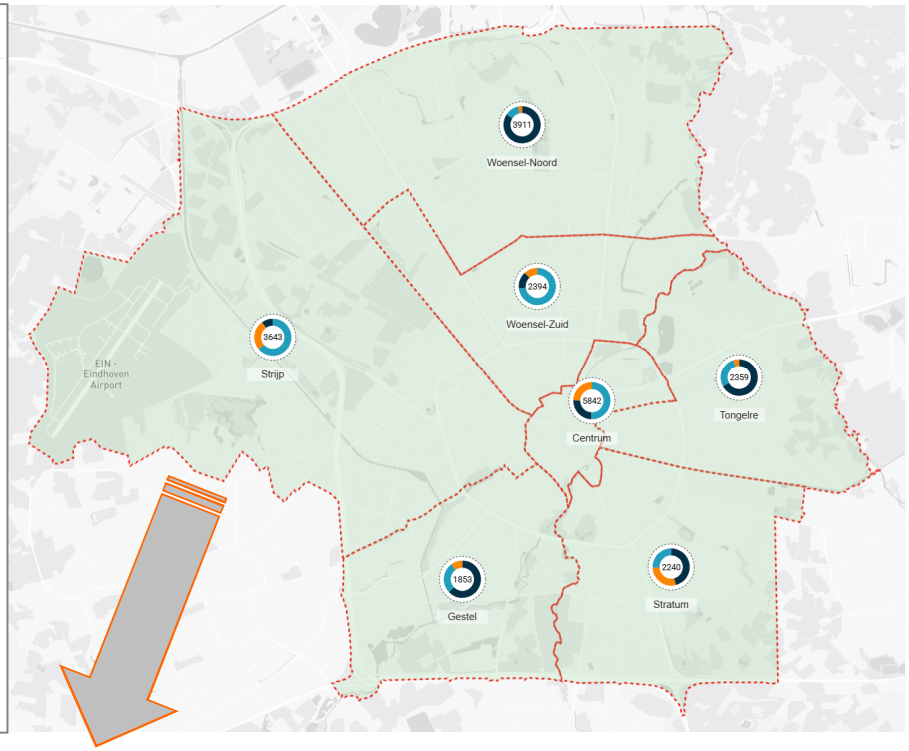


Per 1-1-2025:
990 actuele plannen
(+ 101 (zorg)eenheden)

Nieuwe provinciale woningbouwmonitor

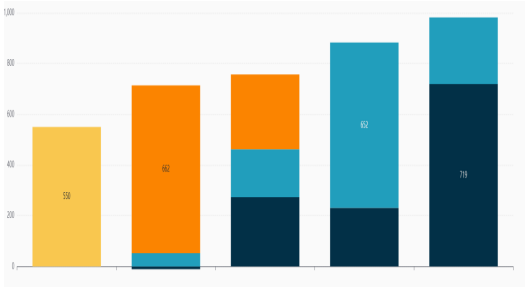
voorbeeld woningbouwkaart.eindhoven.nl

Stadsdeel	Strijp
Aantal woningen	3643
Procesfase	
In studie 10%	362
In voorbereiding 64%	2324
In aanbouw 26%	957
Woningtype	
Meergezins 94%	3422
Eengezins 6%	221
Huur/koop	
Huur 67%	2455
Koop 33%	1188
Prijsklasse	
Sociale huur 27%	970
Middeldure huur 23%	831
Dure huur 19%	678
Middeldure koop 14%	498
Dure koop 18%	666

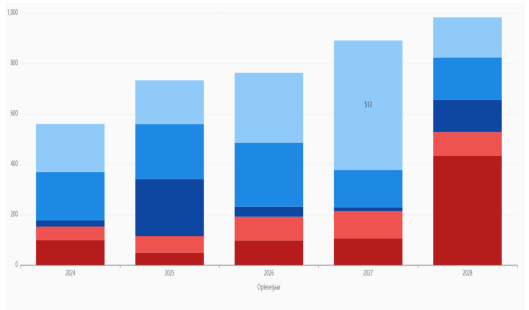




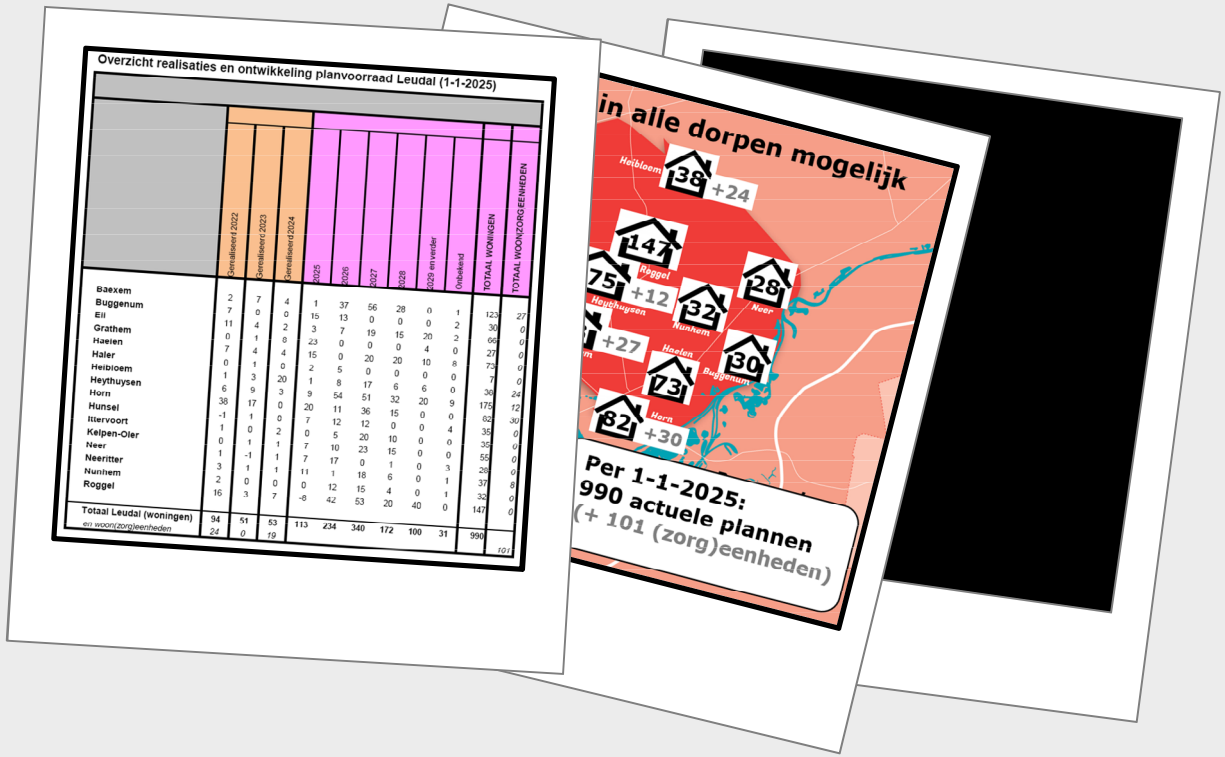
- in studie
- in voorbereiding
- in aanbouw
- gereed



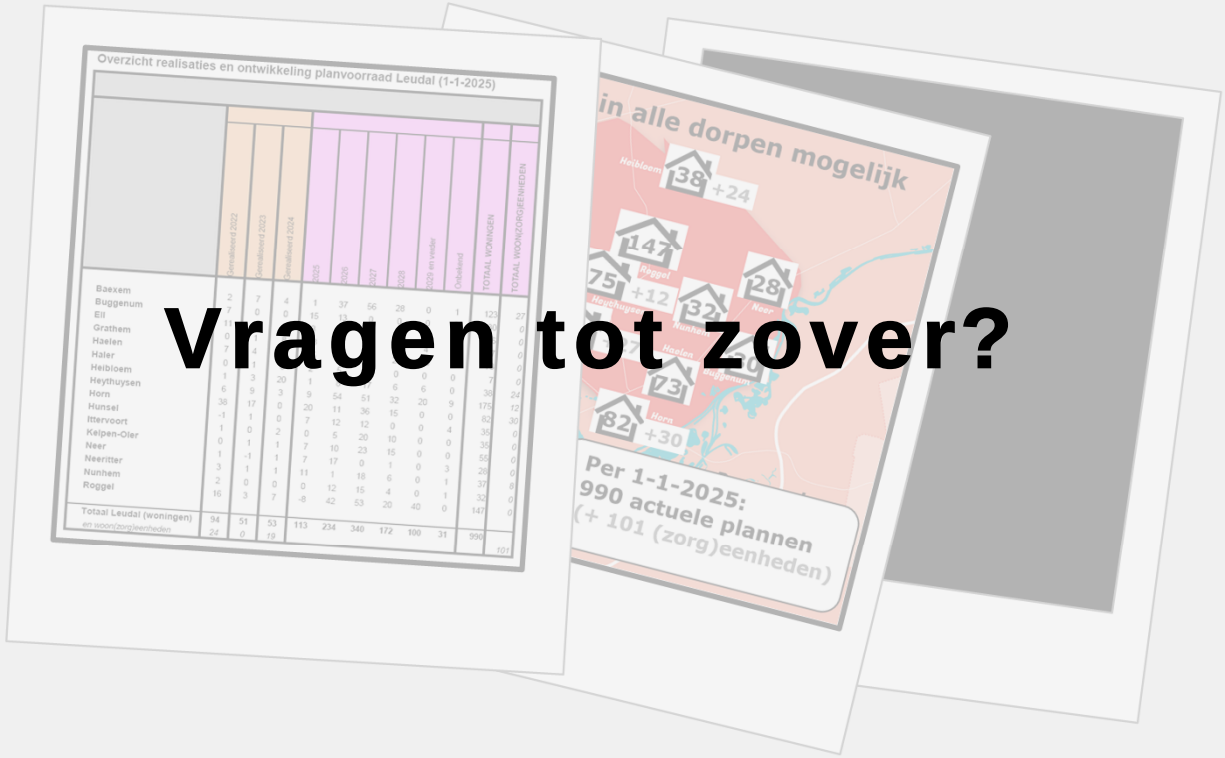
- sociale huur
- middenhuur
- dure huur
- betaalbare koop
- dure koop



Momentopname

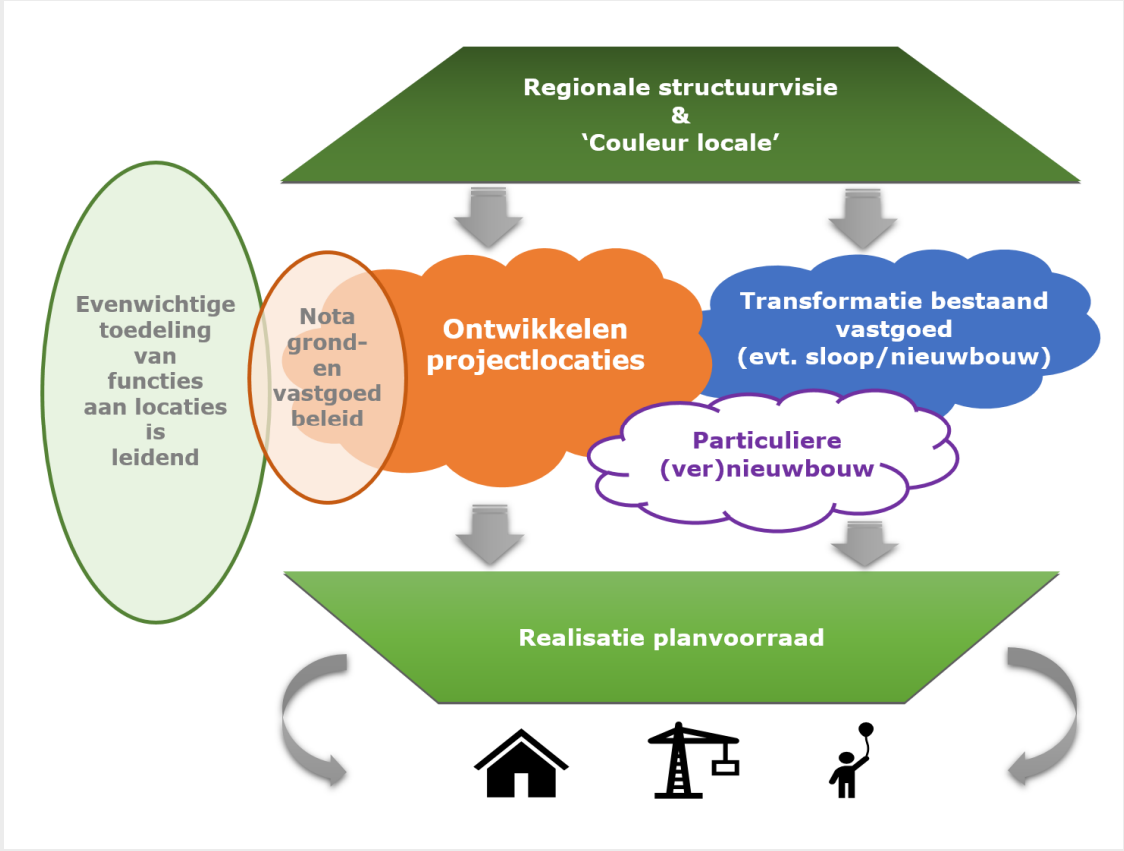


Momentopname



Vragen tot zover?

Versnellingsagenda wonen is ons kader



Kenmerken initiatieven **projectmatige woningbouw**:
- (her)ontwikkelen strategische locaties*
  * *maatschappelijk vastgoed en (potentiële) 'knelpunt' locaties met door de gemeente (vooraf) gestelde ontwikkelcriteria*
- voor **én** door/met inwoners: collectieve burgerinitiatieven (wooncoöperatie, CPO) en/of betaalbare (huur)woningen ter bevordering doorstoom eigen inwoners
- maatwerk per dorp, prominente ligging, enige omvang, gemeente prioriteert (in tijd), projectmatige samenwerking diverse partijen binnen streefbeeld

Kenmerken initiatieven bij **transformatieplannen**:
- transformatie bestaand (commercieel) vastgoed tot betaalbare (huur)woningen, ter ondersteuning van specifieke doelgroepen en het bevorderen van de leefbaarheid
- algemeen kader, met duiding per dorp
- eigen bewoning mogelijk

Kenmerken initiatieven **particuliere (ver)nieuwbouw**:
- individuele woon(zorg)oplossingen via woning- of woonkavelsplitsing
- nieuwbouw (zelfbouw) op lege kavel in bestaand woongebied
- algemeen kader, met duiding voor kern/dorp of buitengebied

Leidende principes VA Wonen

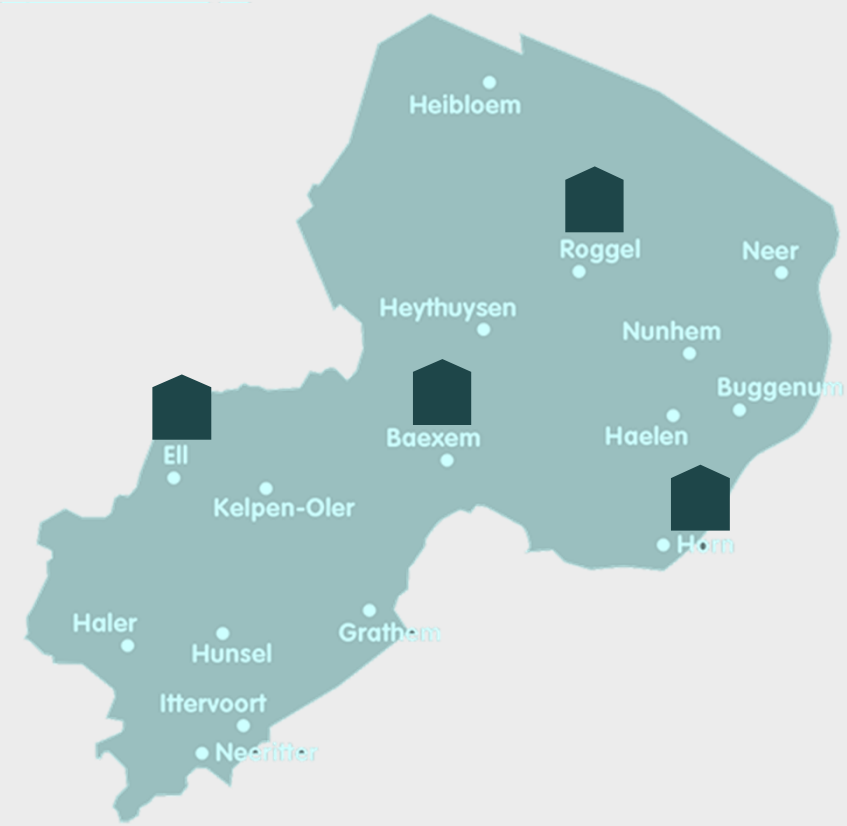
Inbreiding voor uitbreiding

Kwaliteit (woning / planopzet) is leidend:

- betaalbare (huur)segment
- de juiste woning op de juiste plek (ETFAL)
- in Leudal bieden we een goede woon- en leefomgeving (diversiteit, groen, parkeren, veilig, openbare ruimte)
- levensloopbestendig



Focus en regie (projectmatig)



In alle dorpen wordt gebouwd én
zijn genoeg plannen voor de behoefte

Extra inzet in 2025 op:

± 220 w

Focus en regie = keuzes maken

Juiste randvoorwaarden creëren (1)



Belemmeringen waar wij geen invloed op hebben:

1. Stikstofproblematiek
2. Lange wachttijden voor aansluiting op energienet
3. Procedures bij rechtbank en Raad van State
4. Stijgende bouwkosten
5. Krapte op arbeidsmarkt (onderzoeksbureaus, realisatie)
6. Regels over afstand tot percelen met gewasbeschermingsmiddelen
   - √ wel versoepeling bij inpandige transformatie / splitsing

Juiste randvoorwaarden creëren (2)

Concrete acties waarmee wij bijdragen aan planontwikkeling / realisatie:

√ 1. Intaketafel: kansrijk ja/nee?

inwoners: BBPOmgeving@leudal.nl
bedrijven: Ondernemersteam@leudal.nl



√ 2. Projectorganisatie

- actief sturen op gewenste invulling
- bijspringen behandeling aanvragen

√ 3. Herstructureringsfonds

- € 6,9 miljoen financieel impuls beschikbaar
- subsidieregeling Q2 2025 uitgewerkt

→ 4. Actief nabellen / stimuleren ontwikkelaars

Juiste randvoorwaarden creëren (3)

Concrete acties om doelgroepen te ondersteunen:



1. Startersleningen
   - maximale koopsom verhoogd naar € 310.000
   - lobby bij provincie voor verruimde kaders vanaf 2026

2. Prijsafspraken bij betaalbare nieuwbouw
   - anterieure overeenkomst met maximale prijzen voor koop en huur

3. Bepaalde doelgroepen voorrang geven
   - afspraken met ontwikkelaars en corporaties over eerst lokaal aanbieden
   - Huisvestingsverordening en urgentieregeling uitwerken onder nieuwe wet (2026)

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Wet versterking regie volkshuisvesting

De woningnood is hoog. Per jaar moeten er 100.000 woningen gerealiseerd worden. *De Wet versterking regie volkshuisvesting* gaat hierbij helpen. Zo kunnen **overheden samen met marktpartijen** sneller, genoeg en de **juiste** woningen bouwen. ***Wat gaan we doen?***

Genoeg locaties voor 100.000 woningen

Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen **het juiste wettelijke gereedschap** om beter en sneller te sturen op

hoeveel, waar en voor wie we bouwen



Voldoende betaalbare woningen

Midden- en lage inkomens

maken in de hele regio kans op het vinden van een woning





Betaalbare woningen

twee derde per regio,

30% sociale huur

Voldoende woningen voor

studenten en ouderen



Kortere procedures

Sneller duidelijkheid van de rechter



Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geschrapt

waardoor motivering voor bouwen in het buitengebied **minder omslachtig** wordt



Bouwen op eigen erf

Vergunningvrij voor mantelzorg- en familiewoningen



Eerlijke verdeling

Gelijke verdeling van urgent woningzoekenden

Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen



Meer weten? www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

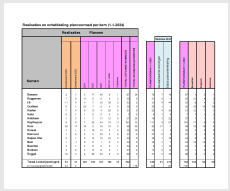
Koers en rolverdeling

Gemeenteraad



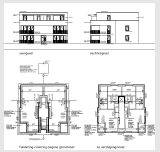
kadersteller:
visievorming

uitvoerder:
beleid en planvorming
Volkshuisvestingsprogramma (OW)









monitoring

verantwoording

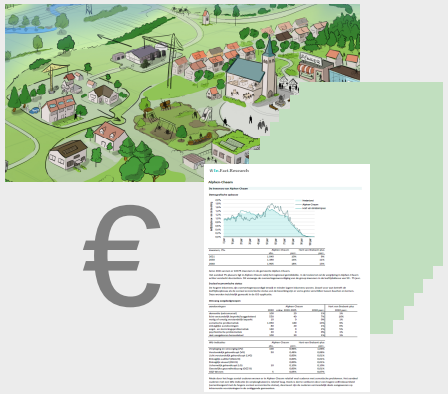
College

marktpartijen en inwoners

Alles komt samen in Leudal

Vervolg / planning 2025/2026

- ✓ Passend Wonen/Wonen en Leven verankerd in GOVI
- ✓ VA Wonen verruimd - Q2 2024
- ✓ WZA afgerond - Q3 2024
- ✓ WBO afgerond - Q1 2025



- → **Subsidieregeling Herstructureringsfonds (Q2 2025)**
- → **Volkshuisvestingsprogramma (Q4 2025)**



Gemeente leudal

SAMEN BOUWEN WIJ VERDER ZODAT IEDEREEN IN LEUDAL MOOI KAN WONEN

WAAR WOONT U NU ?

WOONT U ZOALS U WILT WONEN ?

HOE LANG WILT U DAAR BLIJVEN WONEN ?

WAT KUNT U DOEN OM DAAR FIJN TE BLIJVEN WONEN ?

WILT U LIEVER ANDERS GAAN WONEN ?

HOE WILT U GRAAG WONEN ?

WAAR KUNT U NOG FIJNER WONEN ?

WIE WIL OOK GRAAG IN LEUDAL WONEN ?

