



Themasessie Visie op wonen

2 april 2024



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 Hoe gaan we dat bereiken?
- VA Wonen 2024: voorstel voor verruiming
 - Doorkijk regie op nieuwe ontwikkelingen
- 20.50 – 21.00 Vervolgafspraken en afronding



Doel van deze sessie

- Inzicht in actuele stand van zaken
- Ambities voor uitbreiding en versnelling
 - (haalbare) resultaten komende twee jaar
 - doorkijk langere termijn (Omgevingsvisie)
- Versnellingsagenda Wonen verder uitbouwen
 - afhandelen moties / toezeggingen



Verruimen bouwmogelijkheden

- Uitgangspunt: in alle dorpen kan gebouwd worden
- Kader: Versnellingsagenda Wonen
- Voorwaarde: juiste kwaliteit

1. Verruimen bestaande kaders VA Wonen

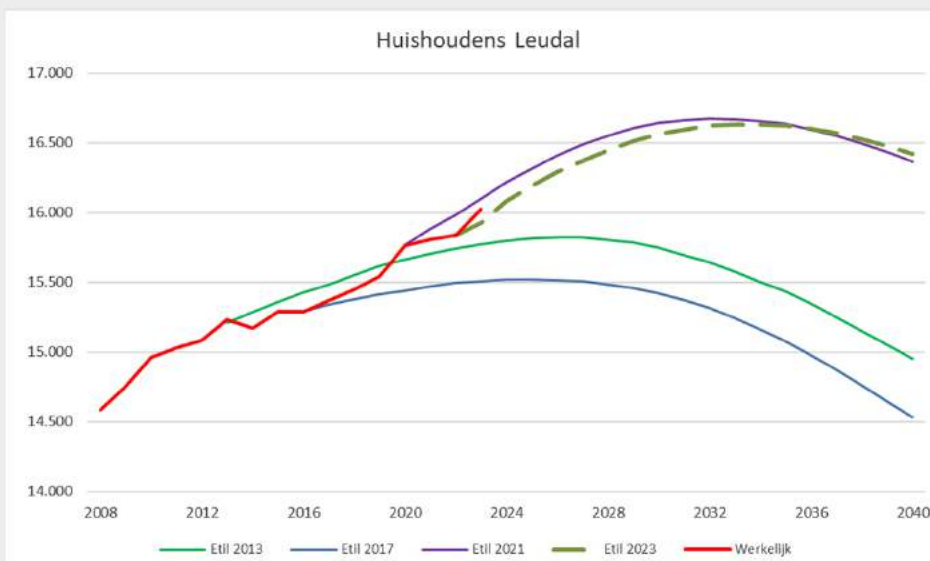
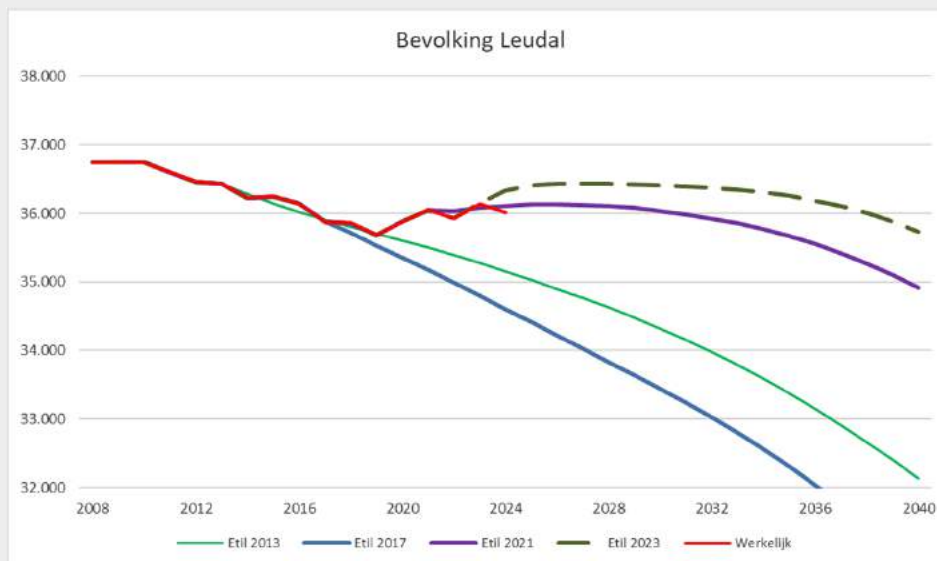
- minimale oppervlakte
- maximale prijs
- extra locaties binnen woonstructuur

2. Actief inzetten op grotere ontwikkelingen

- focus en regie op strategische locaties

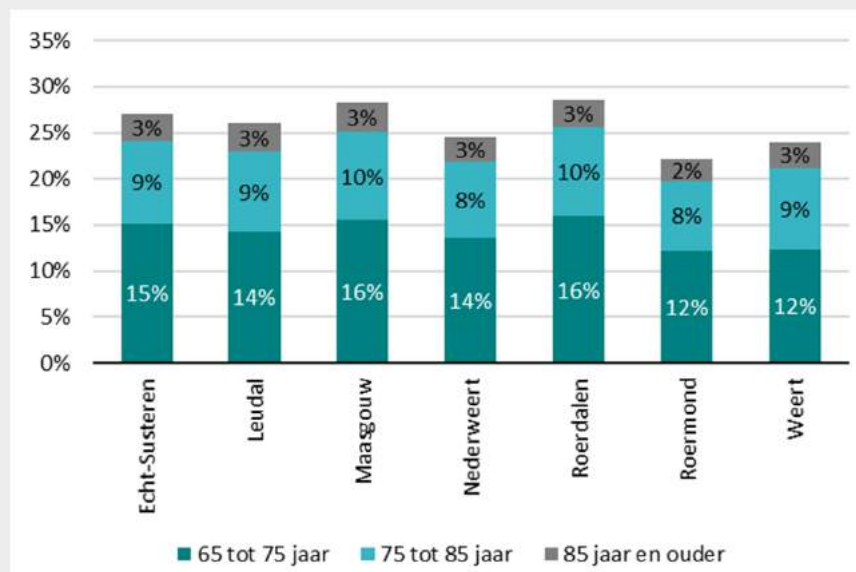
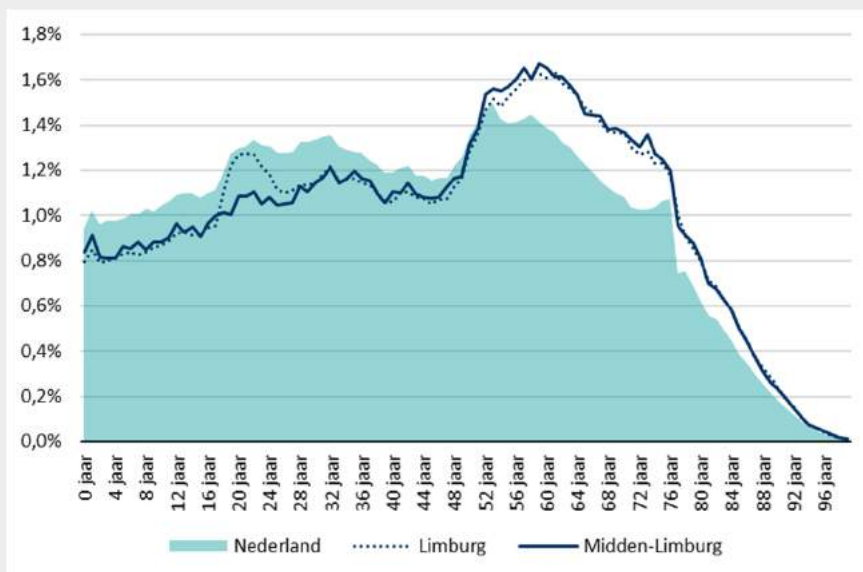


Demografie (positieve prognoses)

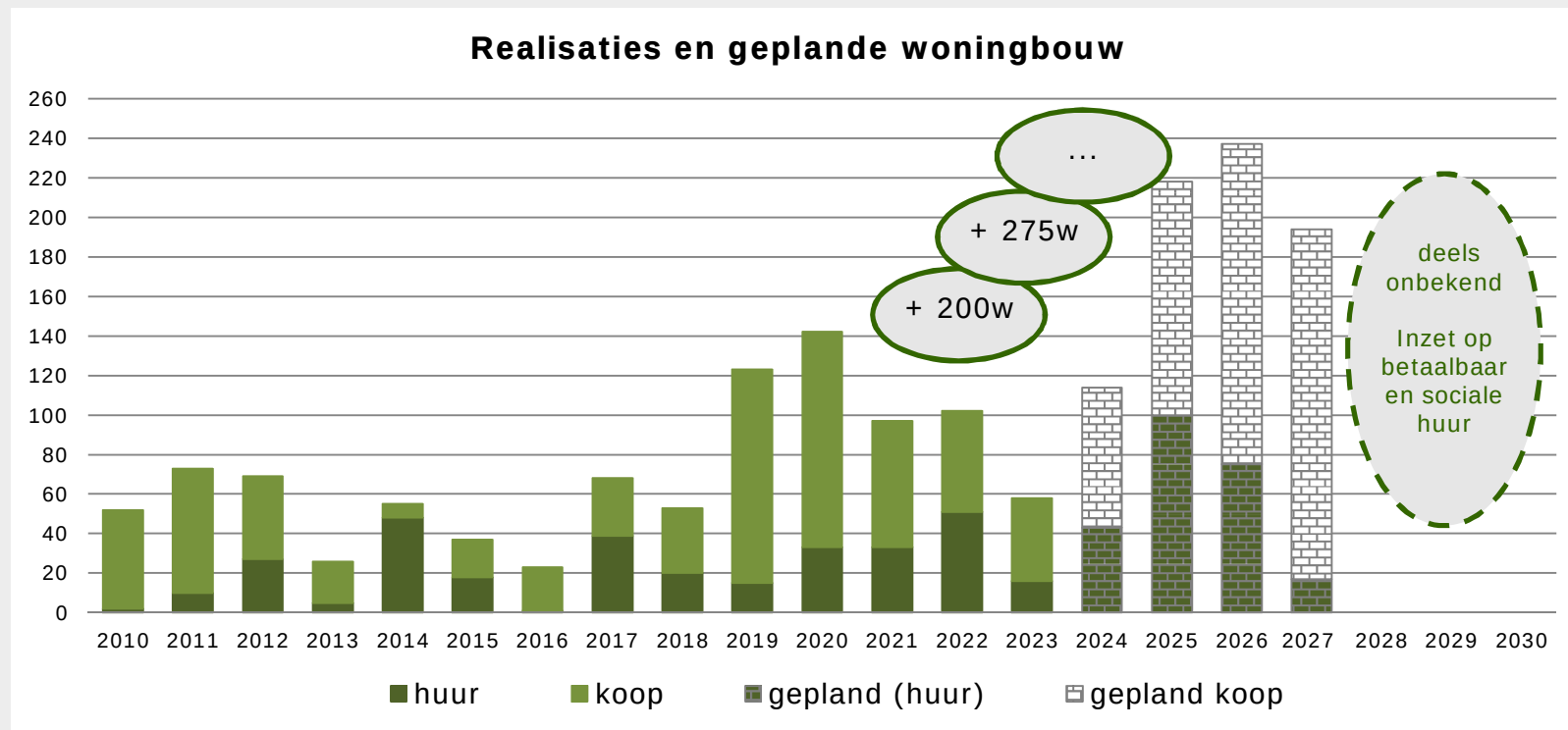


Alles komt samen in Leudal

Demografische opbouw



Extra ingezet voor onze ambities



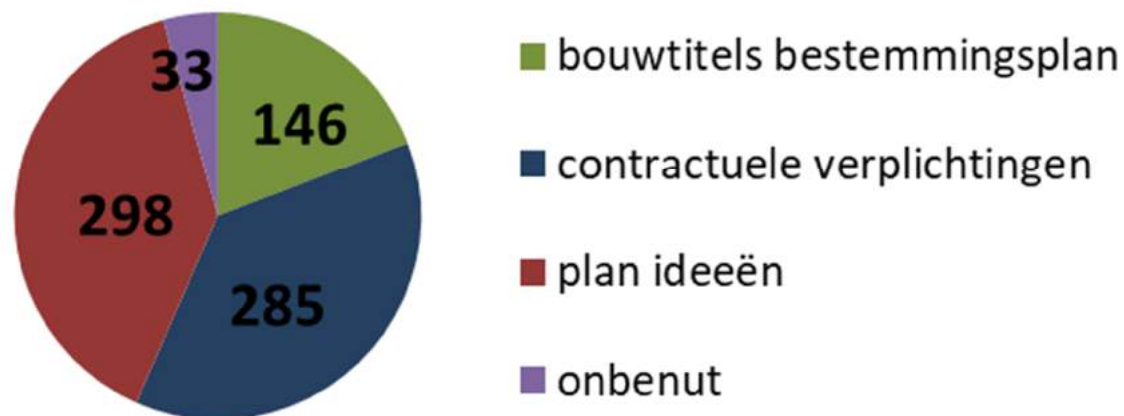
**“de gemeente bouwt zelf
geen woningen,
wij hebben wel invloed
op de planontwikkeling”**

inschatting realisaties
2022-2025: 450w
met nog
500-600w in de pijplijn



Veel (eigen) plannen → uitwerken

Status woningbouwplannen 1-1-2024



No action required

Medio 2023 nieuwe pilot voor:

1. Woningsplitsingen
 - in de kernen (4 + 1)
 - in het buitengebied (4 + 2)

2. Woonkavelsplitsingen
 - in de kernen (6 + 4)

→ meer woonoplossingen
voor jong én oud
nabij familie en vrienden



Advies: vast verankeren in de VA Wonen



Voorbeeld situaties



Reden afwijzen plannen?

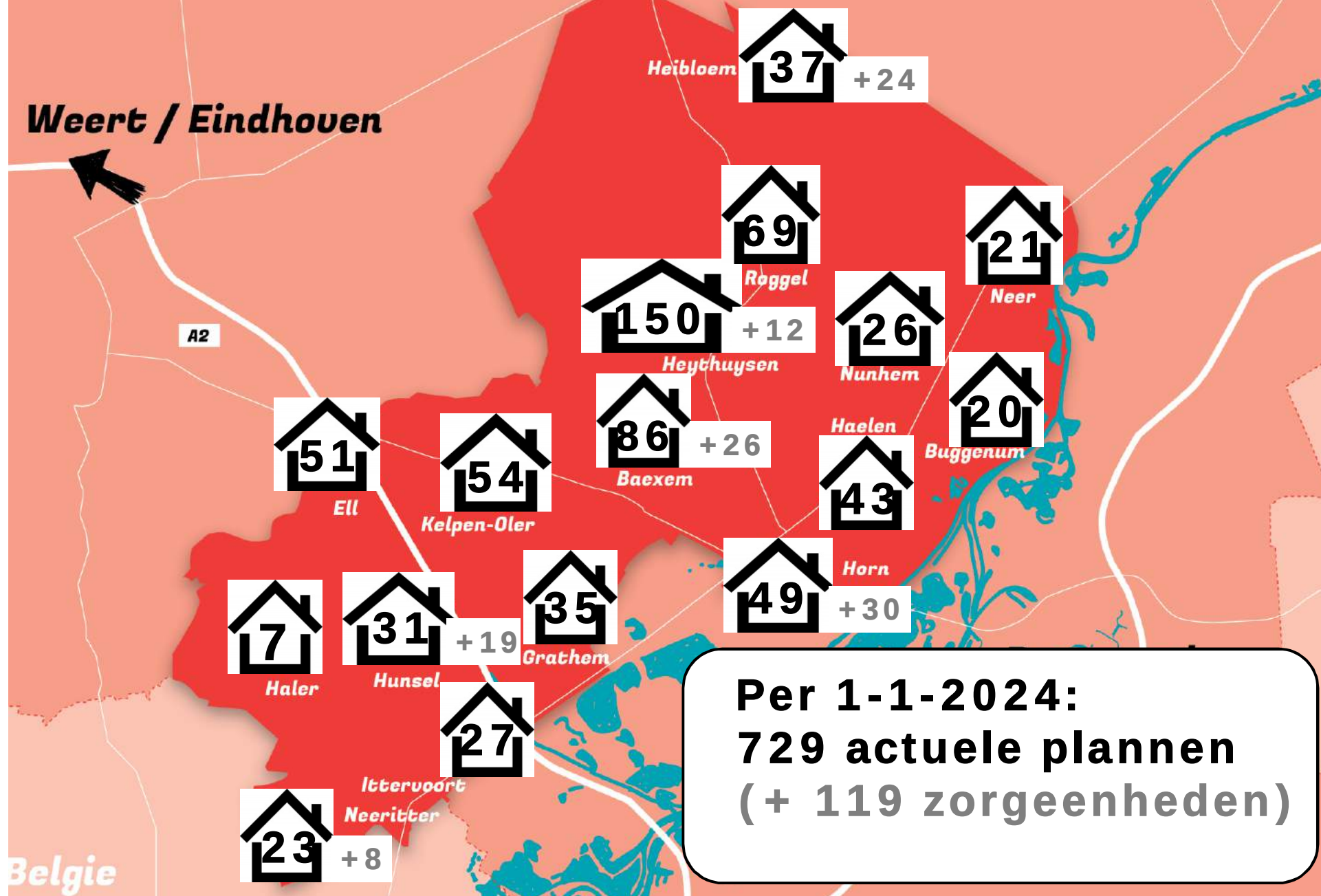
Meest voorkomende redenen om geen medewerking te verlenen:

- kwaliteit
- woonoppervlakte
- prijzen
- parkeren
- niet doordacht / niet compleet



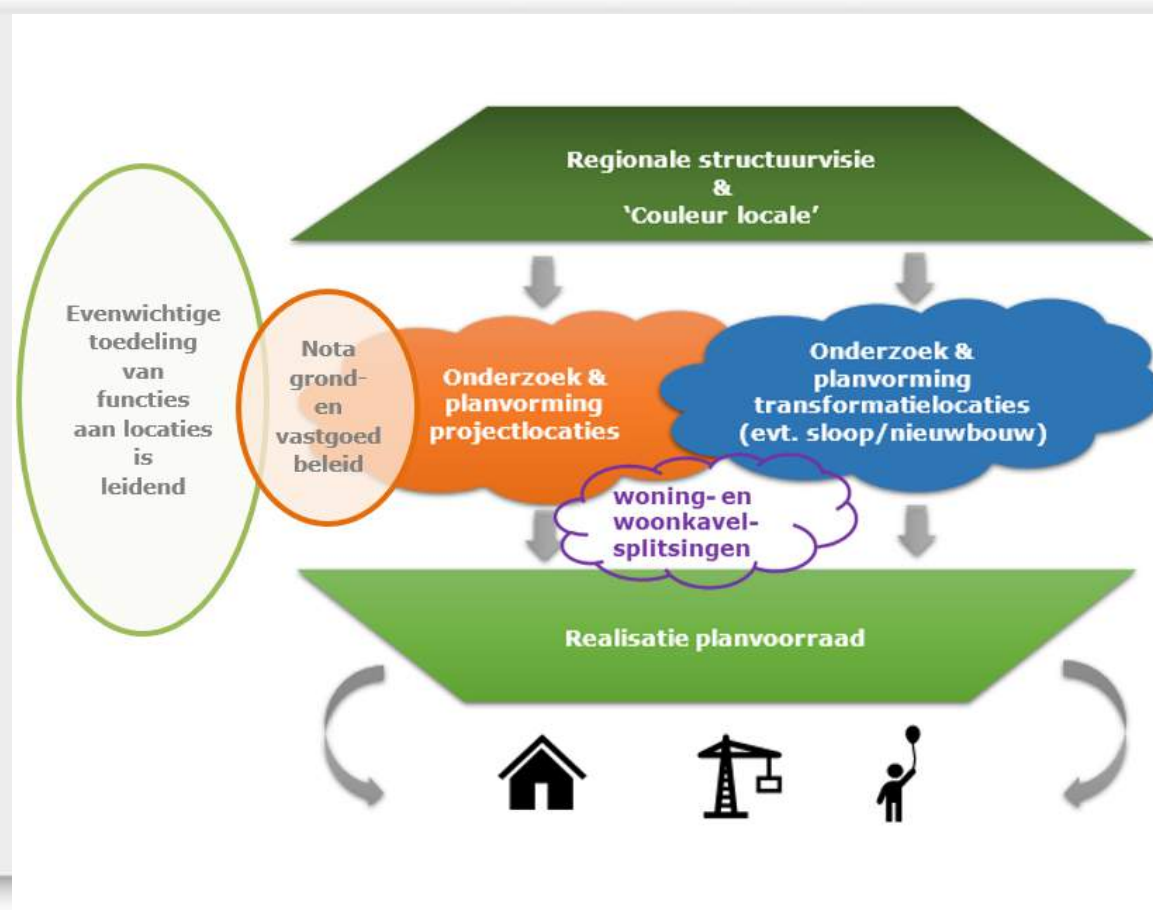
→ oproep: bij twijfel navragen
→ intake tafel: kansrijk ja / nee?

Woningbouw is in alle dorpen mogelijk





Versnellingsagenda wonen



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 doorstroom eigen inwoners
- maatwerk per kern, prominente ligging, enige omvang, gemeente prioriteert (in tijd), projectmatige samenwerking diverse partijen binnen streefbeeld

Kenmerken initiatieven **Uitvoeringsprogramma Wonen**:

- transformatie bestaand (commercieel) vastgoed tot betaalbare (huur)woningen, ter ondersteuning van specifieke doelgroepen en het bevorderen van de leefbaarheid
- algemeen kader, met duiding per kern
- eigen bewoning mogelijk

Kenmerken initiatieven **woning- en woonkavelsplitsingen**:

- individuele woon(zorg)oplossingen (max 1 woning)
- algemeen kader, met duiding voor kern of buitengebied



Focus komende twee jaar

Actieve inzet op:

- (verder) ontwikkelen van eigen grondposities
- vlottrekken grotere plannen

Reactief blijven meewerken aan:

- overige kleinere initiatieven

→ **haalbare resultaten**
(massa creëren)

Vraag jezelf in elke situatie af:

- 1 Vind ik het belangrijk?
- 2 Heb ik er invloed op?



Alleen als het antwoord **twee keer 'ja' is**,
doe je er wat mee. Anders niet.

OEFENING

@ 35 dagen succesvol



Alles komt samen in Leudal

Uitgangspunten VA Wonen

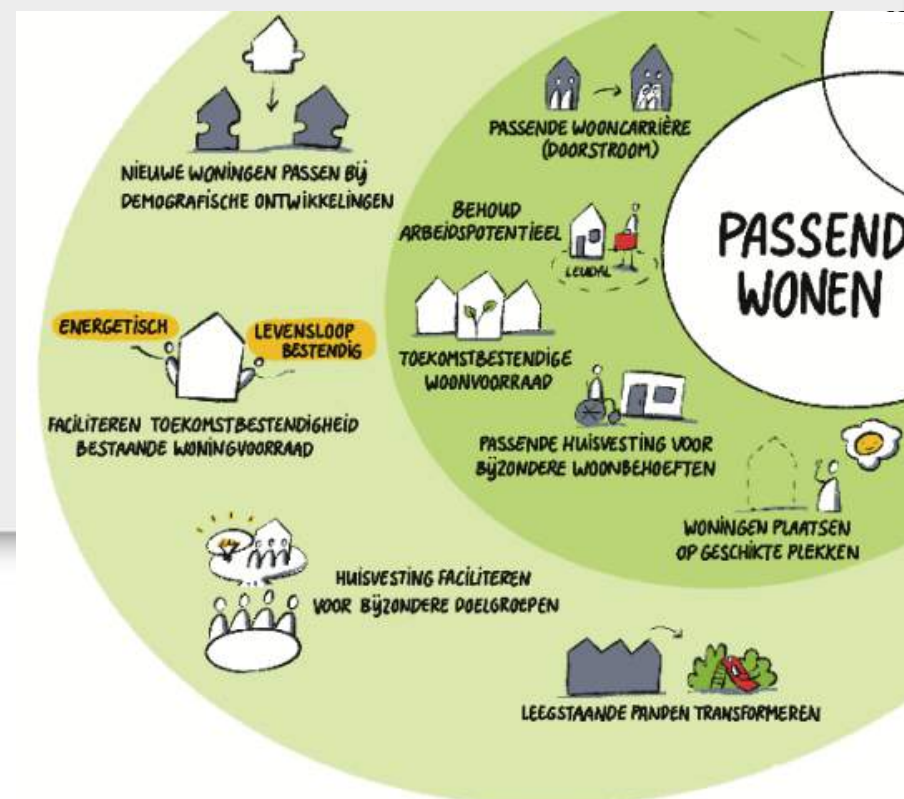
Woning(ver)bouw is in alle dorpen mogelijk

Inbreiden voor uitbreiden

- “straatje erbij is geen automatisme”

Kwaliteit (woning / planopzet) is leidend:

- levensloopbestendig + min opp.
- betaalbare segment
- juiste woning, op de juiste plek (adviesrol AFL)



Verruimen bouw mogelijkheden

Uitbreiden mogelijkheden met behoud van kwaliteit door:

1. Verruimen bestaande kaders VA Wonen

- minimale oppervlakte
- maximale prijs
- extra locaties binnen woonstructuur (via WWKS)

2. Actief inzetten op grotere ontwikkelingen

- focus en regie op strategische locaties



Verruiming (woonoppervlak)

Minimale opp. van 50m² wordt mogelijk (nu 65m²)

UP Wonen	WWKS	Projectmatig
X	-	-

- bij transformatieprojecten (zowel inpandig als bij sloop/nieuwbouw)
- alleen als aandeel van het geheel (25%)
én bij een minimale omvang van 5 woningen
- met een sociale huurprijs of sociale koopsom
- *Voorbeeld: bij 4 woningen blijft min 65m² gelden
bij 5 woningen mag er 1 kleiner zijn
bij 8 woningen eventueel 2 kleinere*



Akkoord met verruiming woonoppervlak?



Aanpassing prijs algemeen:

- Aansluiten bij de wettelijke kaders/richtlijnen:
 - middenhuur **maximaal** €1.123 (prijspeil 1 juli 2023)
 - koop **maximaal** €390.000
- Prijsdifferentiatie o.b.v. grootte van de woning
- Bij groot woonoppervlakte / kavel max. prijs vrij laten
- Termijn 'behoud doelgroep / betaalbaar segment' verkorten van 15 naar 10 jaar (boetebeding)
- Kwaliteitsbijdrage bij maagdelijke ontwikkelingen blijft



Verruiming prijs concreet

UP Wonen	WWKS (alleen kern)	Projectmatig
X	X	(X)
<u>Huidig:</u> Inpandig €225.000 Nieuwbouw app €280.000 Nieuwbouw ggb €355.000 Huur €1.000	Inpandig app. €225.000 Inpandig ggb €280.000 Nieuwbouw ggb €355.000 Huur €1.000	Nieuwbouw app €280.000 Nieuwbouw ggb €355.000 Huur €1.000
<u>Nieuw: inpandig en nieuwbouw</u> app < 65m2 sociale huur of sociale koop max. €280.000 app 65–100m2 middenhuur en 'goedkope' koop max. €390.000 app > 100m2 huur + koop vrij ggb huur €1.123 koop €390.000	idem prijzen UP Wonen (app < 65m2 mag niet) ggb (kavel > 500m2) huur + koop vrij (comp. €100/m2)	Inzet op: 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar (middenhuur max. €1.123 en koop max. €390.000)



Akkoord met verruiming prijs?



Extra bouwen binnen woonstructuur

In kern: op open plekken in de woonomgeving

UP Wonen	WWKS	Projectmatig
-	X (max 1w)	X (>1w)
	(geen kavelsplitsing KRZ/BU)	

- voorwaarde ggb en LLB nieuwbouw **in de bestaande lint (aan de straat)**
- ongeacht onderliggende bestemming (wonen – groen – agrarisch)
- maatwerk; positief advies Adviescommissie Fysieke Leefomgeving nodig



Toetscasus 1

Lege kavel (750m²) in de kern,
woonbestemming.

Geen WWKS, want het is nu geen tuin



Toets: Inpassing? Aantal? Betaalbaarheid?

- Logische invulling / afbouw woongebied (= verruiming)
- 1 vrijstaande woning (= conform WWKS)
- Kavel > 500m², dus prijs vrij (= verruiming)
- Compensatie €75.000 (= conform WWKS)



Akkoord met verruiming locaties?



Verruimen bouw mogelijkheden

Uitbreiden mogelijkheden met behoud van kwaliteit door:

1. Verruimen bestaande kaders VA Wonen

- minimale oppervlakte
- maximale prijs
- extra locaties binnen woonstructuur (via WWKS)

2. Actief inzetten op grotere ontwikkelingen

- focus en regie op strategische locaties

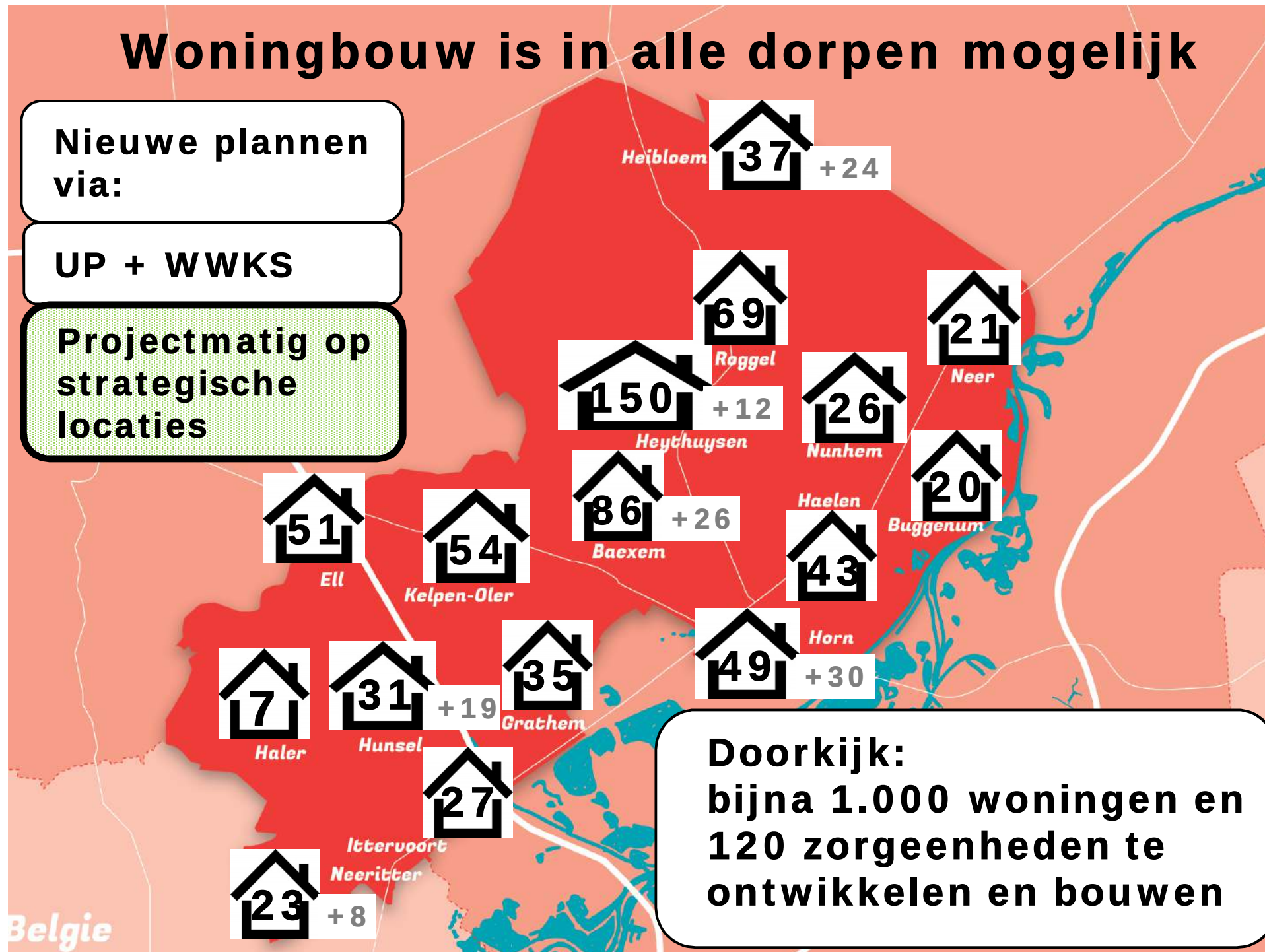


Woningbouw is in alle dorpen mogelijk

Nieuwe plannen
via:

UP + WWKS

Projectmatig op
strategische
locaties



Doorkijk:
bijna 1.000 woningen en
120 zorgeenheden te
ontwikkelen en bouwen

Prioritering (projectmatig)

In alle dorpen wordt gebouwd én zijn genoeg plannen voor behoefte

Onze extra bouwambitie zetten we **projectmatig** in op:

- * Heythuysen als centrumkern en met de grootste behoefte
- * dorpen met bepaald niveau van voorzieningen of bovenlokale functie (Baexem, Ell, Haelen, Horn, Ittervoort, Kelpen-Oler, Neer, Roggel)
- * kleinere pittoreske woondorpen alleen via BKK of eigen grondposities (Buggenum, Grathem, Haler, Heibloem, Hunsel, Neeritter, Nunhem)

→ **Regie voeren betekent ook nee zeggen**



Meer regie op volkshuisvesting



Wet(svoorstel) Versterking regie op de Vhv zet in op:

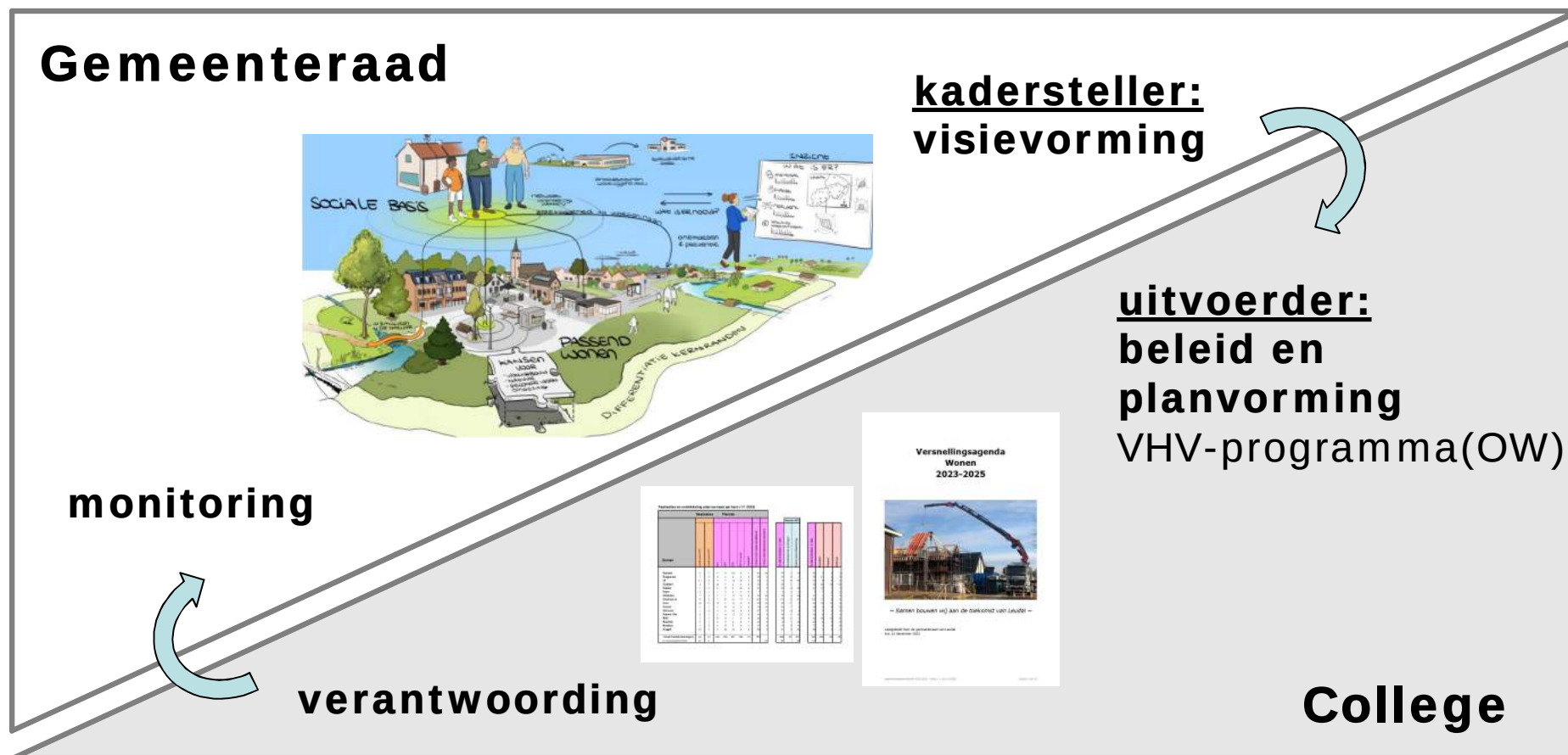
- Sturen op aantallen, locaties en woningtypen
- Sturen op betaalbaarheid (lage en midden inkomens) en evenredige verdeling urgent woningzoekenden
- Verstevigen lokale prestatieafspraken

Doorgevoerd in:

- Omgevingswet: volkshuisvesting als expliciete taak opgenomen
- Huisvestingswet: verplichte urgentieregeling toegevoegd
- Woningwet: uitbreiding taken adviescommissie geschilbeslechting
- Wmo 2015: koppeling Wmo-plan en volkshuisvestingsprogramma

Ook regie via: Wet Goed Verhuurderschap, Wet(svoorstel) betaalbare huur

Koers en rolverdeling



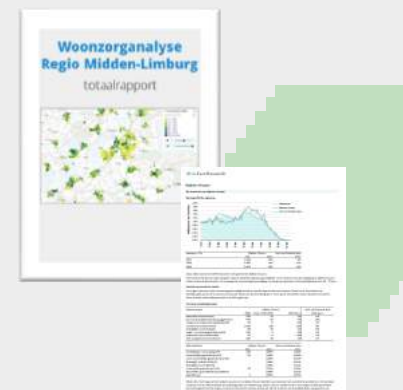
Vervolg / planning 2024 / 2025

- **(verruimde) VA Wonen verder uitwerken**
- **Passend Wonen / Wonen en Leven verankeren in GOVI**

- WZA loopt - uitkomsten Q2
- WBO start Q2 - uitkomsten Q3/Q4

→ **(regionale) woonzorgvisie (2025)**

- *Evaluatie startersleningen (Q3/4) – extra budget*
- *Evaluatie woondeal afspraken (Q4)*
- *Huisvestingsverordening/urgentieregeling (2025)*



Bedankt voor uw aandacht

