

Versnellingsagenda Wonen 2022 e.v.



Themasessie wonen
Dorpsplatforms d.d. 23-2-2022



Doel van deze sessie

- Inzicht in actuele stand van zaken
- Achtergrond en uitgangspunten woonbeleid:
 - Actualisatie SV Wonen 2022 t/m 2025
 - Versnellingsagenda Wonen 2022
 - * Uitvoeringsprogramma Wonen 2022
 - * Projectmatige woningbouw / burgerinitiatieven
- Samen in gesprek over verruimde bouwmogelijkheden

→ **Focus = versnellen!**



Wonen in Leudal, wat is uw eerste reactie?



“Om kernen leefbaar te houden zijn voldoende woningen nodig voor zowel jongeren als senioren”



Koerswijziging

Leudal wil jaarlijks minimaal 100 extra woningen bouwen met daarbij speciale aandacht voor kleine dorpen en plannen van inwoners

25-10-2021 om 13:07 door Maikel Suijen



NAVENANT

Gemeente Leudal zet in op **betaalbare (huur)woningen**



Extra budget voor startersleningen

Gemeentenieuws

Van elke starterslening betaalt de gemeente 25 procent en de provincie 75 procent



Samenhang regionaal en gemeentelijk woonbeleid

Actualisatie regionale visie:

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025

Inzet: "meer ambitie en flexibiliteit voor de juiste woningen"



"in alle kernen meer ruimte creëren om te bouwen"

Lokale uitwerking:

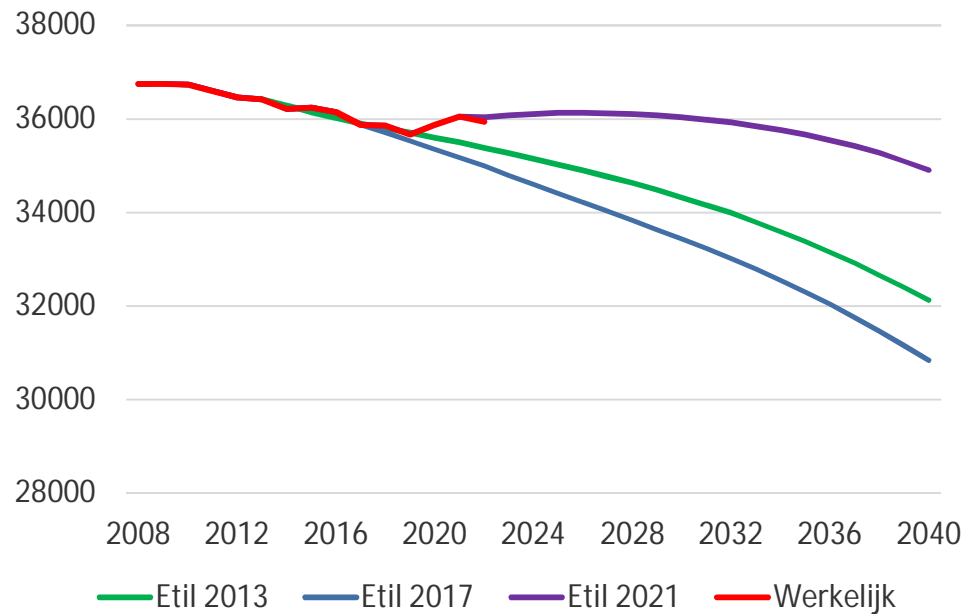
Versnellingsagenda Wonen 2022

Inzet: " leefbaarheid bevorderen en doelgroepen ondersteunen met betaalbare (huur)woningen"

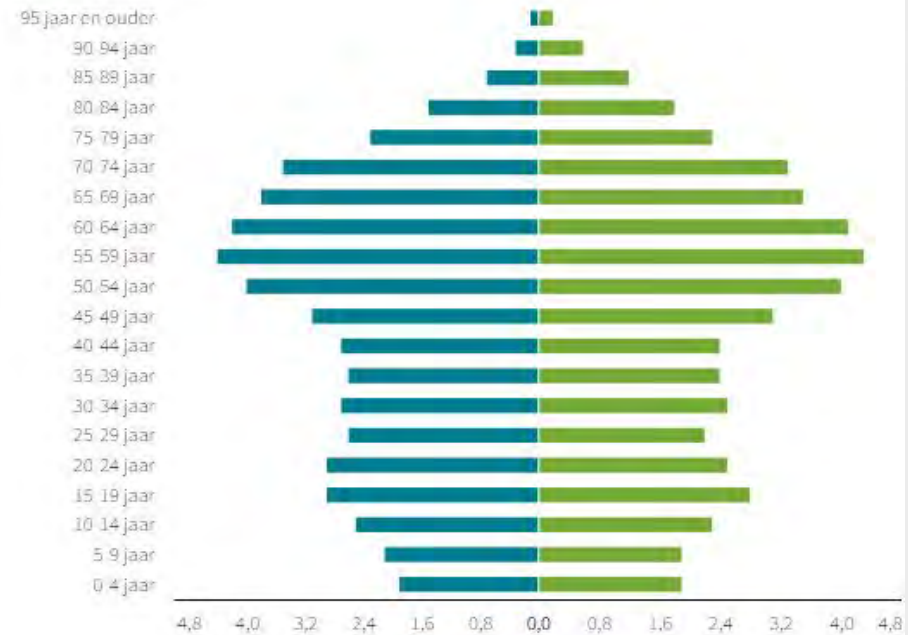


Bevolkingsontwikkeling

Bevolking Leudal



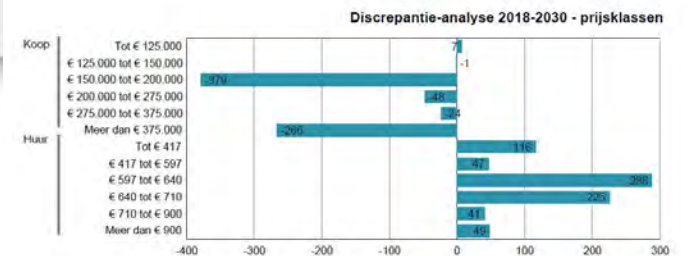
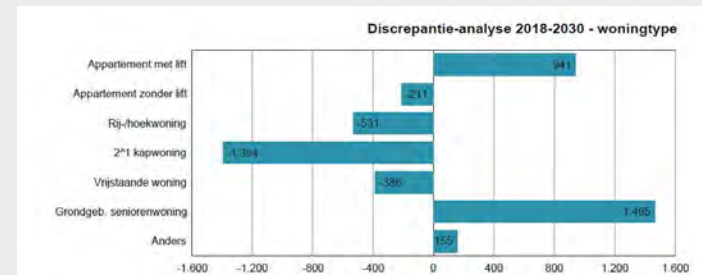
Bevolking naar leeftijd en geslacht 2021



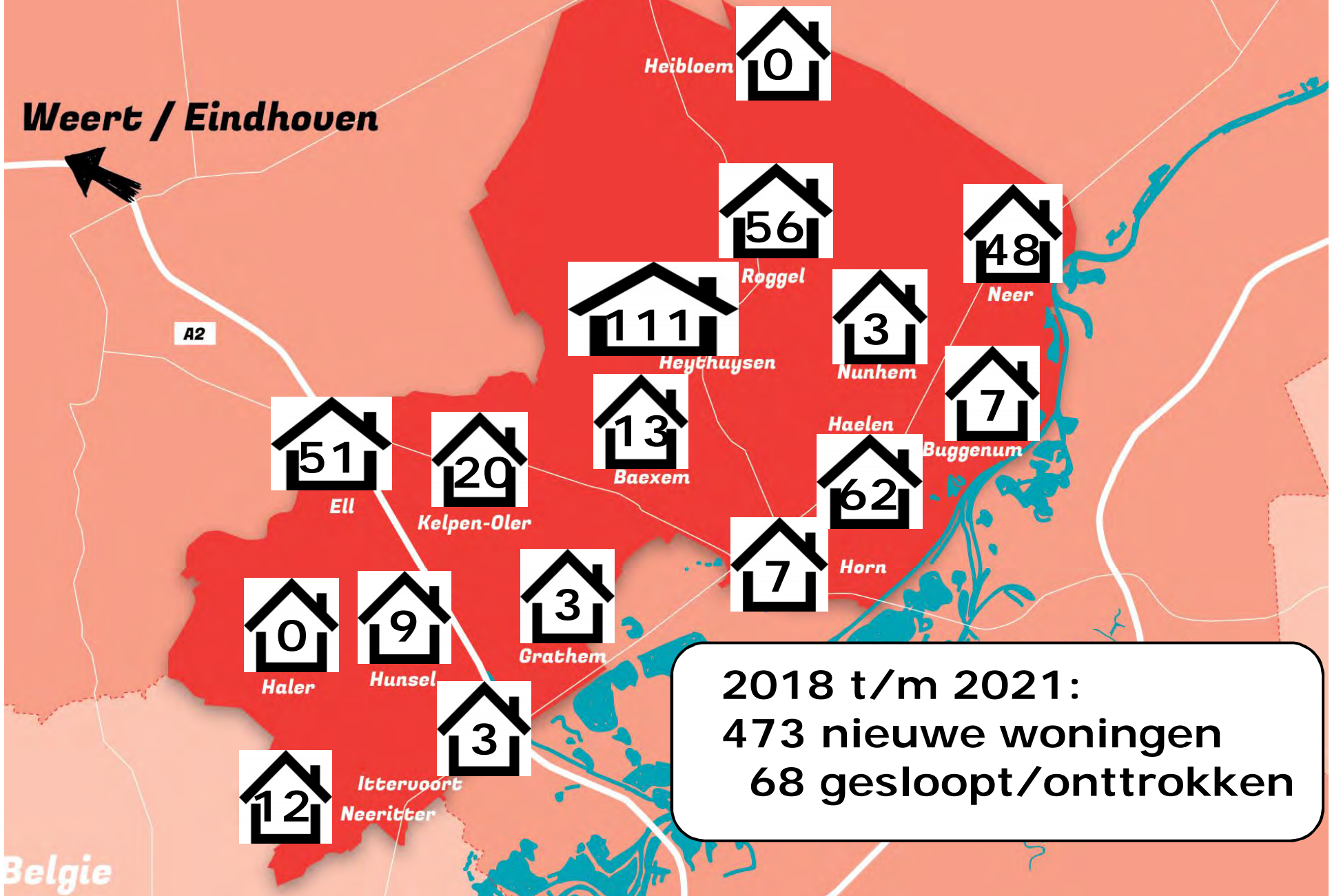
Woningmarktonderzoek



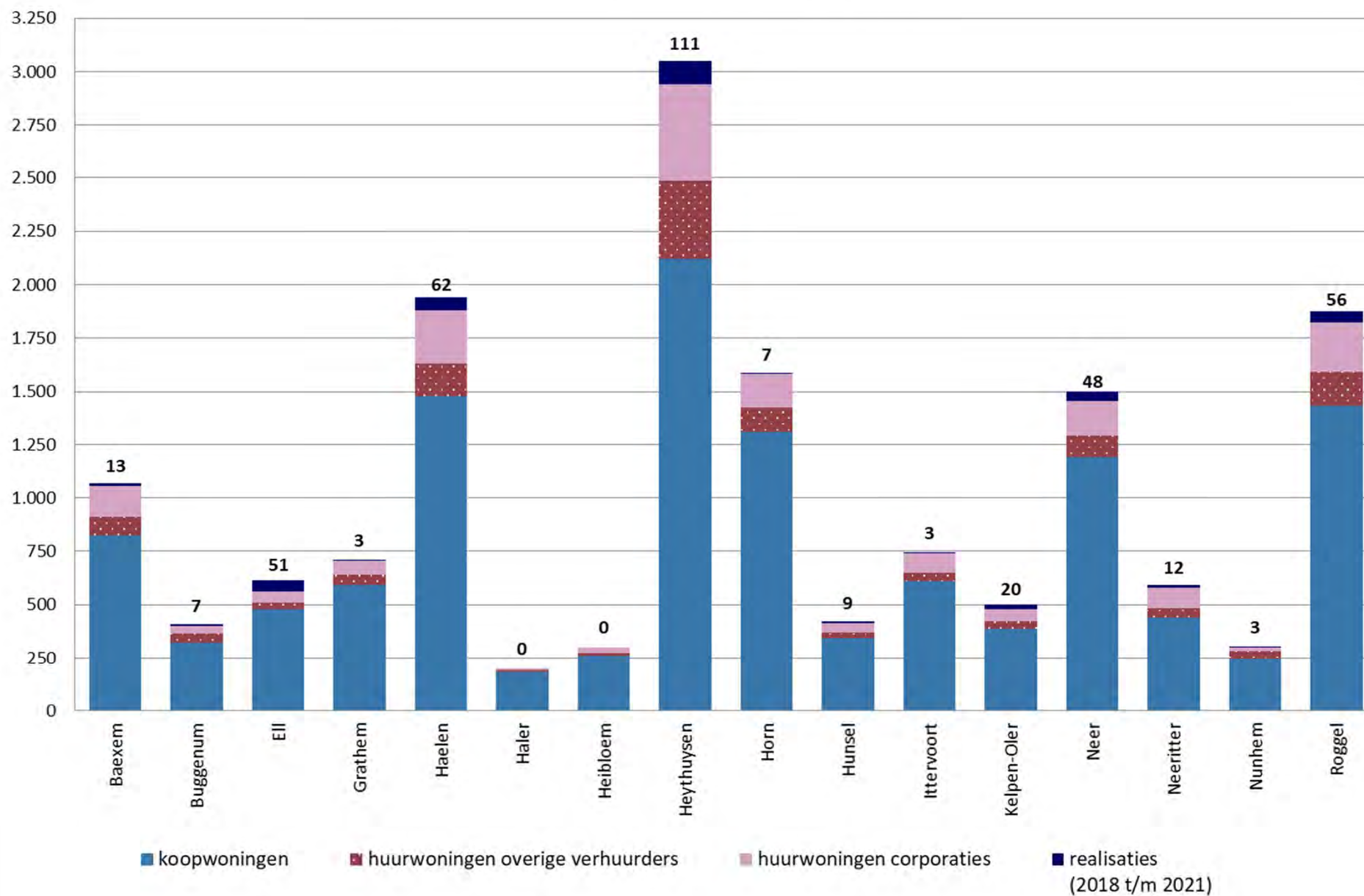
Kansrijke woningsegmenten



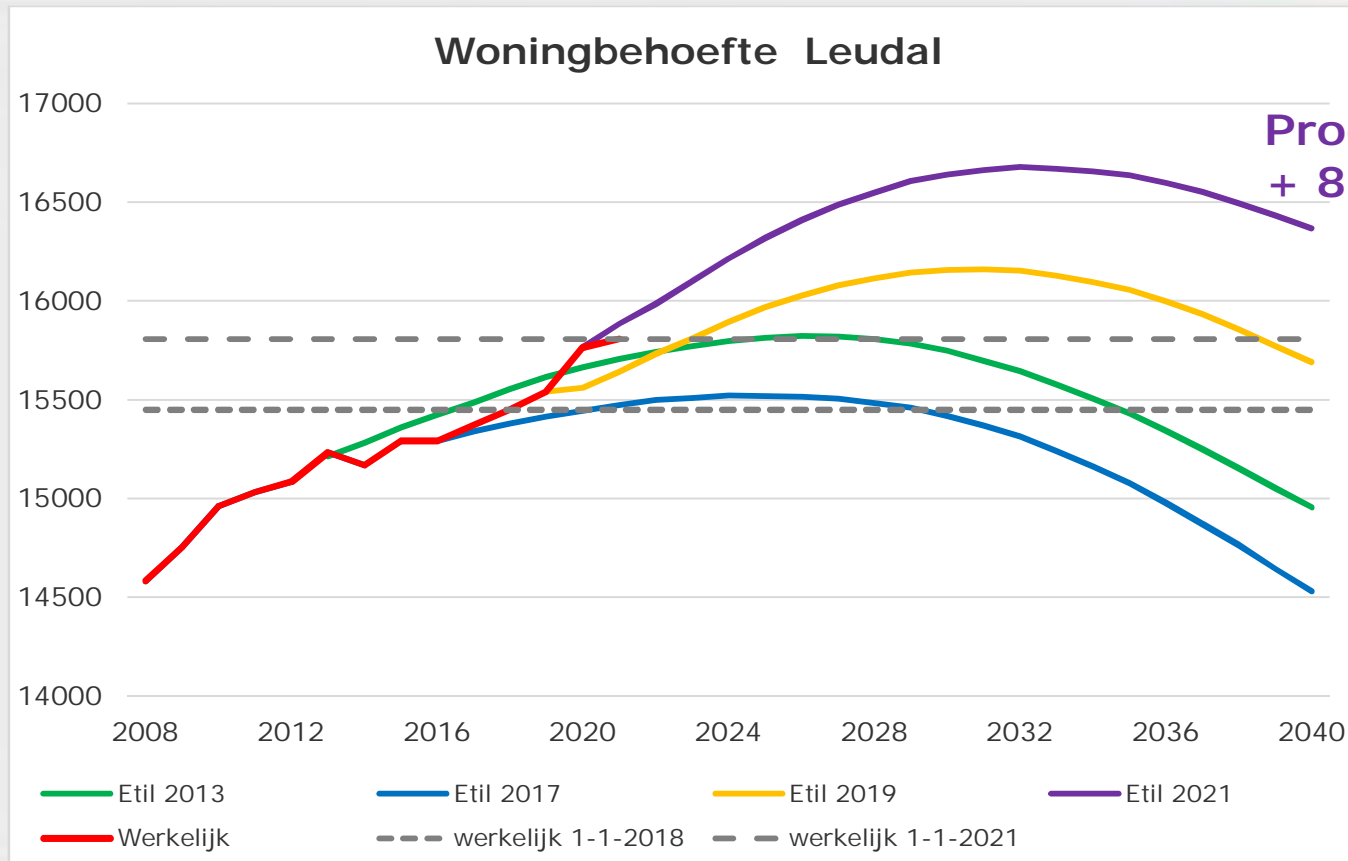
De markt is volop in beweging!



Woningvoorraad per kern op 1-1-2018 en woningbouwrealisaties periode 2018 t/m 2021



Positieve prognoses

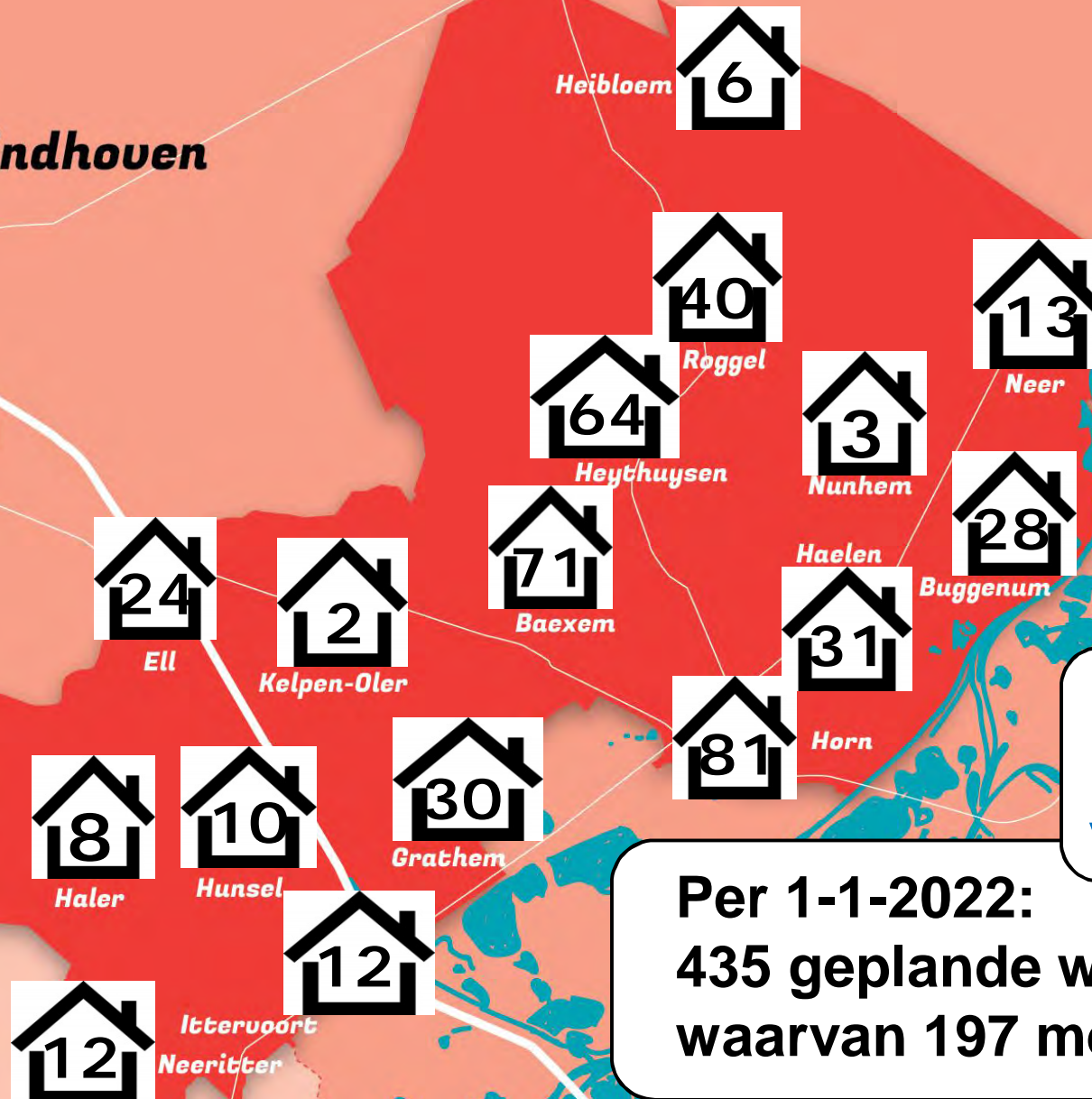


Afspraak SV 2018: + 457 woningen
Realisatie: + 405 woningen

In alle kernen is woningbouw gepland

Weert / Eindhoven

A2



+ nieuwe plannen VA Wonen

**Per 1-1-2022:
435 geplande woningen,
waarvan 197 met bouwtitel**

Belgie

Versnellingsagenda Wonen 2022

UP Wonen 2022 (transformatie centrumfuncties)
Versnelde realisatie van betaalbare (huur)woningen

Projectmatige woningbouw (burgerinitiatieven)
Collectieve initiatieven door en voor eigen inwoners
(initiatiefnemers gaan het woonconcept zelf bewonen)

**VA Wonen is aanvullend op
de bestaande bouwmogelijkheden**



UP 2022 - transformatiegebieden

Uitgangspunten 2022: transformatie mag in de kernen, mits:



het pand
geen woon-
bestemming
heeft



het pand buiten het
kernwinkelgebied
van Heythuysen ligt

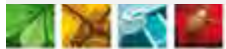


in kernwinkelgebied
van Roggel, Haelen,
Eil en Neer enkel op
de verdieping



het pand in
Neeritter geen
TRHD-bestemming*
heeft

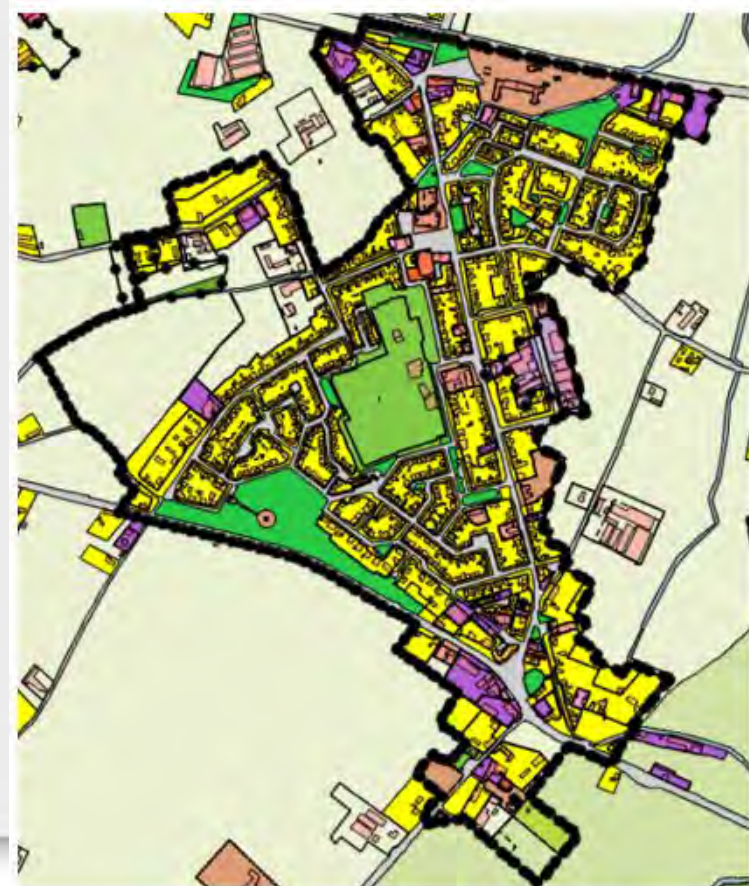
* Toeristische, Recreatieve,
Horeca of Detailhandel
bestemming



UP Wonen 2022: voorbeeld transformatiegebieden



Kern Eil: transformatie van centrumfuncties (roze) binnen de rode cirkel; alleen op de verdieping. En overige roze en paarse functies buiten de rode cirkel voor de begane grond en de verdiepingen



Kern Baexem: transformatie van centrum- en maatschappelijke functies (roze en oranje) en bedrijfsfuncties (paars) binnen de kern, m.u.v. business park St Antoniusstraat.



UP Wonen 2022:

- **Alle woningen 15 jaar behouden voor de volgende woningsegmenten:**
 - sociale huur (tot liberalisatiegrens) en middeldure huur (tot € 1.000);
 - goedkope koopwoningen (tot € 225.000);
 - tijdelijke woningen binnen bovenstaande huur- of koopsegmenten.
- **Levensloopbestendig uitgevoerd**
behalve bij maximaal 1 woning per verdieping (lift is dan onredelijke eis)
- **Minimale oppervlakte van 65 m²**
- **Sprake van toevoegen van ruimtelijke kwaliteit**
transformatie naar wonen enkel binnen (de contouren van) het hoofdgebouw, terugbrengen van groen. Ook bij volledige sloop en nieuwbouw geldt de bouwmassa van het gesloopt hoofdgebouw als maximum.
- **Bij 5 of meer woningen mogelijk aanvullende (kwaliteits)eisen**

Indieningstermijn 1 jan tot 1 juni 2022

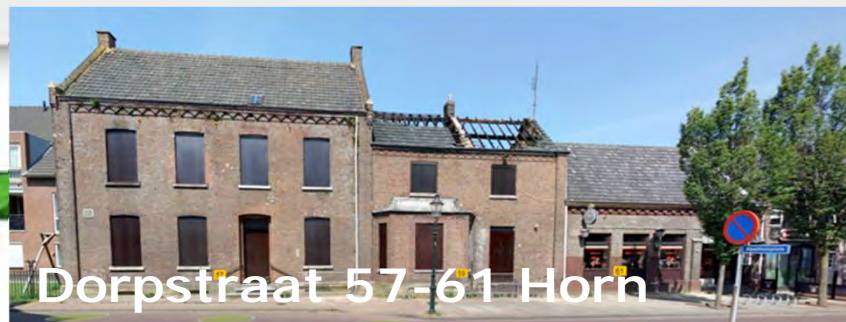


UP 2022 – eigen bewoning mag

- Toevoeging één woning voor eigen bewoning mag;
- Hierbij geen restrictie voor segment of levensloopbestendigheid;
- Wel: anti-speculatiebeding -> eerste 10 jaar eigen gebruik



Resultaat UP Wonen 2021: 6 locaties (30-35w)



Verder versnellen!



Burgerinitiatieven



Beheercoöperatie

Co-living

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Wooncoöperatie

Bijzondere woonvormen

Onderlinge
hulp

Innovatieve woonconcepten

Transformatie & Verduurzaming



Projectmatige woningbouw (1)

- Versnellen door focus op enkele grote(re) ontwikkellocaties, ook aandacht voor de kleinere kernen
- Voorrang aan **initiatieven door en voor eigen inwoners** (vanuit conceptgedachte, bijdrage aan sociale cohesie, in eigen beheer ontwikkeld en gerealiseerd)



Projectmatige woningbouw (2)

- Proces- en project gestuurd
 - Locatiebepaling (gemeente bepaalt randvoorwaarden)
 - **Wensen dorp / kern (via: dorpsraad en/of inwoners)**
 - Intentieovereenkomst + haalbaarheidsonderzoek
 - Duidelijke afspraken over voorwaarden + rollen
 - Financiële kaders plankosten en gronduitgifte



Coöperatieve woonvormen

1. Ontwikkeling, verhuur en beheer door coöperatie
bijv. CPO Grasheim in Grathem
2. Ontwikkeling door woningcorporatie,
verhuur en beheer door coöperatie
*bijv. Ellenhof in Ell met Wonen Limburg
(IDOP Kelpen-Oler met Nester) ?*
3. Ontwikkeling en deel beheer door woningcorporatie,
verhuur en deel beheer door coöperatie



Samenvattend: waar zetten wij nu op in?

- Bestaande planvoorraad activeren; er kan gebouwd worden in iedere kern!
- **UP Wonen:** transformatie (leegstaand) vastgoed naar betaalbare (huur)woningen
- **Lokaal maatwerk per kern:** (collectieve) burgerinitiatieven

Let op: gemeente bouwt geen woningen, maar biedt de mogelijkheden



Samen bouwen aan de toekomst...

... van Leudal



Vragen ?

