

Nadere uitwerking hoofdthema's nieuwe lokale woonvisie

In de oordeelsvormende raadsvergadering van oktober 2020 is al gesproken over de drie hoofdthema's voor de nieuwe woonvisie: robuuste woning voorraad, beschikbaarheid en betaalbaarheid, wonen en zorg. Hoewel de woonvisie over de volle breedte gaat, is er bijzondere aandacht voor het hoofdthema robuuste woningvoorraad en dan met name over nieuwbouw. Dit bleek ook uit de raadsbehandeling van het rekenkameronderzoek naar het woonbeleid. Daarom wordt dit thema hieronder al wat verder uitgewerkt, zodat de mogelijkheden voor nieuwbouw in Venlo meer inzichtelijk worden.

Robuuste woningvoorraad

Met dit onderwerp wordt bedoeld het versterken van onze woningvoorraad, zowel door passende nieuwbouw toe te voegen als door de bestaande woningvoorraad aan te passen. Een robuuste woningvoorraad gaat over een woningvoorraad die voldoende ruimte biedt voor de diverse doelgroepen die Venlo kent en kan meebewegen met groei en krimp van de verschillende doelgroepen. Voor dit hoofdthema wordt gebruik gemaakt van de volgende onderleggers: woonwensenonderzoek 2021, huishoudensprognose progneff 2019_update. Daarnaast wordt uitgegaan van de ambities uit de strategische visie, Venlo 2040:

- Internationale medewerkers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen
- Passende woonruimte voor alle doelgroepen
- Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren
- De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming

Nieuwbouw

De huishoudensontwikkeling in Venlo laat nog een behoorlijke periode van groei zien (omstreeks 2039 is nu het omslagpunt geprognoseerd). Om deze huishoudensgroei te faciliteren zijn nieuwe woningen noodzakelijk. Goed om hierbij aan te tekenen is dat de prognose hierbij als richting wordt gehanteerd en niet als harde stip op de horizon, er kunnen immers altijd ontwikkelingen zijn die nu nog niet zijn voorzien in de modellen.

Daarnaast is het goed om rekening te houden met planuitval, niet alle initiatieven worden uiteindelijk gerealiseerd.

Het huidige woningbouwprogramma bestaat uit ca. 2000 woningen, dit is qua aantallen onvoldoende om in onze huishoudensgroei tot 2039 te voorzien. Voor de korte termijn (0-5 jaar) zijn dit wel genoeg woningen, los van de vraag of dit geheel aansluit op de kwalitatieve vraag. Dit gegeven biedt ons de tijd om enerzijds voor de korte termijn ruimte te bieden aan nieuwe woningbouwplannen die goed aansluiten op de kwalitatieve behoefte en anderzijds ruimte om nieuwe locaties te faciliteren voor de middellange (5-10 jaar) en lange termijn (> 10 jaar).

Om aan de nieuwbouwopgave invulling te kunnen geven zijn we afhankelijk van woningcorporaties, ontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers, gemeente Venlo bouwt immers niet zelf. In de woonvisie wordt daarom inzichtelijk gemaakt waar de kansen liggen voor woningbouw.

Als vertrekpunt is hierbij de stedelijk contour genomen, hierbinnen is het ruimtelijk wenselijk om woningbouw te faciliteren. Dit doen we enerzijds om kansen binnen het stedelijk gebied te verzilveren; met woningbouw kan de stedelijke (voorzieningen) structuur versterkt worden. Anderzijds ligt er een grote druk op het buitengebied. Er zijn veel opgaven (zoals de energietransitie, ruimte voor toerisme en recreatie, landbouwtransitie) die een groot ruimtebeslag kennen. Er is sprake van schaarse ruimte in het buitengebied.

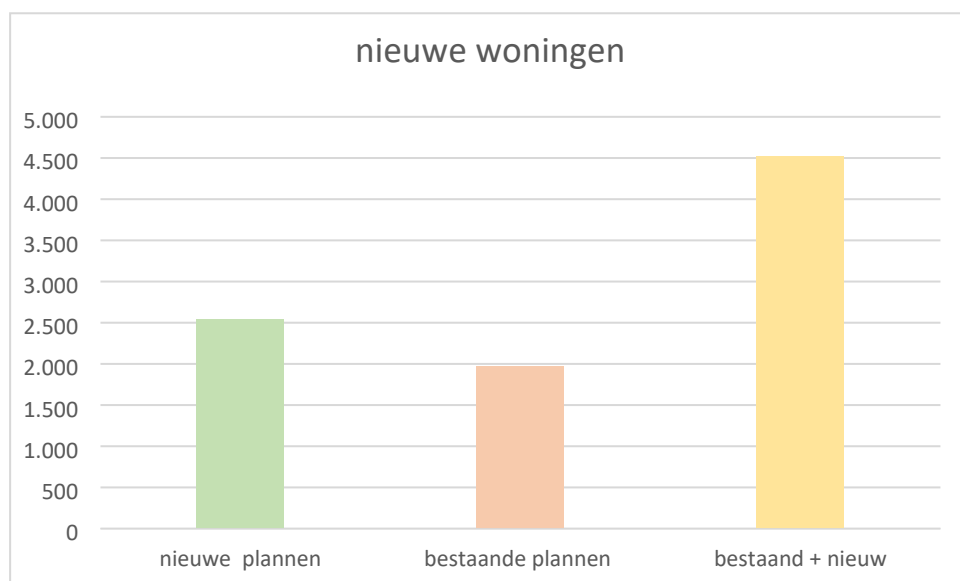
Bij het zoeken naar woningbouwlocaties worden daarom de volgende uitgangspunten meegenomen:

- *Versterken van de ruimtelijke structuur*

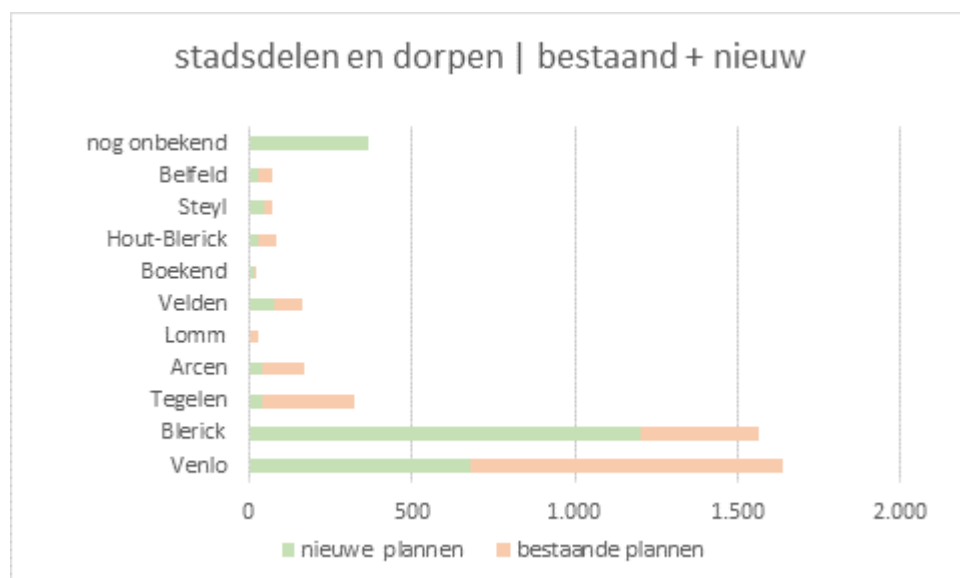
Denk hierbij aan het versterken van de hoofdinfrastructuur, het verbinden van de stadsdelen en wijken, vergroten van het draagvlak van voorzieningen, zorgvuldig ruimtegebruik.

- *Impuls ruimtelijke opgaven*
Stimuleren van koppelkansen, versnellen stadsdynamiek, transformatie (grey-brownfields).
- *Impuls aan maatschappelijke opgaven*
Stimulans duurzaam mobiliteitsgedrag, meekoppelkansen energietransitie, verstreken leefklimaat kwetsbare wijk/buurt.

Door op deze wijze naar woningbouw te kijken, kunnen nieuwe locaties hiermee (deels) een oplossing bieden voor andere vraagstukken. Vanuit dit denkkader zijn binnen de contour locaties te vinden voor ruim 2500 woningen. Samen met de bestaande planvoorraad biedt dit een potentiële capaciteit voor het toevoegen van 4500 woningen.



Kijken we hierbij naar de verdeling over de stadsdelen en dorpen, dan zien we het volgende beeld ontstaan:

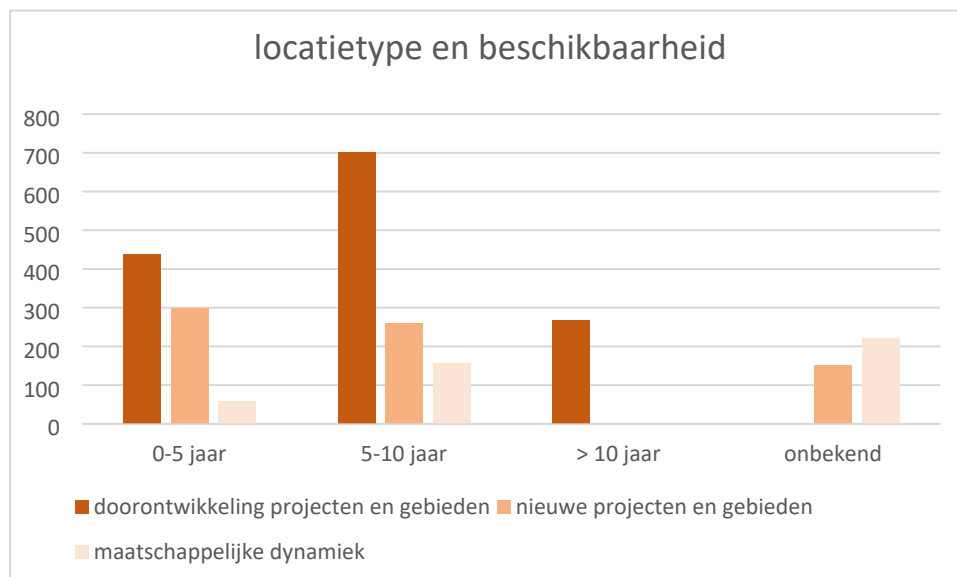


In de woonvisie wordt hierop nader ingegaan; biedt dit voldoende ruimte voor de stadsdelen en dorpen? En zo nee, welke oplossingsrichting bieden we dan. Het is nadrukkelijk de insteek om ieder stadsdeel en dorp om zich op een gezonde wijze te kunnen ontwikkelen (zowel kwantitatief als kwalitatief).

Tenslotte wordt hier ook wat meer inzicht gegeven in de verschillende typen locaties en op welke termijn deze beschikbaar kunnen komen. In de eerste plaats zijn er mogelijkheden binnen bestaande projecten. Belangrijk voorbeeld hiervan is het Kazernekwartier, naast fase 1 is er volop ruimte om meer woningbouw toe te voegen. Omdat het een gemeentelijke locatie betreft kan makkelijker gestuurd worden op het tempo waarop de opgepakt wordt, het naar voren halen van volgende fases behoort tot de mogelijkheden.

Een tweede type locatie zijn nieuwe projecten en gebieden, plekken waar nu in zijn geheel nog geen sprake is van woningbouw. Het gaat hierbij om inbreidingslocaties, zowel groot als klein (bijvoorbeeld een enkele particuliere kavel die ontwikkeld kan worden).

En tenslotte locaties die onder druk van maatschappelijke dynamiek interessant worden voor woningbouwontwikkeling. Denk hierbij aan het leegkomen van religieus of maatschappelijk vastgoed, of herbestemming van kantoorpanden. In onderstaande figuur zijn deze type locaties ook in tijd uitgezet:



De woonvisie geeft nadrukkelijk aan waar de kansen gezien worden voor woningbouwinitiatieven. Hiermee wordt de woonvisie een uitnodiging aan partijen die aan de slag willen met de woningbouwopgave. In combinatie met de resultaten van het woonwensen onderzoek- hiermee hebben we inzicht in de kwalitatieve behoefte- kan het huidige woningbouwprogramma aangevuld worden en zijn er volop kansen voor een kwalitatieve impuls.

Bestaande woningvoorraad

Naast nieuwbouw blijft het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad een belangrijk aandachtspunt. Nieuwbouw vormt immers maar een klein deel van de totale woningvoorraad. Hierbij wordt ook gekeken naar herstructurering Welke plekken in de woningvoorraad zijn logisch om aan te pakken, waar is ruimte om te verdichten of juist behoefte om te verdunnen en waar is ruimte voor andere functies gewenst? Hier ligt ook nadrukkelijk een verbinding met het voorgaande, herstructurering vraagt doorgaans ook locaties om de transformatie vorm te kunnen geven. Ook is er aandacht voor leefbaarheid bij particuliere ontwikkelingen, in het bijzonder in de gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

Het thema verduurzaming wordt hierin verweven, het is niet op zichzelfstaand, maar juist een koppelkans met het kwalitatief op orde brengen van de bestaande voorraad. Dus meer dan in vorige visie wordt duidelijk gemaakt hoe verduurzaming (in de brede zin) een bijdrage kan leveren aan de woonopgaven.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In de huidige woningmarkt is dit meer dan ooit een relevant thema. Venlo kent veel doelgroepen die allemaal hun plek moeten vinden op de woningmarkt. Dat die doelgroepen steeds diverser zijn mag duidelijk zijn: wonen voor zorgdoelgroepen hoort hierbij, maar ook internationale werknemers die hier willen blijven, studenten, mensen die acuut een woning nodig hebben, ruimte voor lokale wensen en koppelkansen met initiatieven (CPO initiatieven, wonen binnen de Samenlevingsagenda). Ook voor deze doelgroepen moet een plek zijn in Venlo. In de woonvisie kijken we dan ook naar instrumenten die gericht zijn op het beschikbaar houden van woningen voor gewone huishoudens (denk bijvoorbeeld aan de zelfbewoningsplicht), deze kunnen in het uitvoeringsprogramma opgenomen.

Ook wordt in de woonvisie gekeken naar de kansen voor de bovenkant van de woningmarkt, voor bijvoorbeeld kenniswerkers of expats. Hoewel het nu een nichemarkt lijkt, is het goed om in het uitvoeringsprogramma te onderzoeken wat de vestigingspotentie is van Venlo voor dit type huishoudens.

Daarnaast speelt betaalbaarheid een grotere rol dan voorheen, hoe blijft de woningmarkt toegankelijk voor bijvoorbeeld (werkende) starters en kleinere huishoudens. Hierbij hoort ook het zoeken naar een balans tussen betaalbaarheid en kwaliteit. Inzetten op middeldure huurwoningen en flexwoningen kunnen een bijdrage leveren aan een diverser woningaanbod. Om inzicht te geven in de dynamiek van beschikbaarheid en betaalbaarheid maken we gebruik van het woonwensenonderzoek, maar ook van gegevens van de woningcorporaties. Tenslotte zal in de woonvisie ingezet worden op diverse woonwijken en dorpen om de leefbaarheid te ondersteunen. Nu is de verdeling tussen huur en koop in bestaande wijken vaak een gegeven waar maar moeilijk verandering in aangebracht kan worden, maar bij nieuwbouw behoort het wel tot de mogelijkheden om te sturen op een meer gemengd profiel. In de woonvisie nemen we hier uitgangspunten over op.

Wonen en zorg

Wonen en zorg is een belangrijke opgave. Enerzijds omdat er steeds meer doelgroepen met een zorgachtergrond een plek moeten krijgen binnen de reguliere woningvoorraad.

Anderzijds omdat er nog steeds sprake is van vergrijzing, we worden steeds ouder met z'n allen, wat ook de nodige uitdagingen geeft. Waar voorheen ouderen naar een 'bejaardenhuis' gingen en mensen met een beperking naar een instelling, is het landelijk beleid gericht op zoveel mogelijk in de (eigen) reguliere woning of woonvorm in de wijk te wonen. Gezien bovenstaande ontwikkelingen maakt dit dat wonen en zorg steeds meer met elkaar verweven zijn en dit onderwerp een prominente plek krijgt in de nieuwe lokale woonvisie. Om goed zicht te krijgen op de woonzorgopgave is een woonzorganalyse uitgevoerd, deze dient als onderlegger voor dit thema.

In de woonvisie wordt dan ook inzicht gegeven in de vraag van nu en in de toekomst, wat het aanbod is en misschien wel het belangrijkste, wat ontbreekt er nog om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen. Hierbij wordt zowel gekeken naar de verschillende woonvormen, woningtypen en segmenten (sociale huur, particuliere huur, koop). Door dit inzicht kan gericht ingezet worden op het mogelijk maken van (nieuwe) woonzorgconcepten die bij onze staddelen en dorpen passen.

Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de actielijn van de landelijke taskforce Wonen en Zorg, waarbij gemeenten beleid moeten ontwikkelen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Deze opdracht vanuit de landelijke Taskforce wordt opgepakt binnen deze woonvisie. Ook de aangenomen motie 'Woonzorg Voorzieningen voor Ouderen' (van 27 mei 2020) wordt meegenomen in de lokale woonvisie. In de motie wordt het college verzocht te

onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om verzorgingstehuizen nieuwe stijl binnen de gemeente Venlo te realiseren. Het integraal oppakken van het thema wonen en zorg ligt in de lijn met het B-dossier: wonen in het kader van inclusiviteit.

Monitoring

In deze woonvisie zal monitoring een prominente rol spelen. Hierbij wordt gekeken naar manier waarop een transparante en eenduidige wijze de voortgang van de doelstellingen uit de woonvisie inzichtelijk worden gemaakt. Er is veel cijfermateriaal beschikbaar (bijvoorbeeld over de realisatie van het aantal woningen), maar dit is niet allemaal even toegankelijk en makkelijk opvraagbaar. Dit wordt in de nieuwe woonvisie opgepakt, de voortgang bij het behalen van de doelstellingen van de woonvisie moeten voor de raad en andere belangstellenden beter te volgen zijn. Hierdoor kan de monitoring ook daadwerkelijk bijdragen aan het bijsturen op doelstellingen als dit nodig is.

Tenslotte – het rekenkameronderzoek

In de reactie van het college op het rekenkameronderzoek is al duidelijk geworden dat de aanbevelingen van de rekenkamer overgenomen worden. Voor de nieuwe woonvisie betekent dit concreet dat de volgende aanbevelingen direct zijn weerslag krijgen in de woonvisie:

- Verbreed de nieuwe woonvisie
- Formuleer duidelijke keuzes en doelstellingen in de woonvisie
- Koppel doelstellingen systematisch aan stadsdelen en dorpen

In de conclusies van het rapport is daarnaast het nodige genoemd over de monitoring van de woonvisie.

De overige aanbevelingen zullen oa. een plek krijgen binnen (het proces van) de prestatieafspraken met de huurdersbelangenvereniging en de woningcorporatie. Met bovenstaande inhoudelijke inkleuring denken we te voldoen aan de aanbevelingen van het rekenkameronderzoek.