

Raadsnotitie

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Lokaal woonbeleid
Rn nummer 2016 5
collegevergadering d.d. 20 september 2016
raadsvergadering d.d. 12 oktober 2016
programma Wonen en Leefomgeving
portefuillehouder H. Brauer

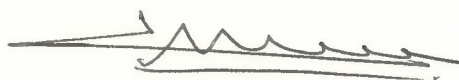
ons kenmerk 1026024
team REWLE
steller drs. S Bastings
doorkiesnummer +31 77 3596323
e-mail s.bastings@venlo.nl
datum 12 september 2016
bijlage(n) 1.
datum verzonden **23 SEP. 2016**

Vraag aan de raad (gedachtewisseling)

Deze raadsnotitie heeft een oriënterend karakter. De bespreking hiervan in de beeldvormende en oordeelsvormende raadsvergadering heeft het volgende doel:


Met de door u aangegeven prioritaire thema's is het lokaal woonbeleid op hoofdlijnen gereed. De hoofdlijnen worden in deze raadsnotitie geschetst. De thema's vormen de basis voor de later te maken prestatieafspraken (STRAK 3) met de woningcorporaties. Door de hoofdlijnen voorafgaand aan de besluitvormingscyclus met u te delen heeft u nog ruimte om tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering richting te geven aan prioritaire thema's van de lokale woonvisie.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris



Piet Lucassen

de burgemeester



Antoin Scholten

Raadsnotitie

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In aanloop naar de vaststelling van het lokaal woonbeleid, is op een aantal momenten met de raad van gedachte gewisseld over de richting van het beleid. In januari heeft de raad aangegeven welke thema's opgepakt moeten worden binnen het beleid: betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg, huisvesting urgente doelgroepen, leefbaarheid. In september zijn tijdens de beeldvormende raadsvergadering delen van de analyse op de voorgenoemde thema's gepresenteerd. In deze raadsnotitie worden de hoofdlijnen van het lokaal woonbeleid geschetst. Hiermee krijgt de raad inzicht in de beleidsdoelstellingen die in het lokaal woonbeleid worden vastgelegd. Hierbij in het achterhoofd houdend dat het lokaal woonbeleid de basis vormt voor de prestatieafspraken (STRAK 3) die we met de corporaties maken. Het lokaal woonbeleid moet dus voldoende 'haakjes' hebben om dadelijk prestatieafspraken te maken die recht doen aan de woonopgaven in Venlo.

In de oordeelvormende raadsvergadering heeft de raad nog ruimte om richting te geven aan de uitwerking van de prioritaire thema's. Deze raadsnotitie vormt de basis voor de discussie hierover.

In de raads cyclus van december zal het lokaal woonbeleid worden voorgelegd ter vaststelling.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Notitie mogelijkheden spreiding	..
2.
3.
4.
5.

Onderbouwing

■ Algemene toelichting

1. **Wat is de kernopgave** (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De strategische visie Venlo 2030 heeft onder andere tot doelstelling dat Venlo een aantrekkelijke stad moet zijn om in te wonen en te leven. Met de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg (zoals vastgesteld in april 2016) en de doorvertaling hiervan in het lokaal woonbeleid geeft de raad de kaders waarmee gestuurd kan worden op deze doelstelling.

2. **Relatie met programma**

Het betreft hier programma 10: wonen en leefomgeving. Doel van dit programma is het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. En wordt opgepakt langs de programmaliijnen 10.1: Het aantrekkelijk houden van de woon –en leefomgeving. Het lokaal woonbeleid heeft hier direct betrekking op. Het beleid is er op gericht om de bestaande woningvoorraad en woonomgeving aantrekkelijk te houden voor onze huidige en nieuwe inwoners.

3. **Waarom?** (Wat is de aanleiding voor de raadsnotitie?)

In de oordeelsvormende raadsvergadering van januari 2016 heeft u aangegeven welke thema's wat u betreft prioritair zijn en in het lokaal woonbeleid verder uitgewerkt moeten worden. Het gaat dan om de thema's:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen met zorg
- Huisvesting urgente doelgroepen
- Leefbaarheid

Tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 7 september is o.a. dieper ingegaan op deze thema's, door onderdelen van de analyse die is gemaakt met u te delen.

Op basis van de door u aangegeven prioritaire thema's en de analyse is een concept lokaal woonbeleid opgesteld. In deze raadsnotitie geven we op hoofdlijnen de uitwerking van het lokaal woonbeleid weer. In de oordeelsvormende raadsvergadering heeft u de gelegenheid nog richting te geven aan de prioritaire thema's

4. **(Optie 1) Plan van aanpak** (Bij behoefte aan startnotitie)

..

4. **(Optie 2) Verkenning** (Bij behoefte aan oriënterende notitie)

De lokale woonvisie is een uitwerking van de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg. In deze visie zijn in brede zin de opgaven in het wonen geschetst. Het gaat hier om de volgende opgaven:

- nieuwbouw naar behoefte
- de juiste woning op de juiste plek
- goed wonen voor iedereen
- kwaliteit bestaande voorraad
- levensloopbestendige en duurzame regio

Bij de ontwikkeling van de structuurvisie wonen zijn onze stakeholders (zoals ontwikkelaars, zorgpartijen en de corporaties) nadrukkelijk betrokken, het gaat immers om een opgave waar we als gemeente niet alleen voor staan.

De uitgangspunten van de regionale structuurvisie wonen blijven overeind, maar behoeven echter een nadere lokale uitwerking. Het gaat dan met name over thema's waarbij de corporaties een zeer belangrijke partner zijn.

De kern van het lokaal woonbeleid is opgebouwd rondom de prioritaire thema's, zoals door u aangegeven in de oordeelsvormende raadsvergadering van januari jl. Hierbij maakt het thema huisvesting urgente doelgroepen onderdeel uit van het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid. Juist voor deze doelgroep is de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende woningen de grootste opgave. Beide thema's kunnen dus niet los van elkaar gezien worden.

Hieronder worden kort de inhoudelijke lijnen geschetst, zoals ze in de concept visie zijn opgenomen.

1. Leefbaarheid

Over het algemeen scoort Venlo goed als het gaat om leefbaarheid volgens de Leefbarometer. Er zijn echter ook enkele wijken waar grotere uitdagingen zijn op het gebied van leefbaarheid dan in andere wijken. Hierbij spelen verschillende factoren een rol. Enerzijds sociaaleconomische aspecten (zoals inkomen, etnische samenstelling, arbeidsparticipatie etc.), anderzijds de fysieke kenmerken van een wijk (eenvormigheid en lagere woningwaarden).

Als het gaat om leefbaarheidsproblematiek gaat het dus niet om 1 aspect dat bepalend is, maar juist om het samenspel van factoren. Dit vraagt dan ook om een integrale aanpak. Fysieke maatregelen hebben geen zin als er ook niet naar de sociaaleconomische aspecten wordt gekeken. De werkwijze van het stadsdeelontwikkelingsplan Blerick past hierin; er wordt met verschillende partijen samengewerkt aan een combinatie van maatregelen die bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Middels Rib 2016-13 bent u over de aanpak in Blerick en een aantal voorbeeld interventies geïnformeerd.

Kijkend naar het wonen, dan ligt er een opgave om in de toekomst in te grijpen in wijken met een lage woningwaarde en een grote eenvormigheid. Hier liggen kansen voor verdunning en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij moet nadrukkelijk niet alleen gekeken worden naar de sociale huursector, maar ook naar de particuliere huur en het koopsegment.

2. Verduurzaming

Bij verduurzaming gaat het al snel over de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. Dit is zeker niet onbelangrijk. Venlo heeft in haar Regionale Energie Strategie 2030 uitgesproken in 2030 energieneutraal te willen zijn. Om deze ambitie te behalen is het ook nodig om in te grijpen in de woningvoorraad. Hierbij zijn de corporaties belangrijke partners. Zij hebben als sector afgesproken dat in 2020 hun totale woningbezit gemiddeld een energielabel B heeft.

Voor de particuliere sector ligt uiteraard ook een opgave. Al zijn we hierbij veel meer afhankelijk van de bereidheid van individuele eigenaren hun woning aan te pakken. Venlo probeert dit vooral door te stimuleren en te faciliteren. Een voorbeeld is de pilot waarbij eigenaren worden ontzorgd en ondersteund bij het nemen van maatregelen.

Zoals gezegd gaat het niet alleen om de energetische kwaliteit, maar ook om het

klimaatbestendig maken van Venlo. Het ruimte bieden voor groen en water is niet alleen vanuit klimaatverandering een verstandige keuze, het biedt ook mogelijkheden om juist in wijken met een lage woningwaarde kwaliteit en hiermee economische waarde toe te voegen.

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Gemeente Venlo staat er voor dat in principe ieder huishouden, ongeacht inkomen, een betaalbare woning moet kunnen vinden.

Belangrijke constatering hierbij is dat de voorraad sociale huurwoningen voldoende is op basis van het aantal mensen met een inkomen dat recht heeft op een sociale huurwoning. Binnen het sociale huursegment zitten echter wel verschillen. Het aanbod onder de aftoppingsgrens (grens waaronder huurders in aanmerking komen voor huurtoeslag) is door passend toewijzen (corporaties mogen alleen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739,-) knapper. Dit betekent dat telkens een afweging gemaakt moet worden bij het nemen van bijvoorbeeld energetische maatregelen; wat betekent dit voor de betaalbaarheid en blijven de woningen bereikbaar voor de doelgroep? Ook bij herstructurering blijft de beschikbaarheid voor de laagste inkomensgroepen aandachtspunt.

Doordat de toegang tot de sociale huursector begrensd is zijn huishoudens met een inkomen boven de € 35.739,- grotendeels aangewezen op de koop- en vrije huursector. In Venlo is het aandeel goedkope koop relatief groot (43% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot €175.000,-) en hiermee bereikbaar. Voor de mensen die niet kunnen en willen kopen zijn de mogelijkheden beperkter. De opgave ligt erin om inzichtelijk te maken of er daadwerkelijk een groep buiten de boot valt om zo gericht de juiste maatregelen te kunnen nemen voor deze doelgroep.

Bijzondere doelgroepen

Door de scheiding van wonen en zorg is de groep mensen die aanspraak maakt op de voorraad goedkope sociale huurwoningen toegenomen. Naast zorgdoelgroepen wordt de druk vergroot door de (tijdelijke) toename van het aantal statushouders dat gehuisvest moet worden. Ook hiervoor geldt dat zij grotendeels in de goedkope sociale huursector een plek moeten vinden.

Uitgangspunt voor deze doelgroepen is dan om te streven naar een voldoende spreiding over de wijken (zie bijlage; de mogelijkheden spreiding).

4. Wonen en zorg

Ook in Venlo hebben we te maken met vergrijzing. Bij nieuwbouw is dan ook het streven om zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. Het merendeel van de ouderen woont echter in een bestaande woning en zal hier ook langer blijven wonen (scheiding wonen en zorg). Het aanpassen van de eigen woning kan hier een oplossing voor bieden. Het is dan ook van belang de bewustwording te vergroten van risico's in de woning en tegelijkertijd de mogelijkheden om (vaak op een simpele manier) de woning aan te passen.

Het lokaal woonbeleid geeft op hoofdlijnen weer welke thema's belangrijk zijn voor gemeente Venlo en welke uitgangspunten we hierbij hanteren. Deze uitgangspunten vormen als het ware de 'haakjes' waaraan in een later stadium de prestatieafspraken met de corporaties opgehangen kunnen worden. Het lokaal woonbeleid heeft dus niet tot doel om tot in de kleinste details op de prioritaire thema's voorschriften op te nemen. Het past

Raadsnotitie - onderbouwing

juist in de Venlose werkwijze van STRAK 1 en STRAK 2 om hier in gesprek met de corporaties en de huurdersbelangenvereniging te komen tot prestatieafspraken die recht doen aan onze opgaven.

5. Financiële paragraaf

n.v.t.

6. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de bestuivering?)

Wel of geen risico

Juridische aspecten en wettelijk kader

Financiële risico's en aspecten

Economische risico's

Maatschappelijke risico's

Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade

Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)

Overige strategische risico's

+ of – of n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

n.v.t.

7. Vervolprocedure voor de raad

Vaststelling van het lokaal woonbeleid is voorzien tijdens de raadsclusus van december 2016.