

The background image shows a modern urban waterfront scene. A tall, dark, multi-story building with many windows stands prominently on the left. In the foreground, a calm body of water reflects the sky and buildings. To the right of the water, there's a grassy area with some flowering plants. In the middle ground, there are other modern buildings and a paved area with some outdoor seating and umbrellas. The sky is clear and blue.

WOONVISIE VENLO 2021-2026

OP WEG NAAR TOEKOMSTBESTENDIG WONEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING- OP WEG NAAR TOEKOMSTBESTENDIG WONEN	4
2	ROBUUSTE WONINGVOORRAAD	7
2.1	BESTAANDE WONINGVOORRAAD	7
2.2	NIEUWBOUW	10
2.3	DIVERS WONEN IN DE WIJKEN EN DE KERNEN	17
2.4	DOELSTELLINGEN VOOR EEN ROBUUSTE WONINGVOORRAAD	21
3	BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID	22
3.1	BESCHIKBAARHEID	22
3.2	BETAALBAARHEID ONDER DRUK	25
3.3	EEN AANTREKKELIJKE STAD VOOR VERSCHILLENDE DOELGROEPEN	28
3.4	DOELSTELLINGEN VOOR BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID	32
4	WONEN EN ZORG	33
4.1	OUDEREN	37
4.2	MENSEN MET EEN LICHAMELIJKE BEPERKING EN MENSEN MET EEN VERSTANDELIJKE BEPERKING	40
4.3	MENSEN MET EEN PSYCHISCHE KWETSBAARHEID	42
4.3.1	BESCHERMD WONEN	43
4.3.2	MAATSCHAPPELIJKE OPVANG	43
4.3.3	KWETSBARE JONGEREN (18-23 JAAR)	44
4.3.4	UITSTROOM UIT INTRAMURALE VOORZIENINGEN OF INSTELLING	44
4.3.5	KWALITATIEVE RANDVOORWAARDEN	45
4.4	DOELSTELLINGEN VOOR WONEN EN ZORG	47

BIJLAGEN

- I UITVOERINGSPROGRAMMA
- II OPGAVEN OP STADSDEEL EN KERNNIVEAU
- III GEHANTEERDE BEGRIPPEN
- IV RUIMTELIJKE STRATEGIE WONINGBOUWLOCATIES
- V WOONWENSENONDERZOEK
- VI WOONZORGANALYSE

1 INLEIDING

OP WEG NAAR TOEKOMSTBESTENDIG WONEN

Voor u ligt de woonvisie Venlo 2021-2026, hiermee geven we koers aan het woonbeleid voor de komende 5 jaar. De woonvisie geeft richting aan de programmalijn wonen uit het raadsprogramma Leefbaar Venlo. Daarnaast is de woonvisie dienend aan de doelstelling in Venlo een robuust aanbod voor stedelijk wonen en leven te bieden van het raadsprogramma Centrumstad. Met deze woonvisie leveren we ook een bijdrage aan het bereiken van het geschetste toekomstbeeld van de Strategische Visie – Venlo 2040. In dit perspectief voor Venlo zijn een aantal doelstellingen geformuleerd die betrekking hebben op wonen in Venlo:

“In Venlo kun jij namelijk bouwen aan jouw toekomst. Opgroeien, jezelf ontwikkelen, succesvol zijn, in loondienst of als ondernemer, als vrijwilliger of in je vrije tijd. Onze veelzijdige stad bied je dit. Dat geldt ook voor je wooncarrière.”

- Passende woonruimte voor alle doelgroepen, hierbij rekening houdend met de verschillende voorkeuren of mogelijkheden van onze inwoners (zoals beschikbaar inkomen, levensfase of voorkeuren voor een woonmilieu).
- Versterken van de positie van Venlo als woonstad.
- Internationale werknemers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen.
- Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren en we kijken hierbij nadrukkelijk naar vrijkomende terreinen (door functiewijziging).
- We voorkomen ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen (een beperkte verscheidenheid in woningtypen in een bepaalde kern of wijk).
- De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Met deze woonvisie kijken we niet alleen naar de doelstellingen voor de (middel)lange termijn, maar ook naar de acties voor vandaag en morgen. De huidige uitdagingen op de woningmarkt zijn niet gering. Bijna dagelijks zijn er berichten te lezen over de situatie op de woningmarkt. Hierbij is niet alles één op één van toepassing op Venlo, maar de situatie is wel wezenlijk anders dan ten tijde van de vorige woonvisie. Waar tijdens het opstellen van de vorige woonvisie de woningmarkt net aan het opkrabbelen was uit de crisis, is er nu volop beweging in de markt. Dat heeft positieve kanten, maar er is ook een keerzijde. Er zijn groepen die moeilijker hun weg vinden op de woningmarkt. In deze woonvisie willen we inzetten op het benutten van de positieve kanten van de huidige beweging op de

woningmarkt, zonder hierbij de negatieve kanten uit het oog te verliezen. Dit werken we uit aan de hand van drie hoofdthema's:

Een robuuste woningvoorraad

Hiermee bedoelen we een toekomstbestendige woningvoorraad, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. We koppelen de opgaven om te verduurzamen aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kunnen we een bijdrage leveren aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in onze gemeente. En met woningbouw kunnen we de economische ontwikkeling van de stad faciliteren. We staan positief tegenover wooninitiatieven vanuit de samenleving, pakken kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio. En zetten we in op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen. Dit doen we samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

We hebben ook oog voor het beschikbaar en betaalbaar houden van onze woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. De meeste mensen vinden gewoon hun weg op woningmarkt, daarnaast zien we nieuwe doelgroepen (denk hierbij aan studenten en kenniswerkers die we aan Venlo willen binden) en hebben we ook aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

Wonen en zorg

Bovendien wordt in deze woonvisie ook de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij hebben we oog voor de verschillende doelgroepen en de opgaven die we de komende jaren op ons af zien komen om een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden. We geven hiermee invulling aan de opdracht uitvoering te geven aan de actielyn wonen en zorg vanuit de landelijke Taskforce Wonen en Zorg van het Programma Langer Thuis.

De drie V's

We hebben gekozen om bij de hoofdthema's doelstellingen op hoofdlijnen te formuleren. Dit geeft ons enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die we nu nog niet voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat onze partners weten wat ze van ons mogen verwachten. Dit is ook nodig, wonen is een thema dat volop in de belangstelling staat en iedereen aangaat. Bij de doelstellingen gaan we uit van drie ordenende principes: versnellen, verbinden en vernieuwen:

- **Versnellen**

Waar mogelijk pakken we kansen om onze opgaven versneld op te pakken. Niet als loze kreet, maar vanuit de gedachte dat er nu knelpunten binnen het wonen liggen die niet kunnen wachten.

- **Verbinden**
Wonen staat niet op zichzelf, daarom zoeken we de verbinding met andere beleidsterreinen, maar ook met andere opgaven en vraagstukken - wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.
- **Vernieuwen**
Hiermee bedoelen we dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Vanuit de doelstellingen zijn acties opgenomen die moeten leiden tot het behalen van onze doelen. Dit is geen uitputtende lijst. Juist de dynamiek binnen het werkveld wonen maakt dat er in de komende periode ongetwijfeld nieuwe instrumenten beschikbaar komen, nieuwe inzichten ontstaan, nieuwe wetgeving en nieuwe kansen voorbij komen. We monitoren in hoeverre we in staat zijn onze doelstellingen te behalen en het blijft daarom mogelijk tijdens de looptijd van deze woonvisie acties toe te voegen aan het uitvoeringsprogramma (bijlage I). Zo blijft deze visie dynamisch en actueel. Hierbij vormt de woonvisie de basis voor de te maken prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersbelangenvereniging¹.

Het betreft een woonvisie voor de gehele gemeente Venlo. Veel geldt generiek voor de hele gemeente, maar er zijn zaken die wellicht meer spelen of specifiek gelden voor een stadsdeel of dorp. Dit maken we inzichtelijk in een overzicht van de specifieke opgaven op stadsdeel en kernniveau (bijlage II).

Tenslotte betreft dit document de visie van gemeente Venlo op het wonen, maar deze staat niet op zichzelf. De basis voor deze visie ligt in de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Hierin is een belangrijke beleidsverschuiving vastgelegd. Van focus op kwantiteit en planreductie, naar focus op kwaliteit. Wat levert een bijdrage aan het oplossen van onze economische en maatschappelijke woonopgaven. Met deze lokale woonvisie wordt hier verder invulling aan gegeven voor de komende vijf jaar.

¹ De prestatieafspraken worden gemaakt met de drie Venlose woningcorporaties Antares, Wonen Limburg en Woonwenz en de Huurdersbelangenvereniging Venlo.

2 ROBUUSTE WONINGVOORRAAD

Een robuuste woningvoorraad gaat over een woningvoorraad die voldoende ruimte biedt voor de gewenste ontwikkeling van de stad en de diverse doelgroepen die Venlo kent, kan meebewegen met groei en krimp van de verschillende doelgroepen én kwalitatief passend is bij de wensen van onze huishoudens en potentiële nieuwe Venlonaren. Een toekomstbestendige woningvoorraad gaat over een woningvoorraad die in lijn is met onze huidige gedachten over duurzaamheid en circulariteit.

Om dit te bewerkstelligen zijn er twee elementen waar we rekening mee moeten houden, de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw, deze vormen samen onze robuuste woningvoorraad.

Hierbij lijkt de bestaande woningvoorraad een vast gegeven, maar zijn er door duurzaamheid en circulariteit kansen om een passende woningvoorraad te realiseren voor de behoefte van nu en later. Soms is echter een verdergaande aanpak nodig.

Met nieuwbouw is het eenvoudiger te sturen op het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad. Hier moet uiteraard wel ruimte voor zijn en van belang is om de juiste woningen toe te voegen. We willen doorstroming op de woningmarkt bevorderen, zo komen starters uiteindelijk beter aan bod op de woningmarkt.

Tenslotte spelen er vraagstukken rondom de diversiteit van onze wijken en kernen, de woningvoorraad moet dusdanig zijn samengesteld dat het kansen biedt om prettig te wonen voor iedereen. Hierbij hebben we speciale aandacht voor het stedelijk centrum, een uniek woonmilieu in onze regio.

In dit hoofdstuk laten we zien waar we moeten **versnellen** om te komen tot een robuuste toekomstbestendige woningvoorraad, zien we dat in **verbinding** met andere opgaven kansen ontstaan en geven we aan waar we door **nieuwe** wegen in te slaan een impuls kunnen geven aan onze woningvoorraad.

2.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

De grootste uitdaging zit vooral in het toekomstbestendig maken en beter benutten van de bestaande woningvoorraad, het overgrote deel van de woningvoorraad staat er immers al. Voor Venlo betekent dit een woningvoorraad van 47.412² woningen. Hier ligt een enorme koppelkans met de doelstellingen uit het Klimaatakkoord. Om deze doelstellingen te halen, moeten we ook aan de slag met onze woningvoorraad.

In het Nationale Klimaatakkoord (2019) is namelijk de doelstelling vastgesteld om de CO₂-uitstoot met ruim de helft te verminderen in 2030 ten opzichte van 1990. In 2050 moet het hele land nagenoeg CO₂-neutraal zijn. Fossiele brandstoffen, zoals aardgas,

² BAG, peildatum 1-1-2020

behoren straks tot het verleden. Landelijk is daarom de opgave geformuleerd dat 1,5 miljoen woningen (ongeveer 20 %) in 2030 van het aardgas af moet zijn, in 2050 geldt dit voor de gehele woningvoorraad. Dit lijkt ver weg, maar we moeten nu al aan de slag dit doel te behalen. Deze opgave betekend namelijk doorvertaald naar Venlo dat in 2030 ongeveer 9.500 woningen aardgasvrij moeten zijn. In onze 'Transitievisie Gebouwde Omgeving 2021' geven we inzicht hoe we stap voor stap werken aan deze grote overstap naar aardgasvrije woningen, samen met partners en inwoners. Per wijk is inzichtelijk welke alternatieven voor aardgas het meest kansrijk zijn en in welke wijken we de komende jaren van start willen gaan. Waar mogelijk combineren we dit met het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken en kernen: een integrale aanpak.

Het grootste deel van de bestaande voorraad is gebouwd voor 1980³. Ongeveer 70% heeft energielabel C of lager. Hier ligt dan ook een grote opgave bij particuliere eigenaren. Woningen in de sociale huursector hebben inmiddels gemiddeld een energielabel B (zie ook paragraaf 3.2). De mogelijkheden om door ingrepen energie te besparen en/of te verduurzamen in de particuliere sector zijn groot, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen. Naast de mogelijkheden tot besparing levert het verduurzamen van de woning een comfortabelere woning op met meer woonkwaliteit en toekomstwaarde. We hanteren daarbij het uitgangspunt dat de energietransitie voor iedereen in Venlo betaalbaar is en voeren transities zoveel mogelijk uit als er toch al iets in een straat of buurt moet gebeuren: als de riolering vervangen moet worden of tegelijk met een grote renovatie. Bovendien ondersteunen we bewoners voor wie de energietransitie financieel of technisch lastig is, door projecten op te zetten met het thema energiearmoede. Inwoners kunnen en moeten veel zelf doen en gaan daar uiteindelijk ook de voordelen van ervaren. De Transitievisie Gebouwde Omgeving 2021 beschrijft hoe Venlo de energietransitie wil uitvoeren. Deze visie is in 2021 vastgesteld. We doen hierin nu al ervaringen op in Gas(t) vrij Hagerhof-Oost waarin we vooral met bewoners en ketenpartners de grootste verbouwing van de openbare ruimte vormgeven. Dit doen we uiteindelijk in heel Venlo, waar overal waar de schop in de grond gaat kansen ontstaan voor anders, beter of nieuw. Hierbij kijken we naar wijken die kansrijk zijn vanuit techniek en wijken die kansrijk zijn vanuit initiatieven van bewoners.

We kijken dan niet alleen naar de energietransitie, maar ook hoe we effecten van klimaatverandering, zoals toenemende hitte, langere periodes van droogte en hevige piekbuien, kunnen opvangen. Hittestress en wateroverlast zijn immers van invloed op de leefbaarheid van buurten en het comfort in woningen en gebouwen. Dit is van invloed op de leefbaarheid van buurten en het comfort in woningen en gebouwen. Daarom willen we Venlo klimaatbestendig maken. Bijvoorbeeld door (particuliere) eigenaren te stimuleren regenwater door verhardingen in hun tuin te verwijderen en meer groen toe te voegen. Ook de gemeente zelf moet aan de slag om de openbare ruimte meer klimaatbestendig in te richten (zoals we hebben vastgelegd in onze Integrale Visie op de Openbare Ruimte – IVOR). Bijvoorbeeld om te voorkomen dat regenwater in het riool terecht komt.

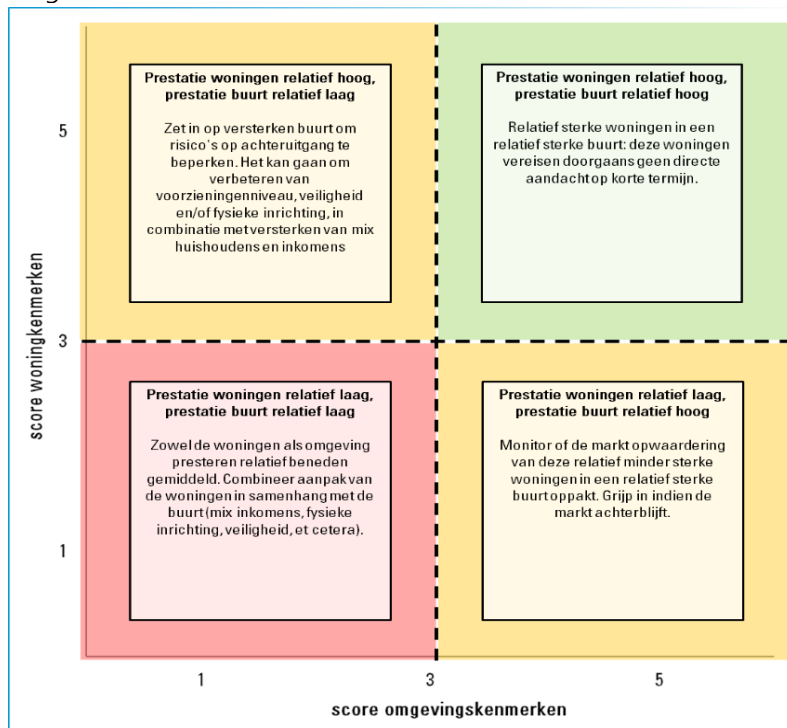
³ BAG, 2021

Groen is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Meer groen in de stad, dorp of wijk verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Inwoners die in een groene omgeving wonen, werken en recreëren zijn gezonder en voelen zich socialer verbonden met elkaar. Bovendien draagt meer groen bij aan waardevermeerdering van de gebouwen. Bouwen met de natuur als uitgangspunt (natuurinclusief bouwen) draagt bij aan behoud en verbetering van biodiversiteit. Uiteindelijk gaat het hierin vooral om het benutten van kansen om de woonkwaliteit en het woningaanbod te verbeteren in wisselwerking met energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Bij een toekomstbestendige woningvoorraad hoort ook het pakken van kansen om de woningvoorraad ook levensloopbestendig te maken, hierop gaan we dieper in bij paragraaf 4.1.

Kwetsbare woningvoorraad

Ingrijpender wordt het op het moment dat het toekomstbestendig maken van woningen geen haalbare kaart meer is. Hoewel er zeker veel kansen zijn om aan de slag te gaan met de bestaande voorraad zoals hierboven omschreven, soms moet ook geconcludeerd worden dat er meer nodig is en investeringen in het bestaande vastgoed niet meer renderen. Om in beeld te krijgen waar de kwetsbare segmenten van de woningvoorraad zich bevinden zijn twee factoren van belang: enerzijds de kwaliteit van de woning zelf en anderzijds de kwaliteit van de woonomgeving. Zijn beiden niet op orde, dan spreken we van kwetsbare woningvoorraad. In onderstaande figuur is dit principe schematisch weergegeven:

Figuur 2.1: Kwetsbaarheidskwadrant



Bron: Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld Noord-Limburg, Stec groep 2019

Woningen in het kwetsbare segment kunnen zowel koop- als huurwoningen zijn. Op termijn zou het goed zijn om deze woningen uit de voorraad te halen, door middel van herstructurering (sloop en eventueel nieuwbouw). Dit is uiteraard makkelijker gezegd dan gedaan. Voor sociale huurwoningen geldt dat we met de woningcorporaties prestatieafspraken maken over sloop en het (gedeeltelijk) terugbouwen van nieuwe woningen en het verkopen van woningen door de corporaties (uitponden). Dit laatste om te voorkomen dat de aanpak van kwetsbare voorraad wordt bemoeilijkt, doordat er (gedeeltelijk) verkoop heeft plaatsgevonden.

Het vraagstuk beperkt zich echter niet tot de sociale huursector. Juist in de particuliere voorraad zullen op termijn woningen moeten verdwijnen. Met particuliere eigenaren is het een stuk lastiger om afspraken te maken over de sloop van een woning. Een beproefde methode is het aankopen van kwalitatief slecht particulier bezit (ook wel inponden genoemd) en hier kwalitatief goede woningen voor terug te bouwen. In de brede aanpak van de wijk Vastenavondkamp is dit genoemd als een mogelijke ingreep. Samenwerking tussen, gemeente, corporaties, provincie en het Rijk is hierbij noodzakelijk. Het gaat immers om een kostbare ingreep, die voor een partij alleen niet te dragen is.

Op dit moment is de druk op de woningmarkt nog dusdanig (zie ook paragraaf 3.1) dat op korte termijn geen vraaguitval te verwachten is. Dit geeft tijd om ervaring op te doen in Venlo als de kans zich voordoet, nieuwe instrumenten te ontwikkelen en vooral gebruik te maken van ervaringen die elders in het land worden opgedaan met de aanpak van de particuliere voorraad.

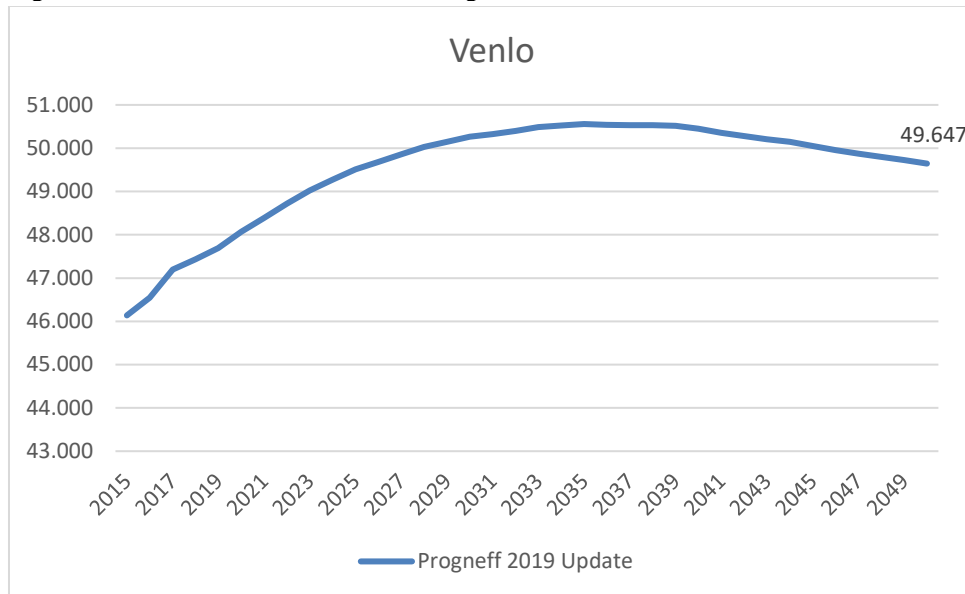
2.2 NIEUWBOUW

Naast het verduurzamen en beter benutten van de bestaande voorraad is ook nieuwbouw van woningen noodzakelijk. Enerzijds omdat er meer woningen nodig zijn en anderzijds om segmenten en kwaliteiten toe te voegen die nog ontbreken of onvoldoende aanwezig zijn. Om te bepalen hoe groot de woningvoorraad tenminste moet zijn, maken we gebruik van huishoudensprognoses. Goed om hierbij aan te tekenen is dat de prognose 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. Een prognose geeft wel enige houvast.

De huishoudensprognose⁴ laat zien dat het aantal huishoudens de komende 15 jaren nog toeneemt. De piek ligt in 2035 en ligt daarmee later in tijd dan in eerder prognoses werd aangenomen. De komende jaren moet er dus gebouwd worden om in die huishoudenspiek te voorzien, maar is er tegelijkertijd ook aandacht voor de levensduur van een woning die ver voorbij deze piek ligt. De vraag is dan: hoeveel woningen hebben we nodig, over welk type woning hebben we het dan en waar kunnen deze landen?

⁴ Voor deze woonvisie maken we gebruik van Progneff 2019_update van onderzoeksbureau E'til uit 2020.

Figuur 2.2: Huishoudensontwikkeling



Bron: Pogneff 2019_update, E'til

Hoeveel woningen hebben we nodig?

Het begint met de huishoudensgroei, dit is je basis voor het aantal woningen dat nodig is. Deze basisbehoefte houdt echter geen rekening met onze ambities, met planuitval en de vervangingsopgave van de corporaties.

In de strategische visie Venlo 2040 spreken we de ambitie uit om aantrekkelijke woonmilieus te bieden voor kenniswerkers, studenten en internationale werknemers (zie ook paragraaf 3.3). We hanteren hiervoor een percentage van 10% bovenop de basisbehoefte. Daarnaast is het goed om rekening te houden met planuitval, niet alle initiatieven worden uiteindelijk gerealiseerd. Hierbij is een percentage van 30% bovenop de basisbehoefte landelijk geaccepteerd als extra capaciteit die je zou moeten aanhouden voor planuitval.

Tenslotte zien we dat de woningcorporaties de komende jaren een behoorlijke vernieuwingsopgave hebben. Bij sloop zal een deel van de woningen terug kunnen komen op de bestaande locatie, maar vaak niet het gehele woonprogramma. Er is dan sprake van verdunning, maar om de kernvoorraad sociale huurwoningen (zie paragraaf 3.1) op peil te houden zijn ook aanvullende locaties nodig om zo hetzelfde aantal sociale huurwoningen terug te kunnen bouwen. Hier doen we een aanname voor en houden we er rekening mee dat er voor 500 woningen extra ruimte binnen de planvoorraad moet zijn. Dit levert het volgende beeld op:

Minimaal benodigde planvoorraad⁵

Huishoudensontwikkeling 2035 (basisbehoefte)	2.500
+ 10% Ambitie	250
+ 30% Planonzekerheid	750
+ Vervangingsopgave corporaties	500
= Noodzakelijke planvoorraad	4.000
Huidige planvoorraad	2.000
Benodigde extra planvoorraad	2.000

Uit bovenstaande rekensom wordt duidelijk dat het huidige woningbouwprogramma van ca. 2.000 woningen, onvoldoende is om in onze huishoudensgroei tot 2035 te voorzien. Voor de korte termijn (0-5 jaar) biedt dit weliswaar voldoende perspectief, los van de vraag of dit geheel aansluit op de kwalitatieve vraag. voor de middellange (5-10 jaar) en lange termijn (> 10 jaar) is een aanvullende planvoorraad noodzakelijk. In paragraaf 3.1 maken we inzichtelijk hoeveel woningen er minimaal jaarlijks gebouwd moeten worden in de looptijd van deze woonvisie om onze huishoudensontwikkeling bij te houden.

Welke woningen moeten dit zijn?

Het huidige woningbouwprogramma⁶ bestaat uit veel verschillende type woningen, van grondgebonden tot appartementen, van huur tot koop in verschillende prijsklassen. Met de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties komt ook een kans om goed te kijken of we een kwalitatieve impuls kunnen geven aan het woningbouwprogramma. Hierbij maken we gebruik van het woonwensenonderzoek⁷ dat recent is uitgevoerd en hiermee hebben we goed inzicht gekregen in de woonwensen van onze inwoners. We zijn er ons van bewust dat het een wensenonderzoek is, daadwerkelijk gedrag van mensen kan anders zijn. Daarnaast is niet in beeld gebracht wat de wensen zijn van mensen die nu nog niet in Venlo wonen, maar wellicht wel te verleiden zijn.

Naast het onderzoek hebben we natuurlijk ook zicht op de demografische ontwikkeling van onze huishoudens. Het aandeel 65 + huishoudens neemt toe en ditzelfde geldt voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Deze onderliggende ontwikkelingen hebben ook invloed op de woonvraag.

Ook blijft de juiste kwaliteit maatwerk, iedere locatie vraagt om zijn eigen specifieke invulling, maar met het woonwensenonderzoek in combinatie met de

⁵ Op basis van Progneff 2019_update en plangegevens www.pcmlimburg.nl

⁶ www.pcmlimburg.nl

⁷ Woningbehoefte Venlo in beeld, Stec groep 2021 – bijlage V

huishoudensontwikkeling hebben we een aardig beeld van de gevraagde woningen en kunnen we nieuwe woningbouwinitiatieven goed beoordelen en eventueel bijsturen qua programma. Hierbij blijven we voortdurend op zoek naar nieuwe bronnen van informatie om die vraag beter te kunnen duiden bijvoorbeeld voor het in beeld brengen van een specifieke groep, zoals jongeren).

Hier zetten we op in bij nieuwbouw

- Bevorderen van **doorstroming** staat met stip op nummer één. De grootste groei zit zoals gezegd in 65+ huishoudens, die nu veelal in grote eengezinswoningen wonen. We zien dat een deel van deze groep hier fijn woont en wil blijven wonen. Maar er is ook een deel die wel wil verhuizen en dan een sterke voorkeur heeft voor meer **toekomstbestendige woonvormen**. Segmenten die helpen bij de doorstroming zijn grondgebonden nultreden woningen en appartementen (zowel in huur als koop). Zo ontstaat meer ruimte voor starters en (jonge) doorstromers op de woningmarkt.
- Ook woningen toevoegen voor **1-en 2-persoons huishoudens** (of dit nu oudere of jongere huishoudens zijn) lijkt een 'no-regret' scenario gezien de toename van dit type huishoudens. Zeker omdat de bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk gericht is op gezinnen.
- De woonmilieus **rustige stadswijk** en **dorps wonen** worden het meest gewaardeerd¹, beiden kenmerken zich door een diversiteit aan woningen, waarbij stedelijk (rustige stadswijk) een hogere woningdichtheid kent en dicht bij de (centrum)stedelijke voorzieningen ligt, het dorpswoonmilieu kenmerkt zich door een lagere woningdichtheid. Bij het toevoegen van woningbouw houden we rekening met de voorkeur voor deze woonmilieus.
- **Aantrekkelijke** nieuwbouw en gebiedsontwikkeling kan een bijdrage leveren om mensen van buiten de regio aan Venlo te binden.

Wat minder prominent uit het woonwensenonderzoek naar voren komt, is de behoefte aan andere woonvormen. Het gaat dan vaak om een kleine specifieke vraag en behoefte, die vooral naar voren komt uit gesprekken met initiatiefnemers, dorps- en wijkraden etc. We hebben het dan over woonconcepten zoals tiny houses, de behoefte om met gelijkgestemden samen te wonen (bijvoorbeeld door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), wooncoöperaties, kleinschalige woonzorgconcepten vanuit de samenleving, ouderinitiatieven voor kinderen met een specifieke zorgvraag, of nadere woonvragen die voortkomen uit de Samenlevingsagenda en de woonzorganalyse (zie hoofdstuk 4). Al dit soort kleinschalige woonvragen zijn niet te vangen in onderzoeken of in aantallen. Dat hoeft ook niet, we erkennen dat deze vraag er is en willen hier ook graag ruimte voor bieden. Juist dit soort initiatieven kunnen een grote bijdrage leveren aan leefbaarheid en betrokkenheid bij de buurt. Waar het vaak aan ontbreekt bij dit soort initiatieven zijn geschikte locaties.

Een instrument dat hiervoor ingezet kan worden is een **actief grondbeleid**. De portefeuille met gemeentelijke gronden die ingezet kan worden voor woningbouw raakt langzaam maar zeker leeg, met uitzondering van het Kazerne Kwartier.

Door het aankopen en/of inzetten van gronden (of gebouwen) voor woningbouw kan de gemeente actief doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting realiseren en woonvragen faciliteren die minder vanzelfsprekend hun weg vinden binnen de particuliere markt. Ook is het een hulpmiddel om ruimte te bieden aan bijzondere doelgroepen of bij de zoekvraag van woningcorporaties om de kernvoorraad sociale huurwoningen op peil te houden. Hiervoor kan de gemeente ook haar instrumentarium aanwenden zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Waar?

De bestaande gebouwde omgeving binnen de stedelijke contour biedt nog steeds veel ruimte voor nieuwbouw, herbestemming en transformatie. Om aan deze opgave invulling te geven zijn we afhankelijk van particuliere initiatiefnemers, ontwikkelaars en woningcorporaties, gemeente Venlo bouwt immers niet zelf. Als gemeente gaan we er wel over waar deze woningen gebouwd mogen worden. We hebben daarom gekeken waar de kansen liggen voor woningbouw. In bijlage IV is deze ruimtelijke strategie voor nieuwbouw/ transformatielocaties uitgebreid omschreven.

Als vertrekpunt is hierbij de stedelijke contour uit de structuurvisie genomen, hierbinnen is het ruimtelijk wenselijk om woningbouw te faciliteren. Dit doen we enerzijds om kansen binnen het stedelijk gebied te verzilveren en daarmee de stedelijke (voorzieningen) structuur te versterken. Anderzijds ligt er een grote druk op het buitengebied gezien de ruimteclaims vanuit de energietransitie, klimaatadaptatie, landbouwtransitie, biodiversiteit en landschappelijke aantrekkelijkheid (toerisme en recreatie). Er is sprake van schaarse ruimte in het buitengebied. Door deze ruimtelijke keuze blijft er druk bestaan om ook moeilijkere plekken binnen het stedelijk gebied aan te pakken.

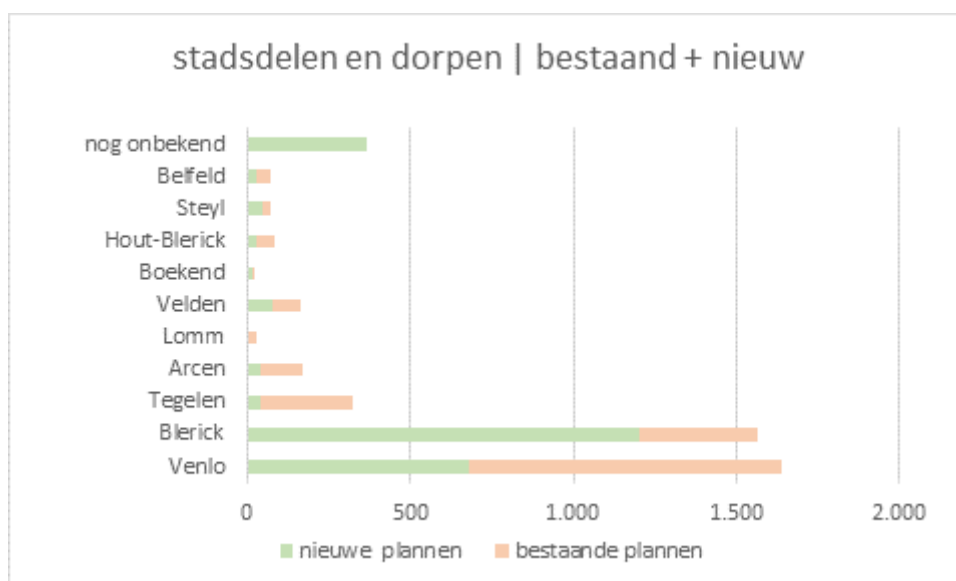
Dit beleid heeft de afgelopen jaren al zijn vruchten afgeworpen op verschillende herontwikkelingslocaties in de gemeente. Denk aan de Eindhovenseweg (de woningen naast Stadskantoor), hier komen binnenkort sociale & middenhuur appartementen. Of Vossen-Breuers in Tegelen waar een monumentaal bedrijfsgebouw een herbestemming krijgt met appartementen (naast de realisatie van grondgebonden woningen). Ook zien we transformatie op diverse binnenstedelijke locaties met voorheen een maatschappelijke invulling, zoals het hergebruik van gemeenschapshuis De Klosterhaaf als woonzorgcomplex in Arcen. Maar ook Diependijkstraat 2 in Blerick waar een maatschappelijke bestemming is hergebruikt voor appartementen en de Hoverhofweg / Paalweg in Hout-Blerick waar een voormalige café-zaal getransformeerd is naar appartementen en grondgebonden woningen.

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

- *Woningbouw als versterker van stad en dorp*
 - zorgvuldig ruimtegebruik
 - draagvlak voorzieningen
 - verbinden stadsdelen en wijken
 - benutten huidige hoofdinfrastructuur
- *Woningbouw als versneller van stedelijke en economische dynamiek*
 - transformaties van brown- en greyfields
 - clustering en herpositionering
 - stimulans voor koppelkansen (niet afhankelijk, maar maakt beter)
- *Woningbouw als drager van brede maatschappelijke opgaven*
 - versterking leefbaarheid kwetsbare wijken
 - functieverlies religieus erfgoed
 - terugdringen structurele leegstand winkels
 - versnellen energietransitie
 - stimulans duurzaam mobiliteitsgedrag

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 **extra 2.500 woningen**. Samen met de bestaande planvoorraad biedt dit een **potentiële capaciteit** voor het toevoegen van **4.500 woningen**.

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

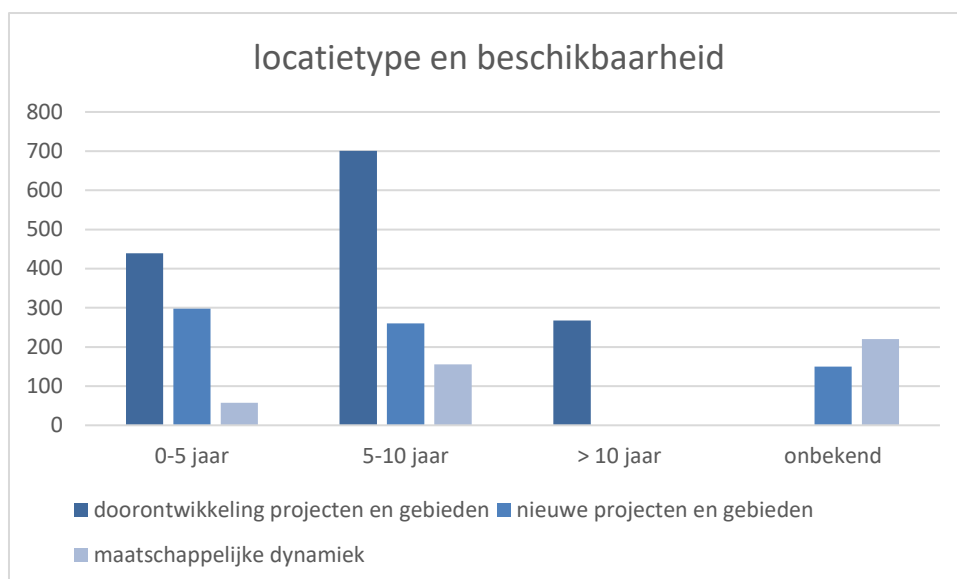


Het overzicht laat zien dat in alle kernen capaciteit is voor woningbouwplannen, zeker binnen de scope van 5 jaar van de woonvisie. Uitgangspunt hierbij is dat stadsdelen en dorpen niet op slot komen te zitten, uitbreiding voor de eigen huishoudensontwikkeling is altijd mogelijk. Een stadsdeel en dorp moeten zich op een gezonde wijze kunnen ontwikkelen (zowel kwantitatief als kwalitatief). Vanuit de ruimtelijke strategie is gekeken waar bouwen binnen de contour te weinig mogelijkheden biedt. Met uitzondering van Velden en deels Hout-Blerick is er in iedere kern in potentie ruimte te vinden voor woningbouw. Dat vraagt zeker in de kleinere kernen, zoals Lomm, Hout-Blerick en Belfeld om transformatie van plekken die nu nog een andere (maatschappelijke) functie hebben. In Velden zijn deze mogelijkheden er onvoldoende, daarom wordt hier bij uitzondering woningbouw aansluitend op de contour mogelijk gemaakt. In Hout-Blerick speelt een andere opgave: in het kader van de voorgenomen dijkverlegging wordt daar een gebiedsontwikkeling voorbereid met als doel het laagterras tussen Baarlo en Hout-Blerick anders in te richten. Hiervoor moeten woningen verdwijnen om plaats te maken voor meer ruimte voor de rivier. Dit gaat gepaard met woningbouw aan de randen van dit gebied, op hoge grond maar wel net buiten de contour. Op andere plekken is dit tijdens de looptijd van deze woonvisie niet aan de orde.

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 Kazerne Kwartier, 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 ontwikkeling opgepakt wordt, het naar voren halen van woonprogramma uit later geplande fases wordt nu al ingezet.

De tweede categorie zijn nieuwe projecten en gebieden 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 zien we mogelijkheden op locaties die onder druk van maatschappelijke dynamiek interessant worden voor woningbouwontwikkeling. Denk hierbij aan het leegkomen van religieus of maatschappelijk vastgoed, herbestemming van kantoorpanden en dergelijke. In onderstaande figuur zijn deze type locaties ook in tijd uitgezet:



Met name op de middellange termijn zijn er veel kansen. Doordat het huidige woningbouwprogramma nog genoeg volume heeft om de korte termijn behoefte te vervullen is er ook tijd om samen met corporaties, ontwikkelende partijen en particuliere initiatiefnemers aan de slag te gaan voor die middellange en lange termijn.

De ruimtelijke strategie moet dan ook gezien worden als een uitnodiging aan partijen die woningbouw willen ontwikkelen. Zij kunnen hiermee een goede inschatting maken waar de kansen zijn in Venlo voor woningbouwinitiatieven.

Bij nieuwe initiatieven wordt ook rekening gehouden met de mobiliteitsbehoefte, hierbij horen het realiseren van parkeervoorzieningen voor bewoners of andere mobiliteitsconcepten. Op deze wijze kan verdichting op een verantwoorde, duurzame wijze worden vormgegeven.

Op weg naar circulair bouwen

Tenslotte moeten we het als we het hebben over de kwalitatieve opgave ook hebben over de kwaliteit van de woningen zelf. Hierbij moeten woningen uiteraard voldoen aan het Bouwbesluit en ook voldoen aan steeds strengere eisen rondom energieprestatie. Maar er is meer mogelijk door circulariteit te verbinden aan woningbouw. Venlo heeft vanuit het verleden een onderscheidende ambitie op het gebied van circulair bouwen. De ervaringen en expertises die opgedaan zijn met het stadskantoor, de sporthalen of schoolgebouwen worden inmiddels actief opgevolgd door particuliere initiatieven zoals het Van der Valk Hotel of Holland Casino. Ook in woningbouw kan deze ervaring en kennis toegepast worden. Hierbij gaan we uit van herbruikbare energiebronnen, alleen reststoffen produceren die opnieuw te gebruiken zijn en een bijdrage leveren aan de circulaire keten. Door innovatieve projecten binnen Healthy Buildings (gezond binnenklimaat) en circulaire restwaarde passen we ook sturende principes toe bij realisatie. Dit willen we ook terugzien in woningbouw. Venlo streeft er gericht om grondstoffen – ook in de keten van de bouw – zoveel mogelijk te behouden waardoor nieuwe materialen herbruikbaar zijn en dat we steeds meer natuurlijke materialen gebruiken (bio-based bouwen). Het doel is 50 procent minder grondstofverbruik in 2030 (en 100% in 2050). We kiezen voor realisatie middels

faciliteren, stimuleren, informeren in combinatie met mogelijkheden die regelgeving kan bieden. Een concrete stimuleringsmaatregel is het grondstoffendepot.

2.3 DIVERS WONEN IN ONZE WIJKEN EN KERNEN

Het samenspel tussen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw, de aanwezige voorzieningen, openbare ruimte, de infrastructuur en schaalgrootte maken dat we in Venlo veel verschillende woonmilieus hebben. Van landelijk wonen tot echt binnenstedelijk wonen. Deze grote diversiteit onderscheidt Venlo in de regio en als woonstad. Naast het brede palet aan woonmilieus is er ook een grote verscheidenheid in de woningvoorraad. Zowel sociale huur, middenhuur en koop is vertegenwoordigd in Venlo. Maar op buurtniveau kan de samenstelling van de woningvoorraad erg eenzijdig zijn met bijvoorbeeld enkel koopwoningen of een concentratie aan corporatiebezit. Dit brengt uitdagingen met zich mee. Corporaties moeten namelijk passend toewijzen, dat wil zeggen dat alleen mensen met lage inkomens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast zijn door de steeds verdergaande extramuralisering van de zorg steeds meer doelgroepen in de wijken gaan wonen, zij zijn hierbij grotendeels afhankelijk van de sociale huursector (zie ook paragraaf 4.3). Door deze beide elementen bestaat de instroom in corporatiewoningen steeds meer uit kwetsbare mensen en dit brengt leefbaarheidsvraagstukken met zich mee. In buurten waar mensen alleen maar bezig zijn met 'overleven' en dan pas met samenleven komt de leefbaarheid onder druk te staan. Daarom willen we juist een gezonde mix van woningsegmenten in onze wijken en buurten. Echter, zoals eerder geconcludeerd, het grootste deel van de woningvoorraad staat er gewoon al. Het is dus niet gemakkelijk om deze eenzijdige woningvoorraad te doorbreken.

We willen meer sturen op de samenstelling van de woningvoorraad op buurtniveau. Nu is de verdeling tussen (sociale) 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. Dit kan op twee manieren:

- Bij nieuwbouw door commerciële partijen vinden we het van belang dat ook hier een mix van koop en huur komt. Bij nieuwbouwprojecten vanaf 30 woningen gaan we uit van een verdeling van 70% vrije sector (koop of huur) en 30 % sociale huur. Hierbij wordt rekening gehouden met de samenstelling van de woningvoorraad in de omgeving. Dit kan aanleiding zijn om te kiezen voor middenhuur.
- Bij sloop- en nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties gaan we ook uit van meer diversiteit. 30% van hetgeen dat teruggebouwd wordt, komt terug in de vrije sector. Dit kan zowel koop als huur boven de liberalisatiegrens zijn.

Naast inzetten op meer diversiteit binnen nieuwbouwprojecten hebben corporaties met hun toewijzingsbeleid ook (beperkt) invloed op de instroom in hun bezit. Corporaties mogen een deel van het vrijkomend woningaanbod toewijzen aan mensen met een hoger

inkomen. Daarnaast kunnen zij experimenteren met andere manieren van toewijzen. Een voorbeeld hiervan is het experiment van Antares, waarbij de toewijzing van woningen in de Vastenavondkamp gekoppeld is aan de bereidheid van mensen om iets te betekenen voor de wijk (vrijwilligerswerk). Hiermee krijg je een andere instroom: dit zijn bewoners die bewust kiezen om ergens te gaan wonen en een bijdrage willen leveren aan hun buurt.

Tenslotte gaat het bij het verbeteren van de leefbaarheid niet alleen om het vergoten van de diversiteit aan woningen, het gaat om meer dan alleen de stenen. Een integrale wijkaanpak, zoals bijvoorbeeld in de Vastenavondkamp, is in de meest kwetsbare buurten en wijken noodzakelijk. Op basis van onze wijkanalyse of andere bronnen, zoals de Leefbarometer, bepalen we samen met onze partners waar zo'n integrale aanpak noodzakelijk is.

Wonen in de binnenstad

Tenslotte gaan we hier nog in op wonen in de binnenstad van Venlo. We hebben hier te maken met een uniek woonmilieu voor de regio, vooral omdat hier een veelheid aan functies samenkomt. Wonen is hier één van. Al zo'n tien jaar wordt ingezet op het versterken van de woonfunctie in de binnenstad, vanuit verschillende perspectieven. Wonen vergroot de levendigheid van het centrum, zeker na sluitingstijd van de winkels. Ook biedt het toevoegen van de woonfunctie kansen voor het herbenutten van waardevol cultuurhistorisch erfgoed. Hier zijn de afgelopen jaren goede ervaringen mee opgedaan en dit blijven we continueren. Leegstaande bovenverdiepingen van (winkel)panden krijgen een tweede leven door ze te transformeren naar woningen en blijven zo ook voor de toekomst behouden.

Zoals gezegd wordt het centrum niet alleen gebruikt voor wonen en kunnen conflicten ontstaan met andere functies. De ruimte is immers schaars. Een goed voorbeeld hiervan is parkeren (hoewel dit vraagstuk niet alleen is voorbehouden tot het centrum). Het is daarom van belang om op een andere manier te kijken naar het mobiliteitsvraagstuk in het centrum. Bij centrumstedelijk wonen horen gewoon andere uitgangspunten ten aanzien van parkeeroplossingen dan we gewend zijn. In het woonwensenonderzoek zien we dan ook dat mensen die kiezen voor centrumstedelijk wonen minder belang hechten aan parkeren voor de deur en juist bewust kiezen voor wonen dichtbij de winkels, horeca, openbaar vervoer en andere voorzieningen.

Een groep bewoners die ook echt bij het centrum hoort zijn studenten. De woonwensen van studenten sluiten goed aan bij het centrumstedelijk woonmilieu. De binnenstad (inclusief het Kazerne Kwartier) en de periferie van de binnenstad bieden voor student en stad de juiste randvoorwaarden en kenmerken voor het ontwikkelen van aantrekkelijke studentenhuysvesting. Om initiatieven te kunnen sturen, werken we met een voorkeursgebied voor studentenhuysvesting verdeeld in twee zones. In beginsel wordt dan ook altijd medewerking verleend aan initiatieven binnen de zonering. Hierbij prevaleert de binnenstad boven de periferie van de binnenstad. In de binnenstad en het

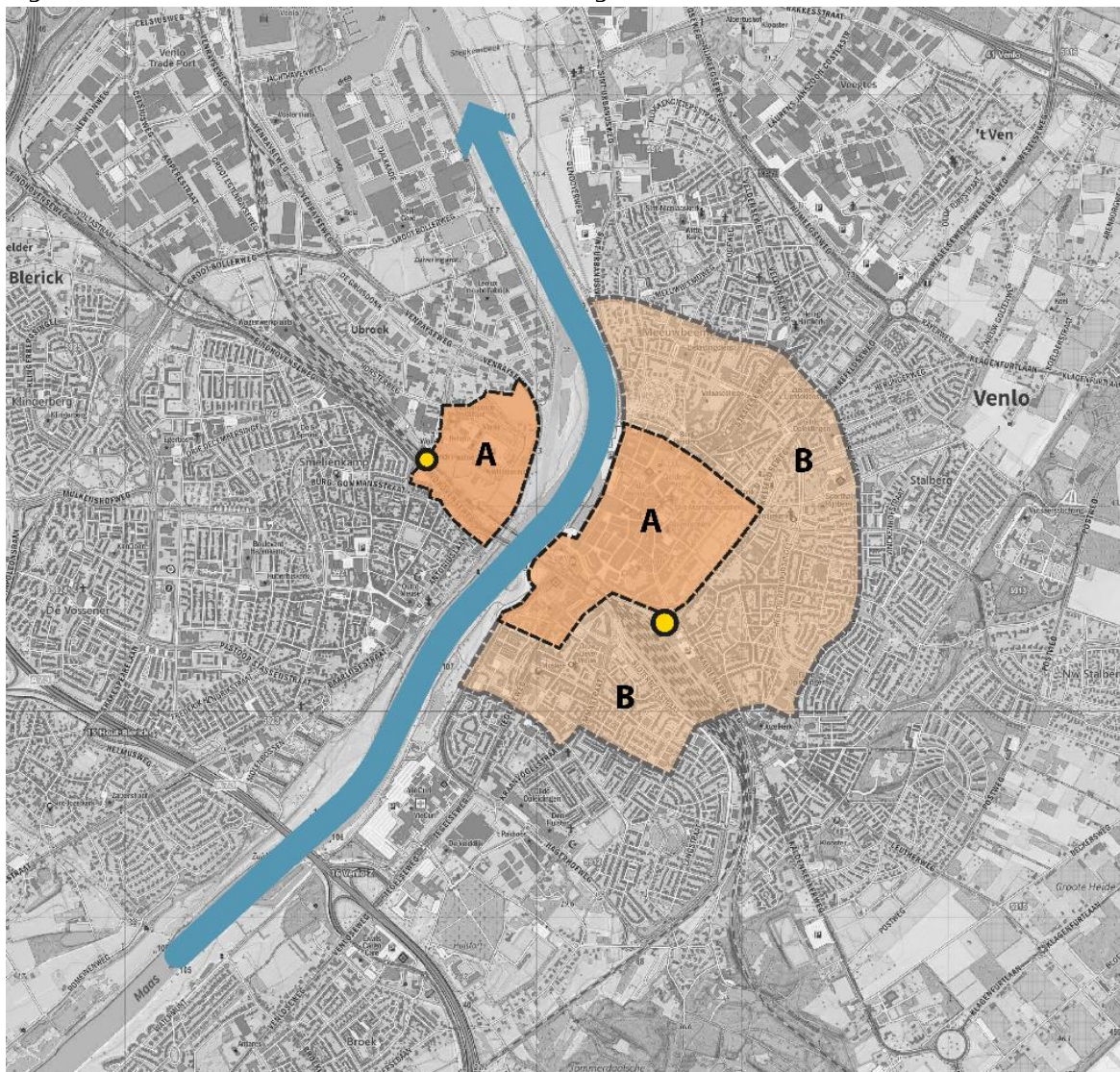
Kazerne Kwartier is de prioriteit van de stedelijke opgave, het versterken van de woonfunctie, het hoogst.

Zone A: De binnenstad van Venlo en het Kazerne Kwartier. Globaal gelegen tussen de Maas, het Wilhelminapark, het Julianapark en het spoor, inclusief het Kazerne Kwartier en de uitbreiding van het stedelijk centrum ten zuiden van het spoor - Maaswaard.

Zone B: De periferie van de binnenstad. Globaal gelegen op maximaal 10 minuten loopafstand van de binnenstad. Het betreffen de eerste uitbreidingsgebieden van Venlo die van oorsprong een gemengd profiel kennen.

In onderstaande figuur zijn de voorkeurszones op kaart weergegeven.

Figuur 2.3: Voorkeurszones studentenhuisvesting



2.4 DOELSTELLINGEN VOOR EEN ROBUUSTE WONINGVOORRAAD

In voorafgaande paragrafen zijn we ingegaan op de kansen en uitdagingen die we zien in de bestaande woningvoorraad. Is inzichtelijk gemaakt welke nieuwbouwopgave we zien, dat we inzetten op diversiteit en hoe dit zijn ruimtelijk beslag moet krijgen. Hieronder zijn de doelstellingen geformuleerd die bij deze ambities en uitdagingen horen. In het uitvoeringsprogramma in bijlage I geven we aan hoe we met deze doelstellingen aan de slag gaan.

Versnellen

- Doorstroming op de woningmarkt is essentieel, woningbouwprojecten die hieraan een bijdrage leveren pakken we op korte termijn op.
- We maken werk van onze ambitie kenniswerkers aan Venlo te binden door aantrekkelijke woonmilieus te bieden.

Verbinden

- We gaan voor een toekomstbestendige woningvoorraad door de opgaven rondom verduurzaming te koppelen aan de aanpak van de woningvoorraad.
- De ruimtelijke strategie voor nieuwbouw/ transformatielocaties is leidend voor de beoordeling van nieuwe woningbouwlocaties.
- We gaan voor gemengde wijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten.
- In kwetsbare buurten en/of wijken kiezen we voor een integrale wijkaanpak.
- We versterken het centrumstedelijk wonen.

Vernieuwen

- We stimuleren de transformatie van particulier bezit zonder toekomstwaarde.
- We bieden ruimte voor kleinschalige, bijzondere woonprojecten, we kiezen ervoor om hier actief grondbeleid voor in te zetten.
- We stimuleren nieuwe woningconcepten.
- We passen circulariteit toe in nieuw- en verbouw (bio-based bouwen).

3 BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

In de huidige woningmarkt is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad 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 en mensen die acuut een woning nodig hebben. Ook voor deze doelgroepen moet een plek zijn in Venlo en moeten er dus voldoende woningen zijn.

Daarnaast speelt betaalbaarheid een grotere rol dan voorheen, hoe blijft de woningmarkt toegankelijk voor bijvoorbeeld (werkende) starters? Inzetten op middeldure huurwoningen en flexwoningen kan een bijdrage leveren aan een diverser woningaanbod.

In dit hoofdstuk kijken we waar we moeten **versnellen** om knelpunten rondom beschikbaarheid en betaalbaarheid op te lossen. Gaan we in op een aantal doelgroepen die ook onderdeel uit maken van de Venlose samenleving, waarbij iets meer aandacht nodig is om in **verbinding** te komen met de Venlose woningmarkt. En wordt duidelijk dat het toepassen van **vernieuwende** woonconcepten of instrumenten ook een positieve bijdrage kan leveren om de woningvoorraad toegankelijk te houden.

3.1 BESCHIKBAARHEID

Onder beschikbaarheid verstaan we heel basaal: zijn er voldoende woningen in Venlo beschikbaar voor onze huishoudens. In Venlo staan 47.412⁸ woningen. Hier staan 47.964⁹ huishoudens tegenover. In Venlo waren in 2020 dus 552 meer huishoudens dan woningen. Je kunt dan spreken van een woningtekort, maar het is niet zo dat al deze huishoudens geen woonplek hebben. Vaak gaat het dan om mensen die tijdelijk bijvoorbeeld op een camping of bij familie en vrienden onderdak vinden. Dit is voor de mensen die het betreft meestal geen wenselijke situatie en is het dus van groot belang dat het woningtekort niet te veel oploopt.

Het is wel goed om het woningtekort in Venlo in perspectief te plaatsen, in Venlo ging het in 2020 om een tekort van 1,16%, met hierbij de kanttekening dat dit de meest eenvoudige manier is het woningtekort in beeld te brengen. Als er ook rekening wordt gehouden met mensen die urgent een woning zoeken, zoals bijvoorbeeld gescheiden mensen die noodgedwongen in hetzelfde huis blijven wonen, dan ligt het woningtekort

⁸ BAG, peildatum 1-1-2020

⁹ CBS, peildatum 1-1-2020

hoger. Voor woonregio Venlo¹⁰, ligt het percentage dan op 2,7%¹¹. Dit is niet gering, maar maken we een vergelijk met steden als Amsterdam, Utrecht en Nijmegen dan ligt het woningtekort daar rond de 7%, dit is een veel grotere opgave om het tekort in te lopen. Ook is het goed te beseffen dat een woningoverschot (meer woningen dan huishoudens) ook nadelen heeft. Een te grote woningvoorraad brengt problematiek als permanente leegstand en risico op achterstallig onderhoud en verpaupering met zich mee. Dat neemt niet weg dat iemand die noodgedwongen bij vrienden op de bank slaapt, omdat er niet snel een woning beschikbaar is, het huidige tekort aan woningen aan den lijve ondervindt. Als we het hebben over beschikbaarheid dan moet het ook gaan over woningen die op heel korte termijn beschikbaar zijn, in afwachting van een meer permanente oplossing.

Toevoegen

Hoeveel moeten we dan bouwen om de beschikbaarheid te garanderen?
Op basis van de huishoudensprognose (Progneff 2019_update) komen er de komende 5 jaar jaarlijks ca. 250 huishoudens bij. Dit betekent een bouwopgave van tenminste 250 woningen per jaar. Willen we het woningtekort inlopen, met hierbij de ambitie dit de komende vijf jaar te halveren, dan zijn er nog in totaal 640 extra woningen nodig (uitgaande van een halvering van 2,7% naar 1,35% woningtekort). Voor de komende vijf jaar zouden dan jaarlijks gemiddeld tenminste 380 woningen toegevoegd moeten worden. Hierbij gaan we uit van een bandbreedte van een jaarlijkse toevoeging van 350-400 woningen. Uit het vorige hoofdstuk is al gebleken dat dit een reëel aantal is met de huidige planvoorraad en de ruimte die er te vinden is om nieuwe locaties tot ontwikkeling te brengen. Het gaat dan om een netto toename van de woningvoorraad, wanneer woningen gesloopt zijn of anderszins uit de voorraad zijn genomen moeten deze ook gecompenseerd worden.

Beschikbaar houden

Toevoegen van nieuwe woningen is natuurlijk één manier om voldoende woningen beschikbaar te hebben, maar het gaat ook om het beschikbaar **houden** van deze woningen. In de landelijke media verschijnen regelmatig berichten over woningen die door investeerders worden opgekocht en voor veel geld worden doorverhuurd. Dit fenomeen is in Venlo niet onbekend. Ook hier worden woningen gekocht die veelal kamergewijs worden doorverhuurd. Hoewel ook dit soort woonvormen een functie vervult binnen de woningmarkt, is een zekere balans wel wenselijk. Juist omdat het in Venlo vaak gaat om goedkopere koopappartementen of rijwoningen die prima geschikt zijn voor starters of huishoudens met een laag middeninkomen.

Vanuit het Rijk wordt gewerkt aan wetgeving waarbij het mogelijk wordt om zelfbewoningsplicht op te leggen. Op het moment dat dit instrument beschikbaar is, is het

¹⁰ Woonregioindeling ABF, zoals gehanteerd door het Rijk.

¹¹ ABF- op basis van Primos 2020

raadzaam goed te kijken naar de mogelijkheden. Met hierbij in het achterhoofd houdend dat woningen die doorverhuurd worden (als kamer of als middenhuur) ook een functie hebben op de woningmarkt en ook doelgroepen bedienen die (nog) niet kunnen of willen kopen. Juist dit soort woningen zijn over het algemeen snel beschikbaar en kennen een hogere doorstroming. Voor spoedzoekers is het een onmisbare schakel om snel een (tijdelijke) woonruimte te vinden.

Hier staat tegenover dat het tot voor kort wel heel erg makkelijk was een woning te kopen en dan kamergewijs te verhuren. Tot maximaal 4 personen was dit gewoon rechtstreeks toegestaan in Venlo. Hier is dan ook veelvuldig gebruik van gemaakt voor het verhuren van kamers aan internationale werknemers. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning' in 2021, is dit aan teruggebracht naar maximaal 2 personen. Tel hierbij op de strengere regels van de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' en dan is het een stuk minder eenvoudig gemaakt woningen kamergewijs te verhuren. Veel sneller dan voorheen is een vergunning nodig en vindt er dus een afweging plaats over de wenselijkheid. Deze maatregelen moeten enerzijds de leefbaarheid in de wijken ten goede komen en daarbij een deel van de woningvoorraad beschikbaar houden voor starters en doorstromers op de woningmarkt door het doorverhuren minder makkelijk en aantrekkelijk te maken. Hierbij zijn we op een aantal locaties zeer terughoudend zijn ten aanzien van het toestaan van nieuwe kamerverhuurbedrijven, omdat hier al veel sprake is van kamerverhuur. Denk hierbij aan de stadsstraten Roermondsestraat, Tegelseweg, Straelseweg, Kaldenkerkerweg, Antoniuslaan en de Grotestraat.

Met deze maatregelen alleen voorkomen we niet alle onwenselijke situaties. Zeker als het gaat om nieuwbouw is er veel te zeggen voor een zelfbewoningsplicht. In nieuwbouwprojecten is namelijk bewust gekozen voor een bepaalde mix aan woningen. Het opkopen van een goedkope of middendure koopwoning en deze dan voor veel geld doorverhuren is niet wenselijk (buy-to-let). Op het moment dat we als gemeente de grondeigenaar zijn of bij verkoop van gemeentelijk eigendom, dan is er nu al een en ander mogelijk:

- Zelfbewoningsplicht opnemen in een anterieure overeenkomst.
- Anti-speculatiebeding, hiermee wordt bedoeld dat de eigenaar de woning in een vooraf bepaalde periode (bijvoorbeeld 5 jaar) niet mag verkopen. Doet de eigenaar dit wel, dan moet een boete betaald worden.
- Kettingbeding, hiermee kan het anti-speculatiebeding doorgelegd worden naar een volgende eigenaar.

Uitbreiding en betere verankering van de mogelijkheden om buy-to-let constructies tegen te gaan, zijn zoals gezegd momenteel onderwerp van discussie bij het Rijk. Op het moment dat er duidelijkheid komt over nieuwe wetgeving hieromtrent wordt de afweging gemaakt welke elementen voor Venlo toegepast kunnen worden. Met hier in het achterhoofd houdend dat er een balans moet zijn tussen de onwenselijke kanten van speculatie met

woningen en de functie die dit soort woningen kunnen vervullen binnen de woningmarkt als geheel.

Flexibele tijdelijke woonconcepten

Voor doelgroepen die snel een woning nodig hebben zijn er mogelijkheden binnen het middenhuursegment, maar ook bij kamerverhuur. Afhankelijk van de (financiële) situatie van de spoedzoeker. Daarnaast kan flexwonen een oplossing bieden. Met flexwonen bedoelen we verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning (bijvoorbeeld via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst. Het gaat meestal om kleine woningen die zowel via transformatie als door nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd. Een ander kenmerk is dat deze woningen vaak gedeeltelijk of geheel in de fabriek worden 'gebouwd' en makkelijk verplaatsbaar zijn. De woningvoorraad kan daardoor relatief snel worden uitgebreid, ook omdat door het tijdelijke karakter ook locaties of gebouwen kunnen worden benut waar in eerste instantie geen woonbestemming op rust. Tijdelijke oplossingen zijn natuurlijk geen structurele oplossing, maar flexwonen kan voor veel mensen wel het verschil maken. Het zorgt ervoor dat je snel een dak boven je hoofd hebt en niet verder in problemen terecht komt na bijvoorbeeld een scheiding, ziekte of ontslag. Daarmee hebben mensen de tijd, rust en ruimte om een volgende stap voor te bereiden en weer een nieuwe permanente plek te vinden.

In Venlo is er weinig ervaring met flexwonen. Hier ligt een uitdaging voor de markt om deze vraag op te pakken.

Sociale huursector

Als het gaat om beschikbaarheid speelt de sociale huursector een belangrijke rol. Deze woningen zijn tenslotte bedoeld voor mensen die onvoldoende inkomen hebben om op de vrije markt een woning te bemachtigen. De drie Venlose woningcorporaties zijn hier onze belangrijkste partners, zij zorgen ervoor dat er niet alleen voldoende sociale huurwoningen zijn, maar ook dat deze kwalitatief op orde zijn met oog voor leefbaarheid. De voorraad sociale huurwoningen van de corporaties bestaat uit 13.441 woningen (stand per 1-1-2020). Dit is de kernvoorraad, om te garanderen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven zal deze kernvoorraad op peil moeten blijven. Dit betekent dat wanneer een van de woningcorporaties woningen sloop en verkoopt, deze weer terug gebouwd moeten worden.

3.2 BETAALBAARHEID ONDER DRUK

Wonen is een basisbehoefte voor iedereen. Iedereen in Venlo moet in principe een betaalbare woning kunnen vinden die aansluit bij de woonbehoeften, ongeacht inkomen. Venlo heeft in vergelijking met regio's als Nijmegen en Eindhoven, maar ook in vergelijking met onze buurgemeenten qua prijspeil een toegankelijke woningvoorraad. Toch zien we

dat de betaalbaarheid van de woningvoorraad onder druk komt te staan. Een aardige indicatie hiervan geeft de ontwikkeling van de WOZ-waardes.

Tabel 3.1: WOZ-waarde woningvoorraad Venlo

	2017	2018	2019
Woningen met WOZ minder dan € 100.000	5.137	4.374	3.177
Woningen met WOZ € 100.000 - € 150.000	14.556	13.451	11.329
Woningen met WOZ € 150.000 - € 225.000	14.601	15.162	15.901
Woningen met WOZ € 225.000 - € 300.000	6.038	6.940	8.084
Woningen met WOZ € 300.000 - € 400.000	3.547	3.980	4.784
Woningen met WOZ >= € 400.000	2.056	2.451	3.190
WOZ-waarde onbekend	222	85	31

Bron: Dataportaal provincie Limburg, E'til

Hierbij zien we een gestage afname van het aandeel woningen in de goedkoopste voorraad (tot € 150.000,-), in de categorieën hierboven neemt het aandeel toe. Er is vindt dus een verschuiving plaats. De stijging van de gemiddelde WOZ-waarde in Venlo is een gevolg van stijgende verkoopprijzen in de vrije sector, dit zie je (met enige vertraging) terug in de WOZ-waarde. Deze stijgende prijzen hebben vooral invloed op de vrije sector (zowel in de koop als de vrije sector huur). In de sociale huur sector is sprake van gereguleerde huurprijzen, waarbij de maximale hoogte van de huurprijzen landelijk is vastgelegd. In de koopsector zien we, zoals was te verwachten gezien de WOZ-waardeontwikkeling, dat de gemiddelde verkoopprijs in Venlo sterk toeneemt.

Tabel 3.2: Gemiddelde transactieprijs in Venlo (€)

	Venlo
2015	178.664
2016	191.081
2017	203.502
2018	220.829
2019	245.434

Bron: Dataportaal provincie Limburg, E'til

De stijging van de gemiddelde transactieprijs maakt dat een groter deel van de koopsector minder toegankelijk is voor lagere inkomens, maar ook voor middeninkomens. Dit ondanks het feit dat huishoudens met de huidige rentestanden wel meer leencapaciteit hebben. Hierbij kunnen middeninkomens gedefinieerd worden als de groep huishoudens met een bruto inkomen tussen € 44.655 (toewijzingsgrens sociale huursector) en € 73.000,- (2x modaal). Voor de lage middeninkomens wordt het met de huidige prijsontwikkeling lastiger een koopwoning te bemachtigen.

Ook het woonwensenonderzoek¹² laat zien dat er juist in het prijssegment tot € 240.000,- een behoorlijke vraag zit, zeker in de jongste leeftijdscategorieën (starters en huishoudens tussen 18 en 25 jaar).

Alternatief kan de particuliere huursector zijn. Dit segment is enerzijds aantrekkelijk voor mensen die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar niet willen of kunnen kopen. In Venlo bestaat zo'n 12,7 %¹³ van de voorraad uit particuliere huurwoningen (hiervan bevindt een deel zich ook in sociale huursegment). Het woonwensenonderzoek geeft ook weer inzicht in de behoefte aan huurwoningen, verdeeld over de verschillende prijssegmenten. Geïnteresseerden in woningen boven de liberalisatiegrens (> € 754,-) zijn vooral weer de jonge leeftijdscategorieën. Maar ook ouderen, juist voor deze groep is een belangrijke reden om te huren, dat zij de rompslomp van een eigen woning niet meer willen en liever huren. Ook in het middendure en luxere segment. Hierbij lijkt een huurprijs van € 1000,- per maand wel een grens van wat mensen willen betalen. In de praktijk zien we overigens dat ook woningen met een hoger prijspeil verhuurd worden. De wens van mensen en de realiteit lijkt hier dus wat uit elkaar te liggen.

Hoewel het met stijgende bouwkosten niet vanzelfsprekend en gemakkelijk is om ook in de nieuwbouw betaalbare koopwoningen te realiseren, is dit wel wenselijk. Hierbij is het van belang om goed te monitoren of er op dit segment wordt ingespeeld vanuit de markt. Op het moment dat dit niet zo is, biedt de Wro (Wet ruimtelijke ordening) de mogelijkheid een doelgroepenverordening in te stellen. Hiermee kan worden vastgelegd in bestemmingsplannen dat een bepaald percentage goedkope koop, middenhuur en/of sociale huur gerealiseerd moet worden. Ook kunnen hier termijnen in opgenomen worden hoe lang de woningen binnen het vastgestelde segment beschikbaar moeten blijven. Hoewel het verleidelijk is gelijk naar dit instrument te grijpen is het in de eerste plaats van belang goed te monitoren hoe het woningbouwprogramma zich ontwikkelt. Vanuit de markt zien we bijvoorbeeld dat middenhuur in Venlo nu al wordt opgepakt. Daarbij moet ook gemonitord worden wat het effect is van de in hoofdstuk 2 genoemde verdeling tussen koop en huur binnen nieuwbouwprojecten.

Betaalbaarheid in de sociale huursector

We maken met het oog op de behoeften van verschillende doelgroepen waar mogelijk afspraken met de woningcorporaties over het huurbeleid, de beperking van huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen. De Venlose corporaties voeren al jaren een zeer gematigd huurprijzenbeleid, maar toch zijn de gemiddelde huurlasten de afgelopen jaren licht gestegen. Hier staat tegenover dat de betaalbaarheid van het wonen ook beïnvloed kan worden door het verbeteren van de energieprestaties van woningen. Minder energiegebruik leidt immers tot een lagere energierekening. Landelijk is vastgelegd dat corporatiewoningen in 2021 een gemiddeld energielabel B moeten hebben. De Venlose corporaties halen deze doelstelling, dit betekent dat aan de kant van de energielasten een goede prestatie wordt

¹² Woningbehoefte Venlo in beeld, Stec groep 2021 – bijlage V

¹³ CBS, peildatum 1-1-2020

geleverd die een positieve bijdrage levert in het beperken van de woonlasten van huurders. Deze lijn willen we de komende jaren voortzetten, met hierbij meer aandacht voor de totale woonlasten.

Waar wel zorgen over bestaan is het goedkoopste deel van de sociale huurvoorraad met een huurprijs tot € 442,- per maand. Slechts 8% van de sociale huurvoorraad ligt in dit prijssegment, terwijl jongeren tot 23 jaar met een laag inkomen afhankelijk zijn van dit segment (bij woningen met een hogere huurprijs komen zij niet in aanmerking voor huurtoeslag). Hierbij komt dat veel zorgdoelgroepen (bijvoorbeeld uitstromers uit instellingszorg, zie hoofdstuk 4) veelal afhankelijk zijn van dit segment. Juist in dit allergeedkoopste segment zien we een afname, het aandeel was in 2016 nog 14% van het corporatiebezit. Kortom genoeg redenen om met de corporaties tot oplossingen te komen hoe deze krapte tegen te gaan. Dit zal niet gemakkelijk zijn, aangezien het in nieuwbouw nauwelijks mogelijk is voor dit prijssegment te bouwen.

3.3 EEN AANTREKKELIJKE STAD VOOR VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

Venlo heeft de ambitie om een aantrekkelijke stad te zijn voor kenniswerkers van buiten de regio en voor studenten. Kansen om deze doelgroepen naar Venlo te trekken willen benutten. Met bijzondere doelgroepen bedoelen we hier huishoudens die speciale aandacht vragen binnen de woonvisie. Tenslotte moeten uiteindelijk alle doelgroepen een plekje vinden op de Venlose woningmarkt, of het nu gaat om nieuwe inwoners of mensen die al lang in Venlo wonen. Hierbij komen de zorgdoelgroepen in het volgende hoofdstuk uitgebreid aan bod en blijven daarom hier buiten beschouwing.

- **Studenten**

In het vorige hoofdstuk is al benoemd dat studenten een belangrijke doelgroep zijn voor wonen in het centrum van Venlo. Toch is het goed om ze hier ook als aparte doelgroep te benoemen. Venlo zet immers al jaren in op te versterken van de kennisinfrastructuur. Met Fontys, Universiteit Maastricht en HAS is het hoger onderwijs inmiddels stevig verankerd in Venlo. Momenteel studeren 4.675¹⁴ personen aan een van de drie instellingen. Hieraan is ook een vraag naar studentenhuysvesting gekoppeld. De vraag en het aanbod lijken op dit moment redelijk in balans te zijn, met uitzondering van een piekmoment aan het begin van de nieuwe collegejaren. Doelstelling is om het aantal studenten in het hoger onderwijs jaarlijks met 1% te laten stijgen. Dit betekent uiteindelijk ook een toename van de woonvraag, waarbij het van belang is om samen met de onderwijsinstellingen goed te kijken hoe de studentenpopulatie zich ontwikkelt. Zit de groei met name bij internationale studenten (anders dan de Duitse student), dan vertaalt zich dit bijna een-op-een in een huisvestingsvraag. Zit de groei vooral bij de Nederlandse student, dan zal dit een veel diffuser beeld geven van de huisvestingsvraag. Niet iedereen wil immers op kamers wonen.

¹⁴ studiejaar 2020/2021

Met de ruimte die wordt geboden aan studentenhuisvesting in het Kazerne Kwartier wordt in ieder geval weer een behoorlijke impuls gegeven aan het aanbod aan studentenhuisvesting in Venlo. Samen met de onderwijsinstellingen wordt gekeken of meer ruimte nodig is voor nieuwe initiatieven passend bij de ontwikkeling en aard van onze studentenpopulatie. Overigens blijft er altijd ruimte voor kleinschalige initiatieven in de voorkeurszone voor studentenhuisvesting (zie hoofdstuk 2). Aandachtspunt bij studentenhuisvesting is de betaalbaarheid van zowel de onzelfstandige (kamers) als zelfstandige studentenhuisvesting. Deze zijn fors in vergelijking met andere kleinere studentensteden¹⁵. Door de samenwerking te zoeken met de Venlose woningcorporaties kunnen afspraken gemaakt worden over het prijspeil van de studentenhuisvesting.

- **Kenniswerkers**

Hoewel bij bijzondere doelgroepen vaak gedacht wordt aan huishoudens die het wat moeilijker hebben op de woningmarkt, is het ook goed om aandacht te hebben voor de potentiële aantrekkingskracht van Venlo op huishoudens van buiten onze regio en dan met name kenniswerkers. Met de doorontwikkeling van de Brightlands Campus Greenport Venlo worden ook nieuwe groepen kenniswerkers aangetrokken, die deels van buiten de regio komen. Waar deze groep nu nog vaak in de eigen woonplaats blijft wonen en op-en-neer pendelt naar Venlo, is het interessant te kijken of deze groep ook verleid kan worden om in Venlo te wonen. Uiteraard is alleen de beschikbaarheid van een woning niet voldoende om mensen aan te trekken, hier horen bijvoorbeeld ook (culturele) voorzieningen, onderwijsmogelijkheden en carrièremogelijkheden voor de partner bij. Toch kan aantrekkelijk woonaanbod een extra pullfactor zijn waardoor mensen besluiten zich te vestigen in Venlo. En hoewel het nu een nichemarkt lijkt, is het goed te onderzoeken wat de vestigingspotentie is van Venlo voor dit type huishoudens. Zeker in de huidige woningmarkt, waar de Venlose huizenprijzen nog gunstig afsteken ten opzicht van bijvoorbeeld Eindhoven en Nijmegen, maar door ook de vlucht die thuiswerken heeft genomen door de coronacrisis, willen we de kansen die deze doelgroep biedt niet onbenut laten. Meer inzicht in deze groep is dan noodzakelijk

- **Internationale werknemers die hier permanent of langere tijd verblijven**

In de context van deze woonvisie hebben we het hier niet over short-stay internationale werknemers die hier maar kort verblijven (soms voor meerdere perioden), maar over de groep die het besluit heeft genomen zich permanent of in ieder geval voor langere tijd in Venlo te vestigen. Feitelijk zijn dit regulier woningzoekenden, die net als iedere andere inwoner van Venlo een plek moeten vinden op de koopmarkt of de sociale huurmarkt. Toch is het goed iets dieper in te zoomen op deze doelgroep om zicht te krijgen waar de vraag van de lang

¹⁵ Landelijke studentenmonitor 2020, Kences

verblijvende internationale werknemers zich op toespitst. Recent onderzoek¹⁶ laat zien dat de inschatting is dat ongeveer een kwart van de internationale werknemers in Noord-Limburg aan te merken is als lang verblijvers. Op het moment dat het aantal internationale werknemers dus toeneemt in Venlo is de verwachting dat ongeveer een kwart van deze groep zich in Venlo wil vestigen. Deze instromers zien we uiteindelijk terug in de bevolkingsaantallen van Venlo, doordat zij zich inschrijven bij de gemeente. Het onderzoek naar internationale werknemers in Limburg heeft ook inzicht gegeven in de verhouding tussen de behoefte aan huur en koopwoningen. Hierbij is de inschatting dat zo'n 60% een beroep zal doen op de sociale huur en 40% op de koopsector. In de praktijk is dit ook al zichtbaar, internationale werknemers weten hun weg te vinden naar de woningcorporaties en ook begeven zij zich op de koopmarkt. Zo zijn bijvoorbeeld ook startersleningen verstrekt aan internationale werknemers.

Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat instroom in de sociale huursector gezien het inkomen lang niet vanzelfsprekend is, zeker stellen die beide werken verdienen vaak al snel teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Tenslotte is het goed om hier aan te geven dat ook de internationale werknemers die hier kort verblijven (short-stay) invloed hebben op de woningmarkt. Deels worden zij momenteel gehuisvest door middel van kamerverhuur in de woonwijken. In het 'Beleidskader huisvesting internationale werknemers (short-stay) 2021' is de doelstelling opgenomen te komen tot alternatieven voor kamerverhuur voor deze doelgroep en de uitgangspunten waaraan deze alternatieven moeten voldoen.

- **Statushouders**

Statushouders hebben een bijzondere positie op de woningmarkt. Vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen, komen in aanmerking voor huisvesting in een Nederlandse gemeente. Deze groep wordt ook wel 'statushouders' genoemd. Venlo krijgt per halfjaar een taakstelling toebedeeld van het aantal te huisvesten statushouders, gerelateerd aan de omvang van de gemeente. Tot nu toe is Venlo er goed in geslaagd om in overleg met de woningcorporaties deze doelgroep te huisvesten. Waar in het verleden statushouders automatisch urgentie kregen, is dit nu een keuze die bij de gemeente ligt. In Venlo is in de prestatieafspraken vastgelegd dat statushouders nog steeds met voorrang worden gehuisvest. Belangrijkste reden is dat het anders in de praktijk ondoenlijk is om aan de taakstelling van het Rijk te voldoen.

- **Woonwagengewoners**

Op 12 juli 2018 heeft het Rijk het 'Beleidskader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid' vastgesteld. De kern van dit beleidskader is het tegengaan van discriminatie, het beschermen en waarborgen van de culturele rechten van Roma, Sinti en woonwagengewoners en het bieden van rechtszekerheid en

¹⁶ Onderzoek internationale werknemers in Limburg, Decisio en Companen 2020

duidelijkheid. Dit betekent kortgezegd dat in Venlo voldoende woonplekken beschikbaar moeten zijn om de culturele rechten (o.a. de manier waarop gewoond wordt) te kunnen borgen. In Venlo zijn er momenteel 11 woonwagenlocaties en is een grote herstructureringsoperatie gaande. Doel hiervan is dat alle woonwagenlocaties vernieuwd worden. De locaties worden heringericht en voldoen qua veiligheid weer aan wet- en regelgeving. De aanpassingen moeten er ook voor zorgen dat er een einde komt aan illegale bebouwing op de locaties en tevens worden leegstaande standplaatsen na herinrichting weer toegewezen aan nieuwe bewoners. De herstructurering is op het merendeel van de locaties afgerond. Dit betekent dat er goed zicht komt op het totaal aantal standplaatsen dat beschikbaar is. Het afronden van de herstructureringsopgave is dan ook het moment om de afweging te maken of het huidige aantal standplaatsen nog afdoende is, met het beleidskader van het Rijk in het achterhoofd.

3.4 DOELSTELLINGEN VOOR BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

In voorafgaande paragrafen is inzichtelijk gemaakt welke uitdagingen Venlo kent als het gaat om het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. Daarnaast is ingegaan op een aantal doelgroepen op de woningmarkt waar speciale aandacht voor nodig is. In het uitvoeringsprogramma in bijlage I geven we aan hoe we met deze doelstellingen aan de slag gaan.

Versnellen

- Jaarlijks worden er tenminste gemiddeld 380 woningen aan de voorraad toegevoegd, om onze huishoudensontwikkeling bij te houden en het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau.
- We gaan speculatie met (nieuwbouw)woningen tegen door instrumenten die we nu al tot onze beschikking hebben (en mogelijke nieuwe instrumenten vanuit het Rijk) in te zetten.

Verbinden

- Onze kernvoorraad sociale huurwoningen blijft op peil. Zo blijft er voldoende aanbod voor die doelgroepen in Venlo die afhankelijk zijn van de sociale huursector.
- Woonwagendstandplaatsen zijn na afronding van de herstructureringsoperatie kwalitatief op orde en hierna maken we de balans op of de kwantiteit ook op orde is.
- Internationale werknemers die dat willen kunnen zich hier permanent vestigen, ons (sociale) huuraanbod en ons koopaanbod biedt hiervoor voldoende kansen.
- We binden kenniswerkers aan Venlo met aantrekkelijk woonaanbod.
- Venlo ontwikkelt zich verder als studentenstad, het huisvestingsaanbod voor studenten houdt gelijke tred met de ontwikkeling van de studentenaantallen (rekening houdend met ontwikkelingen rondom internationale studenten en uitwonende studenten).

Vernieuwen

- Flexwonen krijgt een plek in Venlo.
- Het aandeel van het goedkoopste segment binnen de sociale huursector wordt vergroot naar minimaal 10%. Samen met de corporaties kijken we op welke wijze we dit gaan bewerkstelligen.
- Bij nieuwbouw is aandacht voor de betaalbaarheid, zowel in de koopsector, de particuliere huurmarkt als de sociale huursector. Hierbij monitoren we het woningbouwprogramma en wordt zo nodig ingegrepen met een nieuw instrument voor Venlo, zoals een doelgroepenverordening om betaalbaarheid te borgen.

4 WONEN EN ZORG

Waar wonen en zorg in het verleden twee gescheiden werelden waren, zijn ze nu onlosmakelijk met elkaar verbonden. Steeds meer doelgroepen met een zorgachtergrond moeten een plek krijgen binnen de reguliere woningvoorraad. Er is sprake van vergrijzing, we worden steeds ouder met z'n allen en dat geeft de nodige uitdagingen. Waar voorheen ouderen met een lichte of zware zorgvraag naar bijvoorbeeld een verzorgingshuis gingen of iemand met een psychische kwetsbaarheid naar een intramurale woonvoorziening, is het landelijk beleid gericht op zoveel mogelijk in de (eigen) reguliere woning of woonvorm in de wijk te wonen. Daarnaast zijn sinds 2015 een aantal zorgtaken naar gemeenten gedecentraliseerd. Gezien bovenstaande ontwikkelingen maakt dit dat wonen en zorg steeds meer met elkaar verweven zijn. Om goed zicht te krijgen op de woonzorgopgave is een woonzorganalyse¹⁷ uitgevoerd, deze dient als onderlegger voor dit hoofdstuk.

Belangrijkste doel van dit hoofdstuk is om inzichtelijk maken wat de opgave is voor de komende jaren op het gebied van wonen en zorg. We gaan in op hoe de vraag zich naar verschillende woonvormen voor zorgdoelgroepen ontwikkelt, welk aanbod staat hier tegenover en wat moet er aanvullend gedaan worden om vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen. Dit inzicht geven we voor verschillende zorgdoelgroepen: ouderen, mensen met een verstandelijke beperking, mensen met een lichamelijke beperking en mensen met een psychische kwetsbaarheid. De doelgroep mensen met een psychische kwetsbaarheid bestaat uit de volgende groepen inwoners:

- inwoners die in een (intramurale) beschermd wonen voorziening wonen;
- inwoners die verblijven in de maatschappelijke opvang;
- kwetsbare jongeren tussen de 18 en 23 jaar;
- inwoners die vanuit een intramurale voorziening of maatschappelijke opvang uitstromen naar een zelfstandige woning en die thuis ondersteuning en zorg ontvangen.

Uitgangspunt voor alle doelgroepen is dat wonen in de wijk voor iedereen mogelijk moet zijn. Ook als een inwoner op enig moment zorg en ondersteuning nodig heeft. Onlangs is het beleidskader 'Fier op Venlo' vastgesteld waarin aandacht wordt besteed aan de groeiende groep ouderen met een (zware) zorgvraag en de opgave het bestaande en toekomstige woningaanbod aan te passen op de toekomstige woningbehoefte van ouderen.

De uitvoering van deze ambitie wordt ter hand genomen met een meerjarige programmatische aanpak 'Langdurig zelfstandig thuis wonen' van ouderen. In deze brede

¹⁷ Woonzorganalyse, Companen 2021- bijlage VI

programmatische aanpak wordt de samenwerking en verbinding gezocht met de zorgpartners, woningbouwcorporaties en het Zorgkantoor. De aanpak richt zich op de volgende pijlers:

- organiseren van een passend woningaanbod voor ouderen die thuis wonen of in een 24 uren zorg woonvoorziening in samenwerking met zorgaanbieders en woningcorporaties
- inzet op preventieve acties voor levensloopbestendig thuis wonen, door onder meer het stimuleren van de inzet van technologie
- het ondersteunen van mantelzorgers en het toewerken naar andere concepten van 'mantelzorg'
- toewerken naar toekomstbestendige zorg en ondersteuning, waarin de zorgaanbieders de onderlinge samenwerking zoeken en de verbinding maken met de sociale basis in een gebiedsgerichte aanpak
- het versterken van de sociale infrastructuur in de wijken, gericht op voorzieningen op het gebied van ontmoeten, laagdrempelige ondersteuning en sociale en fysieke toegankelijkheid

In dit hoofdstuk zetten we de grootste opgaven uiteen, waar **versnellen** op zijn plaats is. Hoewel dit hoofdstuk vooral over de stenen gaat is het duidelijk dat wonen en zorg in **verbinding** staan met een sociale woonomgeving. Prettig wonen voor iedereen betekent ook het hebben van sociaal contact, ruimte voor ontmoeting, een veilig en leefbare omgeving en een sociaal vangnet. En tenslotte waar **nieuwe** woonconcepten een bijdrage kunnen leveren aan onze opgaven.

4.1 OUDEREN

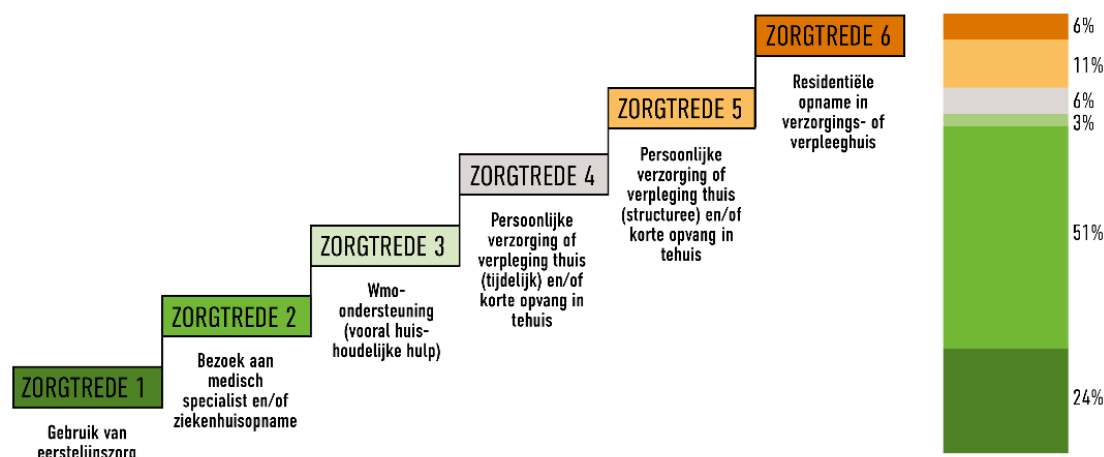
Hoewel de term ouderen arbitrair is, hanteren we hier de leeftijdsgrens van 65+ als we het over deze doelgroep hebben. De doelgroep ouderen vormt qua aantallen veruit de grootste groep met een woonzorgvraag. In de komende jaren groeit het aantal 65+ huishoudens van ca. 15.000 nu naar bijna 21.000 in 2040. Dit betekent dat straks ruim 40% van de huishoudens 65+ is. Van deze ouderen heeft lang niet iedereen een zorgvraag. Ook is het goed om te beseffen dat verreweg het grootste deel van deze ouderen geen behoefte heeft aan een specifiek soort woning. Met ondersteuning thuis woont bijvoorbeeld 70% van de 85-plussers nog zelfstandig in de eigen woning. We signaleren een sterke toename in het aantal inwoners met dementie de komende decennia. Ook deze groep woont merendeels thuis, maar doet wel in grotere mate een beroep op de zorg (WMO en Wlz) en op mantelzorg. Daarom nemen we onze ambitie om dementievriendelijke gemeente te zijn ook mee in de uitvoering van onze woonvisie. Naast de groei van het aantal huishoudens boven de 65 jaar neemt het aantal huishoudens boven de 85 jaar gestaag toe tot 2030 met ca. + 620 huishoudens en deze neemt explosief toe na 2030 met ca. + 1.450 huishoudens. Deze groep maakt voornamelijk

gebruik van Wlz ¹⁸zorg. Gelet op de dubbele vergrijzing is het goed om inzicht te krijgen in de woonvraag van ouderen die vanwege hun gezondheid gebruik moeten maken van een woonvorm met 24-uurszorg en de woonvraag van ouderen met een lichtere zorgvraag, hiervan zal een deel beroep doen op een geclusterde woonvorm. Dit laatste niet alleen omdat het 'moet', maar ook vanuit de wens om bijvoorbeeld preventief naar een passende woonvorm te verhuizen of met gelijkgestemden te wonen en hiermee eenzaamheid te voorkomen.

Vraagontwikkeling

Om inzicht te krijgen in de vraagontwikkeling wordt in de woonzorganalyse gebruik gemaakt van het zorgtredenmodel (van de Nederlandse Zorgautoriteit, NZa). Hierin worden ouderen ingedeeld op basis van zorggebruik, voor Venlo geeft dit het volgende beeld:

Figuur 4.1: Zorgtredemodel



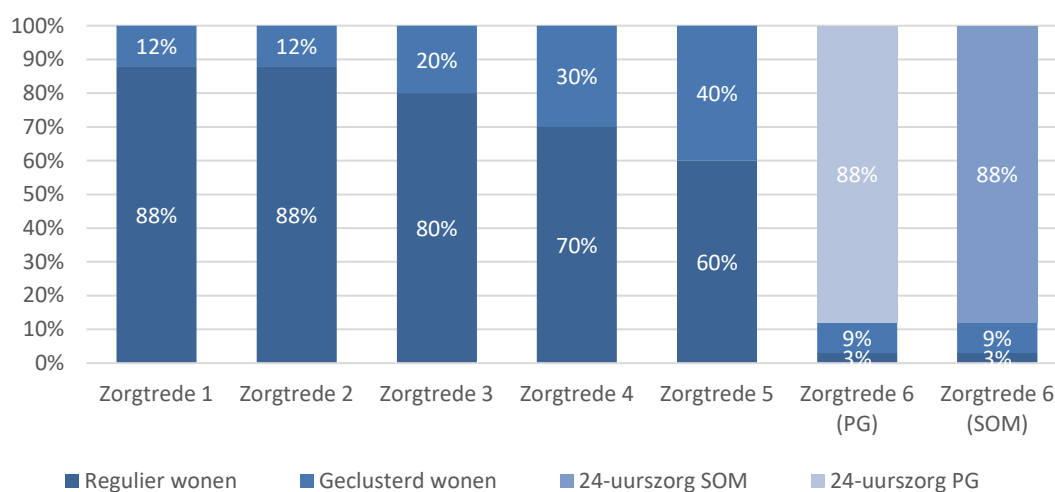
Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

Hierbij geldt, hoe hoger de zorgtrede, hoe zwaarder de zorg. Logischerwijs heeft dit ook gevolgen voor de woonvraag die bij de verschillende zorgtredes hoort. Hierin definiëren we een aantal woonvormen: regulier wonen, geclusterd wonen (denk aan seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswoningen) en geclusterd wonen met 24-uurszorg (deze woonvorm is alleen toegankelijk met een Wlz-indicatie¹⁹). In Venlo verstaan we in dit verband onder geclusterd wonen: woningen voor senioren in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) in de directe woonomgeving (500 meter) of inpandig.

¹⁸ Wlz- Wet langdurige zorg

¹⁹ Deze woonvorm wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz)

Figuur 4.2 : Woonvraag per zorgtrede



Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

Vertalen we deze woonvraag per zorgtrede door naar de prognose van de woonvraag dan zien we de volgende ontwikkeling in Venlo:

Tabel 4.1: Vraagontwikkeling naar woonvorm op basis van prognose en trendontwikkelingen

	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	11.430	12.250	13.310	13.980	14.020
Geclusterd wonen	2.970	3.460	4.110	4.770	5.290
Geclusterd wonen met 24-u zorg	930	1.020	1.110	1.290	1.400
Totaal aantal huishoudens 65+	15.330	16.730	18.530	20.040	20.710

Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

Hierbij is naast de huishoudensontwikkeling rekening gehouden met een aantal ontwikkelingen:

- Meer ouderen met een zwaardere zorgvraag kiezen voor een geclusterde woonvorm
- Aantrekkelijk nieuw geclusterd wonen aanbod wakkert de vraag naar deze woonvorm aan, ook onder 50+ers
- Inzet van technologie maakt langer 'thuis' wonen vaker en langer mogelijk voor zorgvragers

De toename van het aantal 65+ huishoudens leidt tot een stijging van de vraag naar alle woonvormen voor ouderen. Doordat deze ouderen steeds ouder worden zal de vraag naar geclusterde woonvormen relatief het meest toenemen.

Hierbij is het goed om te weten hoe de vraag naar geclusterde woonvormen verdeeld is over huur en koop.

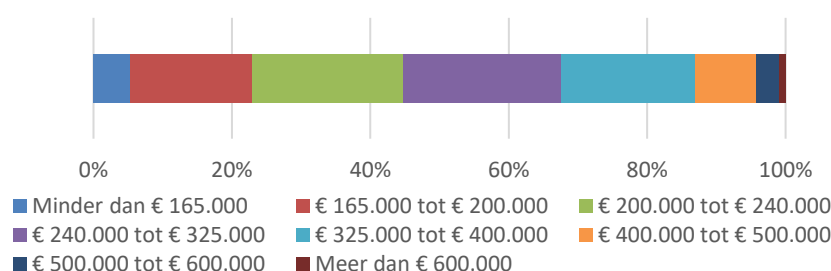
Tabel 4.2: Vraagontwikkeling geclusterde woonvorm naar segment

	2020	2025	2030	2040
Sociale huur	1.600	1.710 – 1.840	1.880 – 2.150	2.130 – 2.760
Middenhuur	500	550 - 590	620 - 710	710 - 920
Koop	870	960 – 1.030	1.080 – 1.240	1.240 – 1.610
Totaal	2.970	3.220 – 3.460	3.580 – 4.100	4.080 – 5.290

Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

Op basis van het woonwensenonderzoek hebben we ook inzicht in de vraag onderverdeeld in prijsklassen

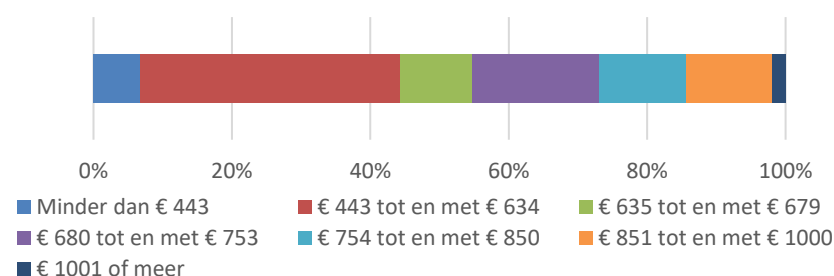
Figuur 4.3: Vraag naar geclusterde woonvormen verdeeld in prijsklassen, koopsector



Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

De vraag in de koopsector laat een aardige verdeling zien tussen de verschillende prijsklassen, waarbij het grootste deel van de vraag zich bevindt in de prijsrange tussen € 200.000,- en € 400.000,-

Figuur 4.4: Vraag naar geclusterde woonvormen verdeeld in prijsklassen, huursector²⁰



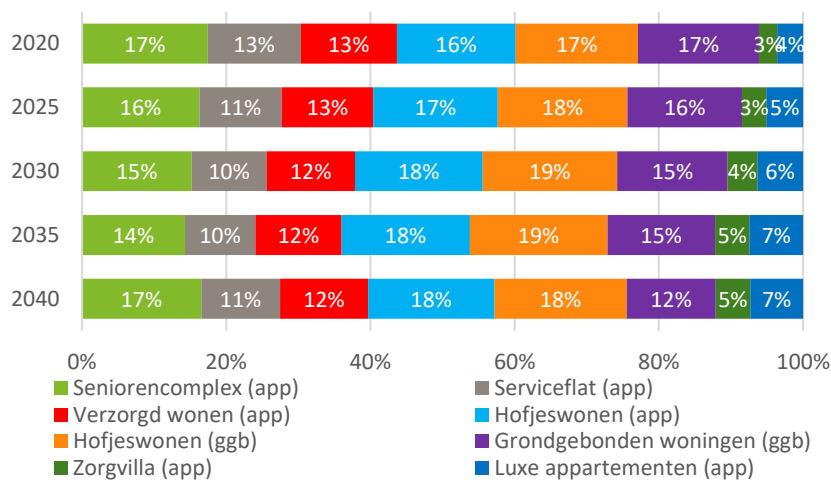
Bron: woonzorganalyse, Companen, 2021

In de huursector ligt een erg groot deel van de vraag binnen de sociale huursector, maar ook in het middenhuursegment ligt ca. 20% van de behoefte. Daarboven is de vraag zeer beperkt.

Naast inzicht in de verschillende segmenten heeft het woonwensenonderzoek ook inzicht gegeven in de vraagverdeling naar verschillende vormen van geclusterd wonen, dit geeft het volgende beeld:

²⁰ Hierbij vallen woningen met een huur tot € 754,- binnen de sociale huur en woningen tussen € 754,- en € 1.001,- binnen de middenhuur, prijspeil 2021.

Figuur 4.5: Vraagontwikkeling naar woonvorm



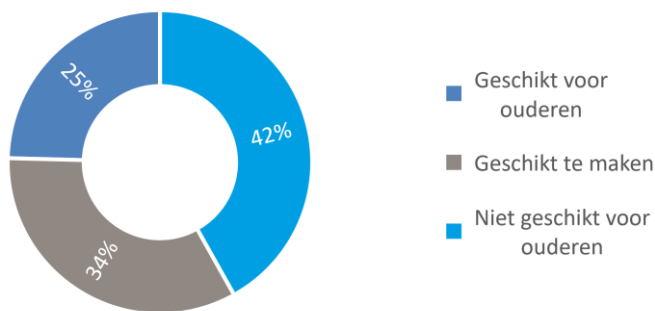
Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

De vraag naar geclusterde woonvormen is zeer divers, zowel in huur als koop, naar prijsklassen en woonvorm. Zoveel mensen, zoveel wensen. Dit betekent vooral dat er geen sprake kan zijn van een standaard woningconcept, maar dat er behoefte is aan differentiatie in woonvormen, segmenten en prijsklassen. De nieuwe generatie ouderen vraagt ook om meer én ander aanbod. Het beeld van de 'nieuwe oudere' is ook meer diffuus. Over het algemeen is de nieuwe generatie ouderen vitaler, vermogender en hoger opgeleid dan voorgaande generaties. Ze beslissen steeds vaker zelf over hun toekomst en komen vaker met eigen wooninitiatieven bij de gemeente. Ook hier moet op ingespeeld worden.

Aanbod en opgave voor de toekomst

Om zicht te krijgen op de opgave voor het wonen voor ouderen is het belangrijk het huidige aanbod in beeld te hebben. Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren krijgen we immers een beeld van de opgave voor de komende jaren. Uit bovenstaande was al duidelijk dat het overgrote deel van de ouderen in een reguliere woning woont, dit zal ook in de toekomst zo blijven. Hiervan woont ook weer het overgrote deel in de bestaande woningvoorraad. Vanuit deze gedachte is inzichtelijk gemaakt in hoeverre de woningvoorraad geschikt is voor ouderen, oftewel levensloopbestendig. Hiermee bedoelen we: alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die eventueel een wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

Figuur 4.6: Mate van geschiktheid Venlose woningvoorraad



Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

Op dit moment is een kwart van woningvoorraad levensloopbestendig en is ook een aanzienlijk deel geschikt te maken. Ruim 40% is echter niet geschikt voor ouderen. Kijken we naar de eigendomssituatie dan zien we dat bijna de helft van het corporatiebezit al geschikt is voor ouderen en nog eens 11 % van het bezit is geschikt te maken. In de particuliere huursector liggen deze percentages op respectievelijk 39% en 14%. Dit ligt heel anders in de koopsector. Hier is 10% van de voorraad geschikt voor ouderen, hier staat tegenover dat nog eens 50% geschikt te maken is. Hier ligt dus een behoorlijke opgave om de voorraad levensloopbestendige woningen uit te breiden. Het is ook mogelijk een mantelzorgwoning²¹ op te richten en bestaat in Venlo ook de 'Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Venlo 2020'. Dit zijn beide opties om de bestaande woningvoorraad beter in te zetten voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag.

De geschiktheid van de woning is één element als het gaat om langer thuis kunnen blijven wonen voor ouderen. Ook de woonomgeving speelt hierin een rol. In de fysieke woonomgeving wordt de nabijheid van een ontmoetingsruimte belangrijk gevonden, maar nog belangrijker is de sociale woonomgeving. Op het moment dat sociale contacten, ondersteuning en veiligheid geborgd zijn, is het voor ouderen mogelijk langer zelfstandig thuis te blijven wonen.

Zoals eerder aangegeven heeft ook een deel van de ouderen behoefte aan een geclusterde woonvorm, al dan niet met 24-uurszorg. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt in hoeverre de voorraad van 24-uurszorg en geclusterde woonvormen in balans is met de vraag. Belangrijke kanttekening hierbij is dat lang niet al het aanbod daadwerkelijk bewoond wordt door 65+ers.

²¹ zelfstandige woning/wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden, waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt.

Tabel 4.3: Vraag en aanbod balans naar woonvorm²²

	Vraag- Aanbod 2021	Vraag- Aanbod 2025	Vraag- Aanbod 2030	Vraag- Aanbod 2035	Vraag- Aanbod 2040
24-uurszorg	70	-20 tot - 60	-110 tot - 200	-290 tot - 450	-400 tot - 640
Geclusterd wonen	530	40 tot 270	-80 tot - 610	-400 tot - 1.270	-580 tot - 1.790
Totaal vraag-aanbod	600	20 tot 210	-280 tot - 720	-850 tot - 1.560	-1.220 tot - 2.190

Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

Op dit moment is vraag en aanbod van 24-uurszorg nog redelijk in balans, maar gaat er geleidelijk een tekort ontstaan. Dit geeft ons de ruimte om op dit tekort te anticiperen en te voorkomen dat er daadwerkelijk tekorten ontstaan.

Voor de geclusterde woonvormen zien we een vergelijkbaar beeld, er is op dit moment voldoende geclusterd aanbod (met de kanttekening dat deze niet allemaal bewoond zijn door ouderen). Dit verandert geleidelijk in een tekort aan geclusterde woonvormen. Ook dit geeft weer de tijd om te anticiperen en nu werk te maken van het vergroten van het geclusterd aanbod. Hierbij moet aandacht zijn voor de groeiende diversiteit aan wensen en mogelijkheden bij ouderen. Zoals eerder geconstateerd hebben verschillende generaties ouderen verschillende woonwensen. Aantrekkelijk nieuw aanbod verleidt ouderen om de stap te maken naar een nieuwe woonplek waar ze zonder zorgen kunnen wonen. Zeker concepten waar de menselijke maat voorop staat en samen dingen opgepakt kunnen worden maken dat de stap naar een geclusterde woonvorm gemaakt wordt. Dit bevordert de doorstroming, zodat ook andere groepen op de woningmarkt kansen krijgen binnen het vrijkomend aanbod.

4.2 MENSEN MET EEN LICHAAMELIJKE BEPERKING EN MENSEN MET EEN VERSTANDELIJKE BEPERKING

De doelgroepen mensen met een lichamelijke beperking (LG) en mensen met een verstandelijke beperking (VG) zijn zeer divers in hun woonzorgvraag. Hier richten we ons met name op die groepen met een dussdanige beperking dat wonen in een reguliere woning niet mogelijk is. De zorgvraag is dermate groot dat een geclusterde woonvorm aan de orde is met (intensieve) begeleiding en/of zorg.

Mensen met een lichamelijke beperking

Er bestaan veel overeenkomsten in de woonzorgvraag van mensen met een lichamelijke beperking (LG) en de (somatische) ouderenzorg. Mensen met een lichamelijk handicap hebben net als ouderen vaak behoefte aan een aangepaste woning en soms ook aan

²² Hierbij vormt een positief aantal een (potentieel) overschot en een negatief aantal een (potentieel) tekort.

(intensieve) zorg. Hier hebben we het over de groep met die intensieve, langdurige zorgvraag, die gebruik maakt van de Wlz. Over het algemeen wonen mensen die vanwege lichamelijke beperkingen Wlz-zorg ontvangen in kleinschalige, geclusterde concepten. Een deel van de cliënten woont in een groepswoning met gedeelde voorzieningen of in een 'gespikkelde' woonvorm (hiermee bedoelen we losse zelfstandige woningen in de nabijheid van een geclusterde woonvorm waarvandaan zorg en ondersteuning geboden kan worden). In onderstaande tabel is doorerekend hoe de doelgroep mensen met een lichamelijke beperking zich ontwikkelt. Het gaat hier om de groep die zorg ontvangt vanuit de Wlz.

Tabel 4.4: Vraagontwikkeling mensen met een lichamelijke beperking

	2021	2025	2030	2035	2040
Demografische doorrekening	150	160	170	175	180
Geclusterd wonen	135	145	155	155	160
Gespikkeld wonen	15	15	15	20	20

Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

Te zien is dat deze groep redelijk stabiel blijft. Hiertegenover staat dat het huidige aanbod ruim is te noemen. Dat heeft ook te maken met het feit dat Venlo van oudsher een centrale rol heeft in het voorzien in woonvormen voor deze doelgroep. Kwantitatief ligt er dan ook geen grote opgave.

Wel zien we een behoefte om steeds meer in de eigen kern, dichtbij familie/mantelzorgers en het sociaal netwerk, te wonen. Juist dit bevordert een grotere mate van zelfstandigheid. Kleinschalige woonzorginitiatieven in de kernen en stadsdelen, zoals bijvoorbeeld ouderinitiatieven of generatiewoningen, kunnen een bijdrage leveren om een kwalitatieve slag te maken in het aanbod voor mensen met een lichamelijke beperking. Hierbij zijn ook concepten met een mix aan doelgroepen denkbaar.

Mensen met een verstandelijke beperking

Het betreft hier een heel diverse groep, die in meer of mindere mate ondersteuning nodig heeft, of behoefte aan verpleging en verzorging. In deze woonvisie beperken we ons tot de groep die een beroep doet op de Wlz. Het gaat hierbij om mensen die 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Deze mensen staan onder permanent toezicht of ontvangen 24 uur per dag zorg in de nabijheid. Belangrijkste trend voor deze doelgroep is dat mensen met een verstandelijke beperking steeds vaker buiten een instelling zijn gaan wonen. In onderstaande tabel is de vraagontwikkeling opgenomen.

Tabel 4.5 Woonvraagontwikkeling woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking

	2021	2025	2030	2035	2040
Basisprognose	450	460	480	490	510
Gecclusterd wonen	205	220	245	270	285
Gespikkeld wonen	30	40	50	70	90
Overige woonvormen ²³	215	230	245	250	255

Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

De doelgroep neemt slechts heel geleidelijk toe in de komende 20 jaar. Om inzicht te krijgen of het huidige aanbod voldoende is, zijn vraag en aanbod tegen elkaar afgezet, zie onderstaande tabel.

Tabel 4.6: Balans tussen vraag en aanbod woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking

	Vraag-aanbod 2021	Vraag-aanbod 2025	Vraag-aanbod 2030	Vraag-aanbod 2035	Vraag-aanbod 2040
Gecclusterd wonen	-50	-50	-50	-50	-60
Gespikkeld wonen	0	-10	-20	-30	-40
Totaal	-50	-60	-70	-80	-100

Bron: woonzorganalyse, Companen 2021

Hoewel er geen sprake is van een grote getalsmatige opgave, is wel duidelijk dat er nu een tekort is aan geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. Hier ligt dan ook een opgave om te komen tot nieuw geschikt en divers aanbod. Naast de geclusterde woonvormen is er ook behoefte aan meer gespikkeld wonen. Ook hier geldt dat er op verschillende manieren invulling gegeven kan worden aan het verbreden van het aanbod. Kleinschaligere oplossingen, zoals een ouderinitiatief, kunnen zeker een bijdrage leveren aan het oplossen van het tekort aan woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking.

4.3 MENSEN MET EEN PSYCHISCHE KWETSBAARHEID

De doelgroep mensen met een psychische kwetsbaarheid bestaat uit inwoners die (tijdelijk) niet in staat zijn zelfstandig te wonen, moeite hebben een zelfstandige woning te behouden en/of uitstromen uit instellingszorg. Wat hun achtergrond ook is, ze hebben allemaal behoefte aan een dak boven het hoofd en het vinden van veiligheid, rust en

²³ Onder overige woonvormen vallen veel VG-cliënten met bijvoorbeeld een PGB (persoonsgebonden budget). Zij wonen veelal thuis, bij kleine zorgaanbieders of ouderinitiatieven. Deze woonvormen zijn lastig in beeld te brengen en zodoende in een restcategorie ondergebracht.

stabiliteit. Momenteel wordt ook de regiovisie voor deze doelgroep herijkt. In deze woonvisie komt de specifieke woonbehoefte van deze brede doelgroep aan de orde. We constateren dat er behoefte is aan een breed palet aan woonvormen waarmee mensen zo 'normaal' als mogelijk kunnen wonen en meedoen in de buurt, wijk of stad.

4.3.1 Beschermd wonen

Beschermd wonen is bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege een psychische of psychosociale kwetsbaarheid.²⁴ Bij beschermd wonen gaat het veelal om geclusterde woonvormen waar 24 uur per dag toezicht en begeleiding aanwezig is. Er is dus sprake van een intramuraal verblijf of instellingszorg. De gemeente Venlo is momenteel als centrumgemeente verantwoordelijk voor de uitvoering van beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Dit voeren we uit voor de regio Noord- en Midden-Limburg. Vanaf 2022 vindt de doordecentralisatie beschermd wonen plaats. Alle gemeenten worden vanaf dan verantwoordelijk voor beschermd wonen. Vanwege de historische functie van Venlo als centrumgemeente, bevinden zich relatief veel beschermd wonen voorzieningen in onze gemeente. Door de doordecentralisatie en het landelijke beleid om mensen waar kan zoveel mogelijk in hun eigen omgeving te laten wonen, verwachten we op termijn dat er meer cliënten in de regiogemeenten gaan wonen.

Dit heeft effect op de vraag naar plaatsen voor beschermd wonen binnen onze gemeente. Binnen de gemeente Venlo doen er gemiddeld meer mensen een beroep op beschermd wonen dan het landelijke gemiddelde. De verwachting is dat dit aandeel licht terug zal lopen als gevolg van de doordecentralisatie en het beleid om cliënten zoveel als kan te laten wonen in de eigen omgeving. Daarnaast is deze afname ook onder de voorwaarde dat er enige spreiding van beschermd wonen voorzieningen plaatsvindt. Regionale sturing op deze opgave is daarom van belang.

In het kader van de woonzorganalyse is inzichtelijk gemaakt hoe de vraag (het huidige aantal cliënten inclusief cliënten die op een wachtlijst staan) zich verhoudt tot het aanbod. Er zijn 155 plekken voor beschermd wonen, hier staat een cliëntenpopulatie van 185 personen tegenover. Dit is inclusief mensen op een wachtlijst (ca. 35 mensen). Met het huidige aantal plaatsen voor beschermd wonen is vraag en aanbod redelijk in balans en ligt er geen kwantitatieve opgave als het gaat om het aantal beschermd wonen voorzieningen.

4.3.2 Maatschappelijke opvang

Mensen die (tijdelijk) geen vorm van onderdak hebben, kunnen terecht bij de maatschappelijke opvang. In Nederland geldt dat iedereen hier terecht moet kunnen voor een slaapplek; er is in principe geen maximum aantal plekken in de nachtopvang. De

²⁴ Per 1 januari 2021 is de Wlz opengesteld voor mensen met psychische problematiek. De beschermd wonen doelgroep waar we in deze visie over spreken betreft zowel de mensen die vanuit de Wmo als de Wlz beschermd wonen krijgen gefinancierd. Het financieringskader maakt namelijk niet uit voor de huisvestingsvraag.

maatschappelijke opvang kent een grote verscheidenheid aan vormen en een grote diversiteit aan 'gebruikers'. Verblijf in de maatschappelijke opvang is altijd tijdelijk. We willen dat inwoners die in de opvang verblijven zo snel als mogelijk thuiskomen. Dat kan een eigen zelfstandige woning zijn of, als dat nodig is, een tijdelijke tussenstap in een opvangvorm. Als zelfstandig wonen niet kan, dan kan iemand uitstromen naar beschermd wonen.

In de woonzorganalyse is geen vraagprognose opgesteld voor de maatschappelijke opvang. Er zijn teveel onzekere factoren die een goede prognose onmogelijk maken. De opgave is vooral om recht te doen aan de diversiteit van 'gebruikers' van de opvangvoorzieningen die we graag zo snel mogelijk willen laten uitstromen. Dat betekent dat er een gevarieerd aanbod van opvangmogelijkheden nodig is, passend bij de ondersteuningsvraag van inwoners.. Het faciliteren van uitstroom is een andere belangrijke opgave, dit komt in paragraaf 4.3.4 terug.

4.3.3 Kwetsbare jongeren (18 – 23 jaar)

De groep 'kwetsbare jongeren' (18 tot 23 jaar) is eveneens een diverse groep. Het grootste deel stroomt rond hun 18^e jaar uit vanuit een pleeggezin of jeugdhulpinstelling. Een deel van hen gaat vervolgens wonen in een zelfstandige woning of kamer, maar stroomt soms ook door naar een beschermd wonen voorziening. Doordat de wet- en regelgeving voor deze doelgroep anders is dan voor de andere doelgroepen, is specifieke aandacht voor deze doelgroep nodig.

Jongeren kunnen beperkt aanspraak maken op huurtoeslag en hun inschrijftijd voor een sociale huurwoning is vaak kort. Daarnaast is hun inkomen vaak (te) laag voor de huurprijzen die worden gevraagd. Doordat door- of uitstroom naar een zelfstandige woning niet mogelijk is, blijven zij langer in zorg en kunnen zij moeizaam een (zelfstandige) plek in de samenleving vinden. De inschatting uit de woonzorganalyse is dat 6 – 7 jongeren jaarlijks behoefte hebben aan een geclusterde woonvorm die momenteel ontbreekt.

4.3.4 Uitstroom uit intramurale voorzieningen of instelling

In de woonzorganalyse is inzichtelijk gemaakt hoeveel 'uitstromers' jaarlijks een zelfstandige woonruimte nodig hebben. Bij beschermd wonen gaat het om circa 60 inwoners, bij de maatschappelijke opvang om circa 50 inwoners en bij de kwetsbare jongeren om circa 2 inwoners. We schatten daarmee in dat er circa 110 mensen zijn die jaarlijks naar een reguliere zelfstandige woning, dan wel tussenvorm, willen uitstromen. Momenteel reserveren de corporaties 10% van hun muterende woningen voor 'uitstromers', dat zijn 60 tot 65 woningen per jaar. Om alle 'uitstromers' die behoefte hebben aan een zelfstandige woonruimte te kunnen huisvesten zou een hoger percentage nodig zijn (15 - 20%). Meer woningen reserveren voor de uitstroom heeft uiteraard ook zijn impact op 'gewone' woningzoekenden. Hiermee wordt ook voorkomen dat een te groot deel van het vrijkomend huuraanbod in het betaalbare segment gereserveerd moet worden voor toewijzing aan 'uitstromers' en regulier woningzoekenden minder aan bod komen.

Het is daarom ook nodig om naar andere mogelijkheden en oplossingen te kijken. Denk hierbij aan jongeren tot 23 jaar. Zij kunnen geen aanspraak maken op (volledige) huurtoeslag bij woningen boven de kwaliteitskortingsgrens²⁵. Voor hen zijn alleen de allergeedkoopste woningen geschikt. Juist in dit segment komen maar heel beperkt woningen vrij. Een oplossingsrichting zou woningdeling kunnen zijn. Belangrijk hierbij is wel dat een juiste match aan bewoning kan worden gevonden en dat er goed gecommuniceerd wordt met omwonenden. Ook kamers of studio's sluiten aan bij de financiële mogelijkheden van jongeren. Daarvoor kan er, naast corporaties, ook naar commerciële partijen worden gekeken voor samenwerking.

4.3.5 Kwalitatieve randvoorwaarden

We willen dat inwoners met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk in hun eigen omgeving kunnen wonen. Eventueel met hulp vanuit het (in)formele netwerk. Mensen behouden hierdoor zoveel mogelijk hun zelfstandigheid en de regie over hun eigen leven. Inclusie in de wijk in plaats van exclusie in een intramurale voorziening. Dat betekent dat voor de mensen die uitstromen zelfstandige woningen nodig zijn. Daar zitten echter wel een aantal randvoorwaarden aan.

Het zijn vooral kleine en betaalbare sociale huurwoningen die nodig zijn. De woningcorporaties zijn dus belangrijke partners als het gaat om het voorzien van woningen voor deze doelgroep. Spreiding is hierin belangrijk, om een goede mix van doelgroepen in de wijk te krijgen. Het is niet wenselijk om alle kwetsbare doelgroepen juist in de kwetsbare wijken (waar het grootste deel van het goedkope huursegment zich bevindt) te plaatsen. Kortom, er is balans nodig in de draaglast en draagkracht van wijken. Enerzijds kan hierop gestuurd worden bij de woningtoewijzingen, maar we zal ook gekeken moeten worden of meer menging in woningbouwprojecten uitkomst biedt om tot een goede spreiding van deze doelgroep te komen.

Daarnaast is het ook van belang om de stap van wonen in een intramurale voorziening of de maatschappelijke opvang naar een zelfstandige woning te verkleinen. Er zit een grote diversiteit in de ondersteuningsbehoefte van inwoners die uitstromen. De intensiteit van die behoefte kan ook verschillen: soms heeft iemand op een bepaald moment intensievere ondersteuning nodig. Er zijn daarom meer tussenvormen tussen intramuraal en zelfstandig wonen nodig. Hierbij hoort de mogelijkheid tot het flexibel op- en afschalen van zorg, afhankelijk van de situatie van de inwoner. Essentieel hierbij is dat er hiervoor goed met corporaties en zorgaanbieders wordt samengewerkt, zodat er zowel over de zorg als het wonen goede afspraken zijn gemaakt.

Met alleen woningen zijn we er niet. Juist een woonomgeving waar er aandacht en zorg voor elkaar is, maakt het verschil of mensen hun plek kunnen vinden in de wijk of niet. Landelijk is er op verschillende plekken geëxperimenteerd met zogenaamde 'Magic Mix' woonconcepten. Deze complexen bestaan uit kleinschalige wooneenheden, waar mensen (vaak) zonder inschrijvingstijd kunnen gaan wonen en waar (in de regel) als voorwaarde

²⁵ De kwaliteitskortingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Het huurdeel onder de kwaliteitskortingsgrens komt in aanmerking voor 100% subsidiëring met huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt er gekort op je huurtoeslag. In 2021 bedraagt de kwaliteitskortingsgrens € 442,46.

wordt gesteld dat de bewoner zich inzet voor het complex en de medebewoners. Dit kan een kans bieden voor 'uitstromers' op een zelfstandige woonplek binnen een woonomgeving met oog voor elkaar.

Resumerend zijn het de volgende kwalitatieve randvoorwaarden die voor de huisvesting van inwoners met een psychische kwetsbaarheid gelden:

- Kleine zelfstandige betaalbare sociale huurwoningen (vaak tot de kwaliteitskortingsgrens);
- Een rustige, prikkelarme woonomgeving;
- Sociale woonomgeving die veiligheid en acceptatie biedt, hierbij kan een centrale ontmoetingsruimte een rol spelen.
- De zorg en ondersteuning moet op orde zijn en passen bij de ondersteuningsbehoefte.

4.4 DOELSTELLINGEN WONEN EN ZORG

In bovenstaande paragrafen zijn de opgaven voor de verschillende zorgdoelgroepen geschetst. Hieronder geven we de doelstellingen aan voor de komende jaren om een antwoord te geven op de vraagstukken en opgaven. In het uitvoeringsprogramma in bijlage I geven we aan hoe we met deze doelstellingen aan de slag gaan.

Versnellen

- Binnen de gemeente wordt één woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd.
- Meer geschikt en beschikbaar woningaanbod voor de groep inwoners met een psychische kwetsbaarheid die uitstromen vanuit intramurale voorzieningen.
- Meer woningen geschikt maken voor mensen met een beperking door verbeteren op toegankelijkheid en bruikbaarheid van woningen.

Verbinden

- Programmatische aanpak langdurig zelfstandig wonen voor ouderen.
- Koppeling groot onderhoud met levensloopbestendig maken woningen in de huursector.
- Kansen benutten aanpassen van bestaande koopwoningen- verduurzamen en levensloopbestendig maken worden gekoppeld. Hier ligt een grote verantwoordelijkheid bij eigenaren zelf.
- Groot belang van de sociale woonomgeving - dit betekent ook dat ouderen een plek in de eigen kern en gemeenschap kunnen krijgen.
- Creëren van woongemeenschappen, waar ook mensen met psychische kwetsbaarheid een plek kunnen krijgen - magic mix.
- Het regionaal sturen op een meer evenredige spreiding van voorzieningen van beschermd wonen in de regio Noord- en Midden-Limburg, die we bezien in samenhang met de eigen lokale opgave van de gemeente Venlo.
- Meer geschikte en beschikbaar woningaanbod voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking.

Vernieuwen

- Meer diversiteit en verschillende woonconcepten voor ouderen in de eigen wijk, hierbij is er ook ruimte voor eigen initiatieven.
- Ook bij het vergroten van voorzieningen voor ouderen met 24-uurszorg zetten we in diversiteit.
- Voor mensen met een lichamelijke beperking (LG) zetten we in op kleinschalige nieuwe woonvormen dichtbij familie/mantelzorgers.
- We verkleinen de overstap van wonen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid naar regulier wonen door ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen en tussenvormen.

