



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Woningbouwprogramma en proces regionale
en lokale woonvisie
RIB nummer 2020 60
collegevergadering d.d. 28 april 2020
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters (wnv E. Boom)

ons kenmerk 1623644
team RGWLEV
steller drs. S Bastings
doorkiesnummer +31 77 3596323
e-mail s.bastings@venlo.nl
datum 28 april 2020
bijlage(n) 1
datum verzonden **29 APR. 2020**

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

In deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over het proces rondom de regionale en lokale woonvisie, het woningbouwprogramma en de context waarin e.e.a. bezien moet worden.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Raadsinformatiebrief

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Binnen het beleidsveld wonen wordt gewerkt met een aantal overkoepelende visies. Het gaat om de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg en de lokale Woonvisie Venlo 2016-2021. Deze beide visies zijn nog actueel, maar lopen tegen hun einddatum. Voor de regionale woonvisie is daarom een regionaal traject gestart tot herijking.

In deze raadsinformatiebrief wordt vooral ingegaan op het proces.

Daarna komt de lokale woonvisie aan bod. De huidige lokale woonvisie heeft een nog wat langere looptijd, maar volgend op een nieuwe regionale woonvisie, wordt ook de lokale woonvisie herzien. Ook voor de lokale woonvisie wordt meer inzicht gegeven in het proces dat opgestart wordt en de context waarbinnen e.e.a. moet worden gezien.

Daarnaast wordt er meer informatie gegeven over het woningbouwprogramma. Hoewel beide visies over veel meer gaan dan alleen nieuwbouw, is hier wel veel aandacht voor. Goed hierbij is om te benadrukken dat de huidige visies en (regionale) afspraken geen belemmering vormen voor goede initiatieven. Dit komt ook tot uitdrukking in het woningbouwprogramma: gemeente Venlo kent 152 woningbouwinitiatieven. Deze gaan van zeer klein (een particuliere kavel) tot zeer groot (Kazerne en Q4).

De nieuwe regionale woonvisie zal nog meer dan voorheen de nadruk leggen op de mogelijkheden van het toevoegen van woningen met de juiste kwaliteit (aansluitend op de woningbehoefte).

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Figuren woningbouwprogramma	26 maart 2020
2.
3.
4.
5.

Onderbouwing

■ Algemene toelichting

1. **Wat is de kernopgave** (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

In deze raadsinformatiebrief krijgt u meer achtergrondinformatie over de actuele stand van zaken van het proces rondom de regionale en lokale woonvisie en hun context. Daarbij wordt ook meer inzicht gegeven in het woningbouwprogramma van Venlo.

2. **Waarom?** (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

Deze raadsinformatiebrief zet reeds beschikbare en gegeven informatie op een rijtje. Hiermee heeft u ook alvast meer achtergrondinformatie bij de regionale en lokale woonvisie die later ter vaststelling worden voorgelegd.

3. **De informatie**

Regionale woonvisie

- Op dit moment is de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg, vastgesteld in april 2016, de vigerende visie van de regio op wonen.
- Deze visie wordt momenteel herijkt en vaststelling is voorzien voor september 2020.
- Op 9 januari jl. heeft een regionale raadsbrede bijeenkomst plaatsgevonden om input op te halen voor de visie.
- 16 januari heeft een zelfde soort regionale bijeenkomst plaatsgevonden met onze partners, zoals de corporaties, ontwikkelaars, makelaars, huurdersbelangenverenigingen etc.
- Voor de nieuwe regionale woonvisie wordt gebruik gemaakt van huishoudensprognoses van E'til (progneff 2019- update) en is een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande woningvoorraad.

In de nieuwe regionale woonvisie zullen de volgende opgaven aan bod komen:

- Disbalans woningbehoefte en woningvoorraad. Hierbij gaat het zowel om de bestaande woningvoorraad als om nieuwbouw.
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de regionale woningmarkt.

De regionale woonvisie geeft op hoofdlijnen richting aan het woonbeleid. Een aantal thema's zullen lokaal verder uitgewerkt worden in de lokale woonvisie. Dit onder andere omdat de lokale woonvisie de basis is voor prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersbelangenvereniging.

Lokale woonvisie

- De regionale woonvisie is verder uitgewerkt in het lokaal woonbeleid. Op dit moment is dit de woonvisie 2016-2021. Deze is december 2016 vastgesteld.
- De lokale woonvisie vormt de basis voor de woningcorporaties om jaarlijks hun bod aan de gemeente te kunnen doen. Daarnaast biedt het de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties en de Huurdersbelangenvereniging. In de tweede helft van 2020 wordt gestart met het opstellen van de nieuwe lokale woonvisie die in 2021 vastgesteld kan worden.

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

- Een nieuw woningbehoefteonderzoek (meest recente komt uit 2016) zal ook uitgevoerd worden als basis voor de nieuwe visie. Dit moet nog in 2020 worden opgestart.

In de nieuwe lokale woonvisie worden de volgende thema's in ieder geval nader uitgewerkt:

- Inclusieve samenleving
- Bijzondere doelgroepen (oa. arbeidsmigranten, zorgdoelgroepen etc.)
- Het bieden van een wooncarrière (inzet op aanbod en differentiatie)
- Duurzaamheid (RES, transitievisie warmte, circulariteit en toepassing in de openbare ruimte)
- Maatwerk in de dorpen
- Ruimte voor experimentele woningbouw (zoals collectief particulier opdrachtgeverschap)

Uitgelicht: het woningbouwprogramma

Zowel de regionale woonvisie als de lokale woonvisie gaan over veel meer dan alleen nieuwbouw van woningen. Zeker in de lokale woonvisie gaat het over ruimtelijk/fysieke vraagstukken in de breedste zin van het woord en daarnaast ook over sociaal/maatschappelijke opgaven waar het direct het wonen raakt. Nieuwbouw is slechts een klein onderdeel. Desondanks is hiervoor veel aandacht. Het is daarom goed om kort aan te geven hoe het zit met het Venlose woningbouwprogramma en hoe dit zich verhoudt met onze huishoudensontwikkeling (=woningbouwopgave).

Het woningbouwprogramma bestaat uit 152 plannen en 2.281 woningen (*2.281 toevoegingen minus 228 onttrekkingen*) (stand 26 maart 2020). In bijlage 1 vindt u een nadere analyse van het woningbouwprogramma. Het gaat in het totale woningbouwprogramma om zeer kleinschalige plannen van 1 à 2 woningen, maar ook grotere plannen, zoals Q4 of het Kazerne Kwartier. Bij onttrekkingen betreft het met name sloop ten behoeve van nieuwbouw, veelal herstructureringsprojecten van de woningcorporaties. De actuele gegevens van het woningbouwprogramma zijn openbaar en altijd raadpleegbaar via de plancapaciteitsmonitor Limburg (www.pcmlimburg.nl), het betreft een dynamisch overzicht dat telkens wordt bijgewerkt.

Als het woningbouwprogramma afgezet wordt tegenover de huishoudensontwikkeling (op basis van Progneff 2019-update), dan zien we dat dit redelijk in de pas loopt. Tot de geprognosticeerde huishoudenspiek in 2035 komen er 2869 huishoudens bij. Er is ruimte en tijd om nieuwbouw toe te voegen, de huishoudenspiek wordt immers pas over 15 jaar bereikt.

De voorgestelde lijn voor de nieuwe regionale woonvisie is niet zozeer focussen op de aantallen, maar focussen op het toevoegen van de juiste kwaliteit. Hierbij is er dus ruimte voor nieuwe initiatieven, zolang deze de juiste kwaliteit hebben. Daarnaast blijft het zaak om ook bij oude bestaande plannen kritisch te kijken naar de kwaliteit van het programma, levert een plan een bijdrage aan de kwalitatieve woningbehoefte.

In de afgelopen jaren zijn er uiteraard ook woningen toegevoegd aan de Venlose woningvoorraad. Het gaat dan om woningen die daadwerkelijk opgeleverd zijn, hierbij is de gemeente afhankelijk van de gereedmelding van de woningen die de ontwikkelende partijen moeten doen. Een korte terugblik:

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

2017

352 toevoegingen, waarvan 245 reguliere woningen. De overige toevoegingen betreffen studentenwoningen, woon-zorg eenheden en overige panden.

Voorbeelden van projecten die in 2017 zijn opgeleverd: het appartementencomplex aan de Schoolstraat in Velden, het studentencomplex 'Lebe City Campus' in Venlo Noord, het appartementencomplex in het voormalig klooster aan de Mgr. Zwijssenstraat dat in particulier opdrachtgeverschap tot stand is gekomen, grondgebonden sociale huurwoningen aan de Kerkhofweg in Venlo-Zuid en grondgebonden koopwoningen in Boekend in plan 'De Vaert'.

2018

Nieuwbouw: 255

Splitsing: 128

Functiewijzigingen naar wonen: 35

Hiervan zijn ca 120 levensloopbestendig, ca. 179 betaalbaar nieuwbouw en valt ook het gros van de splitsingen in het betaalbare segment.

In 2018 zijn geen duurzame woningen opgeleverd, die verder gaan dan geldende wettelijk normen.

Voorbeelden van projecten die in 2018 opgeleverd zijn: grondgebonden sociale huurwoningen aan De Wal in Arcen, woonzorgappartementen aan de Keramiekstraat in Steyl, grondgebonden sociale huurwoningen aan de Dautzenbergstraat in Blerick (sloop en nieuwbouw), grondgebonden sociale huurwoningen in Venlo-Noord, diverse woningen in het plan Nieuw Stalberg.

2019

Nieuwbouw 160

Splitsing: nog niet bekend

Functiewijziging naar wonen: nog niet bekend

Hiervan zijn in ieder geval 65 betaalbaar en 38 levensloopbestendig. Er zijn 6 woningen opgeleverd die qua duurzaamheid verder gaan de wettelijke normen.

Voorbeelden van projecten die 2019 zijn opgeleverd: grondgebonden sociale huurwoningen aan de Stadhoudersstraat in Blerick, de al genoemde 6 levensloopbestendige, extra duurzame woningen aan de Ferdinand Bolstraat in Venlo, loftwoningen in de voormalige IJsfabriek aan de Heutzstraat in Venlo, studentenhuisvesting in de Raad van Arbeid op de Nassaustraart in Venlo, diverse kleinschalige ontwikkelingen van wonen boven winkels in de binnenstad.

Tenslotte

In de regionale woonvisie worden de kaders voor woningbouw opgenomen, denk hierbij aan de huishoudensontwikkeling en de afspraken hoe we hiermee omgaan.

Het is goed om te benadrukken dat binnen de huidige systematiek van de regionale woonvisie en lokale woonvisie kwalitatief goede plannen ook nu al op medewerking kunnen rekenen. Hierbij wordt goed gekeken naar zowel de locatie als het programma. Plannen met meer dan tien woningen worden regionaal afgestemd. Kortom: voor goede plannen zijn nu ook al de mogelijkheden en hier is ook veelvuldig gebruik van gemaakt. In de nieuwe regionale woonvisie zal dit niet anders zijn, de nadruk komt nog sterker te liggen op het toevoegen van de juiste kwaliteit. Met de huidige regionale kaders en de

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

dadelijk bijgestelde regionale kaders kunnen we dus vooruit, de lokale woonvisie zal verder ingaan op de vraag waar woningbouw en herstructurering zijn beslag moet krijgen:

- Verdichting in de centra
- Verdunning aan de randen

Daarnaast is er oog voor hergebruik van erfgoed.

4. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Op dit moment zijn in Venlo de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg en de woonvisie Venlo 2016-2021 van kracht. De regionale visie is in april 2016 vastgesteld en de lokale woonvisie in december 2016.

De regionale woonvisie wordt eerst herijkt. Hierbij is de regionale raads werkgroep op 21 november 2019 geconsulteerd. Daarnaast heeft er een regionale raadsbrede bijeenkomst plaatsgevonden op 9 januari 2020. Naast het vragen van input door de raden heeft ook een stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden (16 januari 2020).

Daarnaast bent u middels raadsinformatiebrief 2019-88 geïnformeerd over de samenhang tussen de lokale woonvisie en de regionale woonvisie.

5. Relatie met programma

Programma 2: Leefbaar Venlo, programmaliijn wonen. Deze heeft als doelstelling dat een aantrekkelijk, passend en toekomstbestendig woningaanbod wordt gerealiseerd.

De regionale woonvisie en zeker de lokale woonvisie geven daarnaast ook invulling aan het B-dossier wonen in het kader van inclusiviteit.

6. Vervolprocedure voor de raad

- Regionale woonvisie

Het regionale traject was gericht op besluitvorming in de raads cyclus van juni 2020. Deze planning is gemaakt voor de Coronacrisis. Onder de nieuwe omstandigheden is gebleken dat in de andere regiogemeenten besluitvorming niet meer voor de zomer kan plaatsvinden. Gezien de belangstelling voor het onderwerp wonen, is het wel belangrijk om het debat goed te kunnen voeren. Daarom zal ook in Venlo besluitvorming doorgeschoven worden naar september 2020.

- Lokale woonvisie

In de tweede helft van 2020 wordt gestart met de lokale woonvisie, dus na vaststelling van de regionale woonvisie. De raad wordt in het proces naar de totstandkoming hiervan betrokken. De wijze waarop en wanneer wordt nog verder uitgewerkt. Hierover wordt u in september 2020 nader geïnformeerd. Streven is om in september 2021 de nieuwe lokale woonvisie ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

- Bijpraatmoment wonen

Gezien de belangstelling voor het thema wonen is het mogelijk om op een meer regelmatige basis informatie te delen. Dat kan middels een raadsinformatiebrief. Een andere mogelijkheid is dat bijpraatmomenten worden georganiseerd, zoals in de vorige raadsperiode de 'masterclass wonen'. Hierbij kan ook dieper ingegaan worden op het woningbouwprogramma en de mogelijkheden van de plancapaciteitsmonitor (pcmlimburg).