



GEMEENTEBESTUUR

VVD fractie
t.a.v. Mevrouw I.A.W. Simons
iawsimons@gmail.com

uw kenmerk
uw brief d.d. 10 juli 2022

ons kenmerk 1890268
behandelaar N Djuheric
doorkiesnummer +31 77 3597307
e-mail n.djuheric@venlo.nl
collegebesluit d.d. 13 september 2022
bijlage(n)
datum 26 SEP. 2022

onderwerp Beantwoording ex art. 44 RvO vragen inzake woningbouw

Geachte mevrouw Simons ,

Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief delen wij u het volgende mede.

Vraag 1

Op 6 juli werd uw raad bijgepraat over de bouwvoorraad van de 3 grote wooncorporaties in Venlo. Enkele opmerkelijke zaken zit de VVD niet lekker en vragen u om opheldering. Er is gesproken over ca 1500 nieuw te bouwen woningen door deze corporaties, gezamenlijk deze periode van 4 jaar. Dit getal was inclusief herstructurering. De netto toevoegingen van het aantal woningen door de corporaties bedraagt ca. 1000. Dat is inclusief de plannen op het Kazerneterrein. Dat is maar 25% van de totale behoefte van 4000 extra wooneenheden in de komende 4 jaar.

Kan het college bovenstaande bevestigen en zo niet, kan het college ons dan de juiste aantallen aanreiken?

Antwoord vraag 1

De 4.000 woningen die in de plenaire presentatie op 6 juli j.l. zijn benoemd vormen de woonbehoefte tot en met de huishoudenspiek in 2035. Deze woonbehoefte bestaat uit de huishoudensgroei, de herstructureringsopgave van corporaties, 30% planonzekerheid en een ambitie van 10%. In de looptijd van de woonvisie gaan we uit van een gemiddelde realisatie tussen de 350 en 400 woningen per jaar. De 1.500 woningen die de corporaties willen realiseren tot en met 2026 maken daar onderdeel van uit en staan ook opgenomen in de prestatieafspraken. Dit betreft concrete plannen en nader uit te werken ambities.

Daarnaast zijn er sinds de vaststelling van de lokale woonvisie ook op rijksniveau verdergaande ambities op het gebied van wonen vastgelegd (in een tweetal landelijke programma's; NOVEX en Mooi Nederland). In ons coalitieprogramma hebben wij aangegeven daarin mee te willen gaan. Binnen deze context gaan we ten behoeve van het

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Hanzeplaats 1 Venlo
telefoon 14 077
telefax +31 77 3596766
internet www.venlo.nl
bank NL33BNGH0285008749

opstellen van de omgevingsvisie in 2024 onze ambitie voor woningbouw kwantitatief en kwalitatief verder concretiseren.

Vraag 2

Is het college het met de VVD-fractie eens dat deze aantallen vanuit de wooncorporaties verre van toereikend zijn om het doel te behalen?

Antwoord vraag 2

Doelstelling van de lokale woonvisie is onder andere het op peil houden van de sociale woningvoorraad. Dat betekent dat gesloopte woningen teruggebouwd dienen te worden en er bij voorkeur een uitbreiding plaatsvindt. Met de bouwplannen van de corporaties voor de komende 4 jaar wordt een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling geleverd. Daarnaast wordt er gestreefd naar een gemengd en gevarieerd woningbouwprogramma om alle doelgroepen in Venlo te kunnen bedienen en de leefbaarheid op peil te houden. In dat kader wordt er niet alleen gebouwd door woningcorporaties, maar zeker ook door particulieren en marktpartijen.

Vraag 3

Kan het college met de wooncorporaties in gesprek om het aantal bouwlocaties uit te breiden, omdat de wooncorporaties behoefte hebben aan meer projecten en dus ook bouwlocaties?

Antwoord vraag 3

Wij zijn slechts beperkt eigenaar van bouwlocaties. Bij het inzetten van deze bouwlocaties is het belangrijk om een gevarieerde wijkopbouw na te streven om leefbaarheid te borgen. Daarbij kunnen in bepaalde wijken keuzes gemaakt worden om in de sociale huur te realiseren. Corporaties zijn één van de partijen die een bijdrage leveren aan de totale woningbouwopgave. Gronden kunnen niet exclusief gegund worden aan woningcorporaties als gevolg van het Didam arrest.

Vraag 4

Is het college het met de VVD-fractie eens dat het een gemiste kans is als de corporaties de ruim 300 miljoen Euro die zij ter beschikking hebben, afgeroomd worden door andere regio's?

Antwoord vraag 4

De 300 miljoen euro is gekoppeld aan de concrete plannen en verder uit te werken ambities van woningcorporaties voor de periode tot en met 2026 in de gemeente Venlo. Daarbij is afroming niet aan de orde zolang corporaties kunnen aantonen dat zij een goed onderbouwde besteding hebben van hun middelen.

Vraag 5

Heeft het college van het onder 4 gestelde, voldoende aandacht naar uw mening?

Antwoord vraag 5

Dit heeft voldoende aandacht.

Vraag 6

Is de gemeente bereid om de grondprijs voor deze corporaties niet te indexeren, zodat bouwkosten betaalbaar blijven voor de doelgroep 'sociale woningbouw'?

Antwoord vraag 6

De besluitvorming door uw raad hierover vindt plaats in het kader van de nota Grondbedrijf, gelijktijdig met de meerjarenbegroting 2023-2026.

Vraag 7

Het onder punt 6 gevraagde komt voort uit de wetenschap dat woningbouwcorporaties ook geen huurverhogingen hebben toegepast voor deze doelgroep en daardoor inkomsten missen. Is het college bereid de raad voorstellen te doen voor dekking voor gedeerde inkomsten uit grondopbrengsten, of ten koste van andere kostenpost in de sociale voorzieningen en/of met een ander voorstel?

Antwoord vraag 7

Nee. Vanuit het Rijk is per 1 juli 2021 aan de corporaties opgelegd dat er geen huurverhoging mocht plaatsvinden. Deze huurbevrozing heeft de gemeente de corporaties niet opgelegd. Een compensatie is dan ook niet aan de orde. Per 1 juli 2022 hebben de woningcorporaties de huren met 2,3% verhoogd. De Rijksoverheid gaat bovendien de verhuurdersheffing voor woningcorporaties afschaffen. Hiermee komt geld vrij bij de woningcorporaties om te investeren in de volkshuisvesting. De corporaties gaan met de Rijksoverheid bindende prestatieafspraken maken over de inzet van de vrijgekomen middelen. De realisatie van betaalbare huurwoningen vormt hierbij een belangrijk ingrediënt.

Vraag 8

Is het college met de VVD-fractie eens dat hier geen ambitie uit blijkt en hoe verwacht het nieuwe college dit te verbeteren?

Antwoord vraag 8

Wij zijn het niet eens met de VVD-fractie dat hieruit geen ambitie blijkt. Met de corporaties is afgesproken dat bij hun principeverzoeken aan de voorkant, in aanloop naar een principebesluit, al op een redelijk detailniveau zaken uitgewerkt worden die normaliter pas na het principebesluit aan de orde zouden komen. Hiermee hebben we aan de voorkant meer tijd nodig die na het principebesluit weer teruggewonnen wordt. Op deze wijze dragen wij juist bij aan de versnelling van woningbouwplannen.

Vraag 9

Kan het college een verklaring geven voor bovenstaande?

Antwoord vraag 9

Zie antwoord vraag 8.

Vraag 10

Moet het college niet meer regie nemen op bouwaanvragen/initiatieven om zo sneller aan de bouwbehoefte te voorzien?

Antwoord vraag 10

De regie op de aanvragen ligt altijd bij de initiatiefnemer. We proberen dit wel zo snel mogelijk tot afhandeling te brengen. Over een verdere versnelling van procedures worden voorstellen geformuleerd bij de Begroting 2023.

Vraag 11

Is het mogelijk om een regietafel samen te stellen, waardoor processen sneller kunnen verlopen tussen diverse afdelingen?

Antwoord vraag 11

In de procedurele afhandeling van bouwaanvragen is reeds voorzien in de samenwerking tussen teams. We streven hierbij naar een snelle en integrale afhandeling van de bouwaanvragen.

Vraag 12

Kan het college toezeggen de bestemmingsplan procedure met spoed te behandelen?

Antwoord vraag 12

Wij spannen ons in de bestemmingsplanprocedure snel en efficiënt af te handelen, maar dienen ons hierbij wel aan de wettelijke termijnen te houden.

Vraag 13

Kan het college ons inzicht geven over de totale planvoorraad per gebied en planning per jaar, welk werkelijk gerealiseerd gaat worden en door welke initiatiefnemer. Indien deze laatste niet bij naam genoemd mag worden, graag aangeven of dit een particulier, woningcorporatie, projectontwikkelaar is.

Antwoord vraag 13

Wij realiseren niet zelf. De woningbouwprogrammering vindt u in de plancapaciteitsmonitor (<https://pcmlimburg.nl/>). Hierbij is de planning voor de korte termijn het meest accuraat. Mede naar aanleiding van het onderzoek van de rekenkamercommissie naar het woonbeleid wordt een lokale woonmonitor opgesteld. Deze komt voor het einde van dit jaar beschikbaar. Hiermee wordt nog eenvoudiger inzicht gegeven op de planvoorraad.

Vraag 14

Kan het college ons aangeven wat er in hun collegeperiode daadwerkelijk en dus totaal toegevoegd gaat worden aan de woningvoorraad zonder herstructurering met een eventuele afwijking van maximaal 10%?

Antwoord vraag 14

Zoals eerder aangegeven gaan we in de looptijd van de woonvisie uit van een gemiddelde realisatie tussen de 350 en 400 woningen per jaar. Op peildatum 1 januari 2022 zijn hiervoor ongeveer 2.000 eenheden (met correctie van herstructurering) aan plannen. Hierbij blijven we afhankelijk van marktomstandigheden en de partijen die de woningbouwplannen daadwerkelijk realiseren.

Daarnaast zijn er sinds de vaststelling van de lokale woonvisie ook op rijksniveau verdergaande ambities op het gebied van wonen vastgelegd (in een tweetal landelijke programma's; NOVEX en Mooi Nederland). In ons coalitieprogramma hebben wij aangegeven daarin mee te willen gaan. Binnen deze context gaan we ten behoeve van het opstellen van de omgevingsvisie in 2024 onze ambitie voor woningbouw kwantitatief en kwalitatief verder concretiseren

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten

