



GEMEENTEBESTUUR

Remy Maessen (D66 Venlo)

uw kenmerk -

uw brief d.d. 31 januari 2025

ons kenmerk 397377

behandelaar C.H.W. Janssen

telefoonnummer +31 77 3596301

contact ch.janssen@venlo.nl

collegebesluit d.d. 25 februari 2025

bijlage(n) lijst opgeschoven plannen

onderwerp Beantwoording art. 35 RvO vragen inzake 215 nieuwe woningen

Geachte heer Maessen,

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

Vraag 1

Natuurlijk zijn er veel redenen te bedenken waarom woningbouw achterblijft. Dat zien we in het hele land. Maar verontrustend is het dat juist in Venlo de woningbouwproductie nog éxtra achterblijft. Wij zouden graag inzichtelijk zien welke projecten het college in mei nog verwachtte dat doorgang zouden vinden (ten tijde van het reeds vermelde bericht) en welke uiteindelijk zijn opgeschoven naar 2025. We willen graag een uitputtende lijst met projecten inclusief uiteengezet waarom projecten niet zijn gerealiseerd in 2024.

Antwoord vraag 1

In de bijgevoegde lijst treft u woningbouwplannen aan vanaf 12 woningen: dit zijn stedelijke ontwikkelingen op basis van de Ladder van duurzame verstedelijking.

In het antwoord op vraag 3 schetsen wij u waarom nu het aantal realisaties lager is, maar in het meerjarig perspectief ambities en doelstellingen uit het coalitieakkoord gehaald worden.

Vraag 2

Wij gaan er vanuit dat we de niet-gerealiseerde wel geambieerde woningen voor 2024 opgeteld kunnen worden bij de aantallen van 2025 en dat er dus in dat jaar circa $400+200=600$ woningen gerealiseerd worden. Kunnen wij daar vanuit gaan? Of ziet het college nu al projecten vertragen richting 2026? Indien de laatste vraag met 'ja' wordt beantwoord: graag een actuele lijst van projecten die in 2025 worden doorgeschoven naar 2026.

Antwoord vraag 2

Zoals in de bijgevoegde lijst is toegelicht zullen ook enkele plannen waar de realisatie oorspronkelijk in 2025 van beoogd was doorschuiven naar 2026. Daarmee is qua nieuwbouw en overige toevoegingen om en nabij 400 woningen te verwachten: 225 eenheden nieuwbouw, 96 eenheden doorgeschoven plannen uit 2024 en 80 overige toevoegingen. Bijna 10 jaar zorgde het aandeel overige toevoegingen (woningsplitsingen en -omzettingen) in Venlo voor een stevig aantal nieuwe woningen. Dit aandeel is in 2024 fors afgenomen, waarschijnlijk te wijten aan gestegen bouwkosten, gestegen rentes en fiscale redenen. Mogelijk zullen ook deels de effecten van de Opkoopbescherming hierin doorwerken. Deze categorie bestond veelal uit huurappartementen. Het aandeel overige toevoegingen is daarom conservatief ingeschat.

Vraag 3

Zoals u begrijpt vinden wij het een zorgelijke trend dat de woningmarkt in Venlo nog extra achterblijft, vergeleken bij landelijke en regionale cijfers. Welke acties gaat de gemeente uitvoeren om de woningbouw in Venlo weer uit het slop te krijgen? Wij zouden graag een lijst met acties die op korte termijn worden uitgevoerd ontvangen om de woningbouw aantallen voor 2025 in elk geval weer op een acceptabel niveau (in elk geval de doelstelling van 400, maar liever nog de 400 met daarbij de 'gemiste' 200 van 2024 opgeteld) te krijgen.

Antwoord vraag 3

Na jaren vanuit de positie van anticipeerregio en de bijbehorende reductie van de overcapaciteit van de woningbouwprogrammering gehandeld te hebben gaven de verbeterde economische omstandigheden en nieuwe positievere bevolkingsprognoses de aanzet voor de huidige periode van groei en daarbij passende nieuwe ambities. In de afgelopen jaren is de plancapaciteit van 2.000 woningen naar momenteel 4.000 woningen gegaan. Echter trajecten voor woningbouw lopen lang en de vruchten plukken we daarvan pas na enkele jaren, als plannen vergund en uiteindelijk gerealiseerd zijn. Vanaf 2026 verwachten we dat de eerste realisaties van nieuwe grootschalige, meerjarige gebiedsontwikkelingen als het Kazernekwartier en het Veilingterrein op de markt komen: significante bijdrages aan de toevoegingen qua nieuwbouw.

We staan open voor verbeteringsmogelijkheden en nemen als voorbeeld daarom deel aan een pilot met vier buurgemeenten voor parallel programmeren onder begeleiding van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: "De grootste vertraging in de bouw van woningen ontstaat in de fase van initiatief tot de fase van het opstellen van een bestemmingsplan en/of de aanvraag van een omgevingsvergunning. Een andere manier van werken – waarbij processen gelijktijdig in plaats van opeenvolgend verlopen - kan veel kostbare tijd besparen en zo de woningbouw versnellen": Hier willen we graag kennis op doen om woningbouwprocedures te versnellen, ook hier zit echter de verwachte winst op de langere termijn.

Vraag 4

Welke cijfers kloppen nu echt: de cijfers uit de woonmonitor of de cijfers van het CBS? En waarom lopen deze cijfers zo gigantisch uit elkaar?

Antwoord vraag 4

We hadden zelf ook al geconstateerd dat in de woonmonitor na updates zaken versprongen en niet alle wijzigingen meegenomen werden: de cijfers in de woonmonitor die u citeert hadden dezelfde cijfers als die van het CBS moeten zijn. We hebben inmiddels afscheid genomen van de oude externe woonmonitor en deze vervangen door een eigen product waar we het beheer van in eigen hand hebben. Helaas heeft u nog kennis genomen van de oude woonmonitor. De nieuwe woonmonitor is beschikbaar via [Venlo in Cijfers](#).

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten