

Aan de fractievoorzitters en lijsttrekkers
van de Venlose gemeenteraadsfracties

Datum: Donderdag 31 maart 2022
Onderwerp: Woningbouwopgave coalitieperiode

Geachte dames en heren,

Venlo krijgt de komende vier jaar te maken met een forse woningbouwopgave. Er is sprake van toenemende krapte op de woningmarkt. Dit treft vooral huur- en koopwoningen in het betaalbare en middensegment. Te weinig nieuwbouw in combinatie met gezinsverdunding en de effecten van de decentralisatie en migratie zorgen dat de vraag naar woningen de komende jaren in een verdere versnelling komt.

En met aantallen alleen zijn we er niet. Er is ook werk te doen om te zorgen voor blijvend leefbare en gevarieerde wijken waarin mensen steeds meer voor elkaar moeten kunnen zorgen. Om aan die vragen tegemoet te komen is een slagvaardig woonbeleid en daadkrachtig handelen op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau, maar ook aan de kant van de woningcorporaties, hoogstnoodzakelijk. Als woningcorporaties pakken wij graag in goede samenwerking met de gemeente deze gezamenlijke volkshuisvestelijke taak op.

Sociale woningbouw is een gezamenlijke verantwoordelijkheid

Mensen met een laag inkomen zijn gemiddeld een groot deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten. Vanuit die optiek zien wij in gezamenlijkheid mogelijkheden om – aan de voorkant - met lage huren en lage energiekosten door verduurzaming, een structurele bijdrage te leveren aan de armoedebestrijding in onze stad. Woonwenz, Antares en Wonen Limburg zien het betaalbaar houden van huurwoningen voor mensen met een laag of middeninkomen, inclusief de zorg voor leefbare wijken, nadrukkelijk als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, corporaties en ook zorgpartijen. Dit impliceert dat partijen er alles aan moeten doen om de kosten en procedures voor realisatie van nieuwbouwwoningen zo laag c.q. kort mogelijk te houden.

Dat betekent dat de gemeente de corporaties mag aanspreken op het laag houden van huurprijzen, zorgen voor duurzame, toekomstbestendige woningen en het structureel investeren in het onderhoud en de verduurzaming van de woningen. De corporaties mogen de gemeente aanspreken op het minimaliseren van ambtelijke plankosten en het zo laag mogelijk houden van grondprijzen daar waar het de bouw van sociale huurwoningen betreft. Samen maken we afspraken over de kwaliteit van zorg en welzijn in de wijken.

Kortom, wij spreken elkaar aan op onze volkshuisvestelijke taak waaraan wij graag in goed overleg en samenwerking invulling willen geven. De bewoners van onze stad zijn met zo'n aanpak het meest gediend.

Wij stellen de volgende acties voor, die in de coalitievorming verankerd kunnen worden:

1. Heldere afspraken over bouwvolume de komende 4 jaar

In de coalitieperiode moeten veel nieuwe woningen gebouwd worden en/of moeten renovaties en transformaties plaatsvinden. Dit vraagt om een versnelling die gecoördineerd en doortastend opgepakt moet worden. De wil en financiële mogelijkheden bij woningcorporaties om te bouwen is er. De Venlose woningcorporaties hebben plannen voor zo'n 1.500 woningen de komende vier jaar. Uiteraard gaan we daarnaast graag het gesprek aan over nieuwe kansen en vragen die de komende jaren in de woningmarkt ontstaan; actueel de komst van Oekraïense vluchtelingen. De haalbaarheid van de plannen die er al liggen is echter in grote mate afhankelijk van de wijze waarop de gemeente publiekrechtelijk uitvoering geeft aan de woonvisie en meewerkt aan de uitvoering van de plannen.

2. Eén wethouder Wonen

Om de woningbouwopgave voortvarend en gecoördineerd ter hand te nemen is een heldere en goed afgebakende portefeuillevverdeling onder de nieuwe wethouders noodzakelijk. In lijn met het landelijk beleid (één minister voor Wonen), zou Venlo ook moeten kiezen voor één wethouder die verantwoordelijk is voor Wonen.

3. Wethouder Wonen vormt koppel met de wethouder Sociaal Domein

Het wonen is dermate nauw verbonden met het sociaal domein, dat wij ervoor pleiten dat de verantwoordelijke bestuurders nauw met elkaar optrekken. Ook de samenwerking in de organisatie tussen sociaal domein en de 'hardere' kant dient beter georganiseerd en geborgd te worden.

4. Stuurgroep Wonen

Onder regie van de wethouder Wonen stellen wij voor om een Stuurgroep Wonen op te richten, waarin naast de wethouder ook een topambtenaar zitting neemt én de bestuurders van de woningcorporaties. De stuurgroep zorgt ervoor dat de investeringen tijdig gedaan kunnen worden, knopen doorgemaakt worden en hick-ups, vertraging en tegenstrijdige belangen binnen het ambtenarenapparaat of binnen de corporaties pragmatisch opgelost worden. De stuurgroep kan bovendien het grote geheel in de gaten houden en besluiten nemen op hoger niveau in plaats van ieder project afzonderlijk te behandelen. Zo kunnen procedures volledig gevolgd en toch versneld doorlopen worden.

5. Bouwlocaties en kosten

Om het gewenste aantal woningen te kunnen bouwen dienen meer bouwlocaties beschikbaar te komen. Indien nodig ook buiten de contouren. Ook binnen de contouren zijn echter nog volop ontwikkelmogelijkheden. Woningbouwplannen van corporaties, ontwikkelaars en particulieren dienen dan ook vooral vanuit een positieve grondhouding in behandeling genomen te worden. Vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor mensen met een laag inkomen moeten duidelijke afspraken worden gemaakt over het zo laag mogelijk houden van ambtelijke kosten en grondprijzen voor sociale woningbouw.

6. Externe factoren

Buiten de rol van de gemeente om, zijn ook externe factoren van invloed op de snelheid waarmee gebouwd kan worden. Het nieuwe college en in de eerste plaats de wethouder Wonen kan een aanjagende en verbindende rol spelen tussen de instanties en organisaties binnen de bouwketen, waaronder ook de Provincie en de nutsbedrijven.

Kortom, wij zien volop mogelijkheden om de samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties te intensiveren en huidige en toekomstige woningbouwprojecten voortvarend en pragmatisch op te pakken. Wij vertrouwen erop dat het belang en de noodzaak hiervan ook door de coalitiepartners gezien wordt en dat wij de komende vier jaar in goed partnership aan onze gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave kunnen voldoen.

Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid om te zijner tijd een toelichting te geven op dit schrijven. Voorts wensen wij u veel succes met de coalitieonderhandelingen en de vorming van het nieuwe college van B&W.

Met vriendelijke groet,



Frank van Engelen
Directeur-bestuurder
Woonwenz



Paul Stelder
Directeur-bestuurder
Antares



Ger Peeters
Bestuurder
Wonen Limburg