

Beste fractievoorzitters en wethouder wonen,

Aanleiding

Naar aanleiding van de oordeelsvormende raadsvergadering vanavond, wil ik jullie een aantal overwegingen meegeven.

Vooruitlopend op een wijze besluitvorming.

Even voorstellen

Wij houden ons in de gemeente Venlo al vanaf 2013 bezig met aankoop en verhuur van woningen en beleggingen, transformaties en verbouwingen en zijn op zoek naar initiatieven in lijn met de woonvisie 2021-2026.

Wanneer mensen bij de gemeente Venlo vragen, waar ze terecht kunnen voor huurwoningen, staan we boven aan de lijst bij de gemeente Venlo.

Ons marktaandeel is naar schatting 20% van de huidige vrije sector / middenhuur en circa 5% onder de huurtoeslaggrens, allemaal nette woningen en studio's.

Aan de aanbodzijde werken we samen met beleggers en investeerders uit Venlo en de regio, meestal ondernemers die geboren en getogen zijn in Venlo en daar ook het bedrijf hebben, of hebben gehad. Die hebben het goed voor met de Venlose woningmarkt en dus geen eigenaren of uitzendbureau met slecht woningen of teveel aan arbeidsmigranten, die de regels aan de laars lappen, die willen wie niet als klant en vind ons ook meestal te duur.

Opkoopverbod

Wij zijn niet tegen een opkoopverbod, maar pleiten voor een beperking wat is voorgesteld en momenteel ter tafel ligt.

Met daarbij ook de overwegingen zoals hieronder aangegeven. Het opkoopverbod is bedoeld om starters op de woningmarkt een kans te geven.

Wij vragen ons sterk af of de oorzaak daarvoor bij opkoop door beleggers.

Voorraad, plancapaciteit, spanning

De huidige vrije sector is circa 13% en nodig voor een soepele markt.

Er zijn op dit moment 47.149 woningen en 47.964 huishoudens, een tekort van 815 en er stonden er vandaag 359 te koop.

Totaal zijn er aan woningen nog nodig tussen 2021 en 2031 tussen de 2.100-3.550, daarvan wordt de helft gebouwd door de woningcorporaties op basis van de prestatieafspraken.

In Venlo hebben we een periode gehad dat we 40% van de plancapaciteit moesten afbouwen, totdat de prognose in 2020 kwam en Venlo niet kleiner werd maar groeide in aantal huishoudens.

Met name door arbeidsmigranten, gelukkig wordt er nu weer veel gebouwd, dat zien wij ook als de oplossing van het probleem.

Alleen zou er nog meer betaalbaar moeten worden gebouwd huur en koop.

Door het opkoopverbod komt er naar verwachting een kapitaalvlucht uit de Venlose woningmarkt.

Maatregelen rijksoverheid en maatregelen middenhuur

Sinds het aantreden van Hugo de Jong en aankondiging van alle maatregelen is er al een terugtrekkende beweging van beleggers.

Komend jaar en de jaren daarna zal dat nog minder worden.

Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Venlose starters op de woningmarkt welke in een koopwoning gaan wonen hebben nauwelijks financiële mogelijkheden om te verduurzamen.

De kosten van verduurzaming versus de subsidies zijn nog maar beperkt, nu met de huidige hoge energieprijzen wordt het snel rendabeler om dat te doen.

Circa 20-30% van de onderkant van de markt kan niet rondkomen.

Beleggers hebben meer financiële middelen om dit wel te doen, willen dit ook graag, maar worden vaak belemmerd door de VvE's.

Te kort midden huurwoningen

In 2018 is er gepleit voor meer huurwoningen in het middensegment.

Op dit moment is er nog steeds een tekort aan middenhuur woningen in Venlo, dat zien we aan de dagelijkse toenemende vraag.

Wanneer er dan wordt opgeroepen door de overheid om te investeren in huurwoningen, wat inderdaad valt onder het eigendomsrecht, een grondrecht in Nederland en Europa.

Verwacht je ook dat die investering wordt beschermd en geen zwabberende onbetrouwbare (rijks)overheid, waarbij door stapeling van maatregelen de woningbeleggersmarkt bijna stilvalt. Dat wordt niet opgelost door dit verkoopverbod.

Te kort aan huisvesting arbeidsmigranten of internationale werknemers

Wij krijgen dagelijks 30-50 verzoeken van mensen die hier bij de Venlose bedrijven komen werken. Op dit moment is daarvoor nog steeds te weinig huisvesting en ze zijn broodnodig bij de Venlose bedrijven.

Reden voor dit tekort denken wij, dat de gemeente Venlo veel te laat is gestart om hier beleid voor te maken, 2014 en een herijking in 2019.

Wij plaatsen ze uitsluitend als koppel of woningdeler, met maximaal 2 personen in appartementen. Arbeidsmigranten die hier langer verblijven moeten conform beleid ook in de reguliere woningmarkt meedraaien.

Aanpak illegale kamerverhuur

Er is een actie gedaan in 2018 en begin dit jaar.

Daar zijn wij blij mee, vooral de overlast gevende wijken en straten.

Dergelijk verhuurders hebben we ook niet als klant en geven alleen maar een slechte naam.

Door de bouw en transformaties in Venlo, zijn de studenten naar de zelfstandige studio's gedaan en de arbeidsmigranten naar de kamers.

Waar ze inderdaad worden uitgebuit, overbewoning et cetera

Ook dat wordt niet opgelost met een opkoopvergunning.

De huidige aanpak en regelgeving vanaf 2020 niet meer dan twee personen anders een vergunning, werpt ook zijn vruchten af.

Dat is beleid wat werkt.

Te kort aan studentenhuisvesting

Ook daar is nog steeds een tekort aan.

Er zou een monitor komen, maar die heb ik nog niet gezien, er zijn naar schatting zo'n kleine 8.000 studenten.

Wij worden in de periode dat studenten zoeken, overspoeld door vraag naar studentenhuisvesting, die er niet is.

Wij doen dan ook nog wel eens aan woningdelen, dat werkt prima.

Het tekort aan studentenhuisvesting los je niet op door een verkoopverbod.

Te kort aan woonruimte voor kwetsbare doelgroepen en zorgwoningen

Daar is ook een tekort aan, dagelijks krijgen we daar verzoeken voor.

Ook dat wordt niet opgelost met een verkoopverbod.

De Venlose starters en toegang tot de woningmarkt.

In de doelgroep tot 35 jaar is circa 9% alleenstaand en 3% is een koppel.

Doordat Venlo logistieke hotspot is met de vele distributiecentra zijn er veel laagbetaalde banen en tijdelijke contracten, kunnen ze de huidige prijzen van de koopwoningen niet betalen/financieren.

Transport en logistiek is ook sterk afhankelijk van de conjunctuur.

En de meeste banen zijn via de bekende uitzendbureaus, omdat ze hier de mensen niet uit de ww en de bijstand krijgen, wordt er gewerkt met arbeidsmigranten.

De meeste voorkomende baan in Venlo is heftruckchauffeur.

De salarissen hier liggen daardoor beduidend lager en tijdelijke contracten en de exorbitante hoge prijzen veroorzaakt door het lage rente beleid van de EU in 2014, zien wij als de grootste belemmering tot de woningmarkt.

Beleid langer thuis

Een andere oorzaak voor een belemmering van de starters zien wij als het beleid langer thuis. Hierdoor blijven senioren in hun afbetaalde woningen zitten en komt dit geld ook niet in de economie.

Voor deze senioren is veel te weinig aanbod, die willen echt wel naar een andere woning in het centrum.

Een opkoopverbod lost dit probleem niet op.

Leefbaarheid

Wij bestrijden deels de bevindingen in het rapport over de leefbaarheid.

In het verleden is een leefbaarheidsonderzoek gedaan, met veel uitgebreidere criteria.

Dat was toen al een probleem in die wijken en niet door opkoop van woningen, doordat woningen welke opgekocht worden krijg je huurders met een hoger inkomen in de buurt.

Wel zijn wij het eens dat de leefbaarheid verminderd door illegale kamerverhuur.

Maar ik denk en zie daar al voldoende maatregelen voor worden genomen.

Discrepantie onderzoeken

Tussen het rapport van de STEC groep, behorende bij de woonvisie en het onderzoek naar opkoopbescherming van Companen zitten discrepanties.

Voor de volledigheid zal ik beide rapporten bijvoegen.

Mochten er vragen zijn, zijn wij die altijd bereid te beantwoorden of toe te lichten.

Wij wensen jullie een wijze besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

Henry van Swam

Directeur

077 – 369 05 20

venlo@domica.nl



Domica Venlo

Keulsepoort 18

5911 BZ Venlo

Tel 077 - 369 05 20

venlo@domica.nl

domica.nl

KvK: 17206664

IBAN: NL 19ABNA0447466941

BIC: ABNANL2A

