

# Debatnotitie 1 oktober 2025

## Versnellen van de woningbouw in Venlo

### Probleemstelling

Venlo blijft structureel achter bij de eigen woningbouwdoelen. Waar jaarlijks 350–400 nieuwe woningen nodig zijn, kwamen er in 2023 slechts 215 bij en in 2024 225. Bovendien schuiven geplande opleveringen door naar latere jaren. Grote gebiedsontwikkelingen zoals het Kazernekwartier en het Veilingterrein leveren pas substantieel bij vanaf 2026.

Voor woningzoekenden betekent dit dat de druk alleen maar toeneemt. Starters, studenten en senioren zien hun kansen op een betaalbare woning kleiner worden. Ondertussen zijn er genoeg plannen en mogelijkheden, maar belemmeringen in processen, regels en financiering vertragen de realisatie. Het is tijd om obstakels weg te nemen en te laten zien dat het ook in Venlo wél kan.

### Doel

Deze notitie biedt een menukaart van instrumenten die de raad kan gebruiken om het college mandaat te geven. Niet elk instrument hoeft breed gedragen te worden, maar het gesprek moet helder maken welke maatregelen steun krijgen en welke niet. D66 wil de instrumenten die op veel draagvlak kunnen rekenen omvormen tot een motie in de eerstvolgende raadsvergadering. Zo dienen we gezamenlijk een motie in die we vandaag met elkaar kunnen voorbereiden en geven we het college richting mee.

Daarmee creëren we duidelijkheid richting initiatiefnemers en woningzoekenden, en schakelen we als raad van een cultuur van “dit kan niet” naar een houding van: “hoe maken we dit wél mogelijk?”

### Menukaart van instrumenten

#### A. *Slim omgaan met parkeernormen*

Starre parkeernormen zijn vaak een van de grootste blokkades voor kleinschalige toevoegingen (splittingsen, kamerbewoning, optoppen). Een extra woning betekent automatisch een dure en vaak onmogelijke parkeervoorziening.

De huidige Nota Parkeernormen biedt ruimte voor maatwerk, maar wordt nog te beperkt benut. Door normering slimmer toe te passen kunnen honderden woningen mogelijk gemaakt worden die nu stranden.

Concreet:

- Differentieer per doelgroep: lagere normen voor starters, studenten en senioren
- Gebiedsgericht werken: in de binnenstad en rond stations kan een lagere norm gelden.
- Nul-norm-pilot: bij toevoegingen in gereguleerd gebied volstaan met bestaande parkeerdruk, gecombineerd met deelmobiliteit.
- Van norm naar oplossing: toets op werkelijke parkeerdruk en bereikbaarheid.

Effect: kleinschalige toevoegingen worden financieel haalbaar en juridisch mogelijk, zonder dat de parkeerdruk onhoudbaar wordt.

#### B. *Bestaande voorraad beter benutten*

Nieuwe woningen bouwen kost tijd, maar veel panden en woonvormen kunnen sneller en beter benut worden. Denk aan splittingsen, kamerbewoning en innovatieve contractvormen.

De bestaande voorraad levert directe en relatief goedkope extra woonruimte op. Dit is cruciaal om de periode tot 2026 te overbruggen.

Concreet:

- Splittingsen en friends-contracten versoepelen.
- Hospitatie-regelingen uitbreiden.
- Hierbij corporaties betrekken in prestatieafspraken.
- Ondersteuning via loket voor initiatiefnemers.

Effect: tientallen tot honderden woningen extra in korte tijd, vooral geschikt voor doelgroepen die nu de grootste druk ervaren.

### *C. Flexibele woonvormen*

Tijdelijke en modulaire woonvormen, optoppen van bestaande gebouwen en transformatie van leegstaande panden kunnen snel nieuwe woningen opleveren.

Deze woonvormen zijn cruciaal om tijdelijke tekorten op te vangen en versterken de flexibiliteit van de voorraad.

Concreet:

- Tijdelijke woningen op braakliggende kavels (naar het voorbeeld van de Daelweg)
- Optoppen van bestaande gebouwen via standaardvergunningen.
- Transformatie van leegstaand vastgoed.
- Wonen achter Wonen: benutten van bijgebouwen en diepe tuinen.

Effect: binnen 1–2 jaar extra woningen voor spoedzoekers, starters en tijdelijke doelgroepen.

### *D. Grondprijzen: sturen op maatschappelijke waarde*

De grondprijs is een doorslaggevende factor voor de haalbaarheid van projecten. Door te sturen op maatschappelijke waarde in plaats van enkel marktwaarde kan de gemeente projecten mogelijk maken die nu financieel onhaalbaar zijn.

Concreet:

- Maatschappelijke grondprijs: lagere prijs voor projecten met veel betaalbare woningen.
- Differentiatie naar locatie: lagere waarde bij verdichting/transformatie.
- Tijdelijke korting of uitstel van betaling bij vastlopende projecten.

Effect: projecten die nu onhaalbaar zijn, komen alsnog van de grond, vooral in het betaalbare segment

### *E. Haalbaarheid: flexibiliteit, fasering en stimuleringsfonds*

Naast grondprijzen drukken gemeentelijke eisen zwaar op businesscases. Ook locatiegebonden kosten maken projecten vaak niet haalbaar.

Concreet:

- Flexibele betaalbaarheidseisen: liever 25% sociaal en wél bouwen, dan 30% en stilstand.
- Stimuleringsfonds: reserve voor corporaties/ontwikkelaars bij locatiegebonden knelpunten. Voorwaarden: betaalbare segmenten en duidelijke starttermijn.

Effect: projecten die anders stagneren door financiële of locatiegebonden knelpunten, worden haalbaar gemaakt.

### *F. Doorlooptijden en capaciteit*

Veel tijd gaat verloren in de overgang van initiatief naar vergunning. Door slimmer te organiseren en capaciteit te versterken kan dit proces aanzienlijk worden verkort.

Concreet:

- Parallel plannen: bestemmingsplan en vergunningstraject tegelijk behandelen.
- Bestuurlijke prioritering: top-10 projecten versneld behandelen.
- Capaciteitsversterking: tijdelijke inzet van externe expertise.
- Volop inzetten op conceptuele bouw. Bij de ontwikkeling van elk plan wordt eerst gekeken naar woningen vanuit Bouwstroom Limburg of andere conceptuele bouw. Dit draagt bij aan het standaardiseren en daarmee versnellen van projecten.

## **Voorstel aan de commissie**

**Deze menukaart bevat instrumenten die in Venlo direct inzetbaar zijn. De vraag aan de commissie is: welke instrumenten wilt u ondersteunen, en welke niet?**

**Door keuzes te maken geven we het college mandaat en richting. Want woningzoekenden hebben geen boodschap aan excuses of uitstel. Zij willen maar één ding: een huis.**