



Gemeente Venlo



Woonvisie 2016-2021

Definitief

7 november 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 7 november 2016

TITEL Woonvisie 2016-2021

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Venlo

AUTEUR(S) Bram Klouwen, Chantal Tiekstra

PROJECTNUMMER 983.108

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Visie als kompas	1
2	Wonen in Venlo	3
2.1	Wonen in perspectief	3
2.2	Wettelijk kader en maatschappelijke ontwikkelingen	6
3	Opgaven van het woonbeleid	8
3.1	Leefbaarheid	8
3.2	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	11
3.3	Wonen en zorg	14
3.4	Verduurzaming	16
4	Doelen en beleidskeuzes	19
4.1	Ontwikkelingsperspectief Venlo	19
4.2	Leefbaarheid	19
4.3	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	20
4.4	Wonen met zorg	20
4.5	Verduurzaming	21

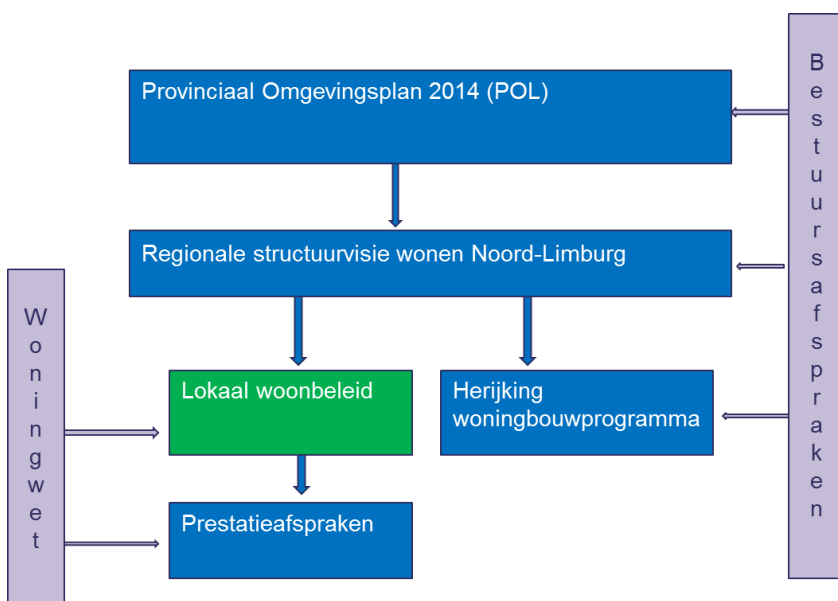
1 Visie als kompas

Aard van de woonvisie

In de Woonvisie 2016-2021 legt de gemeente Venlo de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen die we in het oog willen houden. Bij het maken van keuzes kijken we niet alleen naar het nu, maar ook naar de toekomst. De bevolkingssamenstelling verandert, de economie verandert en de woningmarkt verandert mee. Keuzes die we in 2016 maken, werken door in de komende decennia. De visie is dan ook geen gedetailleerde opsomming van onze activiteiten in de komende jaren. We zien de woonvisie als een 'kompas' waarmee we aangeven hoe we aankijken tegen de opgaven in het woonbeleid en de doelen die we willen bereiken. We geven daarmee richting en zetten een bestendige lijn uit voor de toekomst, maar zijn ons tegelijkertijd ook bewust dat we moeten kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen.

In de uitwerking van de visie is er dan ook nadrukkelijk ruimte voor dialoog over de juiste invulling. We zijn voor de realisatie van onze doelen immers mede-afhankelijk van andere partijen: woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, zorginstellingen en de inwoners van de verschillende stadsdelen en dorpen. Deze woonvisie is daarmee een uitnodiging aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de uitvoering. Samen met stakeholders en inwoners geven we de komende jaren verder vorm aan het woonbeleid. Dit doen we door middel van een gemeentelijke uitvoeringsagenda op basis van de woonvisie, die door ons als gemeente jaarlijks nader wordt uitgewerkt en geactualiseerd.

Tenslotte vormt de woonvisie de leidraad voor een jaarlijkse cyclus van evaluatie, overleg en bijsturing samen met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties op basis van de Woningwet 2015. Ieder jaar leggen we gezamenlijk de acties voor het komende jaar vast in prestatieafspraken op basis van een gezamenlijk uitvoeringsprogramma bij de woonvisie. In de prestatieafspraken kijken we tevens door naar de jaren daarop volgend. Het doorlopen van de cyclus is een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij de prestatieafspraken een gedeeld fundament leggen onder het volkshuisvestingsbeleid.



Uitgangspunten voor de woonvisie

In de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg zijn op basis van het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) regionaal afspraken gemaakt over het volkshuisvestingsbeleid in Noord-Limburg.

De koers die in de regionale structuurvisie is uitgezet, rust op vijf inhoudelijke pijlers:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, met extra aandacht voor specifieke doelgroepen zoals arbeidsmigranten, studenten, statushouders en kwetsbare zorgdoelgroepen;
4. Kwaliteit van de bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

In deze woonvisie wordt het lokale woonbeleid nader uitgewerkt voor de gemeente Venlo op basis van de bestaande afspraken in de Regionale Structuurvisie. De uitwerking van de nieuwbouwopgaven (dynamische woningbouwprogrammering) zal op basis van regionale samenwerking verder worden vormgegeven buiten deze woonvisie.

In de uitwerking van de lokale woonvisie ligt een praktisch accent op de opgaven voor de sociale woningmarktopgave in relatie tot het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties. Daarbij worden met name pijler 3, 5 en ten dele pijler 4 van de Regionale Structuurvisie nader uitgewerkt. De woonvisie geeft de opgaven en doelen mee voor het wonen in de gemeente Venlo, zowel in het kader van het beleid voor de sociale woningvoorraad als voor de particuliere huur- en koopwoningvoorraad. De programmatische opgaven (pijler 1 en 2) worden parallel aan deze woonvisie uitgewerkt. De visie is gericht op de hele gemeente, met gerichte aandacht voor de versterking van het centrum van Venlo en voor de ontwikkelingen in de verschillende stadsdelen en de dorpen , Arcen, Belfeld, Lomm en Velden.

Totstandkoming van de woonvisie

Deze woonvisie is opgesteld in overleg met de in 2016 de woningcorporaties Woonwenz, Antares en Wonen Limburg, de gemeenteraad en stakeholders zoals de huurdersbelangenverenigingen en de bewonersondersteuners. Van de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen hebben enkele afgevaardigden deelgenomen aan een werkgroep waarin tevens vertegenwoordigers van verschillende afdelingen van de gemeente deelnamen.

Op basis van de inbreng in de werkgroep is de woonvisie inhoudelijk vormgegeven en wordt een uitvoeringsagenda opgesteld waarin het beleid wordt geconcretiseerd. Deze zal in overleg met de betrokken partijen jaarlijks nader worden uitgewerkt. In de uitvoeringsagenda staan enerzijds de activiteiten die de gemeente onderneemt en richtingen voor de afspraken met de betrokken partijen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de strategische visie voor Venlo als stedelijk woonmilieu, met een aantal herkenbare dorpen. Tevens lichten we een aantal belangrijke trends toe in maatschappelijke ontwikkelingen en het rijksbeleid. Deze trends stellen de gemeente voor belangrijke opgaven en hebben daarmee invloed op de woonvisie. De thematische opgaven beschrijven we in hoofdstuk 3. We beschrijven in dit hoofdstuk een viertal thema's die bijzondere aandacht vragen van de gemeente en andere partijen op het gebied van het wonen. In hoofdstuk 4 vatten we de doelen van het woonbeleid nog eens kernachtig samen

2 Wonen in Venlo

2.1 Wonen in perspectief

Venlo speelt in de regio Noord-Limburg een rol van betekenis. Vanuit economisch perspectief biedt Venlo een breed palet aan mogelijkheden op het gebied van de high-tech maakindustrie, agro-techniek en logistieke dienstverlening en biedt daarmee op regionale schaal werkgelegenheid. Vanuit de verscheidenheid aan woonmilieus in de regio biedt Venlo als enige plaats in de omgeving grootstedelijke voorzieningen in combinatie met een groene woonomgeving. Met daarbij de aanwezigheid van steeds meer mogelijkheden voor hoger onderwijs is de stad in toenemende mate interessant voor studenten, hoger opgeleiden en starters. Toch weet de stad tot op heden deze doelgroepen maar beperkt aan zich te binden, en heeft een groot deel van de bevolking een lager opleidingsniveau. Het is dan ook van belang dat juist ook voor deze lager opgeleide doelgroep een kwalitatief goede en bereikbare woonomgeving wordt geborgd, waarbij tegelijkertijd gewerkt wordt aan de verdere versterking en aantrekkelijkheid van het woonmilieu voor de hoger opgeleiden. Een belangrijke uitdaging ligt in het vinden van een goede balans in de verdeling van deze groepen binnen de stad en over de dorpen.

Het onderscheidend vermogen van Venlo als stad in de regio is een essentieel vertrekpunt voor de geambieerde ontwikkeling van de gemeente Venlo als geheel. Het stedelijke karakter met een hoog voorzieningenniveau onderscheidt Venlo als woonomgeving van de omliggende kleinere plaatsen. De komende decennia willen we juist dit onderscheidende karakter verder ontwikkelen als aantrekkelijke en levendige omgeving om te wonen en te werken, met goede functionele centrumvoorzieningen. Een aantrekkelijke centrumstad heeft baat bij leefbare en toekomstbestendige wijken rondom het stedelijk centrum. Daarom is naast aandacht voor het stedelijke karakter ook inzet nodig op de wijken buiten het centrum, zodat ook daar een prettige leefomgeving geborgd wordt.

De dorpen die de gemeente Venlo rijk is, staan sociaal, economisch en fysiek meer op zichzelf. Hier spelen andere ontwikkelingen dan in het stedelijk gebied. Ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing hebben hier impact op de sociale structuren en het toekomstige woonklimaat in deze dorpen. Behoud van de leefbaarheid in deze kernen, heeft dan ook onze aandacht; vanuit de huidige (sociale) identiteit van de kernen. Deze ontwikkelingen krijgen onder andere gestalte via deze woonvisie. We richten ons primair op de opgaven die er liggen om deze ontwikkelingsdoelstellingen te verwezenlijken.

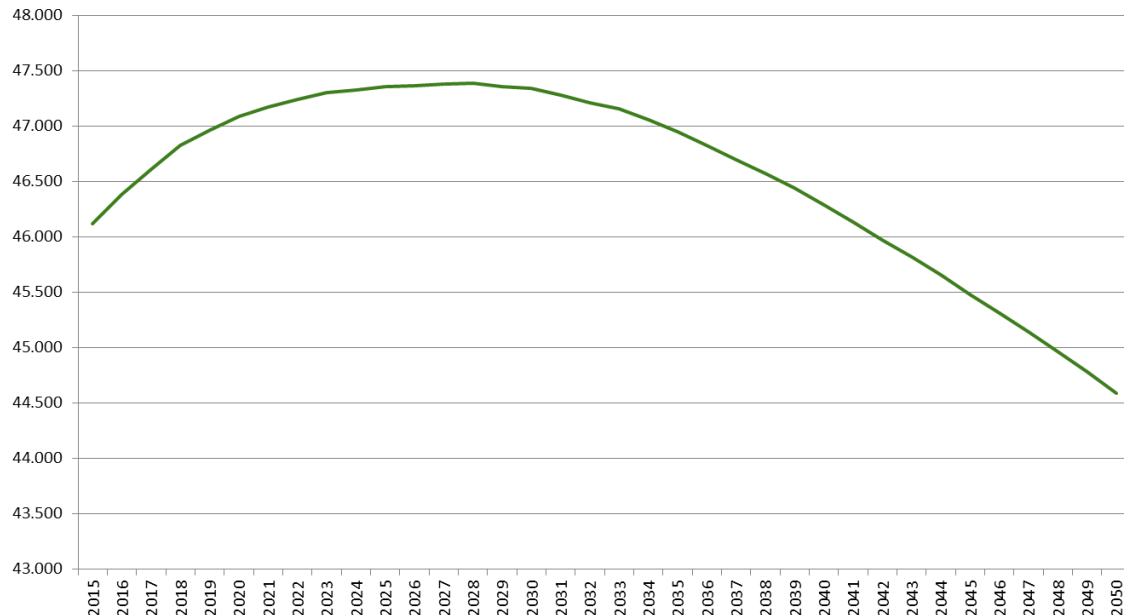
Bevolkingsontwikkeling en woningvraag

De bevolking van Venlo vergrijst en ontgroent (meer ouderen en minder jongeren). Hierdoor verandert de huishoudenssamenstelling; er komen meer één- en tweepersoonshuishoudens. Deze ontwikkeling wordt versterkt door individualisering en bijvoorbeeld echtscheidingen. Meer kleine huishoudens betekenen voor de komende periode van ongeveer 15 jaar (vanaf nu tot ongeveer 2030) nog een toename van de woningvraag met ongeveer 3% tot 2030.

Tevens verandert de samenstelling van de kwalitatieve vraag. Nu al is 67% van de huishoudens een één- of tweepersoonshuishouden. Met de doorgaande vergrijzing zal dit aandeel toenemen, veranderen de woonvoorkeuren en zal de toegankelijkheid van de woningvoorraad meer van belang worden. Na de groeiperiode tot 2030 zal de vraag naar woningen onder invloed van demografische krimp juist af gaan nemen, met zo'n 6% daling van de woningbehoefte in de periode 2030-2050. Vanwege de verwachte afname van de bevolking en huishoudens op termijn is Venlo door de Rijksoverheid aangemerkt als een "anticipeerregio" met als doel om tijdig en gericht in te kunnen spelen op de kansen en uitdagingen die bevolkingsdaling met zich meebrengt. Voor de gemeente Venlo is het, net als in andere krimp- of

anticiperregio's, van belang om met haar beleid nu al in te spelen op de huishoudensontwikkeling die verwacht wordt, en dus op de veranderende woningbehoefte.

Figuur 2.1: demografische verwachting van het aantal particuliere huishoudens



Bron: demografische verwachting Progneff 2015

Ontwikkelingsperspectief Venlo

Om negatieve effecten van de bevolkingsdaling en huishoudensdaling (zoals leegstand en verloedering) op termijn voor te kunnen blijven, wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

Ontwikkelingen in en rond het centrum

Op dit moment wonen er relatief weinig mensen in het centrum van Venlo. De woningwaarde ligt laag, wat een algemeen lage waardering voor het centrum als woonlocatie aangeeft. Om het centrum stedelijke wonen te versterken is in lijn met de Visie Stedelijk Centrum 2022, naast het verder ontwikkelen van het voorzieningenniveau, het versterken van het verblijfs- en woonklimaat van belang. Daarbij zijn we gericht op het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en de doelgroepen die we graag willen aantrekken in het stedelijk centrum; studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. Het bieden van diversiteit, levendigheid en levensloopbestendigheid bij nieuw te ontwikkelen projecten is daarbij van grote waarde om het centrum te versterken. We willen de ruimte in en rond het centrum optimaal benutten voor het versterken van het stedelijk profiel. De toenemende woningbehoefte van de komende 15 jaar willen we waar mogelijk faciliteren in het centrum en de wijken daaromheen. We zetten in op de ontwikkeling van woningen voor zowel de sociale als de particuliere markt; woningen met een moderne kwaliteit, passend in verschillende marktsegmenten en woningtypen die aansluiten bij de huidige en toekomstige behoefte. Om hier nieuwbouw in het sociale segment te kunnen

realiseren, met voldoende toekomstwaarde, zal op onderdelen wellicht concessies gedaan moeten worden, bijvoorbeeld waar het gaat om realistische verwachting ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit en verwachte grondprijzen.

Ontwikkelingen in de wijken en dorpen

In de woonwijken zetten we wat verder weg van het centrum in op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Deze wijken profiteren optimaal van de relatieve nabijheid van het centrum. We willen op korte én lange termijn blijven investeren in prettige woonwijken met een aangenaam klimaat. Daarbij zal ook in de wijken en dorpen die wat verder van het centrum liggen ruimte zijn voor ontwikkeling, vooral in het kader van transformatie door het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad.

De demografische krimp brengt na 2030 een teruglopende woningbehoefte met zich mee. Om dit op te vangen en leegstand en de eventueel daarop volgende verloedering tegen te gaan, kiezen we er op termijn voor om buiten het centrum in delen van de stad een transformatie in te zetten naar meer ruimte in de stad. Daarbij betrekken we uiteraard ook de ontwikkelingen in de ons omringende buurgemeenten, zowel met betrekking tot ontwikkeling van de woningvoorraad, demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen in relatie tot werkgelegenheid. Deze ontwikkelingen zijn immers ook van invloed op de ontwikkeling en behoeften van Venlo.

Het verdunnen van het woningbestand richt zich op incurante woningen met weinig toekomstwaarde in zowel huur als koop. Hier speelt, net als in het centrum, de ambitie mee dat we in alle wijken ruimte willen blijven bieden aan verschillende doelgroepen. De komende jaren verkennen we gezamenlijk met onze partners op welke manier de verdunning op termijn concreet vormgegeven kan gaan worden om de teruglopende woningbehoefte het hoofd te kunnen bieden.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de dorpen is de generieke trend dat jongeren wegtrekken en er een sterke mate van vergrijzing optreedt. Deze ontwikkeling heeft een autonoom karakter en de trend valt niet te keren door woningen in specifieke segmenten toe te voegen. We focussen op het gericht begeleiden van deze ontwikkeling door de sociale cohesie te versterken zodat de kwaliteit van wonen geborgd blijft binnen het specifieke lokale karakter van de dorpen. Daarbij blijft er in de dorpen ruimte om woningen te ontwikkelen wanneer er een lokale behoefte bestaat.

In tabel 2.1 is het ontwikkelperspectief voor de verschillende stadsdelen en de dorpen weergegeven. Daarbij is samengevat waar de focus ligt in de ontwikkeling van de verschillende delen van de gemeente in het kader van de twee prioritaire beleidslijnen en in het kader van het borgen van leefbaarheid vanuit sociaal perspectief. De thematische opgaven, waaronder leefbaarheid, worden in hoofdstuk 3 verder uitgewerkt. .

Tabel 2.1: Overzicht van het ontwikkelperspectief voor de stadsdelen en dorpen van Venlo

Ontwikkelperspectief Venlo	Venlo Centrum	Venlo stad Overig	Blerick	Tegelen	Arcen	Belfeld	Lomm	Velden
<i>Versterken Stedelijk wonen/stedelijk profiel (ontwikkeling woningen in het centrum en in de wijken rond het centrum)</i>	++							
• Toenemende woningbehoefte komende 15 jaar accommoderen	++	+	+	+				
• Bij groei accommoderen: studenten, expats, jonge hoger opgeleiden	++							
• Ontwikkelen woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt)	++	+	+	+				
<i>Nieuwbouw bij lokale behoefte mogelijk</i>					+	+	+	+
<i>Transformatie op termijn: verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken verder van het centrum (sociale en particuliere voorraad)</i>		+	++	+	+	+	+	+
• Opvangen teruglopende woningbehoefte na 15 jaar; onttrekken van woningen met lage toekomstwaarde (sociaal en particulier)		+	+	+	+	+	+	+
• Investeren in woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit: prettige woonwijken met toekomstwaarde		+	++	+				
• Inzetten op een goede balans tussen koop en huur	+	+	+	+				
• Toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad (sociaal en particulier)	+	+	+	+	+	+	+	+
<i>Inzetten op leefbaarheid (sociaal perspectief)</i>	+	+	++	+	+	+	+	+
• Wijkgerichte aanpak	+	+	+	+	+	+	+	+
• Sociale wijkteams	+	+	+	+	+	+	+	+
• Huizen van de wijk	+	+	+	+	+	+	+	+
• Sociale structuur/eigen identiteit versterken					+	+	+	+

2.2 Wettelijk kader en maatschappelijke ontwikkelingen

Het rijk heeft een aantal ingrijpende maatregelen genomen om 'een eerlijke en goedlopende woningmarkt' binnen bereik te brengen (regeerakkoord kabinet Rutte-II). Het doel van de maatregelen is enerzijds om te voorkomen dat huishoudens te hoge hypotheek afsluiten, anderzijds om de doorstroming tussen de sociale huursector en de vrije sector op gang te brengen. De maatregelen kunnen zorgen voor een vraagverschuiving van koop naar huur en van sociale huurwoningen naar

particuliere huurwoningen in het vrije huursegment. Daarnaast is een aantal wettelijke regelingen aangepast die van invloed zijn op de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. We lichten de veranderingen die van invloed zijn op deze woonvisie kort toe.

Zwaardere hypotheeknormen

Woonconsumenten moeten aan zwaardere eisen voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Ze kunnen niet alle kosten die met de aankoop van hun woning samenhangen meefinancieren en moeten verplicht (een deel van) hun hypotheek aflossen. Deze maatregelen hebben tot gevolg dat met name een deel van de starters op de woningmarkt ervoor kiest (eerst) een woning te huren in plaats van te kopen of bijvoorbeeld langer in het ouderlijk huis of op kamers te blijven wonen.

Middeninkomens zijn aangewezen op de goedkope koop- en de vrijhuursector

Op basis van de Woningwet mogen woningcorporaties het grootste deel van de vrijkomende woningen (80%) alleen toewijzen aan mensen die daar op grond van hun inkomen recht op hebben (huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens van € 35.739,-, prijspeil 2016). Daarnaast geldt op dit moment een tijdelijke regeling waardoor zij 10% van de vrijkomende woningen mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739,- en € 39.847,-. De overige 10% mogen zij toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze maatregel moet zorgen voor een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens. Huishoudens met hogere inkomens zijn aangewezen op aanbod in de vrije sector. Daarbij is het uiteraard wel van belang dat er ook ruimte voor doorstroming is, en dus voldoende aanbod in de goedkope en middeldure koop en de particuliere huur.

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De Woningwet en het daarbij horende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) hebben gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de herziene Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot 'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt. Onder de herziene Woningwet is veel gedetailleerder geregeld hoe woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met elkaar samenwerken. Woningcorporaties moeten naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad in de woonvisie. Hierover worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt.

Extramuralisering

In 2015 zijn een aantal ingrijpende hervormingen in het zorgstelsel doorgevoerd, waaronder de invoering van de nieuwe Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO 2015). Meer ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking of een psychiatrische stoornis blijven zelfstandig wonen en krijgen zorg en ondersteuning thuis. Met de WMO 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor een groter deel van de ondersteuning van mensen met een lichte zorgvraag. Voor mensen met een zware zorgvraag blijft intramurale opname mogelijk.

Het uitgangspunt voor de stelselwijzigingen in het sociaal domein is dat de zelfredzaamheid van de burger maximaal dient te worden gefaciliteerd en gestimuleerd. Goede ondersteuning en - nog belangrijker - goede gezondheid en actieve deelname aan de maatschappij zijn namelijk niet alleen een zaak van de overheid. Burgers zijn samen met hun netwerk in de eerste plaats zelf verantwoordelijk.

Desalniettemin moeten mensen die het echt nodig hebben, kunnen blijven rekenen op de ondersteuning door de overheid. Ondersteuning die aansluit bij de behoefte van burgers en aansluit bij

hun mogelijkheden. Gemeenten kunnen op deze manier beter inspelen op de behoefte van burgers. De stelselwijzigingen zijn erop gericht dat:

- mensen sneller geholpen worden bij hun zorg- of ondersteuningsvragen;
- mensen zorg en ondersteuning krijgen die zo nauw mogelijk aansluit op hun persoonlijke (thuis)situatie, mogelijkheden en netwerk;
- mensen die anderen zorg of hulp (willen) bieden, daarvoor alle ruimte en steun krijgen;
- de omvang en de kosten van de verzorgingsstaat beperkt worden.

Een gevolg hiervan is dat minder mensen in aanmerking komen voor opname in een intramurale instelling. Met name voor de Geestelijke Gezondheidszorg doelgroep kan dit betekenen dat een zwaardere doelgroep in de woonwijken gaat wonen, veelal in de sociale woningvoorraad, die voorheen in een intramurale instelling terecht konden.

Een ander gevolg is dat mensen met een zorg of ondersteuningsvraag gefaciliteerd worden in het langer zelfstandig thuis wonen. Er is dus een tendens van minder intramuralisering naar meer extramuralisering gaande. Dit leidt tot meer druk op voorzieningen en een grotere behoefte aan kleinschalige woonvormen.

3 Opgaven van het woonbeleid

In dit hoofdstuk worden de opgaven van het woonbeleid benoemd en wordt toegelicht op welke manier uitvoering gegeven zal worden aan deze opgaven. Daarbij worden een aantal thema's uitgewerkt, die aansluiten bij de inhoudelijke pijlers van de Regionale structuurvisie wonen en de lokale prioritaire thema's die in de gemeente Venlo aandacht behoeven:

- Leefbaarheid;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid, waaronder de opgave voor bijzondere doelgroepen;
- Wonen met zorg;
- Verduurzaming.

3.1 Leefbaarheid

Leefbaarheid is een thema waarop vele factoren van invloed zijn, die ook een wisselwerking op elkaar hebben. Zowel de sociaaleconomische structuur, de mate waarin sociale cohesie bestaat, de kwaliteit van de woningvoorraad, het voorzieningenniveau, de infrastructuur van een wijk of buurt en de mate van gelijkvormigheid of juist diversiteit zijn van invloed op de manier waarop leefbaarheid ervaren wordt. Als er in een wijk of buurt bij meerdere van deze elementen negatieve ontwikkelingen spelen, kunnen leefbaarheidsproblemen ontstaan.

Gemiddeld genomen is de leefbaarheid in Venlo in orde. In de gemeente Venlo scoren alle dorpen en bijna alle wijken voldoende tot goed in de Leefbaarometer (2014). Er zijn echter knelpunten op buurt- en wijkniveau. In stadsdeel Blerick scoort de wijk Vastenavondkamp onvoldoende en is de leefbaarheid in Klingerberg uitgedrukt als zwak. Er zijn een aantal elementen die de leefbaarheid in deze wijken negatief beïnvloeden. Het sociale aspect speelt daarbij een belangrijke rol. Daarbij ligt, in relatie tot de sociaaleconomische structuur, in deze wijken het gemiddelde inkomen per persoon lager dan in de rest van Venlo¹. Tevens wordt er het meest gebruik gemaakt wordt van inkomensondersteuning in de vorm

¹ Op basis van CBS inkomensgegevens, informatie van het meest recent beschikbare jaar 2013

van reguliere en bijzondere bijstand en schuldhulpverlening², met name in Vastenavondkamp. Naast het sociaaleconomische aspect is een beperkte sociale cohesie een factor die van belang is. Wanneer er veel mensen van verschillende komaf en met verschillende culturen in een buurt wonen, is het borgen van voldoende sociale cohesie vaak moeilijker. Vastenavondkamp huisvest bijvoorbeeld een zeer hoog aandeel aan niet-westerse allochtonen met verschillende culturele achtergrond (>35% van de bevolking op basis van CBS gegevens van 2015). Tevens speelt in het kader van sociale cohesie het aandeel huishoudens dat behoort tot andere bijzondere doelgroepen een rol, zoals mensen met een psychiatrische of GGZ-zorgvraag.

Naast deze sociaaleconomische aspecten is het fysieke karakter van een wijk een aandachtspunt in de ervaren leefbaarheid. Met name de mate van eenvormigheid of het ontbreken van ruimtelijke diversiteit in een wijk in combinatie met lagere woningwaarden zijn aandachtspunten. Deze factoren zijn bijvoorbeeld van belang in Klingerberg en Vossener³.

Sturen op leefbaarheid

De komende jaren willen we als gemeente samen met onze maatschappelijke partners, zoals de woningcorporaties, sociaal-maatschappelijke organisaties en particuliere vastgoedontwikkelaars, inzetten op het realiseren en behouden van een goede leefbaarheid in alle stadsdelen en dorpen van de gemeente Venlo. In lijn met het ontwikkelperspectief dat in paragraaf 2.1 is geschetst, zal de inzet in de verschillende delen van de stad en de dorpen een ander karakter hebben. Daarbij wordt enerzijds ingezet op ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de woningvoorraad en de ontwikkeling in de woningbehoefte de komende periode en op de lange termijn, maar anderzijds juist ook nadrukkelijk op de sociale component.

Via het huur- en toewijzingsbeleid kan slechts beperkt gestuurd worden op de sociaaleconomische structuur en de sociale opbouw van de bevolking in de verschillende wijken. Wetgeving rond passend toewijzen beperkt hiertoe de mogelijkheden. Voor zover mogelijk maken we afspraken met de woningcorporaties om de variatie in doelgroepen in het bestaande vastgoed te vergroten door het huurprijsbeleid te differentiëren en door een gericht verkoop- en liberalisatiebeleid.

We zetten in het kader van het vergroten van de sociale cohesie vooral in op het ondersteunen van de vitaliteit van buurten en wijken. Hiervoor zijn Huizen van de Wijk en verenigingen de motor van de wijk. Verder zetten wij in op de verschuiving van individuele voorzieningen naar algemene voorzieningen. Ook is er het ondersteuningsfonds stad van actieve mensen (SAM) dat zich richt op het versterken van de sociale cohesie tussen inwoners, zodat deze verantwoordelijkheden oppakken die in de samenleving thuis horen.

Woningcorporaties hebben, op basis van de Woningwet, in principe gemiddeld €126,25 per jaar per woning beschikbaar om in leefbaarheid te investeren. Wanneer hier met de gemeente andere afspraken over worden gemaakt, dan mag van dit bedrag afgeweken worden. We zijn ons als gemeente bewust van de veranderende rollen in het kader van het borgen van leefbaarheid die de Woningwet met zich meebrengt en zullen met de woningcorporaties gericht afspraken maken over de verdeling van de inzet op dit terrein, ook in relatie tot de Aanpak Wijkgericht Werken. Wijkgericht werken is gericht op het vergroten van de leefbaarheid van de wijk. In deze aanpak werken we samen om een optimaal resultaat te behalen gericht op het karakter van individuele wijken en hun sociale en fysieke kenmerken. Daarmee ondersteunen we de wijken op de meest effectieve manier in hun specifieke lokale speerpunten.

² Op basis van CBS 2013-2015 en registratie van schuldhulpverlening- en bijstandsaanvragen van de gemeente Venlo, 2013-2015

³ Op basis van de WOZ-registratie van de gemeente Venlo, januari 2016.

Inzet in de wijken

De komende jaren zetten we voor de wijken in op investeren in prettige woonwijken met toekomstwaarde. In het centrum en de wijken daaromheen investeren we in de ontwikkeling van woningen met diversiteit (verschillende typen en prijsklassen, een mix van zowel koop als sociale en particuliere huur). Aan de randen van de stad anticiperen we op het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en verdunning en vergroening op termijn. In combinatie met deze ontwikkelingslijn werken we aan de sociale structuur in de wijken.

In het Stadsdeelontwikkelingsplan Blerick is de afgelopen jaren begonnen met een integraal plan waarbij de woningcorporaties starten met investeren in diversiteit en een goede balans tussen koop en huur. Deze ontwikkeling zetten we voort in de komende jaren, waarbij ook op de sociale diversiteit wordt ingezet.

In andere wijken, zoals Venlo-Noord, hebben we al ervaren dat investeren in diversiteit en sociale cohesie loont om de leefbaarheid te vergroten. De combinatie van enerzijds investeren in de fysieke kwaliteit en anderzijds in sociale versterking geeft een goed resultaat. Gezien het veranderde speelveld (geen Rijksgelden, beperktere mogelijkheden van corporaties) is het investeren in fysieke maatregelen minder vanzelfsprekend. Het versterken van de sociale cohesie daarom nog nadrukkelijker een grote rol. Om dit effect ook in andere wijken te bereiken blijven we als gemeente inzetten op de sociale structuur, onder andere op basis van het netwerk van Huizen van de Wijk en de sociale wijkteams die gerichte ondersteuning kunnen bieden. Hierbinnen is tevens ruimte voor nieuwe initiatieven om met elkaar te blijven innoveren.

De komende jaren werken we samen met de woningcorporaties en marktpartijen aan een strategie om aan de randen van de stad op termijn een transformatieslag te kunnen maken op basis van verdunning en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Daartoe verkennen we de verschillende mogelijkheden die er zijn om dit vorm te geven. Op basis van voorbeelden van elders in het land werken we gezamenlijk aan een gedragen aanpak voor Venlo. Daarbij wordt de aandacht gericht op zowel de sociale huur, particuliere huur én koopsector.

Ook het particuliere woningsegment verdient gepaste aandacht in het programma in het kader van leefbaarheid. De investeringskracht voor onderhoud is van veel woningeigenaren in het lagere prijssegment beperkt. Wanneer we anticiperen op verdunning en vergroening op termijn in wijken met een lage woningwaarde en woningen met weinig toekomstwaarde, is het van belang om te borgen dat ook particuliere woningen daarin meegenomen kunnen worden. Hiervoor verkennen we in lijn met de regionale afspraken uit de structuurvisie wonen de mogelijkheden voor een vernieuwingsfonds voor particuliere woningen.

Leefbaarheid in de dorpen

In de dorpen die horen bij de gemeente Venlo wordt de leefbaarheid als ruim voldoende beoordeeld. De vergrijzing en ontgroening gaan echter gepaard met het afbrokkelen van voorzieningen en een teruggang in het verenigingsleven. Deze trend kan niet gekeerd worden door nieuwe woningen te bouwen om mensen aan te trekken. Er wordt van daaruit ingezet op het wel mogelijk maken van nieuwe ontwikkeling wanneer daar een duidelijke lokale vraag naar bestaat, maar niet in het kader van een aantrekkende werking voor nieuwe vestigers in de dorpen. Daarnaast kan het versterken van de ruimtelijke en sociale kwaliteit wel bijdragen aan trots voor het dorp en aan de ervaren leefbaarheid. Dit moet echter in hoge mate uit de sociale structuur van het dorp komen. In de wijkgerichte aanpak zullen ook de dorpen gerichte aandacht krijgen om deze sociale structuur zoveel mogelijk te ondersteunen.

3.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Benodigde omvang van de kernvoorraad

Op dit moment zijn er rond 24.205 huishoudens in Venlo die een inkomen hebben waarmee ze recht hebben op een sociale huurwoning, namelijk een inkomen tot €35.739,-. Daarvan wonen ongeveer 11.300 huishoudens ook daadwerkelijk in een sociale huurwoning van één van de woningcorporaties. De overige 12.890 huishoudens wonen in goedkope koopwoningen en de particuliere huur (die overigens m.b.t. de huurprijs ook in het sociale segment kunnen vallen).

Er zijn in totaal zo'n 13.860 sociale huurwoningen van woningcorporaties in Venlo. In deze sociale huurwoningen wonen ongeveer 2.545 huishoudens met een inkomen boven €35.739,-. Met dit inkomen hebben zij volgens de Woningwet dus geen recht meer op een sociale huurwoning wanneer zij opnieuw een woning zoeken en zijn zij in principe "goedkope scheefwoners". In de woning waar zij wonen mogen zij wel blijven wonen, al naar gelang met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit draagt in Venlo overigens ook bij aan meer differentiatie in doelgroepen in de wijken. Het aantal huishoudens dat scheefwoont is in Venlo zo'n 18%, wat laag is ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 27%. De sociale huursector in Venlo wordt daarmee ingezet voor de groep waarvoor zij bedoeld is.

Alhoewel er niet voor ieder huishouden dat op grond van inkomen recht heeft op een sociale huurwoning ook daadwerkelijk een sociale huurwoning van één van de woningcorporaties beschikbaar is, is er toch sprake van voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Een deel van de huishoudens met recht op een sociale huurwoning heeft tot nu toe goed haar weg gevonden in de goedkope koop (waarvan er in Venlo een ruim aanbod is) en de particuliere huur. Er is dan ook geen sprake van een gespannen huurmarkt of lange wachtlijsten, wat een goede indicator is voor een passend aantal sociale huurwoningen.

De benodigde omvang van de kernvoorraad kan fluctueren, bijvoorbeeld door economische ontwikkelingen. Bij een positieve economische ontwikkeling (rond 1,2% groei van de economie) stijgen de inkomens en zijn er in de toekomst minder sociale huurwoningen nodig dan bij een stagnerende economie (0% economische groei). Op basis van de huidige kernvoorraad en gelijkblijvende scheefheid kan de benodigde kernvoorraad voor het jaar 2025 op basis van economische ontwikkelingen variëren van 14.270 woningen (0% groei) tot 12.650 woningen (1,2% groei).

Betaalbaarheid onder druk

Wonen is een basisbehoefte die voor iedereen een goede invulling moet krijgen. De gemeente vindt het belangrijk dat ieder huishouden ongeacht het inkomen in principe een betaalbare woning kan vinden die aansluit bij hun woonbehoeften. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk, zowel als gevolg van de economische crisis die we achter ons hebben als door veranderingen in het rijksbeleid. De gemeente beschouwt het als haar taak om samen met partners te kijken hoe de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen ook voor lagere- en middeninkomens kan worden geborgd in de gemeente.

De gemeente maakt met het oog op de behoeften van verschillende doelgroepen waar mogelijk afspraken met de woningcorporaties over het huurbeleid, de beperking van huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen. Daarbij worden tevens keuzes gemaakt met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Van belang daarbij is dat er tussen de betrokken partijen heldere afspraken worden gemaakt over het kwaliteitsniveau dat de woningbouwcorporaties bij nieuwbouw kunnen leveren in relatie tot de betaalbaarheid van de huurprijs. De betaalbaarheid van het wonen is tevens gebaat bij het verbeteren van de energieprestaties

van woningen. Minder energiegebruik leidt immers tot een lagere energierekening. Ook hierover worden met de woningcorporaties afspraken gemaakt.

Zelf zorgt de gemeente voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten bij de laagste inkomens en draagt zij zorg voor effectief minimabeleid en schuldhulpverlening. Met de corporaties wordt afgestemd over het incassobeleid en gezamenlijk worden het beleid m.b.t. voorkomen van huisuitzettingen het schuldenconvenant verder vormgegeven.

Beschikbaarheid betaalbare en goedkope huurwoningen

De bestaande sociale huurwoningvoorraad is, op basis van het aantal mensen met een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning, in principe voldoende om deze doelgroep te kunnen bedienen. Ongeveer 2/3 van de huishoudens in de gemeente Venlo is op dit moment een klein huishouden (1-2 personen). Daarbij komt dat het aandeel huishoudens in de categorie 65+ onder invloed van de vergrijzing de komende periode zal stijgen van 30% in 2016 naar bijna 40% in 2031. Tezamen betekent dit dat er, ook in verband met passend toewijzen, een nog wat toenemende vraag kan ontstaan naar woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (tot €587,- per maand). Op dit moment heeft overigens al zo'n 76% van de huurwoningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

Veel mensen die onder de 'bijzondere doelgroepen' vallen hebben een laag inkomen, en zijn afhankelijk van het woningaanbod dat er is in de lagere huurprijsklassen. Op dit moment heeft ongeveer 14% van de sociale woningvoorraad van de corporaties een huurprijs in de laagste huurprijsklasse, tot €410,- per maand. Om voldoende aanbod te houden voor jongeren tot 23 jaar die om voor huurtoeslag in aanmerking te komen zijn aangewezen op deze huurprijsklasse, in combinatie met voldoende aanbod voor het groeiend aantal mensen in de bijzondere doelgroepen, is de beschikbaarheid in deze klasse relatief krap.

Zittende huurders

De rijksoverheid heeft de afgelopen jaren ruimte geboden voor huurstijging boven de inflatie. Alhoewel de woningcorporaties in Venlo een gematigd huurbeleid voeren zijn hierdoor, mede onder invloed van compensatie in relatie tot de verhuurderheffing, de woonlasten van huurders gemiddeld over het algemeen toch licht gestegen. Aangezien de inkomensontwikkeling in dezelfde periode hiermee geen gelijke tred heeft gehouden (voor verschillende groepen zelfs negatief is geweest als gevolg van de economische crisis), drukken de woonlasten zwaarder op huishoudensinkomens dan voorheen.

Starters met lage inkomens

Voor nieuwe toetreders tot de sociale huurwoningmarkt is het wonen de afgelopen jaren zelfs nog duurder geworden dan voor zittende huurders. Dat komt doordat woningcorporaties hun huren bij mutatie hebben opgetrokken naar hogere niveaus (huurharmonisatie). Vanaf 1 januari 2016 moeten woningcorporaties huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de van toepassing zijnde 'aftoppingsgrens'. Deze maatregel voorkomt betalingsproblemen bij startende huishoudens met lage inkomens. Dit betekent echter dat er ook voldoende woningen met huren onder de aftoppingsgrens beschikbaar moeten zijn om de vraag van mensen uit deze lage inkomensgroep te kunnen accommoderen zodat hun slaagkansen op de woningmarkt voldoende blijven.

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen is anno 2016 voldoende in Venlo, waardoor ook starters goede kansen hebben om in Venlo te gaan wonen. De gemeente vindt het belangrijk dat dit ook in de toekomst geborgd blijft.

Middeninkomens

Door de hantering van inkomensgrenzen voor de toegang tot de sociale huursector is een groep huishoudens met middeninkomens (boven de toewijzingsgrens van € 35.739) grotendeels aangewezen op woningen in de vrije huursector en de koopwoningmarkt. In Venlo valt met 43% een relatief groot deel van de koopsector onder de 'goedkope koop' (tot een WOZ-waarde van €175.000), waardoor er voor middeninkomens buiten de particuliere huur ook een redelijk koopaanbod is. Niet alle huishoudens in deze inkomensgroep willen of kunnen echter een woning kopen, waardoor zij zijn aangewezen op de vrije huursector. Als gemeente willen we onderzoeken hoe groot deze groep is, en welke mogelijkheden we hen kunnen bieden.

Bijzondere doelgroepen

Onder bijzondere doelgroepen verstaan we huishoudens die speciale aandacht vragen in het woningbeleid, waaronder mensen met een zorgvraag in relatie tot de extramuralisering van de zorg, statushouders, studenten en woonwagenbewoners.

Naast deze bijzondere doelgroepen zijn er ook andere groepen die geregeld afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning op korte termijn, zoals mensen na een echtscheiding (eenoudergezinnen), ex-gedetineerden en jongvolwassenen na een jeugdzorg traject. Alhoewel in individuele gevallen wel sprake kan zijn van extra behoefte aan woonbegeleiding, vergen deze groepen verder echter geen specifieke aandacht in het woonbeleid. Zij worden in deze visie dan ook enkel benoemd. Bij de groep die geen specifieke aandacht in het woonbeleid vergt, rekenen we ook de arbeidsmigranten die de afgelopen jaren naar Nederland zijn gekomen vanuit Midden-, Oost- en Zuid-Europese landen. Deze mensen zijn naar Nederland gekomen om te werken in de landbouw, het transport en de industrie. Arbeidsmigranten die naar Nederland komen om zich permanent te vestigen kunnen op reguliere wijze aan woonruimte komen. De huisvesting van deze mensen is in Venlo voldoende geborgd binnen de sociale huursector. Deze mensen vinden via de reguliere kanalen als woningzoekenden een passende woning.

De gemeente streeft in samenwerking met de woningcorporaties naar zo veel mogelijk spreiding van de huisvesting van bijzondere doelgroepen over de wijken en dorpen. Alleen wanneer de huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen een urgentiestatus heeft, kan gestuurd worden op de plaatsing. In alle andere gevallen vallen deze groepen echter onder de reguliere woningzoekenden waardoor er weinig concrete sturingsmogelijkheden bestaan op de plaatsing. Alleen in nieuwbouw en transformatie situaties kan door de locatiekeus geprobeerd worden de diversiteit in de wijken en dorpen te vergroten.

Zorgdoelgroepen

Ook recente maatregelen in de zorg vergroten de aanspraak op de voorraad goedkope sociale huurwoningen. Door extramuralisering in de ouderenzorg, de Verstandelijke Gehandicapten (VG) en de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) wonen mensen zelfstandig die voorheen zouden zijn verhuisd naar een intramurale instelling. Hierbij is tot 2020 bijvoorbeeld sprake van zo'n 30% reductie aan woon-zorg plekken binnen de institutionele GGZ. Deze mensen zijn voor huisvesting doorgaans aangewezen op de goedkope voorraad sociale huurwoningen.

Het is van belang dat voor de verschillende zorgdoelgroepen een aanbod wordt gerealiseerd dat aansluit op hun behoeften, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van nieuwe woonzorgarrangementen en kleinschalige woonvormen. Daarnaast is in het kader van leefbaarheid het voorkomen van cumulatie van bijzondere zorgdoelgroepen in buurten en wijken van belang door voor voldoende spreiding over de wijken te zorgen voor zover hier mogelijkheden voor zijn.

In de laagste prijsgroepen is er een krap aanbod dat beschikbaar is voor (vaak urgente) bijzondere zorgdoelgroepen. Venlo is een centrumgemeente in het kader van maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit betekent dat Venlo hierin in de regio een coördinerende rol speelt en dat er ook een grotere aanspraak wordt gedaan op tijdelijke oplossingen. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over het aantal woningen dat specifiek beschikbaar is voor de meest kwetsbare zorgdoelgroepen.

Statushouders

Statushouders hebben een bijzondere positie op de woningmarkt. Vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen, komen in aanmerking voor huisvesting in een Nederlandse gemeente. Deze groep wordt ook wel 'statushouders' genoemd. Daarvoor krijgen alle gemeenten per halfjaar een taakstelling toebedeeld gerelateerd aan de omvang van de gemeente. Op die manier wordt de huisvesting van vluchtelingen zo gelijkmatig mogelijk verdeeld. Tot nu toe is Venlo er goed in geslaagd om in overleg met de woningcorporaties in de taakstelling te voorzien. Wij gaan ervan uit dat de corporaties hun bijdrage hierin blijven leveren. We hebben als leidraad voor het vormgeven van voldoende huisvesting dat we statushouders niet zullen concentreren op grootschalige locaties, maar in de locatiekeuze zo veel mogelijk spreiding over de wijken en dorpen nastreven. Daarbij zijn we wel afhankelijk van het beschikbare aanbod aan woningen in de lagere prijsklassen van de sociale huur. Deze woningen zijn vaak geclusterd in enkele wijken, wat een evenwichtige spreiding bemoeilijkt. Tevens zullen we ook onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor huisvesting van statushouders in particuliere huurwoningen.

Studenten en woonwagens

We willen in het kader van het ontwikkelperspectief van Venlo graag inzetten op het aantrekken van studenten en hoger opgeleiden. Daarom zetten we gericht in op de ontwikkeling van studentenhuisvesting in het centrum.

Woonwagens hebben geen aparte status als huisvestingsvorm, maar vallen onder de reguliere (sociale) huisvesting. Het beleid met betrekking tot woonwagens is erop gericht om er voor te zorgen dat alle standplaatsen op de 11 woonwagenlocaties die de gemeente telt aan de geldende normen voldoen. De gemeente is hierbij verantwoordelijk voor het op orde brengen van de locaties, hierna verwachten wij dat de corporaties de locaties overnemen. Hierbij wordt gewerkt conform de notitie woonwagen en standplaatsen uit 2015.

3.3 Wonen en zorg

Vergrijzing en wonen met zorg

In Nederland is sprake van een dubbele vergrijzing. Het aantal ouderen neemt toe en zij worden steeds ouder, maar ook vaker vitaal oud. Bovendien zien we een vermaatschappelijking van de zorg, waardoor mensen met een zorgvraag vaker thuis blijven wonen. Door deze ontwikkelingen neemt het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen toe. Te denken is aan beschutte woonvormen waar zorg met de nodige ondersteuning en veiligheid wordt geboden. In het kader van nieuwbouw streven wij na dat zoveel mogelijk woningen die worden gerealiseerd levensloopbestendig zijn, zowel reguliere woningen als woningen die gericht zijn op het faciliteren van deze doelgroep.

Naast specifieke woonvormen neemt ook de behoefte aan 'reguliere' woningen die comfortabel en makkelijk toegankelijk zijn (levensloopbestendig) toe. Op dit moment zijn er ongeveer 9.300 woningen zonder meer geschikt voor mensen met fysieke beperkingen in heel de gemeente Venlo. De ingeschatte vraag naar deze woningen in het jaar 2023 is ruim 7.500 woningen (Companen, Ontwikkelkader Wonen

met Zorg en Welzijn, 2013). Alhoewel het lijkt alsof het aanbod dus ruimschoots voldoende is, moet rekening gehouden worden met een 'mismatch' tussen vraag en aanbod. Er zullen mensen in 'geschikte woningen' wonen die deze eigenlijk niet nodig hebben, en andersom.

Een aanzienlijk deel van de woningvoorraad zal met relatief eenvoudige maatregelen aan te passen zijn om geschikt te maken voor mensen met een lichte fysieke beperking. Daartoe is voorlichting over veiligheid en kleine aanpassingen in de woning van belang om bewustwording te creëren met betrekking tot noodzakelijke voorbereidingen op het langer zelfstandig thuis wonen. Ouderen zijn zich vaak niet bewust van risico's in hun woning: een gladde vloer in de badkamer, een steile trap, toegankelijkheid van ruimten en te openen ramen en deuren. Valincidenten komen veel voor bij ouderen, en leiden vaak tot ziekenhuisopname. Relatief kleine aanpassingen kunnen deze risico's behoorlijk verminderen. Gerichte voorlichting op deze thema's blijkt effectief om mensen na te laten denken over dit soort aanpassingen. Minstens zo belangrijk is een goede beschikbare infrastructuur van diensten en zorg rond de woonplek. De afstemming tussen het aanbod van wonen, diensten en zorg is van belang. De gemeente heeft de regie in het kader van het faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen.

Overige zorgdoelgroepen

Door de extramuralisering in de zorg verwachten we tevens een stijgende vraag naar woonvormen voor andere zorgdoelgroepen zoals mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening. Hierbij is van belang dat nieuwe woonzorgarrangementen worden verkend en ontwikkeld die aansluiten bij de huidige zorgsystematiek en de behoefte van deze doelgroepen. Hierbij kan gedacht worden aan zorgarrangementen die 'tussen thuis en intramuraal' in zitten voor mensen die zich zelfstandig niet (meer) kunnen redden. Elementen om hierbinnen uit te werken zijn bijvoorbeeld verschillende huisvestingstypen (zoals kleinschalige woonvormen, zowel zelfstandig als onzelfstandige woonruimte met begeleiding) maar ook de inzet van domotica, welzijnsdiensten en het bevorderen van sociaal contact om vereenzaming tegen te gaan (bijvoorbeeld via ontmoetingsplekken). Dit vergt een intensieve samenwerking van de gemeente met zorgpartijen in het kader van het ontwikkelen van de juiste ondersteuning in combinatie met een geschikte woonvorm. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de mogelijkheden voor herontwikkeling van leegstaand zorgvastgoed in samenspraak met de zorgaanbieder zodat dit geschikt gemaakt kan worden voor de doelgroep die behoefte heeft aan wonen met zorg.

Doorgaans hebben mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening geen speciale of aangepaste woning nodig. Hun huisvestingsvraag richt zich echter normaal gesproken wel op het laagste prijssegment, waarin het aanbod beperkt is. Voor sommige mensen kan bijzondere huisvesting wel zijn aangewezen. Dit geldt bijvoorbeeld voor mensen die niet voor zichzelf kunnen zorgen of als zij zelfstandig wonen overlast veroorzaken voor hun omgeving. Als bijzondere huisvesting in het kader van zorgdoelgroepen nodig is, ligt het initiatief voor de realisatie daarvan bij woningcorporaties, zorginstellingen en particuliere initiatieven.

Voor mensen die een vorm van wonen met zorg nodig hebben, heeft die behoefte vaak een tijdelijk karakter. Het beleid is er in het kader van de extramuralisering op gericht om zo snel mogelijk weer uit te stromen naar zelfstandig wonen, eventueel met begeleiding. Het gaat hier bijvoorbeeld om zorg in het kader van Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg. In Venlo bestaan diverse vormen van beschermd wonen, begeleid wonen en ambulante woonbegeleiding. Diversiteit in deze woonvormen is belangrijk om maatwerk te kunnen bieden en mensen zo zelfstandig mogelijk te laten wonen. Na het afronden van een zorgtraject zijn veel mensen weer in staat om zelfstandig te wonen en een beschermde of begeleide woonvorm te verlaten. Zij hebben behoefte aan betaalbare woonruimte die eenvoudig te onderhouden is en in de nabijheid is van (zorg)voorzieningen.

De verwachting op basis van ervaringsgegevens van het Zorg en Veiligheidshuis is dat het aantal benodigde wooneenheden voor uittredende mensen vanuit een woon-zorg situatie de komende jaren rond de 65 per jaar ligt en mogelijk kan oplopen tot 120 per jaar in 2020.

3.4 Verduurzaming

Energetische kwaliteit

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig voor verwarming, warm tapwater, ventilatie, verlichting en het gebruik van apparaten in huis. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld bijna 40% van alle benodigde energie in ons land. Woningen maken daar een belangrijk deel van uit. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energiegebruik van woningen terug te dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau 'bijna energieneutraal' worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2016 is met een EPC-eis⁴ van 0,4 energetisch van goede kwaliteit.

De grootste opgave op het gebied van energiebesparing ligt echter in de bestaande bouw. Het overgrote deel van de bestaande woningvoorraad zal immers nog vele decennia blijven staan.

Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Dat is een grote opgave, waar in het beleid de komende jaren in stapjes steeds meer invulling aan gegeven moet gaan worden. De energie-efficiëntie van woningen is echter niet enkel van belang om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en aan lokale, nationale en internationale besparingsdoelstellingen te voldoen. De energetische kwaliteit van woningen heeft ook een directe relatie met de betaalbaarheid van het wonen. De energielasten maken immers een aanzienlijk deel uit van de woonlasten. Gemiddeld betaalt een huishouden in een gezinswoning in Nederland al gauw tussen 150-220 Euro per maand aan energie (Milieu Centraal, 2016). Daarbij is het gebruikersgedrag overigens van grote invloed op de individuele energielasten per huishouden, waarin dan ook een grote variatie bestaat.

Daarnaast speelt de energetische kwaliteit ook in relatie tot het wooncomfort en de courantheid van de woningvoorraad een rol van betekenis. Veel energiebesparende maatregelen verhogen het comfort én kunnen in combinatie met woningverbeteringen en onderhoud worden uitgevoerd. Investeren in energiebesparing betekent dus ook investeren in de kwaliteit van de woning.

Regionale energie doelstelling 2030

In de Regionale Energie Strategie 2030⁵ is de ambitie gesteld om in het jaar 2030 als regio energieneutraal te zijn, waarbij indien nodig gebruik gemaakt kan worden van compensatiemaatregelen. In lijn met deze doelstelling wordt in relatie tot duurzaam wonen het volgende ambitieniveau aangehouden:

- 50% van de bestaande woningen en gebouwen zijn 50% energiezuiniger
- 50% van de woningen voorziet in 100% van eigen energievraag

De gemeente Venlo sluit aan bij deze regionale doelstelling. Om deze te kunnen behalen is het van belang om zowel de huurwoningvoorraad als de particuliere koopwoningvoorraad te verduurzamen.

⁴ De energetische eisen die aan woningen worden gesteld in het Bouwbesluit zijn vormgegeven in een Energie Prestatie Coëfficiënt. Dit is een relatieve maat voor de energieprestatie van een gebouw die is gebaseerd op het doorrekenen van het energiebesparend effect van verschillende gebouwdelen zoals de isolatiegraad van de gebouwschil en efficiëntie van de installaties.

⁵ Energie voor groene groei, 2013

Woningcorporaties en energetische verduurzaming

Woningcorporaties in Nederland, waaronder ook de corporaties in Venlo, werken al sinds 2008 onder het toenmalige Convenant Energiebesparing Corporatiesector (thans Convenant Energiebesparing huursector) doelgericht aan het energetisch verduurzamen van de woningvoorraad.

De corporaties hebben toegezegd de terugdringing van energie-verspilling voortvarend aan te pakken en hebben daar hun ambitie en plannen op afgestemd. Daarbij streven zij naar het realiseren van een goed energiebalans in woningen met toekomstwaarde. Zij scoren op dit moment reeds relatief goed met het verplichte energielabel op hun woningen. Gemiddeld hebben deze het C-label en dat is hoger dan het gemiddelde woningbezit in Venlo. Dat komt omdat de corporaties mede op basis van het convenant reeds langjarig werken aan allerlei besparende maatregelen, zoals spouwmuurisolatie, dubbel glas en energiezuinige cv-installaties. De doelstelling van de corporaties in Venlo is om in 2021 een gemiddeld B-label te hebben, of een energie-index van 1,25. De huurders profiteren daarbij van de besparing, de woonlasten van huurders gaan omlaag omdat zij straks minder kwijt zijn aan gas en elektriciteit. Ook hebben de investeringen uiteraard een positief effect op het milieu door de vermindering van CO₂-uitstoot.

Om de doelen te bereiken treffen de corporaties een groot aantal verschillende maatregelen. Per situatie wordt bekeken wat er nodig is om tot goede resultaten te komen. Denk daarbij aan isolatie van daken, spouwmuren en vloeren, zonneboilers, HR-ketels, zonnepanelen, balansventilatie, luchtwarmtepompen en kozijnen met HR++ glas.

De forse investeringen van de corporaties op het gebied van energetische verduurzaming passen binnen de doelstelling van de corporatie om de woonlasten van haar huurders zo laag mogelijk te houden. Het is echter wel van belang om een balans te vinden in de kostprijs van verdergaande verduurzaming en de betaalbaarheid van de woningen. Een deel van de investeringen dient immers gedekt te worden door aanvullende huuropbrengsten. De energiekosten zijn niet alleen afhankelijk van de verschillende bouwkundige en technische maatregelen, maar vooral van het gedrag van de gebruiker. Om die reden investeren de corporaties naast de technische maatregelen in concrete voorlichting van de huurders.

In complexen met gemengd bezit kan het moeilijk zijn om grootschalige maatregelen te nemen, omdat de particuliere eigenaren niet altijd mee kunnen of willen doen in de uitvoering. Het kan schaalvoordelen bieden om als particulieren binnen een VVE waarin een woningcorporatie substantieel bezit heeft mee te gaan in de energetische renovaties die worden uitgevoerd. Daarvoor zijn echter doorgaans te weinig middelen bij de particuliere deelnemers beschikbaar.

Particuliere woningeigenaren en energetische verduurzaming

De particuliere woningeigenaar is moeilijker aanspreekbaar in het kader van energetische renovaties. Waar er met de corporatiesector gerichte afspraken kunnen worden gemaakt over verduurzaming, is dat met particuliere woningeigenaren niet het geval. De mate waarin reeds energiebesparende maatregelen zijn doorgevoerd in de bestaande particuliere woningvoorraad loopt op dit moment achter bij de woningvoorraad van de woningcorporaties, waardoor de opgave in dit segment groter is.

De gemeente Venlo neemt deel in de Energie Alliantie Regio Noord- en Midden-Limburg. Het doel van deze allianties is om particuliere woningeigenaren te stimuleren tot energiebesparend gedrag, tot het nemen van energiebesparende maatregelen en tot duurzame opwekking van energie. In Venlo wordt gericht op het ontzorgen van particuliere woningeigenaren bij het verduurzamen van hun woning. Hiervoor is een pilot gestart waarbinnen woningeigenaren worden ondersteund bij het realiseren van twee sprongen in het energielabel en daarbij tegelijkertijd de kwaliteit van de woning vergroten op het gebied van veiligheid, gezondheid en levensloopbestendigheid. Dit programma zetten we voort in

combinatie met de energiecoaches die beschikbaar zijn vanuit het energieloket om mensen te ondersteunen bij hun vragen en te adviseren bij de uitvoering van maatregelen aan de woning. De aanpak in Venlo is daarmee vooral gericht op bewustwording en ontzorging in de uitvoering. Hierbinnen wordt tevens actief samenwerking gezocht met initiatieven als Buurkracht en lokale energie coöperaties.

Cradle-to-Cradle, klimaat en ruimte

Naast energetische verduurzamingsdoelstellingen vormen de Cradle-to-Cradle principes een belangrijk inspiratiekader voor ontwikkelingen in Venlo. Het doel is het creëren van een toekomstbestendige, veilige en gezonde leefomgeving. In de woonvisie geven we dit enerzijds vorm door te werken aan een veilige en sociale woonomgeving. Een woonomgeving die zo veel mogelijk levensloopbestendig is, waar voor iedereen een passende en toegankelijke plek is, waar ruimte is voor initiatieven van inwoners en sociale verbinding optimaal wordt ondersteund.

Anderzijds stelt de gemeente de Venlo principes centraal bij nieuwe ontwikkelingen in het ruimtelijke domein. Bij de realisatie wegen we per situatie af met welke elementen we voordeel kunnen behalen uit dit gedachtegoed. Bij nieuwe initiatieven zijn de Venlo-principes ook bij woningbouwprojecten een belangrijk uitgangspunt in de ontwerpfase, zolang deze de betaalbaarheid van het wonen niet in de weg staan. Deze principes worden als volgt gedefinieerd:

1. Blijf innoveren: nieuwe vormen van technieken, business cases en ontwikkelingen in trends en samenwerkingsvormen zijn van belang om regionale kennisontwikkeling en regionale economische vernieuwing te creëren.
2. Verbindt plaats en context: er wordt een goede balans tussen de gebruikerswaarde en de belevingswaarde geborgd. Integraal ontwerpen, waarbij bestaande en geplande functies in samenhang zijn met elkaar, maakt het mogelijk deze balans te vinden en te versterken.
3. Beheer en waardeel voedsel: grondstoffen worden zo gebruikt en verwerkt dat zij nooit verloren gaan en dat zij een positieve invloed hebben op de gezondheid. Daarbij worden gebouwen ook weer als grondstoffen gezien.
4. Geniet van mobiliteit: nieuwe projecten zijn op meerdere en duurzame manieren te bereiken. Een adaptief mobiliteitsnetwerk en mobiliteitsbeleid zorgt voor flexibiliteit voor de toekomst.
5. Creëer schone lucht, water en bodem: deze zijn van belang voor een gezonde leefomgeving.
6. Ontwerp met het oog op de toekomst: ontwerp gericht op klimaatadaptatie en klimaatbestendigheid, door projecten zo te ontwerpen dat hevige piekbuien en toenemende hitte en droogte in de toekomst geen belemmering zijn voor de leefkwaliteit en het functioneren van systemen.

Naast de Venlo principes is ruimte maken voor groen en water in de stad een leidend uitgangspunt in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Venlo. Bij nieuwe projecten en de uitwerking van de strategie voor verdunning en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in delen van de stad, waar we op termijn op willen inzetten, speelt dit uitgangspunt een belangrijke rol.

4 Doelen en beleidskeuzes

4.1 Ontwikkelingsperspectief Venlo

- We zetten in op versterking van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum. We willen de licht stijgende vraag naar woningen die de komende 15 jaar verwacht wordt onder invloed van huishoudensverduunning waar mogelijk in het centrumgebied opvangen (zowel gericht op de sociale en particuliere huur- als koopsector, in verschillende prijsklassen en woningtypen).
- In en rond het centrum zetten we in op ontwikkelingen die een aantrekkende werking hebben op studenten, jonge hoog opgeleiden en expats.
- In de woonwijken wat verder weg van het centrum zetten we in op het vergroten van de woonaantrekkelijkheid door inzet op leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad.
- In het kader van de afnemende behoefte aan woningen die verwacht wordt na ongeveer 15 jaar kiezen we ervoor om buiten het centrum in delen van de stad op termijn een transformatie in te zetten naar meer ruimte in de stad en ruimtelijke kwaliteit. De verdunningsstrategie richt zich op incurante woningen met weinig toekomstwaarde in zowel huur als koop.
- De komende jaren verkennen we gezamenlijk met onze maatschappelijke partners op welke manier de verdunning op de langere termijn concreet vormgegeven kan gaan worden om de teruglopende woningbehoefte op te kunnen vangen en welke acties daarvoor op korte termijn reeds ingezet moeten worden.
- In het kader van de transformatieopgave verkennen we, ook in regionaal perspectief, de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een transitiefonds voor de aanpak van particuliere woningen.

4.2 Leefbaarheid

- We zetten als gemeente samen met onze maatschappelijke partners in op het realiseren en behouden van een goede leefbaarheid in alle stadsdelen en dorpen van de gemeente Venlo. Daarbij wordt enerzijds ingezet op ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de woningvoorraad en het ontwikkelperspectief voor deze wijken en anderzijds nadrukkelijk op de sociale component van leefbaarheid.
- Voor zover mogelijk maken we afspraken met de woningcorporatie om de variatie in doelgroepen in het bestaande vastgoed te vergroten door het huurprijsbeleid te differentiëren en door een gericht verkoop- en liberalisatiebeleid. We maken met de woningcorporaties afspraken over de rollen die de gemeente en de corporaties hebben in het kader van het bevorderen van leefbaarheid en over de verdeling van de inzet op dit terrein, ook in relatie tot de Aanpak Wijkgericht Werken.
- We zetten in op het vergroten van de leefbaarheid door versterking van de sociale cohesie op basis van de Aanpak Wijkgericht Werken. Hiermee ondersteunen we individuele wijken en dorpskernen gericht op basis van de specifieke lokale kenmerken.
- We zetten in op het versterken van de sociale cohesie in de wijken, o.a. door de inzet van de sociale wijkteams voor individuele ondersteuningsbehoeften en het netwerk van Huizen van de Wijk.

- We gaan door met het Stadsdeel Ontwikkelingsplan Blerick.
- In wijken waar meer differentiatie in het aanbod wenselijk is, proberen we particuliere investeerders te trekken om voor meer variatie in de wijken te zorgen.

4.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- De gemeente maakt met het oog op de behoeften van verschillende doelgroepen afspraken met de woningcorporaties over het huurbeleid, de beperking van huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen.
- We maken met de woningcorporaties afspraken over de variatie in en verdeling van huurprijsklassen zodat er voor alle inkomensgroepen een woning is die bij hun mogelijkheden past. Dat geldt in het bijzonder voor de meest kwetsbare (zorg)doelgroepen die vaak op de goedkoopste huurwoningen zijn aangewezen.
- We werken aan afspraken tussen betrokken partijen over een evenwichtig prijsniveau van nieuwbouwwoningen in relatie tot de kwaliteit en de bijkomende kosten, zoals grondprijzen en leges.
- De gemeente zorgt voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten bij de laagste inkomens en draagt zorg voor een effectief minimalbeleid en schuldhulpverlening.
- Met de woningcorporaties wordt afgestemd over het incassobeleid en gezamenlijk worden het beleid m.b.t. het voorkomen van huisuitzettingen en het schuldenconvenant verder vormgegeven.
- We onderzoeken welke behoefte er bestaat onder de middeninkomens om te huren in het vrije segment en welke mogelijkheden er zijn om hen te bieden.
- Met de woningcorporaties maken we afspraken over het aantal woningen dat specifiek beschikbaar is voor de meest kwetsbare (zorg)doelgroepen.
- De gemeente streeft in samenwerking met de woningcorporaties naar zo veel mogelijk spreiding van de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- We zullen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om statushouders te huisvesten in particuliere huurwoningen.
- We zorgen er voor dat alle woonwagendstandplaatsen aan de geldende normen voldoen; zodat ze hierna overgedragen kunnen worden aan de corporaties.
- De gemeente blijft actief inzetten op het versterken van studentenhuishuizing in het centrum van Venlo.

4.4 Wonen met zorg

- Bij nieuwbouw streven we levensloopbestendig bouwen na.
- De gemeente voert de regie in het kader van het langer zelfstandig thuis wonen en zoekt in samenwerking met zorgaanbieders, verzekeraars en zorgkantoren naar de juiste afstemming tussen het aanbod van wonen, diensten en zorg.
- We werken gericht aan voorlichting in het kader van langer thuis wonen (bijvoorbeeld met instrumenten als een wooscan of wooncoach).
- We stimuleren het ontwikkelen van nieuwe woon-zorgconcepten: zorgarrangementen en welzijnsdiensten, zodat zorg op maat geboden kan worden. Hierbij wordt ook de mogelijkheid van het benutten van leegstaand zorgvastgoed verkend om geschikt te maken voor de doelgroep die behoefte heeft aan wonen met zorg.

- Als bijzondere huisvesting in het kader van zorgdoelgroepen nodig is, ligt het initiatief voor de realisatie daarvan bij woningcorporaties, zorginstellingen en particuliere initiatieven.

4.5 Verduurzaming

- Met de woningcorporaties worden nadere afspraken gemaakt over het verbeteren van de energieprestatie van woningen in relatie tot de betaalbaarheid van het wonen.
- Voor de sociale huursector wordt de doelstelling nagestreefd uit het nationale energieakkoord: een energie-index van gemiddeld 1,25 (label B) voor sociale huurwoningen in 2021.
- We maken met de woningcorporaties afspraken over investeringen in het kader van de verduurzaming van sociale huurwoningen met toekomstwaarde zodat een goede energiebalans ontstaat.
- We zetten voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad in op bewustwording en ontzorging en blijven dit ook na afloop van de pilot “Ontzorging verduurzaming particuliere woningen” doen.
- De Venlo principes (C2C) worden in de ontwerpfase van projectontwikkeling als uitgangspunt genomen wanneer dit de betaalbaarheid van het wonen niet in de weg staat. In de realisatie wordt de afweging gemaakt welke elementen hierbinnen meerwaarde bieden.
- Naast de Venlo principes is ruimte maken voor groen en water in de stad en inzetten op klimaatbestendigheid in projecten (nieuwbouw en transformatie) een centraal uitgangspunt.