

**Woonvisie Venray 2017:**  
**Transformatie van de woningmarkt**

## Voorwoord

### Belangrijke begrippen:

- Ketenpartner
- Participatie
- Versterking demografische ontwikkeling
- Wijk- en buurtteams
- Toegankelijkheid openbare ruimte
- Differentiatie in buurten
- Leefbaarheid rond sociale woningen
- opbouwwerk

## Inhoud 3

- |   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | Waarom een woonvisie                      | 5  |
|   | • De achtergrond                          |    |
|   | • De woonvisie is van ons samen           |    |
|   | • De rol van de gemeente                  |    |
| 2 | Een gemeente met ambitie                  | 7  |
|   | • Venray in beeld                         |    |
|   | • Een gemeente voor nieuwe inwoners       |    |
|   | • Een gemeente met ambitie                |    |
|   | • We pakken onze kansen                   |    |
|   | • Een duurzame gemeente                   |    |
|   | • We staan er niet alleen voor            |    |
| 3 | Een gemeente voor alle inwoners           | 12 |
|   | • Sociale voorraad                        |    |
|   | • Kwetsbare groepen                       |    |
|   | • Wonen en zorg                           |    |
|   | • Benutten bestaande woningen en gebouwen |    |
|   | • Leefbaarheid                            |    |
| 4 | De vernieuwing van ons wonen              | 18 |
|   | • Nieuwe partijen                         |    |
|   | • Nieuwe concepten                        |    |
|   | • Short en midstay                        |    |
|   | • Participatie                            |    |
| 5 | De ambities op een rij                    | 22 |
|   | • Wat wordt onze inzet?                   |    |
|   | • Hoe schakelen we onze partners in?      |    |
|   | • Hoe communiceren we?                    |    |

## 1 **Waarom een woonvisie**

### 1.1 *De achtergrond*

- De woonvisie is een mogelijkheid uiting te geven aan de ideeën van het gemeentebestuur met betrekking tot het woonbeleid. In het kader van de

nieuwe woningwet is de visie ook belangrijk als kader voor de afspraken met de corporatie. Immers, de vernieuwde Woningwet verplicht de corporaties naar vermogen bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Dat hoeft zij alleen te doen als de gemeente geldig, actueel beleid heeft. Op basis van die woonvisie stelt de corporatie een bod of activiteitschema op voor het volgende jaar en maakt daarover met de gemeente prestatieafspraken. Voor 1 juli 2017 geldt deze woonvisie als een goede basis voor de corporatie en de gemeente om tot afspraken te komen.

- Binnen het kader, zoals dat in de woonvisie is omschreven kan de gemeente ook met andere partijen tot afspraken komen. In de aanloop tot de opstelling van deze visie is daarom uitgebreid met partijen gesproken, die een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat in Venray kunnen geven. In de bijlage is een overzicht van onze gesprekspartners opgenomen.

### *1.2 De woonvisie is van ons samen*

- De woonvisie is niet alleen een document van de gemeente en haar zakelijke partners. De woonvisie is vooral geschreven vanuit de wensen van de Venrayse bevolking. In verschillende gespreks- en discussierondes zijn die wensen op tafel gelegd en verwerkt in uitgangspunten. Kortom: de woonvisie is van ons samen.
- Om die betrokkenheid een plaats te geven heeft de gemeente een uitgebreid communicatietraject voor de opstelling en vaststelling van de woonvisie opgezet. Daartoe zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de makelaardij, en de zorg. Er is een avond gehouden voor inbreng van de stakeholders. Voorts zijn aanvullende presentaties gehouden bij de Woontafel, de participatieraad en vertegenwoordigers van de dorps- en wijkraden. (afspraken in planning)

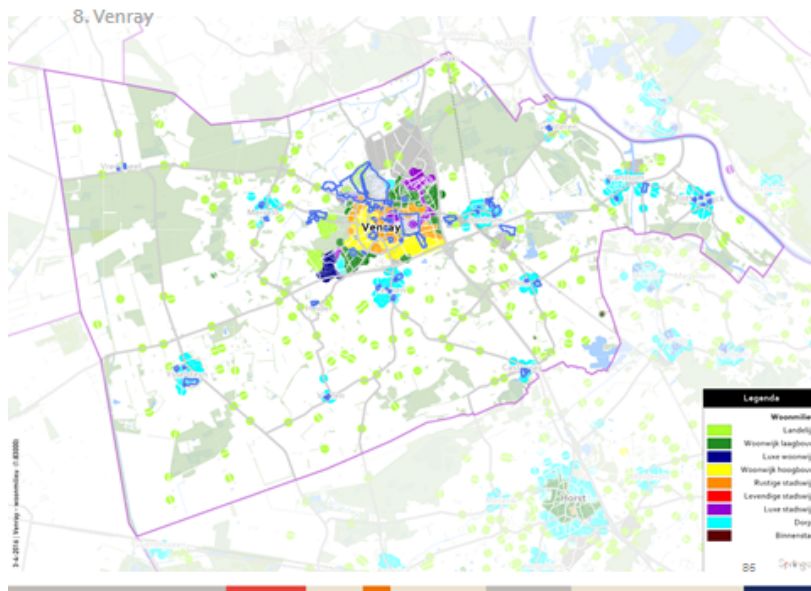
### *1.3 De rol van de gemeente*

- De verantwoordelijkheid voor het toezien op de uitvoering ligt bij de gemeente. Daarvoor heeft de gemeente vanuit de Woningwet de regierol toebedeeld gekregen. Zij maakt afspraken met partijen over aard en wijze van investeren in de woningvoorraad en ziet er op toe, dat die afspraken zo goed mogelijk worden nagekomen.
- In de regelgeving (van de rijksoverheid?) is vooral een plaats toebedeeld aan de prestatieafspraken met Wonen Limburg. De gemeente Venray ziet het ook als haar taak met partijen zoals de zorg, in Venray opererende beleggers en ontwikkelaars, serieuze afspraken te maken en vanuit haar regierol ook de betreffende deelnemers te motiveren en te faciliteren om de met elkaar gemaakte afspraken na te leven?

## **2 Een gemeente met ambitie**

### *2.1 Venray in beeld*

- Venray is de tweede gemeente van Noord Limburg. Er wonen 18.445 huishoudens (met in totaal 43.241 personen) in 18.384 woningen. De gemeente is verdeeld over 13 kernen, waarvan enkele erg klein zijn en nog een jonge geschiedenis hebben



Kaartje verbeteren op basis nieuwe ondergrond en tabel kernen;  
Aanleveren goede ondergrond

- Noord Limburg is als anticipeergebied benoemd. Dat betekent dat op termijn de bevolkingsontwikkeling naar verwachting een dalende lijn te zien zal geven. De bevolkingsdaling wordt zichtbaar in het jaar 2027. Dan is het geprognostiseerde aantal inwoners met 43.986 op zijn hoogst. Daarna daalt het aantal inwoners geleidelijk. Die daling wordt op enige afstand gevolgd door een afname van het aantal huishoudens. Tot 2033 blijft het aantal huishoudens als gevolg van de huishoudensverdunding echter nog wel groeien tot het maximum van 19.918. In dat jaar is ook de woningvraag maximaal en komt in de prognoses uit op 19.667 woningen: 1.283 meer dan in 2016.
- De bevolking krimpt niet alleen: de samenstelling (naar leeftijd en huishoudenssamenstelling) verandert ook sterk. Het aandeel ouderen neemt de komende jaren sterk toe. In 2016 is nog 26% van de inwoners van Venray 60 jaar of ouder, in 2033 is dat al ruim 36%. De prognoses laten zien, dat de groei daarna in afgevlakte vorm doorzet. De gemiddelde huishoudensomvang neemt af door een sterke groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Vooral de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens is opmerkelijk; in 2016 gaat het nog om 31% van het totaal aantal huishoudens, in 2033 is het al gegroeid tot 36,5% en in 2050 tot bijna 40%. Beide ontwikkelingen hebben een (versterkend) effect: éénpersoonshuishoudens hebben economisch minder te besteden dan tweepersoonshuishoudens en ook onder ouderen is een omvangrijke groep mensen met een betrekkelijk geringe koopkracht. Dat heeft voor de lokale economie al grote gevolgen, maar laat zich op termijn ook in de woningmarkt nadrukkelijk gelden. In thuis in Limburg is het aantal ingeschreven woningzoekende huishoudens al gedaald tot zo 15% en daarvan is het grootste deel één-oudergezin. De vraag naar goedkope en kleine woningen zal, alleen al op grond van de demografische ontwikkelingen disproportioneel sterk toenemen. Er zijn ook andere redenen voor de groei van de vraag naar kleine woningen, onder meer de transitie in de zorg en de opvang van statushouders (zie paragraaf 3.2 en 3.3).

## 2.2 De plancapaciteit

De plancapaciteit van de gemeente Venray is – met het oog op de toekomstige daling van het aantal huishoudens – vrijwel in evenwicht. Het E'til concludeert in haar prognoses van 2016, dat de geprognostiseerde groei van het aantal woningen van 2016 tot 2033 (het maximale niveau) ca. 1455 bedraagt. Daar staat een

plancapaciteit tegenover van 1386 woningen per 31-12-2015. Niet alleen het kwantitatieve niveau is belangrijk, ook het kwalitatieve: de komende jaren moeten we ook gebruiken om de samenstelling van de voorraad te veranderen. Er komt meer behoefte aan goedkope, kleinere huurwoningen in het stedelijk gebied en de behoefte aan voor senioren geschikte woningen zal de komende jaren sterk stijgen. (zie ook paragraaf 2.3 met de samenvatting van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek) Daarnaast zien we een groei van de vraag naar woningen met zorg en de vraag naar woonurgente. Niet alleen dienen we dus de gestage afbouw van de plancapaciteit voort te zetten, we moeten ook letten op de samenstelling van die planvoorraad en met de initiatiefnemers tot afspraken komen over een aanpassing daarvan. Voor de gemeente is immers de vaststelling van belang, dat we onze voorraad bestand moeten maken tegen de effecten van de wijzigingen in de bevolkings- en huishoudenssamenstelling in de komende jaren.

### 2.3 *De woonwensen van de Venrayse bevolking*

- Als gevolg van veranderingen in de bevolkingssamenstelling (vergrijzing) en actuele vraagpatronen in de markt, constateren we een verschuiving in de woningbehoefte. We zien een toename van de vraag naar huur eengezinswoningen en huur appartementen. De aanvullende behoefte aan eengezins koopwoningen is beperkt; er is sprake van een kwalitatieve behoefte in dit segment (tekort aan vrijstaand/tweekappers, overschot aan rijwoningen). We zien een grote vraag naar woningen in een dorps milieu en in de laagbouwwijk. De woonvoorkeuren wijzen evenwel op een dreigend overschot aan deze woonmilieus. Dit is sterk afhankelijk van de toekomstige verhuismobiliteit van de oudere bevolking.
- De toenemende groep oudere huishoudens heeft een voorkeur voor appartementen en seniorenwoningen. Maar verschillende factoren maken het lastig om in deze vraag te voorzien. De verhuigeneigdheid van ouderen is over het algemeen laag, de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen nemen toe, men is gehecht aan de buurt waar men woont, verhuizing kost geld en energie, de verkoopbaarheid van de huidige woning is soms laag en de noodzaak voor verhuizing is vaak niet groot (behalve wanneer de behoefte aan zorg zich aandient). **Wanneer de verhuismobiliteit laag blijft stimuleert dit de vraag naar eengezinswoningen. Wanneer aan deze vraag wordt voldaan, wordt weliswaar de actuele vraag bediend, maar zal de bestaande woningvoorraad steeds meer gaan afwijken van de woonvoorkeuren, met als gevolg een afnemende marktpositie en waardeontwikkeling in delen van de bestaande voorraad.**
- Er is sprake van een latente vraag onder ouderen naar andere woonconcepten. Het – samen met de doelgroep – ontwikkelen van nieuwe woonconcepten is voor de gehele regio kansrijk en zeer wenselijk voor het opbouwen van een woningvoorraad dat ook in de toekomst goed aansluit op de woonbehoefte van de bevolking. Op dit moment zijn in de voorraad voldoende nultredenwoningen aanwezig om huishoudens met een mobiliteitsbeperking te kunnen huisvesten. De groep ouderen groeit snel. Het is daarom van groot belang om nieuwe toevoegingen aan de voorraad levensloopbestendig te maken. Dat kunnen appartementen zijn maar ook grondgebonden woningen voor kleine huishoudens (hofwoningen, bungalows, patiowoningen).
- In de verhuispatronen van de afgelopen jaren zien we een trend onder alleenstaanden om meer te kiezen voor stedelijk wonen. Verder neemt de vraag naar de ‘gewone’ woonwijken af ten gunste van de luxe woonwijk. Het verhuispatroon naar Dorps laat, ondanks de sterke voorkeur binnen de populatie naar dit woonmilieu, ook een relatieve afname zien.
- De effectieve vraag, die we baseren op de verhuispatronen in de periode 2010-2015, toont een vraag naar eengezinswoningen van 60% en naar

appartementen van 40%. Dit is een verschuiving ten opzichte van de verhoudingen in de woningvoorraad, waar 85% van de woningen een eengezinswoning is.

- Naar woonmilieu zien we een vraag die voor 50% uitgaat naar Dorps en Landelijk en voor 15% naar de stedelijke milieus. 35% van de vraag wordt uitgeoefend naar de suburbane woonwijken.

#### 2.4 *Een gemeente voor nieuwe inwoners*

- In de prognoses geeft E,til ook de effecten weer van een paar belangrijke ontwikkelingen:
  - De groei van het aantal statushouders; Venray moet op het moment dat deze Woonvisie wordt geschreven (2016) 118 statushouders woonruimte bieden
  - De ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten
  - De effecten van de transformatie van de zorg, waardoor meer mensen buiten de instellingen huisvesting moeten zoeken
  - De effecten van de vergrijzing en de dubbele vergrijzing: niet alleen komen er meer ouderen, ze worden ouder.
  - Omdat een deel van de effecten van die ontwikkelingen nog niet bekend is, schat het E'til die jaarlijks in. In de afgelopen jaren heeft dat steeds tot bijstellingen naar boven geleid, waardoor het omslagpunt van de daling van het aantal huishoudens steeds verder weg geschoven is. Het is dan ook denkbaar, dat het aantal huishoudens in de toekomst nog verder groeit en het omslagpunt verder weg in de tijd komt te liggen.
- De groei van het aantal huishoudens komt dus voor een belangrijk deel van die groepen, die nu niet of beperkt in Venray aanwezig zijn. Voor die nieuwe groepen zijn weliswaar woningen nodig, maar dat zijn vaak niet de woningen die er nu al staan. De gemeente Venray krijgt naast de zorg voor de burgers, die nu al in de gemeente wonen dus ook de zorg voor een groep nieuwkomers, die in de huidige voorraad nog geen plaats heeft.

#### 2.5 *Een gemeente met ambitie*

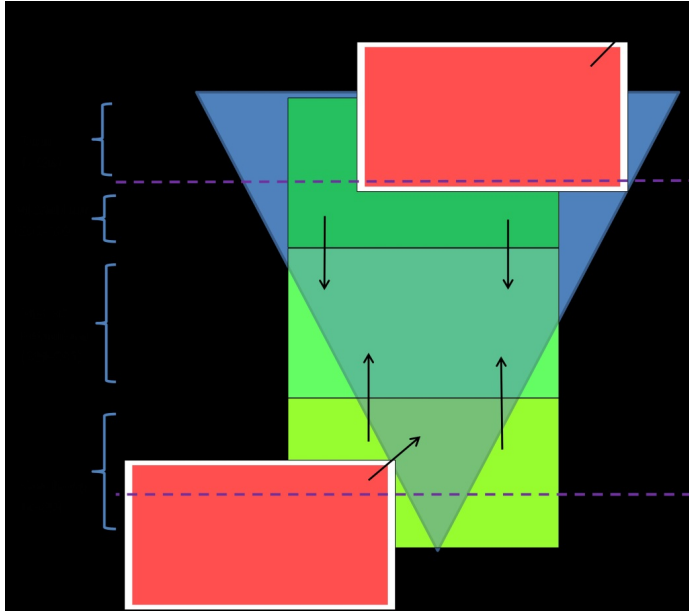
- De komende jaren groeit vraag naar woningen. Die groei is de komende jaren onze leidraad en biedt ons het draagvlak hard te werken aan onze ambities. In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt die ambitie in vijf pijlers samengevat:
  - Een gezonde woningmarkt in balans, nieuwbouw naar behoefte
  - De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer
  - Goed wonen voor iedereen maar met extra aandacht voor de nieuwe doelgroepen
  - Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
  - Een levensloopvriendelijke en duurzame regio
- De nieuwe inwoners van onze gemeente zorgen voor een belangrijke vraag naar nieuwe woningen. De uitbreidingen bieden ons een kans om onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Een deel van die toekomstbestendigheid zoeken we in een verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen, een deel zoeken we in de verandering van de woningdifferentiatie door andere woningen dan we nu hebben via nieuwbouw toe te voegen.
- Daarbij zorgen we dat de schaal en de organisatie van die taak zo wordt opgezet, dat de werkzaamheden/opbrengsten die daaruit voortvloeien, ten goede komen aan de lokale economie. Daarvoor participeert de gemeente actief in de verdere uitbouw van lokale netwerken. De inspanningen van de gemeente op het terrein van het wonen vertalen zich zo direct in de lokale

### 3 Een gemeente voor alle inwoners

#### 3.1 De sociale voorraad

- Ruim 30% van de woningvoorraad in Venray is sociale huur. In 2017 zijn de huurgrenzen voor verdeling van de sociale voorraad door hete kabinet als volgt vastgesteld:  
De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) ligt net als in 2015 en 2016 op 710,68 euro. Dit bedrag is ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2017 maximaal 414,02 euro zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. In 2016 was dat 409,92 euro. Is de huur hoger dan 414,02 euro? Dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een toeslagontvanger wat hij boven dat bedrag nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 592,55 euro per 2017 (was 586,68 euro in 2016). De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt 635,05 euro (was 628,76 euro in 2016).  
Voor Venray zijn de respectievelijke aantallen als volgt over die klassen verdeeld: (aangeven wonenLimburg)
- De goedkope voorraad (<414,02) is dus maar een klein deel van het woningbestand in Venray en dat deel wordt gestaag kleiner terwijl de vraag hoog blijft. Op de goedkope woningen in Venray moeten we daarom zuinig zijn. De gestage afname komt in hoofdzaak voort uit twee ontwikkelingen:
  - Er worden goedkope woningen gerenoveerd of gesloopt omdat ze niet meer aan de eisen van deze tijd en aan de eisen van de woningzoekenden voldoen. Na renovatie of na vervanging door nieuwbouw gaat de huurprijs van die woningen omhoog.
  - De huren zijn de laatste jaren voor scheefwoners sterker gestegen dan de gemiddelde huurstijging (inkomensafhankelijke huurverhogingen) waardoor sommige goedkope woningen snel duurder werden en boven de grens van goedkoop uitkwamen.
- Tegelijk met de afname van het aantal goedkope woningen zien we – ook in Venray – een groeiende groep huishoudens die van goedkope woningen afhankelijk is. We komen daar in paragraaf 3.2 op terug.
- De druk, die we op die manier zien oplopen in het goedkope deel van de sociale voorraad kent een tegenbeweging in het duurdere deel van die voorraad. Door de grote wijzigingen in het sociale stelsel en de inkomensgrenzen die de laatste jaren moeten worden aangehouden, zien we onder de duurdere woningen een aanhoudende ontspanning. Die ontspanning laat zich eenvoudig verklaren. De corporaties in Nederland en ook Wonen Limburg in Venray hebben voor de crisis veel woningen gebouwd. Die woningen moesten aan steeds hogere kwaliteitseisen voldoen (energie, geluid, levensloopbestendig) en werden daarom al gauw in het middeldure segment (net onder de € 710,68 per maand) gebouwd. Die huur is voor mensen met een laag inkomen moeilijk op te brengen. Tegelijkertijd is de EU-inkomensgrens ingevoerd, waardoor huishoudens met een hoger inkomen niet meer in de sociale voorraad mochten worden gehuisvest. De EU-grens

bedraagt momenteel € 34.000,-- per jaar. Bij dat inkomen kan volgens het NIBUD een woning gehuurd worden tot ca. € 675,-- per maand (afhankelijk van de energiekosten en dus van de isolatiegraad van de woning). Dat betekent de facto, dat in het duurdere deel van de voorraad de vraag van de huishoudens die er zouden kunnen en willen wonen, kunstmatig uitgedund wordt. Voor de huishoudens die meer verdienen moeten daarom elders op de woningmarkt in Venray oplossingen worden gezocht. We komen daar in het hoofdstuk “*De vernieuwing van ons wonen*” op terug.



- De beide ontwikkelingen, namelijk de druk op het goedkope segment en de ontspanning in het duurdere segment kunnen we zien als een spagaat, waarin de sociale sector, ook die in Venray, terecht is gekomen. De spagaat is in het bovenstaande schema weergegeven. (aantallen en grenzen voor Wonen Limburg/Venray concretiseren op basis gegevens Wonen Limburg).
- Oplossingen voor deze spagaat kunnen we vinden in een actief huursombeleid en in aanvullende nieuwbouw, die vooral gericht is op het voorzien in kleine en goedkope woningen. Zo'n verandering is ingrijpend. Het grootste deel van de toekomstige nieuwbouw is immers al in plannen vastgelegd en past niet langer op de noodzakelijke omschakeling in de woningmarkt. Dat betekent, dat het huidige beleid van terugbrengen van de bestaande plancapaciteit ook nodig is, om ruimte te scheppen voor de noodzakelijke transformatie.

### 3.2 Kwetsbare groepen

- De spagaat uit de vorige paragraaf treft een groeiend aantal kwetsbare huishoudens dieper dan andere. Om deze huishoudens toch kans op een woning te bieden is in Thuis in Limburg (Het woonruimteverdeelsysteem dat in grote delen van Limburg en ook in Venray wordt gehanteerd) het bemiddelingsmodel toegevoegd. Corporaties maken daarvan gecontroleerd gebruik en evalueren jaarlijks wat de effecten daarvan zijn. Het voordeel van de bemiddeling is, dat je met elkaar afspraken kunt maken over de aantallen te huisvesten huishoudens in de verschillende categorieën. Natuurlijk lopen de kansen van andere woningzoekenden in het goedkope segment daarmee automatisch terug.
- De verantwoordelijkheid voor die kwetsbare groepen is vanwege de transitie in de zorg en de groeiende stroom vluchtelingen voor een belangrijk deel op



het bordje van de gemeente terecht gekomen en wedijvert nu met de verantwoordelijkheid die de gemeente traditioneel voor lage inkomensgroepen en huisvesting al had. Enkele van die groepen noemen we hieronder:

- Jongeren, die met hun lage minimum loon minder mogelijkheden hebben om te huren. Traditioneel is dit ook een aanbieder van lokale huurwoningen. Traditioneel is dit ook een verantwoordelijkheid voor Wonen Limburg, maar het aantal toewijzingen onder deze groep blijft in Venray erg laag en kan alleen verklaard worden vanuit het beeld, dat de aangeboden woningen voor deze doelgroep al snel te duur zijn.
- Huishoudens met een laag inkomen, die niet in staat zijn op eigen kracht op de been te blijven. Het gaat vaak om één persoonshuishoudens die door de corporatie in overleg met gemeente of zorginstellingen huisvesting krijgen aangeboden (via de knop bemiddeling in thuis in Limburg).
- Statushouders, die na een positieve afronding van de asielprocedure een woning aangeboden krijgen. Voor Venray ligt dat aantal in 2016 nog op 118. De ontwikkeling de komende jaren kan op dit moment nog niet goed voorspeld worden.
- Ouderen, die met een laag pensioen in hoofdzaak van hun AOW – uitkering moeten rondkomen en die hun pensioen de komende jaren nog verder onder druk zien komen te staan.
- Arbeidsmigranten

### 3.3 Wonen en zorg

- Limburg vergrijst: er komen meer oudere huishoudens en die huishoudens worden ouder. Zo rekende CBS enkele jaren geleden uit dat het aantal zelfstandig wonende oude mannen (90+) in Nederland elke vijf jaar in aantal zou verdubbelen. Ten tijde van die uitspraak was dat aantal nog erg laag, maar sindsdien is het snel gestegen. De transitie in de zorg versnelt dat proces in sterke mate. Ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen, ook in situaties, waar we voorheen instellingszorg aan konden bieden. De vergrijzing in combinatie met de zorgtransitie stelt de Venrayse woningvoorraad voor het probleem, dat op dit moment onvoldoende woningen kwalitatief zijn opgewassen tegen de vraag om langer zelfstandig te blijven wonen. Natuurlijk is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de woning (de bewoner van het eigen huis of de verhuurder) dat de woningen op een zodanig niveau worden gebracht, dat ouderen daarin op een goede manier zelfstandig oud kunnen worden. In Nederland circuleren verschillende manieren voor het categoriseren van de woningvoorraad om een uitspraak over de passendheid te doen en te beoordelen of en in hoeverre de toekomstige vergrijzing kan worden opgevangen.
- Ook voor de gemeente Venray is zo'n inventarisatie van belang. Niet omdat vervolgens de gemeente aan zet is om een eventuele achterstand op te vangen, maar omdat in overleg met de eigenaren een gezamenlijke werkwijze moet worden ontwikkeld om tot de noodzakelijke aanpassingen te komen.
- Niet alleen is die passendheid een punt van zorg in de bestaande voorraad. In de nieuwbouw zal de gemeente Venray er met haar partners voor moeten waken, dat nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloop bestendig zijn. Dat is geen eenvoudige opgave, omdat veel van de nieuwe woningen waar nu behoefte aan is klein en goedkoop moeten zijn. In de praktijk blijken woning juist groter te worden om voldoende rekening te houden met de ruimtevraag van draaicirkels en gelijkvloerse voorzieningen, zodat de woning geschikt is om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen. Veel

van de woningen die aan onze huidige eisen voldoen vragen om een minimale maat, die voor de woningzoekenden uit de kwetsbare doelgroepen vaak onbetaalbaar is. In overleg met de stakeholders zal de gemeente Venray op zoek moeten naar een strategie, die met die uiteenlopende wensen rekening kan houden.

#### 3.4 *Benutten bestaande woningen en gebouwen*

- De groei van het aantal kwetsbare groepen noodzaakt tot het snel kunnen aanbieden van tijdelijke oplossingen. De woningzoekende heeft dan een snelle, maar tijdelijke oplossing, waardoor er meer tijd is om tot rust te komen, het acute zorgtraject af te ronden en een daaropvolgend begeleidingstraject op te zetten. Na afronding daarvan moet vanuit de tijdelijkheid weer een stap op de gewone woningmarkt gezet kunnen worden.
- Aan de realisatie van die tijdelijke opvang bestaat een elk jaar groeiende behoefte. In veel gemeentes wordt al geëxperimenteerd met short- en midstay oplossingen, waarin huishoudens, die aan een dergelijke snelle oplossing behoefte hebben gezamenlijk tijdelijk worden gehuisvest. Vaak spreekt men dan van een “magic mix”, waarin efficiënt begeleiding kan worden aangeboden en waarin de bewoners elkaar ook ondersteunen.
- In veel gemeenten zien we oplossingen voor die “magic mix” gerealiseerd worden op tijdelijke basis in bestaande (kantoor- of bedrijfspanden). Een betere benutting van de bestaande stad, waarmee het mes aan twee kanten snijdt: de noodzakelijke woonruimte kan op korte termijn tegen acceptabele investeringen worden geleverd en de bestaande gebouwen worden weer benut. Vanuit de zorg komen wel opmerkingen, dat zo’n mix problemen voor hun cliënten kan opleveren. Maatwerk blijft ook in de toewijzing binnen de mix dus van groot belang.
- Bij tijdelijke huisvesting en zeker bij tijdelijke huisvesting met begeleiding zijn twee zaken van belang: Hoe groot is de vraag nu en in de toekomst en zijn we in staat de huisvestingsmogelijkheden te bieden voor de mensen die vanuit die tijdelijke situatie willen doorstromen naar de reguliere woningvoorraad. Globaal schatten we die behoefte aan deze woningen op ruim 100 woningen. Het gaat dan wel om goedkope woningen tot € 410,-- om de huurtoeslag zo optimaal mogelijk in te kunnen zetten.
- In Venray zijn verschillende bestaande panden aanwezig om zo’n tijdelijke situatie mogelijk te maken. Het gaat dan niet alleen om voormalige bedrijfsgebouwen het voormalige(?) kantoor Wonen Limburg, het voormalige politiekantoor), maar ook om voormalige zorg gebouwen (Schuttersveld)

#### 3.5 *Leefbaarheid*

- Nader ingaan op:
  - Zelfredzaamheid van buurten
  - Veiligheid
  - Toegankelijkheid omgeving
  - Beheer
  - Aandacht kwetsbare groepen
- Nog overleg met gemeente voeren, leefbaarheidsprojecten van Wonen Limburg zijn bekend en in bod verder uitgewerkt  
Punt van aandacht: Het gemeentelijke prestatieveld Leefbaarheid is opgenomen in de WMO.
- Eetbare stad

## 4 De vernieuwing van ons wonen

### 4.1 Nieuwe partijen

- Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. In die wet is veel veranderd in de mogelijkheden en onmogelijkheden van de woningcorporaties. Belangrijke wijzigingen zijn onder meer:
  - de corporaties zijn verplicht uitsluitend hun kerntaak uit te voeren, te weten het huisvesten van lage inkomensgroepen en huishoudens die zonder steun geen woning op de markt kunnen krijgen
  - een sterkere positie voor de gemeenten, die dan wel dienen te beschikken over een recente, actuele Woonvisie, waarin de kaders voor de prestatieafspraken zijn opgenomen als basis voor hetgeen de gemeente als ontwikkelingen ziet in de nabije toekomst
  - Een sterkere positie voor de huurdersorganisaties (is een ding, geen partij; kan het ergens anders komen?)
  - De beperkingen van corporaties in het aangaan van verplichtingen buiten het huisvesten van de doelgroepen om.
- De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig om afspraken met de corporaties te maken. Het proces daartoe is sterk veranderd: de corporatie brengt binnen de kaders van haar beleid een bod uit op de ambities, die de gemeente in haar woonvisie verankerd heeft. Het bod vormt de basis voor onderhandelingen in een drie-partijen overleg, namelijk de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie. Bij het maken van de afspraken is de corporatie gehouden aan het wettelijk kader, dat door de invoering van de vernieuwde Woningwet strak is aangetrokken. Ook de regels voor bedrijfsvoering zijn scherper gesteld. De corporatie mag niet zomaar investeren in nieuwe projecten, maar moet daarvoor voldoende solvabel zijn. Soms betekent dat, dat extra geld niet gefinancierd kan worden maar moet komen uit de opbrengsten uit verkoop van woningen. Het pad om tot het invullen van de woonvisie te komen is daardoor smaller geworden.
  
- Nu niet alle oplossingen meer bij Wonen Limburg gezocht kunnen worden moet de gemeente Venray op zoek naar meer en andere partners die ze voor de realisatie van de visie om ondersteuning kan vragen. Anders dan voor wonen Limburg geldt voor die partners geen wettelijke beperking. De gemeente zal dus een aansprekend beleid moeten voeren om die partners vrijwillig aan te zetten tot het maken van (meerjarige) afspraken. Dat blijkt in grote delen van het land, met name buiten de randstad nog geen sinecure te zijn: grote landelijk opererende partijen blijven liefst op zichtafstand van de randstad en kleinere partijen kunnen de risico's niet altijd aan. De gemeente zal dus haar aandeel in de afspraken moeten nemen. Dat kan op

veel verschillende manieren, zoals het beschikbaar stellen van grond en het meewerken aan procedures. In sommige gemeenten wordt ook het grondprijnsbeleid toegeschreven naar particuliere huurwoningen, in andere gemeenten bestaan bijdragen voor beleggers en investeerders. In de gemeente Venray moet die discussie nog gevoerd worden.

- **Kadertekst toevoegen hoe grote gemeenten beleggers interesseren**

#### 4.2 *Nieuwe concepten*

- In de nieuwe volkshuisvestingswereld worden snel en vaak nieuwe concepten ontwikkeld en in de markt gezet. Soms gaan die concepten over de techniek van geprefabriceerde woningen waarmee snelheid wordt gewonnen en kosten worden bespaard, soms gaan ze over kleine woningen (Tiny Houses) voor speciale doelgroepen. Soms zijn andere woonvormen en organisatiestructuren aan de orde. We noemen er hier enkele, zonder daarmee overigens volledig te willen zijn of nieuwe initiatieven af te remmen:
  - De morgenwoning en andere grotendeels in de fabriek geprefabriceerde en op de bouwplaats gemonteerde woningen
  - De Thinkwoning en vergelijkbare initiatieven, waarbij de woning geheel in de fabriek wordt afgebouwd en vervolgens naar de bouwplaats wordt gereden
  - Containerwoningen/geprefabriceerde units
  - Het huurfonds, waarin lokale beleggers in kleinschalige lokale bouwprojecten kunnen investeren
  - CPO-projecten, waarin groepen particulieren zelf hun woning realiseren vanwege prijsvoordelen of omdat voor hen geen geschikte woning in de markt te vinden is
  - Kleinschalige woonvoorzieningen voor mensen met een beperking (b.v. autisme, syndroom van Down)
- Nieuwe verhuurconcepten zijn belangrijk. In de gemeente Venray is al zo'n concept actief: de lokale aannemer/belegger Rob Claassen bouwt kleinschalige huurwoningprojecten in kleine kernen, een activiteit waarvoor op dit moment veel beleggers hun neus ophalen. Dit is een belangrijk voorbeeld hoe we de lokale woningmarkt kunnen activeren en daar ook lokaal (economisch?) optimaal voordeel voor Venray uit kunnen halen.

#### 4.3 *Short en midstay*

- In de paragraaf over kwetsbare doelgroepen en tijdelijke huisvesting noemden we het begrippenpaar short- en midstay. We praten dan over tijdelijke woonruimte, waar huishoudens, die snel onderdak nodig hebben een korte periode (tot 2 jaar) kunnen verblijven. Daarna moeten zij weer in de reguliere woningmarkt onderdak vinden. We zien dat de behoefte aan snelle huisvesting steeds groter wordt. De cijfers uit Thuis in Limburg onderbouwen dat beeld. Het gaat onder meer om mensen die dakloos zijn geraakt, om gescheiden ouders (vaak met kinderen), om mensen die psychisch in de war zijn geraakt, die enige tijd begeleiding nodig hebben, om jongeren met begeleiding, statushouders. De groep wordt steeds uitgebreider en de noodzaak daar oplossingen voor aan te bieden neemt daarmee evenredig toe. In veel gemeenten is de afgelopen jaren hard gewerkt aan dit soort oplossingen. Ook in Venray groeit de behoefte daaraan.
- Omdat Venray als anticipatiegebied voorzichtig moet zijn met de uitbreiding van het woningbestand - op dit moment is de plancapaciteit groter dan de geraamde uitbreidingsbehoefte - ligt een oplossing voor acute problemen met name in tijdelijke woonvoorzieningen. Het gaat dan niet alleen om de tijdelijke huurcontracten maar ook om de tijdelijke woonfunctie die in de

nieuwe omgevingswet een sterkere plaats heeft gekregen. Die hoeft niet te worden geblokkeerd door de angst meer woningen te bouwen, dan er na voorziene omslag (nu gedacht in 2031) nodig zullen zijn.

- Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden zijn er in de bestaande stad genoeg te vinden. We noemden al enkele locaties in de paragraaf “Benutten bestaande stad”. In overleg met de partners beoordeelt de gemeente deze en andere locaties op hun bruikbaarheid om in het kader van short- en midstay in te zetten.

#### 4.4 Een duurzame gemeente

- Venray is een duurzame gemeente. Met een bedrijfsleven dat alle oog voor duurzaamheid en verantwoordelijkheid voor onze omgeving heeft. Dat zien we op nu al op straat en in onze omgeving, maar dat beeld willen we versterken. De gemeente Venray heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal (met compensatiemaatregelen) te zijn. Bij het doorrekenen van deze ambitie is er voor de sector duurzaam wonen van uitgegaan dat in 2030 de bestaande bouw: 50% energieneutraal en 50% de helft energiezuiniger is. Om dit doel te bereiken is een roadmap gemaakt. Deze geeft inzicht in welke activiteiten op korte, middellange en lange termijn kunnen bijdragen aan het realiseren van deze doelstelling:
  - Tot-2017: 10% sociale huurwoningen energiezuiniger (planmatig en groot onderhoud gemiddeld naar energie label B, renovatie/nieuwbouw energieneutraal (met compensatiemaatregelen))
  - Na 2017: 30% sociale huurwoningen energiezuiniger (planmatig en groot onderhoud gemiddeld naar energie label B, of beter, renovatie/nieuwbouw bijna energieneutraal); 2020-2025: 50% “ en renovatie/nieuwbouw energieneutraal 2025-2030: 75% “ en renovatie/nieuwbouw energieleverend.
- Bovenstaande doelstellingen zijn al in de prestatieafspraken met Wonen Limburg benoemd, maar hebben uitsluitend betrekking op het sociale segment. Ook in de woningen van eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders willen we energiebesparende maatregelen stimuleren.
- Dat betekent ook in dat deel van de voorraad betekent dat betere isolatie in de bestaande voorraad en het gebruik van herwinbare energie. In de nieuwbouw willen we graag, dat de energieprestaties van de nieuwe woningen zo hoog mogelijk komen te liggen. En daarvoor leggen we de lat hoog. Dat doen we in nauw overleg met onze stakeholders en met het oog op onze lokale ondernemers, die met die prestatie-eisen aan de gang zullen gaan. Meer concreet betekent dat, dat in de overeenkomsten met initiatiefnemers zoals corporaties en ontwikkelaars (Ook de CPO-groepen) voorstellen doen voor een groeiend gebruik van hernieuwbare energie, aardgasvrij bouwen en enkele aanverwante thema's.
- Duurzaam materiaal gebruik

#### 4.5 Participatie

- Nederland gaat over in een participatiesamenleving. De Koning gaf dat in 2015 al aan in zijn troonrede en we zien de tekenen steeds verder opkomen. Participatie staat voor het nemen van eigen verantwoordelijkheid en meebeslissen over zaken die ons allemaal aangaan.
- Voor de woonvisie betekent dat een drietal belangrijke zaken:
  - De woonvisie wordt samen met en met inbreng van de partners opgesteld en vastgesteld
  - De woonvisie benoemt haar ambities op het terrein van langer zelfstandig wonen
  - De woonvisie zet sterkt in op betrokkenheid van de consument bij de realisatie van zijn woning.

- Participatieraad heeft aanbod gekregen op afzonderlijke toelichting.
- De gemeente Venray werkt actief met de stakeholders uit de gemeente samen om haar woonvisie in de praktijk vorm te geven. Belangrijke stakeholders daarbij zijn onder meer:
  - De woningcorporatie Wonen Limburg
  - de zorginstellingen in de gemeente
  - Wijk- en dorpsraden
  - Lokale aannemers, investeerders
  - Bewoners (ook als initiatiefnemers)
  - Participatieraad?
  - Makelaars/investeerders?
- Meer ruimte voor de initiatieven van de consument?

## 5 De ambities op een rij

### 5.1 Wat wordt onze inzet

- Voor onze starters:
  - Bevorderen we de mogelijkheden van de starterslening ten gunste van investeringen in de bestaande voorraad
  - Bevorderen we de mogelijkheden om in kleinschalige projecten nieuwbouw voor starters te plegen
  - Bevorderen we de bouw van kleine (tijdelijke) woningen op verschillende plekken in de stad
  - Bevorderen we de verbouw van panden tot (tijdelijke) woonruimte voor starters
  - Voorbeelden noemen
- Voor onze senioren
  - Werken we aan de opstart van een informatiepunt waar vraag en aanbod samenkomen op het gebied van aanpassingen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.
  - Beoordelen we de huidige voorraad op de geschiktheid voor senioren
  - Maken we de bouw van mantelzorgwoningen op eigen terrein gemakkelijker
  - Werken we een systeem van tijdelijk plaatsbare voorzieningen (aanbouwen, trapliften etc.) uit, zodat dat budgettair voor senioren en stakeholders beheersbaar blijft.
  - Bevorderen we de groepsbouw door senioren (b.v door CPO)
  - Beoordelen we in overleg met onze partners nut en noodzaak van de blijverslening, met name vanuit het oogpunt van kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad
  - Mogelijke concrete locaties voor nieuwbouw noemen
- Voor onze huidige bewoners in het algemeen
  - Uitwerken woningbehoefteonderzoek, extra aandacht voor effecten van wel/niet verhuizen senioren
- voor onze nieuwe inwoners
  - Bevorderen we de mogelijkheden van bouw van kleine woningen voor (tijdelijke) huisvesting
  - Onderzoeken we de mogelijkheid om leegstaande gebouwen (tijdelijk) in te zetten om hoog urgente situaties te kunnen opvangen
  - Zorgen we voor short- en midstay oplossingen met adequate begeleiding (overleg zorgaanbieders) en wanneer de bewoners daar aan toe zijn, voor mogelijkheden voor doorstroming naar de reguliere voorraad
  - Aantallen en productie en concrete locaties noemen

- Voor de verduurzaming van de voorraad
  - Werken we aan de opstart van een informatiepunt waar vraag en aanbod bij elkaar komen op het gebied van energiebesparing en het gebruik van duurzame bouwmaterialen
  - Overleggen we met onze partners hoe en op welke punten zij kunnen bijdragen aan de verduurzaming van de voorraad en hoe hun activiteiten verankerd kunnen worden in afspraken en monitoring
- Overleggen we met onze partners hoe in nieuwbouwprojecten optimale duurzaamheidsresultaten kunnen worden behaald

## 5.2 *Hoe schakelen we onze partners in*

- Provincie en regiogemeenten
  - Met onze buurgemeenten en met de provincie zullen we moeten overleggen hoe onze nieuwe woonvisie ingepast kan worden in de regionale structuurvisie wonen.
  - Wij constateren daarnaast dat de bevolkingsprognoses van de provincie nu een rem vormen op de noodzakelijke transformatie van de markt. Er is (tijdelijk) meer behoefte aan woningen en woonvoorzieningen voor onze nieuwe doelgroepen, dan in de maximale programmering mogelijk is. Niet in de laatste plaats is dat het gevolg van het grote aantal instellingen binnen de gemeentegrenzen van Venray en de dientengevolge grote veranderingen op de markt vanwege de extramuralisatie. We gaan met de provincie en de buurgemeenten in overleg om die situatie tot een goede oplossing te brengen.
- Wonen Limburg
  - Met Wonen Limburg maken we jaarlijks prestatieafspraken, die ook periodiek geëvalueerd worden. De procedures van de prestatieafspraken zijn met de invoering van de nieuwe woningwet veranderd. Wonen Limburg brengt op basis van de woonvisie een bod uit, dat vervolgens in onderhandeling met de gemeente uitmondt in afspraken. Voor de afspraken in 2016 was de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg nog het kader waarin deze afspraken geplaatst moesten kunnen worden. In juli 2017 doet Wonen Limburg een bod binnen het kader van deze Woonvisie.
  - De prestatieafspraken die we op basis van dat bod met elkaar maken zullen in ieder geval meer dan in het verleden meetbaar en volgbaar moeten zijn. Als gemeente Venray beseffen we overigens als geen ander dat dat een complexe aangelegenheid wordt. Juist in de ruimtelijke procedures botsen belangen vaak zodanig dat veel tijd verloren gaat. Transparantie over de te doorlopen procedures en de positie van de gemeente vormen daarin de eerste stap.
- Onze andere stakeholders
  - Anders dan in het proces met Wonen Limburg ligt er geen wettelijke basis waarop de gemeente met andere partijen in de volkshuisvesting afspraken kan maken. Dat betekent, dat daar waar de gemeente afhankelijk is van inbreng van andere stakeholders dan Wonen Limburg (b.v. in de realisatie van huurwoningen boven de liberalisatiegrens van € 710,68 of realisatie van sociale koopwoningen dan wel de bouw van kleinere appartementen voor specifieke doelgroepen), die stakeholders door de gemeente moeten worden verleid in Venray te investeren. In de Nederlandse praktijk betekent dat – overigens net zoals we dat bij Wonen Limburg voorstellen – proceszekerheid en transparantie in een vroeg stadium. Het betekent ook, dat de gemeente actief in overleg gaat met mogelijke partners in de realisatie van woningen en woonvoorzieningen als short- en

midstay.

### 5.3 *Hoe communiceren we*

- De woonvisie is in nauw overleg met betrokkenen tot stand gekomen. Zij hebben hun energie gestoken in het aanleveren van gegevens, van vragen en in de discussiebijdragen. Nu deze woonvisie de basis voor het woonbeleid in de komende jaren vormt, hebben zij natuurlijk alle reden om te weten hoe het beleid (en vooral met welke resultaten) zich ontwikkelt. De jaarlijkse herijking van de prestatieafspraken, die we met de corporatie gezamenlijk uitvoeren vormt de basis voor de gedachte jaarlijks een algemene evaluatie te houden en die ook met onze stakeholders in een discussieavond te delen. Hoe zo'n evaluatie precies moet worden opgezet is afhankelijk van wat wij als gemeente kunnen doen en wat de wensen bij onze stakeholders zijn. In de woontafeldiscussies zal de gemeente dit punt nader aan de orde stellen.