

PROJECTENBIJLAGE

Nieuwbouw	Aantal	DAEB/niet-DAEB	Uitvoering
Spechtstraat/Brachterweg	22	DAEB	2024-2025
Spechtstraat/Brachterweg, koop	12	Niet-DAEB	2024-2025
Boschkamp fase 1, sociale huur	36	DAEB	2024-2025
Boschkamp fase 1, middenhuur	6	Niet-DAEB	2024-2025
Boschkamp fase 1, koop	31	Niet-DAEB	2024-2025
Puteanusstraat	20	DAEB	2024-2025
Lohofstraat	20	Niet-DAEB	2024-2025
Keramiestraat	4	DAEB	2024-2025
Venlo NN, locatie voor Dichterbij	21	DAEB	2025-2026
Centrumplan Tegelen	21	DAEB	2025-2026
Maaslandcollege	27	DAEB	2026
't Peske	68	DAEB	2027-2028
't Peske - zorgstudio's RAC	32	DAEB	2027-2028
Totaal nieuwbouw	320		
(277 huur- en 43 koopwoningen)			

Renovatie/herbestemming	Aantal	DAEB/niet-DAEB	Uitvoering
Grote Kerkstraat (herbestemming)	12	DAEB	2025
Windhond (renovatie en verduurzaming)	58	DAEB	2025
Glazenapplein (renovatie en verduurzaming)	39	DAEB	2025
De Bongerd	91	DAEB	2026
Totaal renovatie/herbestemming	200		



Vanuit ons 'bod' naar de prestatieafspraken:

Wij nodigen u uit om samen met de huurdersorganisatie en de collega-corporaties in de gemeente Venlo de voorgenomen activiteiten concreet vorm te geven in gezamenlijke prestatieafspraken voor 2025.



Met vriendelijke groet,

Stichting Antares woonservice

R.J.M. (Roel) Versleijen
Directeur/bestuurder

OVERZICHT VOORGENOMEN ACTIVITEITEN 2025

Gemeente Venlo
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 3434
5902 RK Venlo

Geacht college,

Hierbij doe ik u het bod van Antares toekomen. Met dit bod geeft Antares invulling aan de verantwoordelijkheid om de gemeente Venlo jaarlijks op grond van de Woningwet inzicht te bieden in de voorgenomen activiteiten. Antares sluit hiermee aan bij het woonbeleid van de gemeente zoals is vastgelegd in de Woonvisie Venlo 2021-2026 – 'Op weg naar toekomstbestendig wonen'. Dit bod vormt mede de basis voor de prestatieafspraken tussen de gemeente, corporaties en de huurdersorganisatie.

Volkshuisvestingbeleid en samenwerking

Ook binnen de gemeente Venlo lukt het helaas niet iedereen om te wonen zoals hij of zij dat graag wil. Zo is de beschikbaarheid van een passende woning voor veel mensen beperkt. De beschikbaarheid van woningen hangt ook sterk samen met de betaalbaarheid van woningen. Veel mensen kunnen geen betaalbare woning meer vinden of hebben moeite om hun woonlasten te betalen. De maatschappelijke urgentie voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen is hoog. Hierdoor ingegeven wil Antares de komende jaren 'een extra tandje bijzetten' in zijn vastgoedambitie. Antares wil de komende jaren netto circa 100 woningen toevoegen aan het bezit en een actieve ondernemende rol pakken in het samenspel tussen markt en overheid. Behalve investeringen in kwantiteit houdt Antares ook oog voor de kwaliteit van woningen en de leef- en woonomgeving. Daarbij streeft Antares naar gevarieerde en uitdagende wijken en buurten waarin de huidige en toekomstige huurders met plezier kunnen (samen) wonen. Antares wil in de komende jaren op een proactieve, open en constructieve wijze met u, de collega-corporaties en de huurdersorganisatie samenwerken aan de volkshuisvestelijke opgave in Venlo.

Overzicht voorgenomen activiteiten

Voor het uitvoeringsjaar 2025 bied ik u een handzaam en overzichtelijk drieluik waarin de prestatievelden van het volkshuisvestingsbeleid helder zijn weergegeven. Daarnaast is een overzicht opgenomen van de vastgoedprojecten (nieuwbouw en renovatie) voor 2025 en de jaren daarna. Dit overzicht is vooraf besproken en afgestemd met de huurdersbelangenvereniging.

Stichting Antares woonservice

R.J.M. (Roel) Versleijen
Directeur-bestuurder



SAMENWERKING

De volkshuisvestelijke opgave in Venlo is groot. We hebben te maken met een woningtekort. Ook leefbaarheid en verduurzaming spelen een steeds grotere en meer zichtbare rol in onze woonomgeving. Bovendien wordt de druk op de woningmarkt extra verhoogd door de toename van doelgroepen die met voorrang gehuisvest moeten worden. Corporaties zijn vaak de startmotor van deze belangrijke maatschappelijke verantwoordelijkheden.

Wat heeft Antares hierin te bieden?

- Wij zijn een partner waarop gebouwd kan worden. Wij gaan lastige projecten niet uit de weg en tonen publiek ondernemerschap.
- Partners kunnen vertrouwen op een actieve en open houding van ons, met als doel het realiseren van de gezamenlijke opgaven op de verschillende deelgebieden in dit bod.
- We staan open voor constructieve en heldere afspraken met wederkerigheid als uitgangspunt. Samen sturen we op verwachtingen, proces en resultaat.

BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Antares hecht veel belang aan het woongeluk van de huidige en toekomstige huurders. Daarvoor is de betaalbaarheid en beschikbaarheid van passende woningen van belang. Om dit te realiseren, houdt Antares zich voortdurend op de hoogte van ontwikkelingen en stuurt actief op de gewenste vastgoedportefeuille: locatie, typologie van woningen, huurprijzen, nieuwbouw, transformatie en renovatie. Verder realiseren wij met de verduurzaming van onze woningen en woongebouwen een lager energieverbruik en een hoger comfort.

- Bij projecten kijken we niet alleen naar locatie maar ook naar wat de wijk nodig heeft.
- We staan voor differentiatie: de juiste woningen, doelgroepen en huurprijzen op de juiste locaties.
- Ondanks dat minstens 30% sociale woningbouw moet worden gerealiseerd, blijft maatwerk per wijk en project noodzakelijk. Samen met de gemeente concretiseren we dit in 2025 waarbij de relatie tussen de componenten gewogen wordt.
- We zijn voorstander om ook te bouwen in buurten waar nog niet veel huurwoningen staan. Dat zorgt voor verscheidenheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.
- Wij vinden dat de betaalbaarheid voor onze bewoners naast de huurprijs ook een duidelijke relatie heeft met de energielasten en de gemeentelijke lasten.
- We willen de komende jaren netto gemiddeld 100 woningen per jaar bouwen. Dat is een duidelijke verhoging van onze nieuwbouwambities, passend bij de landelijke prestatieafspraken. Hiervoor doen wij een klemmend beroep op de samenwerking met de gemeente in het kader van geschikte locaties.
- We dragen ons steentje bij om processen te versnellen, dat resulteert automatisch in meer en sneller bouwen! Hiertoe nodigt Antares de gemeente al voorafgaand aan de intaketafels uit om de gezamenlijke projectdoelen in een vroegtijdig stadium vorm te geven.

WONEN EN ZORG

De toename van zorgvragende doelgroepen zet ook in 2025 onverminderd door.

- Antares besteedt concreet aandacht aan toekomstbestendig wonen.
 - We gaan het gesprek aan met bewoners om ze tijdig bewust te maken of en hoe toekomstbestendig hun woonsituatie is. We laten bewoners zien welke opties ze hebben en welke acties ze kunnen ondernemen om toekomstbestendig te kunnen wonen.
 - We kijken daarbij niet alleen naar de woning, maar ook naar de woonomgeving en de voorzieningen.
 - We sturen hierop door campagnes en projecten, zoals het jaarlijks met voorrang huisvesten van een beperkt aantal senioren en het project verhuisvouchers samen met de gemeente Venlo.
 - Onze leefbaarheidsmedewerkers dragen dit actief uit binnen het sociale netwerk in de wijken en kernen.
- Antares vertaalt de woonzorgvisie op wijkniveau. Dit doen we samen met zorgpartners uit de wijk.
- We bouwen voort op de gebiedsgerichte uitvoeringsagenda wonen & zorg voor ouderen, die in 2024 is ingezet. Dit rollen we gefaseerd verder uit naar alle wijken/dorpskernen.
- We willen tempo maken en spreken onze partners daar ook op aan.
- We hebben aandacht voor andere woonvormen, waarin bijvoorbeeld ouderen gezamenlijk wonen en waarbij zorg geclusterd wordt.

BIJZONDERE DOELGROEPEN

Antares heeft veel verschillende doelgroepen in het huurdersbestand. Naast het huisvesten van regulier woningzoekenden heeft Antares ook specifiek aandacht voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Een goed en evenwichtig woningbestand (verschillende woningen met verschillende huurprijzen) draagt bij aan gedifferentieerde wijken. Met de aanhoudende groei van deze groepen komt de leefbaarheid van wijken onder druk te staan. Binnen de mogelijkheden die Antares heeft, sturen we op een evenwichtig woningbestand en een genuanceerd en gedoseerd toewijzingsbeleid.

- We hanteren maximaal 25% toewijzing met voorrang (verplichte urgentiegroepen vanuit huisvestingsverordening, sociale urgenties en statushouders).
- Wij vinden alle doelgroepen die wij met voorrang toewijzen even belangrijk en maken geen onderscheid. Iedereen is voor ons belangrijk. We gaan hierover het gesprek met onze partners aan en leggen dit graag vast.
- Wij sturen actief op spreiding van kwetsbare en aandachtsgroepen over ons bezit.

LEEFBAARHEID

Voor Antares betekent leefbaarheid dat onze huurders en hun mede-wijkbewoners in sociaal draagkrachtige, gebalanceerde wijken wonen: schoon, heel en veilig. Antares streeft naar wijken/dorpskernen waar het vanzelfsprekend is dat bewoners de initiator zijn en zich verantwoordelijk voelen voor de leefbaarheid. De publieke ruimte stimuleert dit positief en ondersteunt gezond en sociaal gedrag. Vanuit dit gedachtegoed willen we in 2025, in een gezamenlijke aanpak, werken aan de volgende punten:

- We participeren in en dragen bij aan de doorontwikkeling van de wijk aanpak in Venlo (één visie en gezamenlijke aanpak van leefbaarheidsvraagstukken). Daarbij gaat naast de lopende initiatieven in 2025 extra aandacht uit naar de wijken Klingerberg en Nieuw-Steyl.
- Via ons Fonds Leefbaarheid investeren we 110.000 euro in (huurders)initiatieven die een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woonomgeving en/of sociale cohesie in beide gemeentes.
- We investeren in de kwaliteit van de woonomgeving:
 - We continueren ons initiatief om de vergroening van voortuinen te stimuleren.
 - We willen mee investeren in kwaliteit publieke ruimte in wijken/buurtten waar we bezit hebben.
- We investeren in het toekomstbestendig faciliteren van huurders die zich vrijwillig inzetten voor het versterken van de leefbaarheid van hun woonomgeving en/of woongebouw.
- Om een evenwichtige wijkopbouw te realiseren, willen wij gebruik maken van de wettelijke mogelijkheid om jaarlijks 7,5 % meer woningen te mogen toewijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen dan de vastgelegde inkomensgrenzen voorschrijven. Hiermee kunnen we sturen op het voorkomen van gesegregeerde wijkopbouw, wat de leefbaarheid ten goede komt.

DUURZAAMHEID

De verduurzamingsinvesteringen van de afgelopen jaren hebben ertoe geleid dat er nagenoeg geen woningen meer zijn met slechte energielabels. Bewoners genieten daar volop van door lagere energielasten en meer comfort in hun woning. De onderhoudsbegroting is vanaf nu leidend in de verduurzamingsinvesteringen, waardoor Antares verduurzaamt op het natuurlijke moment als onderhoud nodig is.

- We realiseren aanzienlijk eerder de overheidsdoelstellingen om vanaf 2028 geen woningen meer te hebben met slechte labels. In 2025 heeft Antares (behalve een viertal geplande projecten) geen slechte energielabels meer.
- In 2025 doen we kleinschalig ervaring op met de thema's circulariteit en klimaatadaptatie. Onze ervaringen delen we graag met onze partners waaronder de gemeente.
- Wij onderschrijven het belang van het behalen van de landelijke prestatieafspraken en sturen hier actief op.
- Wij werken in 2024 aan een vernieuwd duurzaamheidsbeleid. Dit beleid en de daaruit voortkomende uitvoeringsagenda delen we in 2025 graag met de gemeente.