

BIJLAGE I WOONVISIE VENLO 2021-2026

UITVOERINGSPROGRAMMA

In deze bijlage geven we handen en voeten aan de wijze waarop we de geformuleerde doelstellingen willen behalen. Hierbij benadrukken we dat dit geen vaststaand overzicht is, maar dat hier zaken aan toegevoegd kunnen worden als hier aanleiding voor is. Het uitvoeringsprogramma is dynamisch en geeft het college van burgemeester en wethouders de ruimte te handelen om de doelstellingen in deze visie te behalen.

Om zicht te houden op de voortgang van het uitvoeringsprogramma wordt een monitor opgesteld.

ROBUUSTE WONINGVOORRAAD

Versnellen	
Doorstroming op de woningmarkt is essentieel, woningbouwprojecten die hieraan een bijdrage leveren pakken we op korte termijn op.	<ul style="list-style-type: none">• We maken maximaal gebruik van subsidiemogelijkheden, zoals de Woningbouwimpuls regeling van het Rijk om woningbouw versneld op te pakken.• Samen met de corporaties verkennen we de mogelijkheden om doorstroming binnen de sociale huursector te bevorderen, bijvoorbeeld door inzet van verhuurmakelaars.
We maken werk van onze ambitie kenniswerkers aan Venlo te binden door aantrekkelijke woonmilieus te bieden.	<ul style="list-style-type: none">• In onze plancapaciteit bieden we ruimte om voor deze doelgroep te bouwen (10% ambitie).• We hebben een starterslening, deze is ook beschikbaar voor jonge kenniswerkers die hun eerste huis in Venlo willen kopen.

Verbinden

We gaan voor een toekomstbestendige woningvoorraad door de opgaven rondom verduurzaming te koppelen aan de aanpak van de woningvoorraad.

- We werken met onze partners aan de energietransitie, gebaseerd op de Transitie Visie Warmte en de Venlose Energie Strategie.
- We geven prioriteit aan no regret-maatregelen voor particuliere woningeigenaren: maatregelen die zichzelf terugverdienen. En maken maximaal gebruik van subsidies en co financieringen.
- We investeren in voorlichting en advies. Het duurzaambouwloket Venlo en energieambassadeurs zijn belangrijke tools om inwoners bewust te maken, te informeren, te helpen en te ontzorgen zowel op gebied van techniek, financiën en vertaling naar concrete acties en maatregelen.
- We geven informatie over en stimuleren acties rondom klimaatbestendige woningen in de particuliere sector.

De ruimtelijke strategie voor nieuwbouw/ transformatielocaties is leidend voor de beoordeling van nieuwe woningbouwlocaties.

- Initiatieven op locaties die een bijdrage leveren aan de principes versterken, verbinden of drager krijgen de prioriteit.

We gaan voor gemengde wijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten.

- Aan nieuwe woningbouwprojecten vanaf 30 woningen wordt medewerking verleend op

	<p>het moment dat hierin 30% sociale huur is opgenomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan sloop-nieuwbouwprojecten van de corporaties wordt medewerking verleend op het moment dat hierin 30% vrije sector woningen zijn opgenomen (huur of koop). • Samen met de corporaties verkennen we hun mogelijkheden om op andere wijze woningen toe te wijzen. • We maken met de corporaties afspraken over de inzet van de vrije ruimte binnen passend toewijzen.
In kwetsbare buurten en/of wijken kiezen we voor een integrale wijkaanpak.	<ul style="list-style-type: none"> • Samen met onze partners, zoals de corporaties, bepalen we waar een integrale wijkaanpak aan de orde is.
We versterken centrumstedelijk wonen	<ul style="list-style-type: none"> • We stimuleren wonen in de binnenstad met het instellen van voorkeurszones voor studentenhuisvesting. • We stimuleren transformatie cultuurhistorisch waardevolle panden voor wonen, hierbij zetten we kennis en expertise, subsidies en co-financiering vanuit andere partijen (zoals provincie) in. • Het Kazerne Kwartier is de plek voor uitbreiding van stedelijke woonmilieus.

Vernieuwen

We stimuleren de transformatie van particulier bezit zonder toekomstwaarde.

- We zetten in op maximaal benutten rijkssubsidies,

	<p>zoals het Volkshuisvestingsfonds.</p> <ul style="list-style-type: none"> • We smeden coalities met de corporaties en andere partijen om hierin samen op te trekken.
<p>We bieden ruimte voor kleinschalige, bijzondere woonprojecten, we kiezen ervoor om hier actief grondbeleid voor in te zetten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We kopen als gemeente gronden aan voor woningbouw. • Indien nodig gebruiken we hiervoor ons instrumentarium, zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten.
<p>We stimuleren nieuwe woningconcepten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe woningconcepten die een bijdrage leveren aan onze woonopgaven kunnen rekenen op een positieve grondhouden. • Indien nodig kopen we als gemeente gronden aan voor woningbouw.
<p>We passen circulariteit toe in nieuw- en verbouw (bio-based bouwen) .</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We vervullen een voorbeeldfunctie voor onze partners en initiatiefnemers. • We stimuleren bovenwettelijke (landelijke) duurzaamheidsmaatregelen door beleid en uitvoeringsmaatregelen zoals het grondstoffendepot en het circulair sturingskader. • We voeren pilotprojecten uit voor circulaire sloop, nieuwbouw en renovatie en promoten marktpartijen en coöperaties dit ook te doen. We delen kennis met woningcorporaties over deze projecten en leggen de pilots vast in prestatieafspraken met de corporaties. • We passen bij nieuwbouw en verbouw een sturingskader

	circulair bouwen toe om het rentmeesterschap te stimuleren
--	--

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Versnellen	
<p>Jaarlijks worden er tenminste gemiddeld 350-400 woningen aan de voorraad toegevoegd, om onze huishoudensontwikkeling bij te houden en het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Om dit doel te behalen houden we rekening met 30% extra planvoorraad, zodat bij planuitval voldoende alternatieven voor handen zijn. • We voeren overleg met de corporaties en marktpartijen op het moment dat er knelpunten zijn die realisatie in de weg staan.
<p>We gaan speculatie met (nieuwbouw)woningen tegen door instrumenten die we nu al tot onze beschikking hebben (en mogelijke nieuwe instrumenten vanuit het Rijk) in te zetten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We maken vooruitlopend op Rijksbeleid actief gebruik van zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en kettingbedingen bij eigen locaties en verkoop gemeentelijke panden. • We volgen de ontwikkelingen van Rijksbeleid en geven prioriteit aan het inzetten van nieuwe instrumenten op het moment dat dit voor de Venlose situatie passend is.

Verbinden	
<p>Onze kernvoorraad sociale huurwoningen blijft op peil. Zo blijft er voldoende aanbod voor die doelgroepen in Venlo die afhankelijk zijn van de sociale huursector.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wanneer corporaties woningen slopen, worden evenveel woningen teruggebouwd op de locatie waar gesloopt wordt. Indien dit niet toereikend is om de gewenste kwaliteit te realiseren,

	<p>wordt gekeken naar alternatieve locaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij sloop en nieuwbouw houden we in onze planvoorraad al rekening met nieuwe locaties voor 500 woningen die niet op dezelfde plek teruggebouwd kunnen. • We maken afspraken met de corporaties over het aantal, de plaats en de kwaliteit van de te verkopen huurwoningen.
<p>Woonwagenstandplaatsen zijn na afronding van de herstructureringsoperatie kwalitatief op orde en hierna maken we de balans op of de kwantiteit ook op orde is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Na afronding van de herstructureringsoperatie wordt de wachtlijst opgeschoond. • Hierna maken we een plan voor een eventueel vervolg om te kunnen voldoen aan het Rijksbeleid.
<p>Internationale werknemers die dat willen kunnen zich hier permanent vestigen, ons (sociale) huuraanbod en ons koopaanbod biedt hiervoor voldoende kansen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In ons woningbouwprogramma houden we rekening met een potentiële instroom van deze doelgroep. Hiervoor kan extra planvoorraad worden ingezet (ambitie).
<p>Flexwonen krijgt een plek in Venlo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Met de corporaties maken we afspraken voor experimenten voor flexwonen. • We kopen als gemeente gronden aan, die oa. ingezet kunnen worden voor flexwonen. • We maken gebruik van de mogelijkheid in de Woningwet om te werken met tijdelijke huurcontracten, bijvoorbeeld met jongerencontracten of campuscontracten.

<p>We binden kenniswerkers aan Venlo met aantrekkelijk woonaanbod.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We onderzoeken met welk aanbod kenniswerkers te verleiden zijn naar Venlo te verhuizen. • We bieden ruimte in ons woningbouwprogramma om dit aanbod een plek te geven
<p>We binden kenniswerkers aan Venlo met aantrekkelijk woonaanbod.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We onderzoeken met welk aanbod kenniswerkers te verleiden zijn naar Venlo te verhuizen. • We bieden ruimte in ons woningbouwprogramma om dit aanbod een plek te geven

Vernieuwen

<p>Het aandeel van het goedkoopste segment binnen de sociale huursector wordt vergroot naar minimaal 10 %. Samen met de corporaties kijken we op welke wijze we dit gaan bewerkstelligen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We zetten in op flexibele woonconcepten en maken hier afspraken over met de corporaties. • We kijken naar andersoortige huurconstructies en maken hier afspraken over met de corporaties. • We kijken naar de mogelijkheid van splitsen van grote eengezinswoningen. • We maken gebruik van ervaringen elders waar het gelukt is om goedkope voorraad toe te voegen.
<p>Bij nieuwbouw is aandacht voor de betaalbaarheid, zowel in de koopsector, de particuliere huurmarkt en de sociale huursector. Hierbij monitoren we het woningbouwprogramma en wordt zo nodig ingegrepen met een nieuw instrument voor Venlo, zoals als een doelgroepenverordening om betaalbaarheid te borgen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We onderzoeken de mogelijkheden van een doelgroepenverordening.

WONEN EN ZORG

Versnellen	
Binnen de gemeente wordt een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd.	<ul style="list-style-type: none"> • We gaan actief in gesprek met zorgaanbieders en helpen hierbij met het zoeken naar een geschikte locatie.
Meer geschikt en beschikbaar woningaanbod voor de groep inwoners met een psychische kwetsbaarheid die uitstromen vanuit intramurale voorzieningen.	<ul style="list-style-type: none"> • Met de corporaties gaan we in gesprek over het beschikbaar stellen van woningen voor deze doelgroep. • We kijken hierbij naar het inzetten van nieuwe woonconcepten en/of andere huurvormen. • We hebben hierbij oog voor kwetsbare wijken en buurten. • We breiden het Transferpunt uit naar meerdere doelgroepen die hulp nodig hebben bij vervolghuisvesting.
Meer woningen geschikt maken voor mensen met een beperking.	<ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren van het verbeteren van de toegankelijkheid en bruikbaarheid van woningen.
Verbinden	
Programmatische aanpak langdurig zelfstandig wonen voor ouderen	<ul style="list-style-type: none"> • We pakken het voortouw om samen met zorgaanbieders, woningcorporaties en zorgkantoor te komen tot toekomstbestendige zorg, ondersteuning voor ouderen en voldoende passende woningen
Koppeling groot onderhoud met levensloopbestendig maken woningen in de huursector.	<ul style="list-style-type: none"> • Met de corporaties kijken we waar nog mogelijkheden zijn het bezit verder

	<p>levensloopbestendig te maken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dit doen we ook met VVE's van huurcomplexen die kansrijk zijn voor het levensloopbestendig maken van de woningen.
<p>Kansen benutten aanpassen van bestaande koopwoningen- verduurzamen en levensloopbestendig maken worden gekoppeld. Hier ligt een grote verantwoordelijkheid bij eigenaren zelf.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We verleiden mensen met een koopwoning door actief te communiceren over de mogelijkheden gebruik te maken van regelingen rondom verduurzamen en levensloopbestendig maken van de eigen woning. • We blijven de mogelijkheid bieden van pre-mantelzorgwoningen.
<p>Groot belang van de sociale woonomgeving- dit betekent ook dat ouderen een plek in de eigen kern en gemeenschap kunnen krijgen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Initiatieven vanuit kernen en wijken voor ouderen worden positief benaderd. • Zo nodig kunnen we hierbij actief grondbeleid inzetten. • We benutten bestaande ontmoetingsvoorzieningen hierbij beter, zodat de verbinding met de wijk gemaakt kan worden.
<p>Creëren van woongemeenschappen, waar ook mensen met psychische kwetsbaarheid een plek kunnen krijgen- magic mix.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We bieden ruimte voor experimenten van de corporaties om magic mix projecten op te starten.
<p>Het regionaal sturen op een meer evenredige spreiding van voorzieningen van beschermd wonen in de regio Noord- en Midden-Limburg, die we bezien in samenhang met de eigen lokale opgave van de gemeente Venlo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We gaan in gesprek met de regiogemeenten om de verdere doorcentralisatie vorm te geven.

Vernieuwen

Meer diversiteit en verschillende woonconcepten voor ouderen in de eigen wijk, hierbij is er ook ruimte voor eigen initiatieven.

- We bevorderen variatie in verschijningsvorm én prijsklasse door in de initiatieffase te sturen op diversiteit
- We stimuleren het hofjeswonen
- We stimuleren co-creatie tussen corporaties en ontwikkelaars door partijen met elkaar in verbinding te brengen.
- We kopen als gemeente gronden aan, die o.a. ingezet kunnen worden voor woonzorginitiatieven vanuit de gemeenschap.

Ook bij het vergroten van voorzieningen voor ouderen met 24-uurszorg zetten we in diversiteit.

- We bevorderen variatie in verschijningsvorm én prijsklasse door in de initiatieffase te sturen op diversiteit.

Voor mensen met een lichamelijke beperking (LG) zetten we in op kleinschalige nieuwe woonvormen dichtbij familie/mantelzorgers.

- We gaan in gesprek met zorgaanbieders en kijken waar we kansen zien voor kleinschalige woonvormen in de wijken en kernen geschikte locatie.

We verkleinen de overstap van wonen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid naar regulier wonen door ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen en tussenvormen.

- Samen met zorgaanbieders en de corporaties bepalen we welke woonvormen ontbreken en/of gestimuleerd moeten worden.
- We gaan actief op zoek naar passende woonoplossingen voor mensen die woonoverlast veroorzaken.

