

Reactie op de woordmeldingen Woonvisie Venlo 2021 – 2026 *Op weg naar toekomstbestendig wonen*

Tijdens de oordeelsvormende raadsvergadering van 15 september jl. hebben alle fracties gereageerd op de woonvisie. Er zijn ook een aantal technische vragen gesteld. In dit document treft u enerzijds een algemene reactie aan op een viertal hoofdthema's die breed werden benoemd tijdens de woordvoeringen. Daarnaast treft u de beantwoording aan van de gestelde technische vragen.

Algemene reactie

Creatieve woonvormen

Meerdere fracties doen de oproep om ruimte te bieden voor creatieve woonvormen. Dit wordt ook onderschreven door de woonvisie. De insteek van de woonvisie is niet om alle bijzondere woonvormen en concepten te benoemen en te beschrijven. De insteek is het benoemen dat er ruimte is voor de realisatie van alternatieve woonvormen.

Contouren

In verschillende woordmeldingen is de stedelijke contour benoemd. Enerzijds om aan te geven dat er ook buiten de contour gezocht moet worden om voldoende woningen te kunnen realiseren en anderzijds is ook betoogd dat er binnen de contour voldoende ruimte is te vinden.

In de woonvisie is de lijn gekozen ruimte zoeken binnen de contour. Niet omdat we behoudend of voorzichtig willen zijn, maar vanuit de overtuiging dat er binnen de contour voldoende ruimte is om woningbouw te realiseren. Juist door te kiezen voor bouwen binnen de contour is het mogelijk transformatie en herstructurering aan te jagen. Ook zien we vanuit de praktijk van afgelopen jaren dat juist transformatie van panden (denk aan kantoren of grote woningen) snel resultaat oplevert. Daarnaast is in de woonvisie ook al aangegeven dat niet altijd ruimte gevonden kan worden binnen de contour. Dit is het geval in Velden en Hout-Blerick. Hier worden locaties (aansluitend) buiten de contour gezocht. Hiermee wordt een sterk signaal gegeven dat de contour uitgangspunt is, maar dat indien nodig hier van af wordt geweken. Kernen worden niet op slot gezet omwille van de contour, als het nodig is voor de leefbaarheid van een kern, dan wordt gekeken naar locaties buiten de contour.

Grondbeleid

Een aantal fracties haalt het in de woonvisie genoemde actieve grondbeleid aan. Het feit dat dit nu in deze woonvisie is opgenomen als instrument, is een trendbreuk met de afgelopen periode. Gemeente Venlo heeft langere tijd geen gronden of panden aangekocht ten behoeve van woningbouw. Nu wordt wel nadrukkelijk gekeken naar het strategisch aankopen van gronden. Hierbij zijn in de woonvisie verschillende doelgroepen/ soorten woningen benoemd waarvoor het aankopen van gronden door de gemeente van toepassing kan zijn. Dit is echter niet limitatief bedoeld, maar moet vooral gezien worden dat de inzet zich met name zal richten op woningen en doelgroepen die nu onvoldoende bediend worden door de markt. De uitwerking van een actief grondbeleid zal zijn beslag moeten krijgen in de nota grondbedrijf.

Tegengaan speculatie

Bijna alle fracties hebben hun zorgen geuit over speculatie met woningen. Dit wordt ook signaleerd in de woonvisie. De instrumenten die we nu al tot onze beschikking hebben zijn dan ook opgenomen (zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en kettingbeding). Deze instrumenten zijn alleen toe te passen bij nieuwbouw of verkoop van gemeentelijk bezit. Daarnaast kunnen corporaties bij verkoop van corporatiewoningen ook voorwaarden, zoals een zelfbewoningsplicht, opnemen.

Ondertussen zit er ook regelgeving aan te komen om speculatie met woningen in de bestaande voorraad tegen te gaan. Dit is een goed voorbeeld van de wijze waarop de woonvisie moet werken. Op het moment van opstellen van de woonvisie is deze regelgeving nog niet van kracht, maar door te werken met een flexibel uitvoeringsprogramma kan dit opgenomen worden op het moment dat deze regelgeving er wel is. Het past immers prima in de lijn van de woonvisie om de woningvoorraad beschikbaar te houden.

Technische vragen

- Starterslening: worden de mogelijkheden van dit instrument verder uitgebreid?
Ja, de starterslening wordt gezien als een instrument dat we blijvend inzetten om starters een kans te bieden op de woningmarkt. Provincie Limburg heeft onlangs de maximale koopsom verhoogd van € 230.000,- naar € 245.000,- en het maximale leenbedrag bijgesteld naar € 49.000,-. Gemeente Venlo wil gebruik maken van deze ruimere mogelijkheden. Hiertoe moet de verordening worden aangepast. Dit voorstel zal dit jaar nog op de raadsagenda komen.
- Wat wordt bedoeld met 'verbinden stadsdelen en wijken', zoals opgenomen in bijlage 4-ruimtelijke strategie?
Hiermee bedoelen we dat woningbouw kan helpen om stadsdelen en wijken te verbinden, wanneer dit wenselijk is. Een goed voorbeeld hiervan is woningbouw in het Kazerne Kwartier. Door op deze plek in te zetten op woningbouw wordt de kans benut om de stadsdelen Blerick en Venlo meer met elkaar in verbinding te brengen.
Het gaat hier dus vooral om het benutten van kansen om de stad beter te laten functioneren en het is geen doel op zich om alle wijken en dorpen met elkaar te verbinden.
- Is er een overzicht van locaties die nu nog niet zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering?
Het is niet mogelijk een dergelijk overzicht te geven. Uiteraard lopen er gesprekken met initiatiefnemers over locaties die nu nog niet in de planvoorraad zijn opgenomen. Het gaat dat echter over locaties waar nog geen besluitvorming over heeft plaats gevonden. Overigens is de planvoorraad dynamisch. Zodra er besluitvorming over een locatie heeft plaatsgevonden, wordt deze opgenomen in het planoverzicht. Een goed voorbeeld hiervan is het plan Weidsvelden in Velden. Toen de woonvisie werd opgesteld, had hier nog geen besluitvorming over plaatsgevonden en maakte het nog geen onderdeel uit van de planvoorraad. Dit is inmiddels wel gebeurd waardoor er 39 woningen aan de planvoorraad zijn toegevoegd. Ditzelfde geldt voor 14 appartementen aan de Markt 2 in Venlo (Wonen boven Winkels) en 5 appartementen aan de Bongerd 15-17 in Tegelen (woningomzetting). Dit illustreert dat de planvoorraad niet statisch is en telkens wordt bijgewerkt. Op www.pcmlimburg.nl is de actuele stand van de planvoorraad te vinden.
- Wat is de stand van zaken rondom de locatie politiebureau Steyl?
In 2019 is een vergunning verleend voor het wijzigen van dit pand naar een woonzorggebouw. Over voortgang van deze ontwikkeling is ambtelijk contact met de initiatiefnemer. Om overlast van hangjongeren te voorkomen is onlangs door initiatiefnemer de overkapping bij de ingang dichtgezet met bouwhekken.
- Hoe kan het dat er maar 6-7 jongeren jaarlijks behoefte hebben aan een geclusterde woonvorm (paragraaf 4.3.3)?
We hebben uitgevraagd gedaan hoeveel jongeren die in de jeugdhulp zitten bij een pleeggezin of een jeugdinstantie de leeftijd van 18 jaar bereiken. Dit zijn jaarlijks 6 a 7 jongeren. Veel van deze jongeren ontvangen na de jeugdhulp ondersteuning vanuit de Wmo (overgang 18-/ 18+). In de Wmo zit in tegenstelling tot de jeugdhulp geen wooncomponent.

Dat betekent dat deze kwetsbare jongeren zelf hun huisvesting moeten organiseren om Wmo ondersteuning te kunnen ontvangen. Nu we dit in beeld hebben kunnen we onder meer afspraken maken met de woningcorporaties en kijken naar andere alternatieven om kwetsbare jongeren te ondersteunen in het vinden van woonruimte.

- Hoe kan voorkomen worden dat echtparen, waarvan 1 partner dementie heeft en intramuraal gaat wonen, gescheiden worden?

Onlangs is de Wlz hierop aangepast. De partner kan meeverhuizen naar een Wlz instelling. Daarnaast beoordelen wij woonzorginitiatieven, die ter beoordeling en besluitvorming binnen komen, of hierin is voorzien.