



**GEMEENTEBESTUUR**

Selim Özçelik (Denk Venlo)

**uw kenmerk** -  
**uw brief d.d.** 30 januari 2025

**ons kenmerk** 397391  
**behandelaar** C.H.W. Janssen  
**telefoonnummer** +31 77 3596301  
**contact** [ch.janssen@venlo.nl](mailto:ch.janssen@venlo.nl)  
**collegebesluit d.d.** 25 februari 2025  
**bijlage(n)** -

**onderwerp** Beantwoording art. 35 RvO vragen inzake Gebrek aan woningbouw

Geachte heer Özçelik,

Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief delen wij u het volgende mede.

**Vraag 1**

Hoe kan het zijn dat wij zo ver onder het landelijk gemiddelde scoren?

**Antwoord vraag 1**

Het aantal nieuwe gebouwde woningen per 1.000 woningen in onze gemeente laat meerjarig een duidelijk stijgende trend zien (zie ook antwoord op vraag 5). Maar we zitten nu in een tussenfase tussen de afronding van grootschalige, meerjarige nieuwbouwprojecten die hun oorsprong hebben van voor de kredietcrisis, het beperkt toevoegen van nieuw grootschalige plannen als anticipeerregio en het moment dat nieuwe grootschalige, meerjarige nieuwbouwprojecten tot vergunning en realisatie komen. Tel daarbij de gestegen bouwkosten en hogere rentes van de afgelopen jaren op wat maakt dat in 2024 minder nieuwbouw gerealiseerd is.

Graag willen we ook opmerken dat het aantal overige toevoegingen (woningsplitsingen en -omzettingen, veelal naar appartementen) het laagste aantal in jaren was. Deze categorie heeft de afgelopen 10 jaar voor een stevig aantal nieuwe woningen gezorgd. Ook hier spelen de gestegen bouwkosten en hogere rentes een rol, maar ook de fiscale aanpassingen van Box 3 waardoor het realiseren van appartementen voor de verhuur minder aantrekkelijk is geworden. Mogelijk zullen ook deels de effecten van de Opkoopbescherming hierin doorwerken.

## **Vraag 2**

Wat wordt het gemiddelde percentage aan toegevoegde woningen per jaar gedurende deze raadsperiode? Dit is dus gerealiseerd + verwachting.

## **Antwoord vraag 2**

In de Woonvisie Venlo 2021-2026 staat opgenomen om over de looptijd van de visie gemiddeld 380 woningen per jaar toe te voegen. In de CBS cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad worden ook de onttrokken woningen meegenomen: het is nog even afwachten wanneer sloopplannen in het kader van enkele herstructureringsplannen geëffectueerd worden, deze werken door in het gemiddelde percentage.

## **Vraag 3**

Hoe rijmen deze aantallen met de ambities van de schaa sprong en de ambities uit het coalitieakkoord?

## **Antwoord vraag 3**

De schaa sprong is in 2024 echt ingezet middels de presentatie van de ontwikkelingsstrategie, daar plukken we niet in hetzelfde jaar de vruchten van. Wat betreft de ambities van het coalitieakkoord: we zijn de afgelopen jaren van een plancapaciteit van 2.000 woningen naar momenteel 4.000 woningen gegaan, waarvan de helft aan harde plannen<sup>1</sup>. De komende periode worden hier nog meer harde en zachte plannen aan toegevoegd. Ook een wooncampus in de vorm van 96 flexwoningen aan de Venrayseweg is inmiddels opgeleverd.

## **Vraag 4**

Bent u het met ons eens dat er nu meer nodig is om de woningvoorraad snel te verhogen?

## **Antwoord vraag 4**

Zoals gezegd is de plancapaciteit reeds fors toegenomen en gaan we hier in het kader van de ontwikkelingsstrategie mee verder. We staan open voor verbeteringsmogelijkheden en nemen als voorbeeld daarom deel aan een pilot met vier buurgemeenten voor parallel programmeren onder begeleiding van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: "De grootste vertraging in de bouw van woningen ontstaat in de fase van initiatief tot de fase van het opstellen van een bestemmingsplan en/of de aanvraag van een omgevingsvergunning. Een andere manier van werken – waarbij processen gelijktijdig in plaats van opeenvolgend verlopen - kan veel kostbare tijd besparen en zo de woningbouw versnellen": hier willen we graag kennis op doen om woningbouwprocedures te versnellen, echter ook hier zit de verwachte winst op de langere termijn.

---

<sup>1</sup> Harde plannen zijn woningbouwplannen met een vastgesteld omgevingsplan en/of een verleende omgevingsvergunning, zachte plannen zijn woningbouwplannen met een omgevingsplan in voorbereiding of een principeakkoord van het college van B&W.

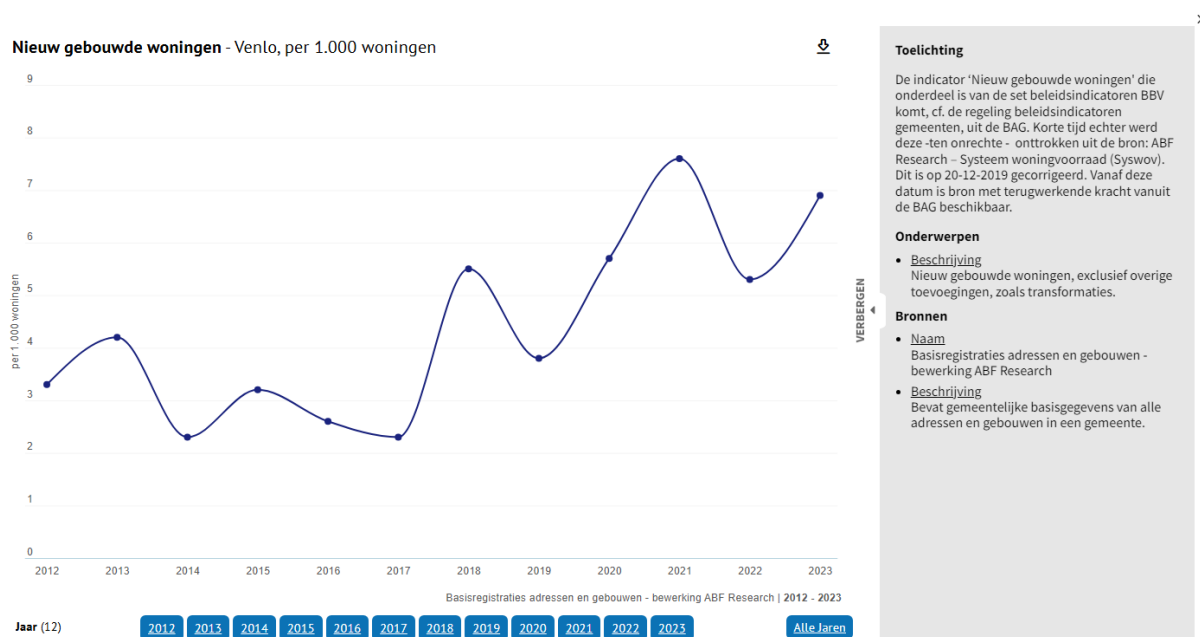
## Vraag 5

Volgens de Nieuwbouwmonitor van de Rijksuniversiteit Groningen zit Venlo al de afgelopen 10 jaar structureel onder de 1% nieuwbouwwoningen. Hoe kan het dat het ons niet lukt om boven de 1% te komen en dus voor de verandering hoger dan gemiddeld te scoren?

### Antwoord vraag 5

Ten eerste concentreert de nieuwbouwmonitor zich enkel op nieuwbouw en gaat deze voorbij aan het feit dat de afgelopen 10 jaar in Venlo een stevig deel van de toegevoegde woningen ook bestond uit woningsplitsingen en -omzettingen: woningen waarbij bestaande panden opnieuw worden gebruikt en vaak woningen gerealiseerd worden voor de huisvesting van kleinere huishoudens.

Ten tweede laat Venlo een duidelijke stijgende trend zien in de BBV beleidsindicator “Nieuw gebouwde woningen” met daarbij de kanttekening dat het jaar 2024 nog verwerkt moet worden. Met groei van de planvoorraad en de verwachte opleverde realisaties van de nieuwe grootschalige, meerjarige woningbouwplannen is het perspectief ook goed.



Bron: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/dashboard/besluit-begroting-en-verantwoording--bbv->

## Vraag 6

Volgens de Woonmonitor op Venlo inZicht is er in de plancapaciteitsmonitor een daling van 1% (15 woningen) opgenomen van betaalbare koopwoningen. Kunt u dit duiden? Waarom daalt nou juist de categorie waarin de meeste vraag zit?

**Antwoord vraag 6**

We hadden zelf ook al geconstateerd dat in de woonmonitor na updates zaken versprongen en niet alle wijzigingen meegenomen werden: de cijfers in de woonmonitor die u citeert komen uit 2022. De daling met 15 woningen betrof met name koopwoningen die onttrokken werden en gesplitst in huurappartementen. In 2022 waren er zo goed als geen betaalbare nieuwbouwwoningen in de programmering opgenomen. Inmiddels zitten we op 100 nieuwe betaalbare koopwoningen en verwachten hier nog meer woningen aan toe te voegen als de categorie waarvan de prijs nog onbekend is concreet wordt, conform de Woondeal Limburg. Overigens is de categorie betaalbaar in de bestaande woningvoorraad op gemeenteniveau ruim voorhanden, wat ook blijkt uit het grote aantal startersleningen in onze gemeente. In de Woonvisie hebben we opgenomen dat het bevorderen van doorstroming met stip op één staat. Dit willen we doen middels het realiseren van toekomstbestendige woonvormen, waarmee ruimte komt voor starters en (jonge) doorstromers in de bestaande (betaalbare) woningvoorraad. We hebben inmiddels afscheid genomen van de oude externe woonmonitor en vervangen door een eigen product waar we het beheer van in eigen hand hebben. De nieuwe woonmonitor is beschikbaar via [Venlo in Cijfers](#).

**Vraag 7**

Waarom staat het cijfer in vraag 6 volledig haaks op hetgeen 2 alinea's daaronder staat, namelijk 'Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat 2/3 van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau'?

**Antwoord vraag 7**

Zie antwoord 6.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten