

Companen

Regio Venlo

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015
Op weg naar één complete woonregio

2 november 2010

Projectnr. 983.101

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail
info@companen.
nl

Regio Venlo:
gemeente Beesel
gemeente Peel en Maas
gemeente Venlo

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015
Op weg naar één complete woonregio

2 november 2010

Inhoud

Woonregio Venlo: de kracht van samenwerking	1
1. Waarom een regionale woonvisie	4
2. Woonopgaven: van groei naar bloei	7
2.1. Trends in wonen en leven	7
2.2. Accentverschuiving van groei naar bloei	9
2.3. Maak kennis met de variëteit in de regio	12
2.4. Quick scan: kwaliteitsslagen maken in bestaande voorraad	15
2.5. Recente woningbouwproductie en –onttrekking	16
2.6. Naar duurzamer ruimtelijke en woningbouwontwikkeling	17
2.7. De woonopgaven samengevat	18
3. Visie op het wonen in de regio	21
De enveloppen met afspraken	27
4. Kwantitatieve envelop	28
4.1. Basis: woningen benodigd voor vervanging	28
4.2. Basis: woningen benodigd voor de eigen woningbehoefte	29
4.3. Ambitie: woningbouw die andersoortige ambities faciliteert	30
4.4. Afspraken kwantitatief woningbouwkader	31
5. Kwalitatieve envelop	33
5.1. Transformatie in de huursector	33
5.2. Woningbouw voor extramuralisering	35
5.3. Additionele woningbouw: basisprogramma + ambities	35
5.4. Fricties opgave en plancapaciteit	37
6. Instrumentenenvelop	39
6.1. Landelijke regelgeving	39
6.2. Provinciale afspraken	41
6.3. Regionale samenwerking	41
6.4. Gemeentelijke uitwerking	43
7. Communicatie-envelop	45
8. Regiobrief naar de provincie	47
Bijlage 1. Quick scan woningmarkt per gemeente	49
Bijlage 2. Reacties inspraakavond	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Woonregio Venlo: de kracht van samenwerking

Van provinciale uitnodiging naar regionale uitdaging

De tijdgeest, veranderende demografische ontwikkelingen en opschaling van gemeenten hebben de houding op het gebied van wonen veranderd. Gemeenten uitten nu meer dan voorheen dat ze samen één complete woon- en leefregio vormen, waarin iedere gemeente zijn eigen rol heeft en deze elkaar ook gunt. Van min of meer binnenregionale concurrentie op het gebied van wonen in het verleden, gaat het vizier juist op zoek naar regionale samenwerking. De drie gemeenten gaan uit van behoud van eigen identiteit en uniciteit en vullen elkaar daarin aan. Vanuit een zelfbewuste houding wil de regio Venlo zich profileren als een regio waar 'quality of life' centraal staat, waar het dus goed leven en wonen is en waar voor een redelijke prijs in verhouding veel woon- en leefgenot te koop en te huur is. Deze kernkwaliteit wil de regio beter uitnuttten om het woongenot van de (nieuwe) bewoners te faciliteren.

Wat zijn de woonopgaven 2010-2019 en het antwoord daarop

De regionale woonopgaven	De 8 speerpunten van de visie
▪ Bestaande woningvoorraad: aanpassen en verduurzamen ▪ Nieuwbouw die iets toevoegt ▪ Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt ▪ Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit ▪ Duurzame kwaliteit is leidend	1. Regionale innovatiekracht uit zich in (ver)bouwplannen 2. Wonen faciliteert de regionale ambities 3. Werken aan één complete woonregio 4. Aandacht voor de hulp- en zorgvragende woonconsument 5. De woonconsument staat centraal 6. Tijd is rijp om de regionale meerwaarde echt te benutten 7. Regionale slagkracht vergroten 8. Van visie naar enveloppen met inhoud

De meerwaarde van regionale samenwerking

De regiogemeenten zijn al gewoon met elkaar samen te werken als het gaat om (ruimtelijk) economische ontwikkelingen. Op dat gebied is het besef aanwezig dat een samenwerkende regio meer voor elkaar krijgt dan iedere gemeente afzonderlijk. Deze regionale woonvisie geeft enerzijds aan wat er moet gebeuren om de huidige inwoners ook op langere termijn prettig te laten wonen en leven, en anderzijds hoe de economische ambities te faciliteren. Doet de groei van werkgelegenheid zich voor, mag een woonplek voor die nieuwe medewerkers geen probleem zijn. Het is dus niet meer dan logisch dat de regionale samenwerking vanuit economisch denken wordt doorgetrokken naar het wonen. De uitdaging van de regio Venlo is één complete woonregio te zijn, waarin volop aandacht is voor de kwaliteit van wonen en leven. Voor elk type mens in elke levensfase is er een geschikt woonmilieu. Dat betekent een sterke stad met een aantrekkelijk centrumstedelijk woonklimaat en een ommeland met ruimte voor dorps, groen en landelijk wonen; en alles wat er tussenin zit. Een stad en een ommeland die elkaar nodig hebben: wonen, werken, winkelen en recreëren zijn niet aan de gemeentegrens gebonden, maar zouden bij voorkeur binnen de regio moeten plaatsvinden. Bijkomend voordeel voor de consument is dat de keuzevrijheid groter wordt bij een meer regionaal ervaren woningmarkt. Of het nu gaat om bevolkings- of

huishoudensgroei of krimp, het vereist een eendrachtige regionale samenwerking van gemeenten. Dit om kannibalisme tussen de gemeenten te voorkomen. Nu beginnen met samenwerken is de basis om straks goed (samen) te anticiperen als de groei afneemt en op termijn zelfs omslaat in een krimp.

Van vrijblijvende intenties naar afspraken

De regionale samenwerking is niet vrijblijvend. Daarom worden de kaders in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. Men kan en zal elkaar aanspreken op hetgeen is afgesproken in het belang van de complete regio. Veel maatschappelijke organisaties zijn de regio al voorgegaan door zich regionaal te oriënteren of naar regionaal niveau op te schalen. Een samenwerkende regio is dus ook sterkere partner voor deze maatschappelijke organisaties.

Regionaal kader met ruimte voor lokale uitwerking

Deze regionale woonvisie wil kaderstellend zijn voor de woningbouw- en veranderacties van de drie afzonderlijke gemeenten. Dit betekent dat er op gemeentelijke schaal kaders beschikbaar komen die onderling zijn afgestemd. Dit geeft de regio de mogelijkheid op dat niveau te sturen en geeft de afzonderlijke gemeenten de mogelijkheid om het gemeentelijke kader naar wens op lokaal niveau nader uit te werken en in te kleuren. De woonvisie pretendeert houvast te bieden die bijdraagt aan het bereiken van de regionale doelstellingen. De aard en bijdragen van de gemeenten kunnen van elkaar verschillen.

De regio gaat voor zelfbewuste koers

Zonder de visie al tot u te hebben genomen, is duidelijk dat de regio gaat voor een zelfbewuste koers, waarbij kwaliteit van wonen voorop staat. Daarbij leunend op het prettig nuchtere Bourgondische leef- en woonklimaat, dat wordt gekoesterd. Tegelijkertijd komt de regio enigszins los van die nuchterheid en wil de regio het wonen mee laten liften met de economische impulsen waartoe de regio in staat is. De tijd zal leren hoe deze transformatieslag zich ontplooid. De gemeenten Beesel, Peel en Maas en Venlo zien het komende decennium en bijbehorende woonuitdagingen vol vertrouwen tegemoet!

Regio doet handreiking aan de buurgemeenten

Gedurende het traject van totstandkoming van deze regionale woonvisie is regelmatig opschaling van de woningmarktregio ter sprake gekomen. Het geeft aan dat de regio - wellicht vanwege een andere tijdgeest, economische samenwerking en gemeentelijke fusie - 'groter' is gaan denken. Men kijkt meer dan voorheen over de grenzen heen. Tijdens de ontwikkeling van deze woonvisie is bestuurlijk overleg om de visie op te schalen (nog) niet gelukt. Daarbij is in eerste instantie gedacht aan de gemeenten Venray en Horst aan de Maas en in tweede instantie ook aan de regio Maasduinen. De woonregio Venlo reikt de hand uit aan deze buurgemeenten om zich achter deze visie te scharen. De vertrekpunten zijn immers sterk vergelijkbaar. Uiteraard met als doel een nog completere woonregio te worden op basis van een gedeelde analyse, visie en bijbehorende regionale afstemming en afspraken.

Samen werken aan een sterke Regio Venlo

Op 7 juli 2010 hebben zes Noord-Limburgse gemeenten (Beesel, Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray) de Strategische agenda Regio Venlo 2011-2014 ondertekend. Deze gemeenten vormen het Samenwerkingsverband Regio Venlo, niet te verwarren met de Regio Venlo die in deze regionale woonvisie centraal staat: de gemeenten Beesel, Peel en Maas en Venlo. Naast bestaande samenwerking binnen het samenwerkingsverband Regio Venlo op economisch vlak komt daarin nu ook volop aandacht voor wonen en leven in de regio. Quality of Life is daarin het uitgangspunt. Deze regionale woonvisie geeft invulling aan regionale samenwerking op het vlak van wonen om bij te dragen aan 'quality of life' en uiteraard dit uit te dragen. Vooralsnog gaat het op het vlak van wonen om afspraken tussen drie regiogemeenten. Hiervoor is al de handreiking gedaan naar de overige regiogemeenten.

Missionstatement: Quality of Life

Het samenwerkingsverband Regio Venlo biedt een hoge quality of life. De regio boeit en bindt mensen om er te wonen, studeren, werken en hun vrije tijd door te brengen in een aangenaam verblijfsklimaat. Daarvoor schept de regio voorwaarden en brengt overheden, onderwijs- en onderzoeksinstituten, ondernemers en andere organisaties bij elkaar en jaagt in wisselende coalities projecten aan met als doel economie, welvaart en welzijn te versterken.

Hoe ziet het samenwerkingsverband de regionale samenwerking?

Door regionale samenwerking wordt daadkrachtig en eensgezind gereageerd op nieuwe omstandigheden en veranderende behoeften. In de samenwerking hebben de laatste jaren economische thema's centraal gestaan en is vooral geïnvesteerd in kennisintensieve bedrijvigheid. Dat vraagt om werknemers met een hoog opleidingsniveau. Op dit moment komen ze veelal van buiten de regio: hier werken, elders wonen. Het is belangrijk talent te werven, binden en boeien met een woon- en leefklimaat dat ook voor hun partners en gezinnen aantrekkelijk is. Uiteraard moet de regio Venlo hierin concurreren met andere sterke kansrijke regio's. Naast hoogwaardig werk, wil de regio vooral ook kwaliteit van leven bieden. De verbinding tussen het stedelijk en landelijk gebied biedt een stevige kans voor de regio, gezien hun complementariteit.

Perspectief op het wonen vanuit het samenwerkingsverband

Wie in Noord-Limburg werkt of studeert moet er ook passende huisvesting kunnen vinden. Dat geldt voor het hele scala van de arbeidsmarkt; van studenten, waarvan het noodzakelijk is te voorkomen dat ze wegtrekken, tot hoogopgeleiden, die we willen werven om zich hier te vestigen. De Regio Venlo biedt zowel landelijk als stedelijk wonen.

De woningcorporaties maken zich zorgen over de herstructurering van hun woningaanbod op langere termijn. Zij verwachten vanaf 2026 een daling van het aantal huishoudens. Zij zijn van mening dat niet alleen zij, maar ook de overheid hierop moet anticiperen. Regio Venlo wil daarom een samenvoeging van de drie woonregio's in één woonregio Noord-Limburg. Ze streeft naar één woonvisie voor de regio, afgestemd op de economische ambities van de regio en op de lokale behoeften: er is passende huisvesting voor wie hier werkt en hier wil wonen. Hierbij wordt grote waarde gehecht aan de leefbaarheid van de woonkernen.

Bron: Samen werken aan een sterke Regio Venlo, strategische agenda 2011-2014, juli 2010

1. Waarom een regionale woonvisie

Waarom een nieuwe regionale woonvisie

De huidige woonvisie voor de regio Venlo 2006-2009 loopt af. Om richting te geven aan lokaal overstijgend woonbeleid wil de regio Venlo (de gemeenten Beesel, Peel en Maas en Venlo) deze woonvisie tijdig actualiseren tot een toekomstbestendige woonvisie met een horizon tot 2020 en een uitvoeringsgerichtheid voor de periode 2011-2015 (5 jaar).

Door het gezamenlijk vaststellen van een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en de (toekomstige) vraagstukken en opgaven die zich hierbij aandienen, kan de regio hierop sturen. Daarnaast moet de regionale visie de mogelijkheid bieden om gemeentelijk woonbeleid, inclusief hieruit voortvloeiende bouwprogramma's, op elkaar af te stemmen.



Vraagstelling en beoogd eindresultaat

Actualiseer de regionale visie op het wonen, met daarin in ieder geval de volgende componenten:

- Bepaal de woningbehoefte - onderscheiden naar drie gemeenten - in kwantitatieve en kwalitatieve zin, voor de periode 2011-2015, met een doorkijk naar 2020.
- Actualiseer de regionale visie op het wonen, inclusief ambities en een daarmee samenhangende meerwaarde voor het wonen in de regio.
- Vertaal de visie door middel van regionale afstemming in woningbouw- en veranderprogramma's in kwantitatieve en kwalitatieve zin, inclusief bandbreedtes.
- Koppel een uitvoeringsprogramma aan de woningbouw- en veranderprogramma's, inclusief zicht op het in te zetten afstemmingsinstrumentarium.

Terugblik regionale woonvisie 2006-2009

De wereld staat niet stil, er is veel gebeurd sinds het opstellen van de vorige regionale woonvisie in 2006. Zo is het aantal gemeenten dat de regio Venlo vormt, afgenomen van 7 naar 3 gemeenten door fusies. Verder heeft de woningmarkt tot in de loop van 2008 in het teken gestaan van economische hoogconjunctuur, met een keur aan woningbouwplannen tot gevolg. Naast de op ruime schaal aanwezige uitleglocaties, zijn er de afgelopen jaren volop plannen ontwikkeld voor inbreiding, herstructurering (sloop en nieuwbouw) en transformatie van gebieden in een woonbestemming. Veel plannen zijn ook tot stand gekomen. De afgelopen paar jaar is het merkbaar dat het ambitieniveau wordt bijgesteld, zowel door commerciële ontwikkelaars als ook corporaties. Plannen worden nog eens tegen het licht gehouden, getemperd, opnieuw gedifferentieerd of zelfs even in de koelkast gezet.

In de periode 2005-2009 ambieerde de regio Venlo ca. 2.600 woningen te bouwen voor de eigen woningbehoefte, bijna 1.000 woningen om de extramuralisering van intramurale zorgplaatsen mogelijk te maken en ruim 800 woningen te bouwen om sloop van huurwoningen te compenseren. Daarnaast ambieerde de regio zo'n 950 woningen extra te bouwen vanwege de te verwachten groei in de werkgelegenheid. In totaliteit een nieuwbouwprogramma van bijna 5.400 woningen. In werkelijkheid heeft de regio in die periode zo'n 3.000 woningen gebouwd (80% koop en 20% huur) en bijna 800 woningen onttrokken door sloop (15% koop en 85% huur). Te constateren is dat slooppogave in regionaal perspectief is gehaald, de extramuraliseringsambities zijn flink vertraagd en de nieuwbouw blijft enkele honderden woningen achter bij de eigen woningbehoefte. Aan de kwantitatieve ambitie om voor instroom van elders vanwege werkgelegenheidsontwikkeling te bouwen, zijn de gemeenten niet toegekomen.

Te constateren is dat de nieuwbouwproductie in de gemeente Venlo in de afgelopen jaren is achtergebleven bij de regionale opgave. Daar staat tegenover dat de sloopectambities vrijwel zijn ingevuld. Hetgeen Venlo minder heeft gebouwd, is door de buurgemeenten in de regio overgenomen. Per saldo zijn er daardoor toch gemiddeld 600 woningen per jaar weggezet. Netto een toename van bijna 450 woningen op jaarbasis. Kijken we nog iets verder terug in de tijd, begin van deze eeuw, dan was het Venlo waar relatief meer werd gebouwd in vergelijking met de regiogemeenten.

De intenties van de regionale woonvisie 2006-2009 en het bereikte resultaat samengevat:

1. het basisprogramma omvatte de bouw van 3.900 woningen → hiervan zijn er ruim 3.000 gerealiseerd;
2. bouwen van 1.000 zorgwoningen → loopt ver achter op schema;
3. bouwen van voldoende levensloopbestendige woningen → 20% is als appartement gebouwd, 80% als gezinswoning, waarvan slechts beperkt deel als volwaardige levensloopbestendige woning;
4. sloop van ruim 800 woningen → is vrijwel gehaald
5. ambitieprogramma boven op het basisprogramma van ca. 950 woningen → is de regio in kwantitatieve zin niet aan toegekomen.

Waarde regionale woonvisie: sturingsinstrument voor de regionale woonmarkt

Om richting te geven aan de ontwikkeling van de woonopgaven van de regio, biedt de visie belangrijke handvatten. Ze geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en woonmilieus. Een modern woonbeleid krijgt haar betekenis niet via juridische afdwingbaarheid, maar vooral door het gezag dat de samenwerkende gemeenten weten op te bouwen. De regio (de samenwerkende gemeenten) spreekt vanuit haar rol als gebiedsautoriteit over de gewenste ontwikkeling in de gemeente en haar wijken en kernen. Ontwikkelaars, corporaties en zorgaanbieders hebben vervolgens rekening te houden met deze democratisch bepaalde ontwikkelingsrichting.

Via deze lijn is de regionale woonvisie een belangrijk richtinggevend document voor de ontwikkeling van centra, wijken, dorpen en kernen. Het geeft de regio en de afzonderlijke gemeenten een instrument in handen om te toetsen, te sturen en, minstens zo belangrijk, om de koers vast te houden. Dat bepaalt uiteindelijk ook het succes van dit beleid.

Proces

Begin 2010 heeft de projectgroep een start gemaakt met de regionale woonvisie. Tijdens de *analysefase* is er een analyse gemaakt van de regionale woningmarktsituatie. Afgeleid van bestaande data (zie kader), is het huidig en toekomstig woningaanbod en de verwachte vraag naar woningen en woonmilieus binnen de regiogemeenten in beeld gebracht.

Tijdens de *visiefase* in april-mei zijn tijdens verschillende overleggen en een

Zeepkistavond, analyseresultaten getoetst bij bestuurders, woningcorporaties en een brede vertegenwoordiging van professionals en belangengroepen.

De resultaten van die overleggronden zijn in de *planfase* (juni-augustus) verder uitgewerkt in een de concept Woonvisie. De visie is omgezet in concrete regionale en gemeentelijke afsprakenkaders, de zogenaamde enveloppen. Deze concept Regionale Woonvisie is op 14 oktober 2010 besproken met alle betrokkenen: partners in het veld, belangenorganisaties, gemeenteraden, bestuurders en raadsleden. De reacties van die avond en hetgeen ermee is gebeurd staat in bijlage 2. Het concept dat nu voor u ligt is klaar voor *besluitvorming* in de drie gemeenteraden.

Beschikbare documenten:

- E'til Prognose 2008-2040
- Woonwensenonderzoek, 2008
- Woningmarktonderzoek, 2006
- Woonmilieuanalyse, 2007
- Lokaal onderzoek (Beesel, Peel en Maas, Meijel)
- Pendelonderzoek Gemeente Venlo, 2009
- Woonmonitor Provincie
- Woningbouwprogramma's regiogemeenten
- Regionale woonvisie Venlo e.o. 2006
- Trendanalyse Provincie Limburg, 2009
- Pol-aanvulling Provincie Limburg, 2009
- Concept Provinciale Woonvisie 2011-2015

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de regionale woonopgaven. Het visiehoofdstuk (hoofdstuk 3) laat het antwoord van de regio zien op deze woonopgaven. De hoofdstukken 4 tot en met 7 bevatten enveloppen met inhoud. Daarin laat de regio zien welke kaders worden gesteld, op welke ze concreet aan de slag gaat op verschillende gebieden en welke afspraken ze daar met elkaar en met andere partners over wil maken.

2. Woonopgaven: van groei naar bloei

2.1. Trends in wonen en leven

We kunnen het wonen in de regio Venlo niet los zien van allerlei maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen die zich voordoen of voor zullen gaan doen, en in meer of mindere mate hun weerslag hebben op het wonen. We worden ouder, maken carrière en krijgen daardoor later en minder kinderen. Technologische innovaties brengen meer mogelijkheden met zich mee waardoor de leefstijl van vooral de latere generaties drastisch is veranderd,

Het zijn veranderingen waarop de woning(voorraad) moet worden (her)ingericht. In dit hoofdstuk beschrijven we enkele van deze algemene trends (2.1) en koppelen ze aan de woonontwikkelingen binnen de regio Venlo (2.2 en 2.3).

Van de wieg tot het graf: een passende woning in iedere levensfase

Een dak boven ons hoofd is essentieel; een woning biedt beschutting tegen ongewenste invloeden gedurende ons hele leven. Hoe die woning eruit ziet, is afhankelijk van de levensfase, voorkeuren en budget. Beginnend vanuit het ouderlijk huis en, voor steeds meer jongeren, de start in een studentenkamer, vervolgt zich de route naar een goedkoop appartement of tussenwoning om samen te gaan 'hokken' en bij gezinsuitbreiding toch de noodzakelijke stap te maken naar een grotere 2 onder 1kap of vrijstaande woning met tuin. Op latere leeftijd wordt die extra ruimte weer ingeruild voor een woning die behapbaar is, met voorzieningen in de buurt.

Maar we zien ook steeds meer variaties in de opeenvolging van levensfasen. Het toenemend aantal scheidingen en een grotere mate van het zelfstandig wonen onder ouderen, leidden afgelopen decennia tot huishoudensverdunding waardoor de dominante huisvestingscategorie van eengezinswoningen door twee ouders met kind(eren) minder overwicht heeft gekregen op de vraag. De bestaande woningvoorraad biedt daarentegen nog ruim aanbod aan deze woningen. Onvolledige gezinnen, samenwonenden, singles (al dan niet met regelmatige huisgenoten) en uitwonende studenten betrekken woningen die voor gezinnen zijn gebouwd. Ontbrekende ruimte in huis wordt soms buitenshuis gevonden, de berging wordt hobbyruimte. Er komt een aanbouwserre en voor de extra spullen is er opslagruimte te huur bij de 'selfstorage' op het industrieterrein.

Vergrijzing en zorgafhankelijkheid

Het aantal senioren neemt toe, hun groeiende aandeel in de totale bevolking is een demografische tendens die zich al lang voordoet, maar beter merk- en zichtbaar wordt. Het bereiken van een steeds hogere gemiddelde leeftijd brengt andere eisen met zich mee, niet een enkeling maar hele bevolkingsdelen worden zorgafhankelijk. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning beoogt lijnen naar ondersteuning kort en menselijk te houden, toch zal bijvoorbeeld menig woningaanpassing te kostbaar of eenvoudig onmogelijk zijn.

Een trek van ouderen richting voorzieningen tekent zich al af. Er is keuze uit de nabijheid van de mantelzorger opzoeken, je inkopen in een woonzorgcomplex, of de kinderen overreden samen een zogenaamde kangarowoning te betrekken. De stad biedt vaak meer voorzieningen binnen rollatorafstand en betaalbare huisvesting voor AOW-afhankelijken. Senioren geven de voorkeur aan klein(er) wonen om te besparen op

kosten en onderhoud, terwijl hun behoefte aan materiële welstand afneemt; liever minder spullen die wel dierbaar zijn door de bijhorende herinneringen.

Met minder mensen op zoek naar meer gemeenschapszin

De bevolkingsdaling, die in Nederland nog relatief gering is ten opzichte van de buurlanden, vraagt om heel nieuwe beleidskaders omdat tot nu toe groeimodellen steeds aan planning en financiering van voorzieningen ten grondslag lagen. Bij afnemende gebruikersaantallen worden sommige voorzieningen te kostbaar, de verdwijnende dorpswinkel en leegstaande klaslokalen in de kleine kernen zijn eerste tekenen van een verschraving van het voorzieningenniveau en is ook in Noord-Limburg realiteit.

Hierbij dient aangetekend te worden dat behoefte aan (nieuwe vormen van) gemeenschapszin toeneemt, je samen inzetten voor behoud van een redelijke plaatselijke structuur vindt weerklank. Ouders die op school meedraaien of een plattelandskern met onderlinge taxidienst is (weer) normaal.

Wederzijdse zorg voor het welzijn hoort daar ook bij, projecten met een mix van woon / werk / zorg-voorzieningen zijn sterk in opkomst.

Woning als flexibele werk- en leefruimte

De woning biedt beschutting, maar is tegelijk via tv en pc het portaal naar een ongekend rijke belevingswereld. Het denken in gesplitste ruimtelijke functies als wonen, leren, werken, recreëren is op zijn retour. Een stijgende behoefte aan geïntegreerde activiteiten dient zich aan, waarbij een flinke markt voor de 'hoffice' verwacht wordt: het home-office waar men vanuit huis kantoor houdt. Het gaat zowel om werk dat in dienst van een elders gevestigde firma plaatsvindt, als om de nieuwe zelfstandigen die hun diensten kansrijk aanbieden dankzij de nieuwe netwerken en media.

(On)bewust wonen en bouwen

De nieuwbouwwoning heeft, net als het bestaande huis, veel meer betekenis dan alleen het goed en betaalbaar voldoen aan de woonwensen. De waarde die aan het wonen gehecht wordt neemt toe onder Nederlanders. Een woningaankoop is een emotionele keuze, je voelt je wel of niet senang bij een woning, daarbij spelen ligging, indeling, uitstraling en bouwtechnische staat een grote rol bij de woonkeuze.

Maar ook de bewustwording dat een prettig binnenklimaat door goede isolatie en ventilatie bijdraagt aan het woongenot en lastenverlichting, wordt groter en zal aan terrein winnen, gelet op de stijgende energieprijzen.

Technische mogelijkheden in de bouwproductie en -methoden verschuiven, en ook nieuwe materialen doen hun entree. Zo kunnen woningen gerenoveerd worden die tot voor kort alleen voor sanering in aanmerking kwamen. Technische voorzieningen bepalen in toenemende mate de bouwopgave en -voorwaarden. Eisen aan bijvoorbeeld brandvertraging, isolatiewaarde, onderhoudsgraad, vervangbaarheid of de energetische coëfficiëntie gaan omhoog.

Variatie aan bouwvormen

Het is niet meer vanzelfsprekend dat hetgeen door de ontwikkelaar wordt getekend ook wordt afgenomen. Iedere aanbiedende partij zal zich, zeker in deze tijd, goed moeten verdiepen in specifieke woonwensen. Daarbij spelen steeds meer samenwerkingsvormen een rol. Het (collectief) particulier opdrachtgeverschap is populair in de regio en bevordert de betrokkenheid.

Er liggen volop kansen voor allianties voor publiek-private samenwerking bij bouw en herstructurering. Woningcorporatie, huurdersvereniging, projectontwikkelaar, gemeente en lokale groengroep hebben elkaar veel te bieden. Collectieve waarden moeten daarbij prioriteit krijgen boven belangen die slechts een of enkele partijen dienen.

Binding met de regio

Samen met mondialisering wint de aandacht voor de regio: er blijkt dichtbij heel wat te beleven met streekrecepten, bouwdetails, feestelijke tradities, dialecten, historische kennis, lokale verenigingen, dorpwebsites, leesbare landschapselementen en lokale flora. Ze vragen om onthaasting en geringe mobiliteit om ten volle opgemerkt en genoten te worden. De regio biedt herkenbaarheid en daardoor waardering voor het bestaande. Tegelijkertijd zijn de lokale grenzen door gemeentelijke schaalvergroting niet meer zo strak als ze waren. Wisselwerking tussen stad en platteland, zoals forenzenverkeer, wordt als vanzelfsprekend ervaren, en men staat meer als voorheen open voor invloeden vanuit, en samenwerking met buurgemeenten.

2.2. Accentverschuiving van groei naar bloei

Woonkwaliteit en economische dynamiek als regionaal vertrekpunt

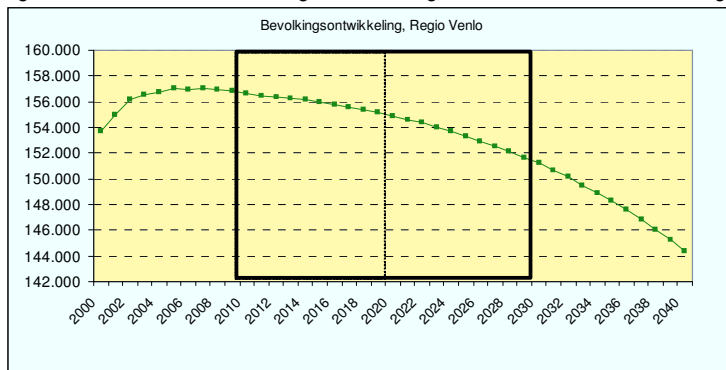
Sinds de eeuwwisseling is er het nodige loos in de regio Venlo! Langzaam maar zeker, worden papieren plannen omgezet in zichtbare ontwikkelingen. Zo is de veiling uitgegroeid tot een Greenport en domineren grote loodsen in de oksels van de steeds drukker wordende A67 en A73, die elkaar kruisen in de regio. Overigens maken deze autosnelwegen de regio zeer goed bereikbaar. Zo goed, dat tot nu toe nog weinigen de moeite nemen om in de regio te komen wonen. Venlo: stad met meer werkgelegenheid dan werknemers! De aanleg van het Floriadeterrein is in volle gang en de spraakmakende Villa Flora en de Innovatoren zijn –weliswaar door overheden– geadopteerd. De concentratie van tuinbouwkassen is te zien in Californië en Siberië. Getuige de naamstelling lonkten het oosten en westen al langer. In de binnenstad van Venlo wordt volop gewerkt aan een betere bereikbaarheid. De silhouetten van Maaswaard en de Maasboulevard worden zichtbaar. Q4 ontpopt zich tot cluster van creatieve dienstverlening. Stedelijke vernieuwing in Venlo-Noord zit in de tweede fase, Venlo-Zuid wordt opnieuw gevuld, Venlo-Oost kent de eerste sloop, Blerick een nieuw multifunctioneel centrum en Tegelen is verrijkt met De Munt. Gemakshalve wordt de stationsomgeving aangepakt en gaat VVV binnen enkele jaren op het Kazernekwartier haar sportieve successen boeken in een stadion+. De tuingemeenten, Peel en Maas en Beesel, doen het verrassend goed. Beide gemeenten hebben de laatste jaren flink werk gemaakt van woningbouw, zowel in de in- als uitbreiding, en daardoor een verlies aan mensen om weten te buigen in een bevolkingsaanwas. In Offenbeek en Belfeld is daarbij relevante ervaring opgedaan met duurzame (stede)bouw. De kleinere kernen in Peel en Maas hebben veel aandacht voor de leefbaarheid ervan gekregen. Verantwoordelijkheden neerleggen bij de burger en aanspreken van zelforganiserend vermogen in het kader van Leven in het Dorp heeft deze gemeenschappen nieuw perspectief geboden. Venlo is gestart met 'het is jouw wijk, dus jij mag het zeggen'. Aan ambitie en daadkracht geen gebrek!

De bevolking wordt ouder

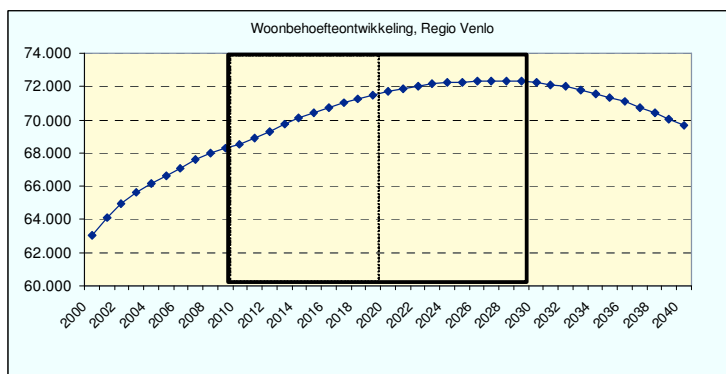
Het staat buiten kijf dat het goed wonen is in de regio! Diverse actuele onderzoeken wijzen uit dat het overgrote deel in de regio erg tevreden is met de huidige woning en leefomgeving. Blijft dat zo? Dat is moeilijk te voorspellen. Voor degene die er woont om te wonen zal het zijn beloop wel krijgen. Voor degene die er woont om te leven, ontwikkelen zich wat donkere wolken. Er moet rekening worden gehouden met vergrijzing en ontgroening en op den duur mogelijk met krimp van de bevolking (zie figuur 2.1); de bevolking wordt rijper. Het aantal huishoudens groeit de komende tien tot vijftien jaar nog. Belangrijke spil zijn jongeren. Zij, zullen bij ongewijzigd onderwijs- en werkaanbod voor een deel hun heil elders blijven zoeken.

De volgende figuren geven de te verwachten autonome ontwikkelingen in inwoners, huishoudens en leeftijd van de huishoudens weer. Er wordt een jaar of tien terug gekeken en er wordt vooruit gekeken.

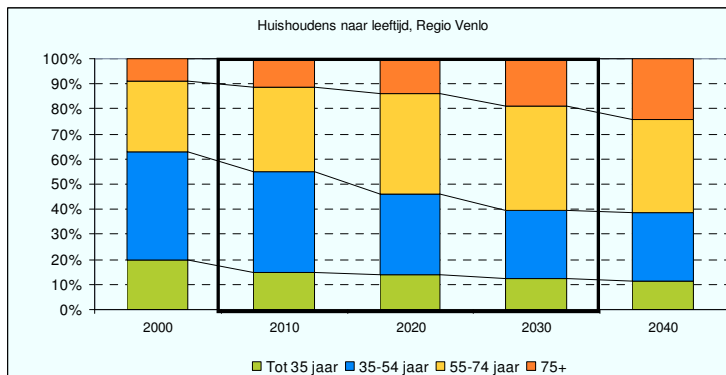
Figuur 2.1. Autonome ontwikkeling van bevolking en huishoudens 2000-2040, regio Venlo



Over de afgelopen jaren is een stagnatie van de bevolkingsgroei te zien. Het hoogtepunt is in 2007 bereikt en de groei is omgeslagen in een afname. Die afname zet komende jaren door, van ca. 157.000 inwoners nu tot 151.000 in 2030



Komende jaren nog stabiele groei van de woonbehoefte van ca. 68.500 in 2010 tot ca. 72.300 in 2027, waarin de piek wordt bereikt. Komende 20 jaar dus groei van bijna 4.000 huishoudens, met nadruk op 1^e decennium. Daarna afname tot ca. 70.000 huishoudens in 2040



Tot 2030 groei van 55+ huishoudens, vanaf 2030 enkel nog sprake van groei 75+ huishoudens. Flinker afname van 55-minners, met name in 2010-2030, vanaf 2030 meer stabiliteit. In 2020 is ca. 46% van de huishoudens jonger dan 55 jaar. 14% is 75-plus. In 2030 is dit 40% en 19%.

Bron: E'tilprognoses 2009, CBS, bewerking Companen

Er is uitgegaan van de beleidsarme prognose zoals die door E'til in 2009 is opgesteld. Die gaat grofweg uit van een balans in migratie (er vestigen zich evenveel mensen als er vertrekken) en een natuurlijke aanwas (groei van de bevolking op basis van eigen aanwas). Extra woningbouw boven op de eigen behoefte kan leiden tot een extra groei van de bevolking of later inzettende krimp. Hier is in de figuren dus geen rekening mee gehouden. Het aantal en aandeel ouderen neemt sterk toe, het straatbeeld wordt grijs. Daar is niets mis mee, maar het zal effect sorteren op de woningmarkt, de arbeidsmarkt, het voorzieningenniveau en de formele en informele zorg.

Economische en sociale stijging van de regio is gaande

De regio leunt nog sterk op traditionele werkgelegenheid. Deze is van oudsher agrarisch getint, aangevuld met logistiek en in beperktere mate maakindustrie; sectoren die in de traditionele vorm steeds meer onder druk komen te staan. Het opleidingsniveau van de bevolking is, in vergelijking met andere steden, niet hoog en vraagt om enige sociale stijging. De kennisindustrie heeft zich de afgelopen jaren weliswaar sterk ontwikkeld, maar moet nog stappen maken en aan massa winnen om mee te kunnen in de sliptstream van Brainport Eindhoven. Plannen zoals een energiecampus hebben - zeker onder het huidige economisch gesternte - tijd nodig.

Hoger onderwijs volop in ontwikkeling

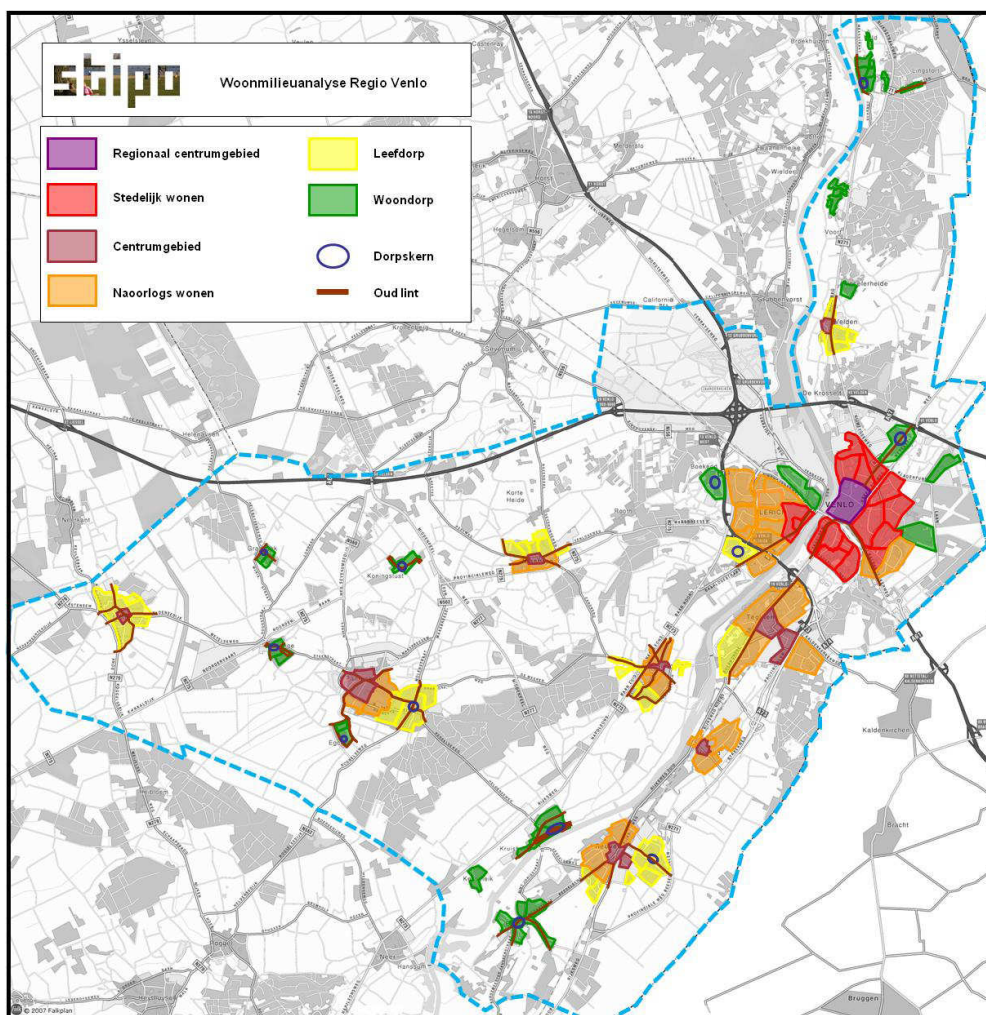
Venlo heeft nu ca. 2.700 studenten in het hoger onderwijs, waarvan enkele tientallen in het universitair onderwijs. Te weinig om de regionale economie te voorzien van kenniswerkers met het gewenste profiel. Venlo maakt dan ook werk van het versterken en verbreden van de kennis- en onderwijsinfrastructuur op het raakvlak met de regionale sectoren logistiek, agribusiness en maakindustrie. Deze sectoren hebben in de regio Venlo een sterk kennisintensief en high-tech karakter. De unieke combinatie tussen opleidingen en de sterke sectoren maken dat Venlo erg interessant is voor studenten. Samen met de onderwijsinstellingen die al in de stad en in de regio zijn verankerd, zoals de universiteit Maastricht, Fontys, ROC-Gilde en CitaVerde wordt het onderwijsprofiel versterkt. Ook wordt uitdrukkelijk ingezet op allianties met nieuwe onderwijs- en kennisinstellingen met een toegevoegde waarde voor regio Venlo, zoals de Wageningen Universiteit en Research Centrum (WUR), van Hall-Larenstein, HAS Den Bosch en de Universiteit Twente. Het doel is om op basis van een goede samenwerking tussen deze partijen, het bedrijfsleven en de overheid nieuwe vooraanstaande en spraakmakende opleidingen op WO en HBO, maar ook op MBO-niveau te realiseren. Venlo biedt nu en in de nabije toekomst een aantal unieke opleidingen met name in het hoger onderwijs (uniek voor Nederland en in sommige gevallen voor de wereld). Juist dit onderwijsaanbod zal een versterkte aantrekkingskracht uitoefenen op studenten.

Werknemers pendelen nog vaak omdat zij denken dat er voor zichzelf of de partner onvoldoende carrièremogelijkheden binnen de regio zijn. Daarnaast heeft de stad (nog) niet de allure om jong hoogopgeleiden aan te trekken en/of vast te houden. Voor jonge huishoudens die ruim willen wonen voor relatief weinig geld, heeft de regio daarentegen veel te bieden. De uitdaging ligt in het creëren van een gezond evenwicht tussen de effecten van de demografische ontwikkelingen (ontgroening, vergrijzing en op termijn krimp) en de vaak meer conjunctuur afhankelijke economische ambities (investeringen en daarmee bijdrage aan additionele werkgelegenheid, onderwijs, gevolgd door woningbouw). Duurzame verankering van de economische ambities in combinatie met

uitbreiding van het hoger onderwijs is de aangewezen weg. Door meer studenten naar Venlo te trekken, wordt de basis gelegd om deze groep blijvend aan de regio te binden.

2.3. Maak kennis met de variëteit in de regio

De trends in de woningbouw van de afgelopen decennia hebben geleid tot een divers palet aan woonmilieus binnen de regio Venlo: van centrum stedelijk tot zeer landelijk. Binnen die woonmilieus wonen een grote diversiteit aan huishoudens met legio leefstijlen. Het is ondoenlijk om ze in hokjes te plaatsen. Toch is er aan de hand van de in 2007 uitgevoerde woonmilieustudie wel een goed beeld te schetsen hoe de regio vanuit woonmilieuperspectief gezien kan worden. Hierna vatten we de resultaten beknopt samen (foto's afkomstig uit woonmilieustudie 2007, Stipo).



Centraalstedelijk en stedelijk wonen

Het **(centraal)stedelijk wonen** is in trek, met name bij de kleine huishoudens en starters. Het centrum van het stedelijk wonen –binnenstad van Venlo- ontwikkelt zich in toenemende mate tot een woongebied. Daarmee wordt de regio een woonmilieu rijker, waarbij de vraag bestaat in welke mate dit woonmilieu uit de eigen omgeving mensen aantrekt en in welke mate het ook aantrekkelijk is voor bijvoorbeeld pendelaars en studenten / jongeren. Overigens zullen in verder verloop van deze regionale woonvisie stedelijk wonen vooral aanmerken als wonen in 'leefwijken'.



Leefwijken

Een groot deel van de regio –zowel in de stad als in de grotere dorpen- bestaat uit **naoorlogs woonmilieu**, ook wel te duiden als **leefwijken**. Hier wonen vooral gezinnen, jonge huishoudens en senioren, daarnaast bieden ze ook een sponswerking voor instroom van buitenaf. Uit de woonmilieustudie blijkt dat dit woonmilieu onder spanning staat, enerzijds door het grote volume (veel woningen in totaliteit binnen dat woonmilieu), anderzijds door afgenomen woonkwaliteit, in vergelijking tot andere woonmilieus.

- Veel van deze wijken uit de jaren '50-'60, gelegen in de stadswijken van Venlo en de leefdorpen (zo meteen meer daarover), zijn goed onderhouden. De technische staat van de woningen voldoet echter in veel gevallen niet aan de moderne marktwensen; ze hebben onhandige plattegronden, zijn te klein, liggen te ver van het centrum en/of ze zijn te gehorig. Voor veel (koop)starters zijn het nu nog prima woningen, de komende jaren ligt hier wel een nadrukkelijke veranderopgave om leegstand in deze buurten te voorkomen.



- De naoorlogse wijken uit de latere jaren '70-'80 laten zich kenmerken door een homogene opbouw en een monotone, anonieme uitstraling. Dit waren dé 'gezinswijken', maar als de kinderen het huis uit zijn en de sociale contacten verminderen, raken de deze wijken uit de gratie. Ook door hun onoverzichtelijke opbouw, versnipperd groen en het ontbreken van voldoende voorzieningen.



Bovenbeschreven ontwikkelingen zorgen ervoor dat het naoorlogse woonmilieu te maken heeft met prijzen die onder druk staan, waardoor de doorstroming en afzet wordt bemoeilijkt. Dit woonmilieu verdient de nodige aandacht en regie, uitponding is hier niet altijd een oplossing. De naoorlogse woonwijken hebben de potentie om er iets moois van te maken, door ze verkeersluw en groener te maken, door verdunning van de



woningvoorraad en om te vormen tot kleinschaliger woonmilieus met wat ruimere woningen. Denk aan de middenklassers en koopstarters als potentiële doelgroep.

Voor de suburbane naoorlogse woonmilieus in Baarlo, Blerick en Reuver vormt de verbeterde bereikbaarheid door de aanleg van de A73 een impuls, als ook de woningvoorraad wordt opgewaardeerd voor comfortzoekers die met hun auto naar het werk gaan.

Leef- en woondorpen

De **leef- en woondorpen** in het ommeland zijn onder een brede groep belangstellenden in trek, vanwege de ruimte en een 'prettig dorps' woonklimaat.

- Bij de leefdorpen is er, in tegenstelling tot de meeste woondorpen, nog de mogelijkheid tot uitbreiding, zodat de inwoners een wooncarrière kunnen maken. Het leefdorp is dan ook een belangrijk woonmilieu voor de huidige inwoners en woningzoekenden (zowel binnen als van buiten de regio).
- De woondorpen worden door een kleinere groep geliefd die het 'ruim en groen' voorop stellen in plaats van directe voorzieningen in de omgeving. Bij vrijkomende woningen moet vooral op deze doelgroep worden gemikt, zodat de eigenlijke zwakte van het woondorp juist een sterke kant wordt.



De komende jaren ligt er een opgave in de (woon- en) leefdorpen om er het levensloopbestendig wonen ruimer te faciliteren, zodat senioren er ook kunnen blijven wonen. Hier is het credo: 'complementair bouwen en transformeren', met nadruk op in standhouden van het centrumgebied en de daarbij behorende voorzieningen binnen deze kernen. Daarnaast dient er, met name in de leefdorpen, wat meer variatie te komen om ook (koop)starters voldoende ruimte op de woningmarkt te bieden.

Uit het pendelonderzoek dat de gemeente Venlo heeft uitgevoerd om na te gaan welke verleidingsstrategieën kunnen worden ingezet, blijkt dat pendelaars voor een groot deel afkomstig zijn uit leef- en woondorpen op maximaal drie kwartier reisafstand. Zij blijven

pendelen omdat ze erg tevreden zijn met hun huidige woonsituatie. Met name de rustige, ruime en dorpse woonomgeving in de nabijheid van familie en vrienden wordt erg gewaardeerd. De pendelaars worden dus met name door hun huidige woonplaats 'vastgehouden' en niet door een andere plaats aangetrokken. Verleidingsstrategieën zijn verschillend per doelgroep. Voor de jongere gezinnen is nabijheid van winkels en (dagelijkse) voorzieningen, aanwezigheid van groen, natuur en kindvriendelijkheid van belang. Jonge en oudere, kleine huishoudens willen ook een betaalbaar woningaanbod en sport- en culturele voorzieningen in de buurt.



2.4. Quick scan: kwaliteitsslagen maken in bestaande voorraad

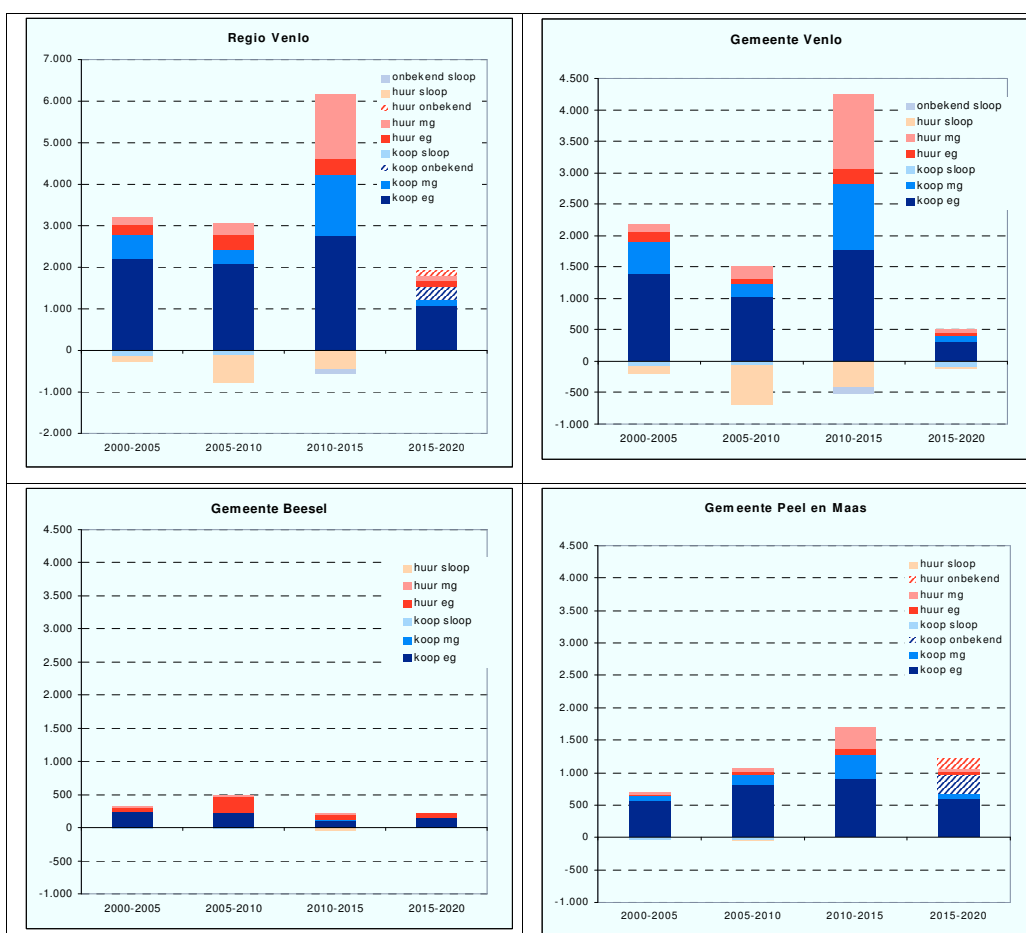
Op basis van de in het regionaal woonwensenonderzoek 2008 beschikbaar gekomen parameters is per gemeente de vraag naar en aanbod van verschillende woningtypen voor de komende tien jaar via een quick scan bepaald. Daarin is met de feitelijke leeftijdsopbouw gewerkt en zijn de eerder genoemde beleidsneutrale E-tilprognoses aangehouden voor de periode 2010-2019. Hierdoor hebben we voor de drie gemeenten een actueel beeld van de fricties op de woningmarkt, uitgaande van een autonome ontwikkeling. Met andere woorden: wat is nodig en wenselijk om de eigen woonbehoefte zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin in te vullen. Met als doel een betere afstemming tussen de samenstelling van de huishoudens en de beschikbare woningvoorraad over 10 jaar. Voor de quick scan op gemeentelijk niveau verwijzen we naar bijlage 1. Bezien we de mogelijke fricties op de woningmarkt van de drie gemeenten en de nieuwbouw- en sloopambities van de gemeenten als antwoord daarop, dan zijn er enkele algemeen geldende conclusies voor de regio te trekken:

1. Vraag van 55-plus huishoudens (tot ca. 75 jaar) naar grondgebonden comfortabele koopwoningen. Uitgangspunt voor deze doelgroep moet zijn om eventueel nieuwbouwaanbod levensloopgeschikt (alle voorzieningen op één woonlaag) aan te bieden. Veel grondgebonden woningen in de koopsector zijn opgenomen in de plancapaciteit. In hoeverre ze ook daadwerkelijk volledig levensloopgeschikt zijn is onvoldoende bekend. Een aandachtspunt dus.
2. Behoeft aan levensloopgeschikte huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. Die behoefte komt vooral voort uit 75-plus huishoudens. De plancapaciteit speelt vrijwel alleen in op de vraag naar appartementen, in de grondgebonden sfeer is er nog nauwelijks huuraanbod in ontwikkeling.
3. Eengezinswoningen, in zowel de huur- als koopsector, met een mindere woonkwaliteit kunnen kwetsbaarder in de markt. Dit geldt ook voor appartementen (met name zonder lift) in de gemeente Venlo.
4. Nieuwbouwcapaciteit is in ruime mate voor handen. Gerelateerd aan de eigen woningbehoefte is de plancapaciteit veel te ruim en lokaal nog onvoldoende afgestemd op de kwalitatieve behoefte. Nadere sturing is gewenst.

De mismatch uit zich voor de regio vooral in een overmaat aan plannen voor appartementen. Op dit segment is het wijs in te grijpen. Juist om te voorzien in de vraag van de consument en dus aantrekkelijk te blijven als woonregio.

2.5. Recente woningbouwproductie en –onttrekking

Welke en hoeveel woningen zijn er de afgelopen tien jaar aan de woningvoorraad toegevoegd? En in welke mate is er onttrokken door sloop? Onderstaande figuren geven voor de regio in totaliteit en per gemeente een beeld van productie en onttrekking in de afgelopen tien jaar en geven tevens de plancapaciteit (status 1/1/2010) weer voor de komende tien jaar. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de segmenten huur-koop en eengezins-meergezins.



Terugblik

- In de regio zijn voornamelijk eengezins koopwoningen gebouwd. Gemeente Beesel vormt een uitzondering, hier is er meer evenwicht tussen huur- en kooptoevoegingen.
- In kwantiteit anticipeert Beesel vergeleken met de andere gemeenten meer op de verwachte demografische ontwikkelingen: van groei naar afnemende woonbehoefte.
- Regio zorgt samen voor voldoende woningen. Zo lag de productie in de eerste jaren van het afgelopen decennium in de gemeente Venlo relatief hoog en in Beesel en

Peel en Maas lager. In de periode 2006-2009 lag de verhouding andersom. Dit hangt naar verwachting samen met het zware accent van de gemeente Venlo op sloop en ontwikkeling van binnenstedelijke complexe woonlocaties. In die jaren hebben Beesel en Peel en Maas zorg gedragen voor voldoende productie om te kunnen voldoen aan de regionale woonbehoefte. Een vorm van samenwerking, zonder hier bewust afspraken over te hebben gemaakt.

Plancapaciteit

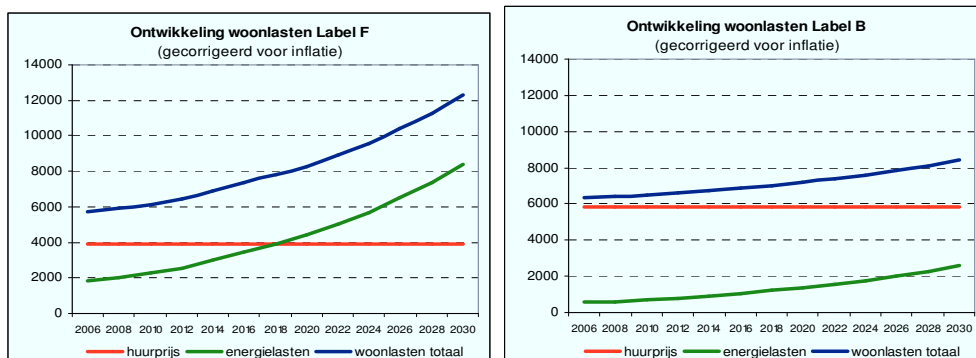
- Naar de toekomst toe ligt de plancapaciteit fors hoger in vergelijking met hetgeen in de afgelopen 10 jaar per 5-jaarsperiode is gerealiseerd. Een gevolg van ambitie, maar ook van een stuwmeer dat is ontstaan door vertraging in bouwplannen van de voorgaande jaren. De vraag is of de toe te voegen woningen binnen dat stuwmeer nog passen bij de huidige en toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve eigen woningbehoefte. Zoals eerder gesteld een punt van aandacht hierin af te stemmen en niet blind te varen.
- Het sloopaantal laat een afname zien, terwijl herstructurering een belangrijk instrument is om de woningvoorraad aan te passen. Als reden wordt door de corporaties het afnemende investeringsvermogen genoemd. Het accent in herstructurering/transformatie verschuift in toenemende mate van sloop richting renovatie. Dit leidt in ieder geval tot levensduurverlenging en kan bij rigoureuze renovatie leiden tot daadwerkelijk geschikt maken voor andere doelgroepen. Denk aan bijplaatsen lift, volledig levensloopgeschikt maken of samenvoegen van woningen.

2.6. Naar duurzamer ruimtelijke en woningbouwontwikkeling

Naast de beoogde samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype, speelt het kwaliteitsaspect duurzaamheid in de vorm van milieuvriendelijk materiaalgebruik, zorgvuldig ruimtegebruik en energiebesparing een steeds belangrijkere rol bij nieuwbouw en verbetering / herstructurering van de bestaande woningvoorraad. De duurzame kwaliteit die de regio wil bieden, bestaat uit een aantal elementen:

- Duurzaam ruimtegebruik. Door zorgvuldig en afgewogen om te gaan met een realistische plancapaciteit wordt geen onnodig beslag gelegd op het buitengebied of gronden die ook voor andere functies (bijvoorbeeld natuur, maar ook voorzieningen etc.) aangewend kunnen worden. Duurzaam ruimtegebruik omvat afwegingen als bestaande woningen/wijken renoveren, inbreiding en (perceels)oppervlakte. Duurzaam ruimtegebruik kan ook het combineren van functies zijn.
- Nieuw (en ver)bouw met oog voor de context van de omgeving. Mensen zijn verbonden met de (cultuur)historie van een plek en voelen zich daar thuis. Rigoureuze sloop komt vaak niet tegemoet aan de wensen van de bewoners. Integratie van (cultuur)historie in de woningbouwplannen biedt kwaliteit.
- Levensloopbestendig bouwen / flexibel casco: woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen bieden extra kwaliteit en zijn toekomstbestendig. Zo kan eenzelfde soort woning geschikt zijn voor gezin met kinderen, mensen met een kleine praktijk/atelier aan huis, of minder validen (bijvoorbeeld ruime slaapkamer beneden).
- Energiezuinig bouwen voor lagere woonlasten. Door in de nieuwbouw en in de bestaande voorraad energiebesparende maatregelen te nemen is het mogelijk om de

woonlasten naar beneden te brengen. Daarnaast wordt door zongerichte verkaveling en situering van leefruimtes op zonzijde optimaal gebruik gemaakt van de zon. Groen en overstekken zorgen er in de zomer voor dat de warmte buiten blijft. De volgende figuren tonen die invloed aan bij twee energielabels, één met een ongunstig energielabel (F) en één met een gunstig energielabel (B).



Bron: Companen, 2009.

Overigens is te constateren dat er een grote kans is dat het ambitieniveau van de drie gemeenten niet overeen zal stemmen. De ervaring is dat er verschillend wordt gedacht hoe hoog de lat moet worden gelegd in duurzame woningbouw. Moet de gemeente bijvoorbeeld aanvullende lokale eisen stellen aan het Bouwbesluit of hoeft dat niet? Wil de gemeente volstaan in stimuleren door bewustmaking of daadwerkelijk een duit in het zakje doen bij nieuwe duurzame initiatieven?

Betaalbaarheid energiezuinige woningen?

Als het gaat om investeren in duurzaamheid en energiebesparing is het van groot belang om de huidige en toekomstige bewoner bewust te maken van het terugverdieneffect van de investering. Uiteindelijk leveren investeringen in energiebesparende maatregelen en toepassing van duurzame energie-installaties bij de bouw of renovatie van een woning door ontwikkelaars of corporaties (of particuliere eigenaar), besparing op in de vorm van lagere energielasten. Dit effect zal door stijgende energieprijzen in de toekomst alleen maar groter worden. Wanneer meer consumenten bereid zijn wat meer te betalen voor een energiezuinige woning, zullen toegepaste technieken meer mainstream worden waardoor de investeringslasten op termijn afnemen. Naar verwachting zal hierdoor ook de waardevastheid van deze woningen toenemen ten opzichte van minder duurzame woningen.

2.7. De woonopgaven samengevat

Opgave 1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming

Centrale opgave in de bestaande woningvoorraad is deze duurzaam geschikter te maken en af te stemmen op de toekomstige huishoudensamenstelling. Dit betekent dat er grote delen van de woningvoorraad geschikt(er) gemaakt moet worden voor de hulp- en zorgbehoevende burger. Alleen geschikt maken van de voorraad is niet voldoende, er zal ook nog nieuwbouw toegevoegd moeten worden. Verder moet de woonomgeving en de daar aanwezige of te ontwikkelen voorzieningen meegroeien met de behoefte. Niet alles is overal mogelijk in voorzieningenniveau, dit vergt keuzes. De gemeenten zijn daarin de regisserende partij die partners bij elkaar brengt die garant staan voor het

uitvoeren van het beleid en het aanbieden van de benodigde hulp- en zorgdiensten. In het kader van de Wmo is de gemeente overigens ook één van de aanbiedende partijen. Voor het geschikt maken van de bestaande woningen moet niet alleen gekeken worden naar de verhuurders, maar nadrukkelijk ook een appèl gedaan worden op de eigenaar-bewoner en zijn / haar zelfredzaamheid in woningaanpassing. Naast dit maatschappelijk duurzamer maken van de bestaande woningvoorraad ligt er nog een grote opgave in het energetisch verduurzamen.

Opgave 2. Nieuwbouw die iets toevoegt

Voor het faciliteren van de eigen woningbehoefte zijn minder woningen nodig dan de regio de afgelopen tien jaar gewend was te bouwen. Kansen vanuit de markt liggen er in het creëren van aanvullend en gedifferentieerd aanbod voor:

- *Senioren en zorgvragers*: woningen in alle prijs-kwaliteitverhoudingen, waarbij ligging ten opzichte van voorzieningen en/of beschikbaarheid van diensten aan huis belangrijke voorwaarden zijn.
- *Starters*: wordt gezien als een belangrijke doelgroep om soms zelfs krampachtig vast te houden. Dwingen kan niet, verleiden wel, daar ligt de kunst. Betaalbaarheid, interessante woonmilieus en breed toekomstperspectief zijn belangrijke randvoorwaarden.
- *Doorstromers*: overgrote meerderheid woont naar tevredenheid in de regio. De drang om door te stromen is daardoor relatief laag. Gedifferentieerd en gespreid bouwen over de regio draagt bij aan de doorstroming. Er is altijd een groep huishoudens die nieuwbouwkwaliteit ambieert of eindelijk de volgende woning volledig naar eigen inzicht wil (laten) (ver)bouwen.
- Nieuwkomers, te onderscheiden in onder andere:
 - *Pendelaars*: eerder is al geconstateerd dat het tot op heden moeilijk is deze doelgroep te overtuigen dicht bij het werk te gaan wonen. Men heeft het op de huidige woonplek goed naar de zin. Op alle fronten moeten pendelaars worden overtuigd om een verhuizing te overwegen. Bewustmaking van de onderscheidende waarden van de regio lijkt als eerste te moeten gebeuren. Studenten: uiteraard is dit sterk afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkelingen in het onderwijsaanbod in de regio. Zoals in eerder kader is af te lezen wordt er momenteel sterk op ingezet en worden de kansen op groei van de studentenpopulatie positief ingeschat.
 - *Arbeidsmigranten*: recent onderzoek (Risbo, 2009) wijst uit dat ca. een kwart van de aanwezige arbeidsmigranten (veelal Polen) in de regio wil blijven wonen. Dit hangt samen met het feit dat in toenemende mate het jaarrond wordt gewerkt en men relatief jong is. Men kiest bewust voor een langere aanwezigheid om carrière te maken in Noord-Limburg. Hier ligt een grote kans om nieuwkomers te binden aan de regio door reguliere permanente huisvestingsmogelijkheden.
 - *Verblijfsgerechtigden*, ook wel statushouders genoemd: gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van verblijfsgerechtigden volgens een door het Rijk opgelegde halfjaarlijkse taakstelling. De taakstelling is momenteel hoger dan de afgelopen jaren en zal naar verwachting de komende jaren op dit niveau blijven. Veelal maken gemeenten afspraken met de corporaties voor de feitelijke uitvoering van de taakstelling.

- *Studenten*, dit kunnen voor een deel nieuwkomers zijn van buiten de regio, maar ook starters vanuit de regio. Kenmerkend is dat ze specifieke woonwensen hebben.

Opgave 3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt

Ontwikkellende en aanbiedende partijen moeten in toenemende mate oog hebben voor de wensen van de bewoner. De markt wordt naar verwachting ruimer, daarmee komt er meer macht bij de consument te liggen, anticipeer daarop. Deze ontwikkeling biedt volop mogelijkheden voor (collectief) particulier initiatief, voor de invulling van nichemarkten en gethematiseerde woonconcepten. Bijkomend voordeel is dat voor te ontplooien plannen al snel duidelijk wordt of er daadwerkelijk een markt voor is. Eerder is al gesteld dat de bestaande woningvoorraad aan belang toeneemt en het nieuwbouwwolume in aantal naar verwachting kleiner. Wat wordt toegevoegd, moet daarom een meerwaarde hebben. Die (meer)waarde wordt bepaald door de uiteindelijke gebruiker en bewoner.

Opgave 4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit

Alle kansen zijn aanwezig om binnen de beschikbare plancapaciteit op kwaliteit te sturen: hoe kunnen de gemeenten ervoor zorgen dat de juiste woningen, voor de beoogde doelgroepen, in de beoogde kwaliteit, op de juiste locatie worden gebouwd? Dit vergt een kwalitatieve toetsings- en prioriteringsmethodiek die wordt losgelaten op de plancapaciteit. De drie gemeenten gaan de aan te leggen criteria voor toetsing en prioritering met elkaar afstemmen. De beschikbare plancapaciteit telde per 1/1/2010 ca. 8.000 woningen in de regio. Afgezet tegen de autonome behoefte voor de komende tien jaar van ca. 3.750 woningen een ruime capaciteit. Na 2020 zal overigens de additionele woningbehoefte naar verwachting sterk afnemen.

Opgave 5. Duurzame kwaliteit is leidend

Duurzaam gebouwde woningen en wijken zorgen voor kostenbesparing en waardevastheid en dragen bij aan de aantrekkelijkheid van regio Venlo als woonomgeving, zowel voor de bestaande bewoners waarvan we willen dat ze blijven, als voor nieuwe bewoners die we willen aantrekken. Als rode draad door de vier voorgaande opgaven loopt het begrip duurzame kwaliteit. Of het nu gaat om nieuwbouw, de bestaande woningvoorraad of de manier waarop we met de fysieke ruimte en de plancapaciteit omgaan. De regio daagt partijen uit hier creatief op in te spelen met hun nieuwbouw- en veranderplannen.

3. Visie op het wonen in de regio

Hoe gaat de regio een antwoord formuleren op de uitdagingen uit hoofdstuk 2? Door bijvoorbeeld te investeren in een *transformatieopgave* in de richting van een technologisch-innovatieve regio met een cultureel accent. De ligging van de regio aan één van de belangrijkste oost-westassen van Europa biedt mogelijkheden in beide richtingen een blik te werpen. De regio haakt in westelijke richting aan bij Brainport Eindhoven (de beta-as). Samen ontwikkelen ze technologische innovaties, toe te passen in de agro- en foodsector in de regio. In oostelijke richting liggen steden die de regio voor zijn gegaan in het transformatieproces (de alpha-as). Steden als Essen en Duisburg hebben een wende gemaakt van industriestad naar cultureel-technologische stad. Kunst en cultuur zijn er de kiemen voor een creatieve industrie en dienstverlening en helpen bij het aanmeten van een alter imago. De regio doet er wijs aan de banden aan te halen en elkaar te versterken op de technologisch-innovatieve-culturele as. De noord-zuidas kan dit nog eens verankeren door in noordelijke richting aan te sluiten bij de biosciences van Wageningen en in zuidelijke richting bij de ontwikkelkracht van DSM.

De focus ligt uiteraard op de positie van de regio als Greenport. Groen is het leidend principe. Venlo en omgeving wordt over tien tot twintig jaar geassocieerd met autarkische bedrijfslandschappen die volledig C2C zijn ontwikkeld met hulp van de energiecampus. Klavertje vier heeft zich daarnaast ontwikkeld tot regionaal energiebedrijf. Naast de leerstoel C2C hebben zich andere leerstoelen gevestigd. Naast fresh, wordt toegevoegde waarde op het vlak van voeding en gezondheid gecreëerd. De groene toepassingen in het bedrijfsleven krijgen navolging in de domeinen wonen, winkelen, recreatie en zorg. Bedrijven, werknemers en toeristen vinden de regio een aantrekkelijke vestigingsplaats om te werken en te leven.

Wonen faciliteert de regionale ambities

Belangrijk voor de beoogde sociale stijging van de regio is een uiteindelijk evenwichtige ontwikkeling van de verschillende domeinen. Voor het zover is heeft bijvoorbeeld het domein onderwijs nog een stevige kluif te verhapstukken, terwijl groene bedrijvigheid zich al volop ontwikkelt. Wat het wonen betreft bestaat de indruk dat het komende decennium kan worden geboden en/of ontwikkeld wat wordt gevraagd. Aan plannen geen gebrek. De kunst bestaat om het wonen te zien als facilitator die andere domeinen 'beter laat spelen'. Bij een willige markt zal, gezien de ruim aanwezige plancapaciteit, nieuwbouwaanbod in de regio niet de stagnerende factor vormen. Dat is een geruststellende gedachte voor de ontwikkelcapaciteit in de andere sectoren. Dit laat onverlet dat niet mag worden verwacht dat voor de leegstand wordt gebouwd. Hetgeen wordt toegevoegd of veranderd binnen de woningvoorraad moet een volkshuisvestelijk doel hebben, dan is de kans van slagen erg groot. Op het moment dat woning(ver)bouw wordt ingezet als kostendrager voor andere doeleinden zullen de kansen op succes en afzet afnemen. Bij elke ingreep door nieuwbouw of door aanpassing moet de vraag worden beantwoord: wat voegt het toe, wat is de meerwaarde? Die kan liggen in het verbeteren van de huisvesting van de huidige populatie, maar ook in het aantrekken van nieuwkomers, met als einddoel het verbeteren van kwaliteit van leven, niet alleen op het gebied van wonen, maar ook werken en recreëren binnen de regio.

Werken aan één complete woonregio

De regio is gebaat bij een grote mate van verwevenheid tussen de ontwikkeling van het wonen en de ontwikkelingen in het aanbod van onderwijs, werkgelegenheid, cultuur en zorg. De regio heeft al een keur aan nestkastjes en -kasten in de aanbieder, maar kan zeker nog enkele (ver)nieuwde broedmilieus gebruiken. In welke richting moet het wonen zich dan ontwikkelen:

- *De stad wordt stadser*; ontwikkelen van stedelijke allure in de Venlose binnenstad, naast winkelen, cultuur en recreëren wordt wonen in de binnenstad aantrekkelijker. Centrumstedelijk wonen wordt als nieuw woonmilieu toegevoegd en verder ontwikkeld. Beoogde doelgroepen zijn kleine huishoudens, pendelaars, studenten, jongeren.



Leefwijken; organiseren van een prettig woonklimaat door (re)vitalisering en functiemenging. Uitgangspunt is dat de mogelijkheden voor het maken van stappen in de woon- en leefcarrière in de eigen wijk zich uitbreiden. Herstructureringsingrepen worden kleinschaliger en vanzelf meer vraaggestuurd maatwerk. Dit speelt met name in de naoorlogse woonwijken in de stadsdelen Blerick, Tegelen en Venlo-Oost. Beoogde doelgroepen: iedereen.

- *Leefdorpen*; blijven investeren in met name de sociale cohesie, dit stimuleert het zelfoplossend en zelforganiserend vermogen. Kwaliteit van wonen en leven is leidend. Binnen de leefdorpen kernmerken de grotere dorpen zich als centrumleefdorp: de tripel Egchel-Helden-Panningen en Reuver. Deze leefdorpen gaan voor een gezond evenwicht tussen uitleg, inbreiding en herstructurering. De overige leefdorpen (Belfeld, Meijel, Baarlo, Maasbree, Kessel, Arcen, Velden) gaan voor een gezond evenwicht tussen inbreiding en uitbreiding. De beoogde doelgroepen zijn in beginsel eigen aanwas en nieuwkomers.



- *Woondorpen* (Beesel, Beringe, Grashoek, Kessel-Eik, Koningslust, Lomm, Boekend, Hout-Blerick); ruime leefomgeving voor de zelfredzame consument. Partners in het veld en ook bestuurders beseffen dat niet overal een door de overheid georganiseerd voorzieningenniveau beschikbaar kan zijn of



komen. Veel hangt af van de organisatiegraad van een kern en het vermogen daar zelf werk van te maken. Bouwen mag niet als het redmiddel voor de leefbaarheid van een kern gezien worden.

- De regio biedt verder volop mogelijkheden voor *niches in het wonen*. Denk aan de potenties van kloosterdorp Steyl, passief wonen in kaswoningen, amfibiewoningen, atelierwoningen, ecologisch wonen, etc. Elke gemeente neemt een of enkele pilots voor haar rekening waarin een gethematiseerd woonconcept wordt uitgewerkt en gerealiseerd. Per pilot wordt gedacht aan enkele tientallen woningen.

Alle voorgaande perspectieven bieden samen de ruimte voor wonen op maat; of het nu gaat om de huishoudens met een beperkte of grotere beurs.



Aandacht voor de hulp- en zorgvragende woonconsument

Op het terrein van wonen, welzijn en zorg is de laatste tien jaar sprake van grote beleidsmatige veranderingen, dit zal zich verder voortzetten. De keuze van mensen met een zorgvraag voor woonvormen of diensten wordt niet langer bepaald door het aanbod, maar vooral door de behoefte van het individu. Er is een groeiende groep van mensen die te maken heeft met beperkingen. De vergrijzing van de bevolking is hiervan de belangrijkste oorzaak. Waar het voorheen bijna vanzelfsprekend was dat mensen met beperkingen in een instelling, verzorgingshuis of een verpleeghuis terechtkwamen, is het beleid er nu op gericht mensen met een beperking, zo lang als redelijkerwijs mogelijk is, zelf de regie te laten behouden over hun leven en welzijn. Dat betekent zoveel mogelijk zelfstandig wonen, met (indien nodig) zorg aan huis. De vraag naar dienstverlening aan huis neemt hierbij toe.

De regiogemeenten hebben de afgelopen jaren met het maatschappelijk middenveld visies en bijbehorende uitvoeringsprogramma's opgesteld om tot resultaat te komen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Centraal bij die uitwerking in alle regiogemeenten staan de volgende vier uitgangspunten:

- *een vraaggerichte insteek*; Hierbij is het belangrijk dat de vraag door de wwz partijen (gemeente, corporaties, zorg en -welzijnsaanbieders en zorgkantoor) gezamenlijk wordt bepaald en dat de vraag (opgave) dan ook gezamenlijk wordt ingevuld. Deze opgave bestaat naast woningen ook uit accommodaties (bv. gemeenschapshuizen of steunpunten).
- *gebiedsgerichte aanpak*;
- *aandacht voor (zorg)geschikte woning én woonomgeving met de noodzakelijke voorzieningen*; Ook hier is het belangrijk om gezamenlijk (gemeente, corporaties, zorg en -welzijnsaanbieders en zorgkantoor) de investeringsopgave te bepalen. De keuze voor de plekken waar de investeringen landen (waar worden zorgwoningen, steunpunten etc. gerealiseerd) moeten een samenspel zijn tussen de wwz-partijen.
- *verder kijken dan enkel bedrijfseconomisch rendabele diensten en voorzieningen*.

Gemeente Beesel en Venlo werken momenteel aan een nadere invulling van het uitvoeringsprogramma. Gemeente Peel en Maas heeft begin dit jaar haar beleidsplan

geactualiseerd en de ambities voor haar programmalijnen herijkt. Deze regionale woonvisie heeft tot doel vooral bij te dragen aan het voldoende beschikbaar krijgen van levensloopgeschikte woningen. Enerzijds ligt de uitdaging in het aanpassen van de eigen woning, immers het merendeel van de ouderen wil zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen. Anderzijds is het wijs de nieuwbouw zoveel als mogelijk in het teken te zetten van levensloopgeschiktheid. Dit betekent niet de verplichting om meteen levensloopgeschikt te bouwen, maar bijvoorbeeld in de verkaveling en het ontwerp wel rekening houden met het op termijn levensloopgeschikt maken. Nieuwe woningen die daaraan niet voldoen, zouden bijvoorbeeld moeten worden uitgesloten van een toekomstige bijdragen van de Wmo in woningaanpassing.

De woonconsument staat centraal

De woonconsument, als ervaringsdeskundige, is een belangrijke spil. Nieuwbouw en vernieuwbouw heeft alleen zin als er ook daadwerkelijk behoefte aan is. Het merendeel van de toevoegingen en veranderingen wordt in nauw overleg en bij voorkeur in opdracht van die consument uitgevoerd. Overheid en aanbiedende partijen ontwikkelen een werkwijze die past bij een vragersmarkt. Wat is nodig om daadwerkelijk van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt te komen, wat vraagt dit van het beleid en de uitvoerende partners?

- *Samenwerken en participatie.* Breng partijen in het ontwikkeltraject (nieuwbouw of bij verbouw) bijeen: grondeigenaar, investeerder, ontwikkelaar, gemeente en bij voorkeur in zo vroeg mogelijk stadium de woonconsument. Kies bijvoorbeeld vaker voor publiek-private samenwerking bij nieuwbouw en herstructurering.
- *Zeggenschap en keuzevrijheid.* Eigendom van de woning is een diepgewortelde waarde, biedt eigenaren maximale zeggenschap over hun eigendom mits zij hun omgeving respecteren. Biedt waar keuze mogelijk is, ruimte voor die keuze in bouwvorm, indeling, kwaliteit en mate van afwerking tot en met financieringswijze van een woning. De regio Venlo leent zich met name in de leef- en woondorpen en in mindere mate in de leefwijken, voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- *Van kwantiteit naar fijnafstemming in kwaliteit.* Middellange termijn ontwikkelingen geven aan dat gerichte op maat geleverde diensten en producten aan belang toenemen. De aandacht in de samenleving komt meer en meer te liggen op precies passend aanbod, op fijnafstemming en kwaliteitskenmerken. Van beleidsmakers, projectleiders, architecten en bouwers vraagt dit een omslag in denken én handelen: van aanbod naar door consumenten gewenste kwaliteit. Het denken in 'productievoorraden' wordt verlaten, juist in time-productie neemt het over.
- *Regie.* Voor de komende tijd is sterk (regionaal) gezag welkom, mits de uitoefening ervan bestaat uit het opstellen van scherpe randvoorwaarden en deze bewaken ten behoeve van de juiste koers. Belangrijk voor de regio, als regisseur, is te arrangeren en te stimuleren wat de aanbiedende en ontwikkelende partijen niet vanzelf kunnen voortbrengen.

Tijd is rijp om de regionale meerwaarde echt te benutten

De regio is gebaat bij reisleiders (lees: transformateurs) die bereid zijn over de eigen gemeentegrens heen te kijken en de regio smoel willen geven. Uitgangspunt is dat elk bestuurder vanuit zijn positie daar aan kan bijdragen. De kracht van de regio zit immers in het geheel. Niet door de kernen, wijken en overige functies boekhoudkundig op te

tellen, maar de kracht als één regio, als totaalpakket, uit te stralen. Mogelijk ziet één gemeente kans sneller te gaan, samen kom je toch echt verder! De stad kan niet hetzelfde en in dezelfde mate bieden wat de tuingemeenten hebben en vice versa. Dit vraagt op het vlak van wonen om samenwerking. Het start met gezamenlijk beleid, vervolgens afstemming van de programmering tot op termijn mogelijk zelfs (financiële) solidariteit om tekorten en revenuen in de totale woonopgave te verevenen. Deze houding draagt bij aan het betrekken en binden van de burgers in en met de regio.

Wat wordt van de woonpartners gevraagd?

Van de overheid wordt grensoverschrijdend denken en handelen gevraagd en zal het eventueel lokaal machtsdenken plaats moeten maken voor regionaal gezag. De gemeenten stellen zich op als inspirerende en stimulerende samenwerkingspartners. Daarbij is het vanzelfsprekend dat elke gemeente zijn eigen specifieke bijdrage levert in de beoogde kwaliteitsslagen; deze kunnen dus van elkaar verschillen. De ontwikkelende en aanbiedende partijen zoeken elkaar op en voeren een continue dialoog onder regie van de overheid. Sturing in de nieuwbouw- en veranderopgave wordt nauwlettend gevolgd, met versnelling, verschuiving of temporisering ervan tot gevolg.

Regionale slagkracht vergroten

Grensoverschrijdende samenwerking

Met de recente gemeentelijke fusies zijn veel binnenregionale grenzen verdwenen, hetgeen zou moeten bijdragen aan de mogelijkheden voor nauwe samenwerking. Veel langer al zijn de landsgrenzen verdwenen. Op het gebied van wonen vervagen ze echter maar langzaam. De regio wordt in oostelijke richting begrensd door Duitsland. De afgelopen tien jaar heeft de Duitse woningmarkt aan belangstelling gewonnen onder Nederlandse woonconsumenten (dit is ook wel eens anders geweest) vanwege vooral prijsredenen. Blijkbaar is het voor Duitse studenten ook nog steeds aantrekkelijker in het nabijgelegen Kaldenkerken te gaan wonen, in plaats van in Venlo waar men studeert. Interessante gedachte is na te gaan of een gezamenlijke wijkontwikkeling tussen Venlo en Kaldenkerken (en daarmee de gemeenten Straelen en Nettetal) in meerdere opzichte bruggen kan slaan en beide gemeenschappen dichterbij elkaar kan brengen. Er is echter nog een lange weg te gaan, de cultuurverschillen bestaan nog steeds.

Opschalen van de regio Venlo

Vertegenwoordigen de drie gemeenten van de regio Venlo samen wel het juiste schaalniveau om de woonopgaven op te pakken? Gemeenten als Venray en Horst aan de Maas en in zekere zin ook de regio Maasduinen verkeren in eenzelfde vertreksituatie en vergelijkbare grondhouding. Met beperkte moeite is er snel aan slagkracht te winnen, in geval ook deze gemeenten zich achter deze visie willen scharen. De regio Venlo zoekt actief de regionale afstemming op. In economisch opzicht wordt immers al langer samengewerkt en afgestemd, waarom niet op het gebied van wonen?

Regionale innovatiekracht uit zich in (ver)bouwplannen

De regio kenmerkt zich door een enorme innovatiekracht als het gaat om duurzame technieken en Cradle-2-Cradle principes. Dit zien we terug in voorbeelden als de Greenport/Klavertje 4 ontwikkeling, de Floriade en de Solar campus. De ontwikkeling van

solar-energie is een belangrijke economische peiler en trekt nationaal en internationaal de aandacht. Het ruimtelijk ontwerp van Klavertje 4, dat uitgaat van C2C-principes vormt landelijk een voorbeeld voor een duurzame inrichting. Het bedrijfsleven laat zien dat het de motor kan zijn voor duurzame ontwikkeling.

Het is logisch dat deze in de regio aanwezige expertise, wordt ingezet in de woning(ver)bouw binnen de regio, zodat er een podium komt voor deze toepassingen en het aantal woningen met duurzame energiebronnen toeneemt. Ook draagt het bij aan het uitdragen van het groene imago van de regio Venlo en kunnen lokale bedrijven ervan mee profiteren. Op het gebied van woningbouw is de Groene Revolutie nog onvoldoende zichtbaar, en nog beperkt tot een enkel initiatief, terwijl de expertise wel in deze regio aanwezig is. Hier ligt een grote kans om in de regio beschikbare kennis voor het verbeteren van de woningvoorraad in te zetten; goed voor de arbeidsmarkt, het wonen en het uitdragen van het duurzame imago.

Van visie naar enveloppen met inhoud

Hiervoor hebben we uit de doeken gedaan op welke wijze de regio invulling wil geven aan de kracht van regionale samenwerking. Tot nu toe vooral nog een zaak van mooie woorden. Dat het daar niet bij blijft, wil de regio duidelijk maken aan de hand van een aantal enveloppen met inhoud. De hoofdstukken 4 tot en met 7 geven weer welke kaders de regio wil vaststellen en welke afspraken de drie regiogemeenten met elkaar en anderen willen maken om de doelen uit deze regionale woonvisie te realiseren.

De enveloppen met afspraken

Hoofdstuk 4: Kwantitatieve envelop

Hoofdstuk 5: Kwalitatieve envelop

Hoofdstuk 6: Instrumentenenvelop

Hoofdstuk 7: Communicatie-envelop

4. Kwantitatieve envelop

Het kwantitatieve kader 2010-2019 voor woningbouw sluit in tijdspanne vrijwel aan bij het woningbouwkader van de concept provinciale woonvisie: 2011 tot en met 2020, een periode van 10 jaar. In kwantitatieve zin maakt deze Woonvisie onderscheid in drie verschillende doelen van woningbouw, die vervolgens worden toegelicht:

	Doel	Basisprogramma of Ambitie
1	Vervangende nieuwbouw	Basis
2	Nieuwbouw voor opvang eigen gemeentelijke woonbehoefte	Basis
3	Nieuwbouw die ambities –niet zijnde wonen- faciliteert	Ambitie

4.1. Basis: woningen benodigd voor vervanging

De rol van de bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. De samenstelling ervan voldoet op lange termijn niet aan de samenstelling van de huishoudens en de behoeften die daaruit voortkomen. Dit betekent dat naast additionele woningbouw, de komende jaren ook sprake is van woningbouw nodig voor vervanging en/of verbouw. Enerzijds door een te plegen **kwaliteitsslag in de sociale huursector en particuliere sector** (woningen slopen en nieuwbouw plegen en/of woningen renoveren, samenvoegen, etc.). Anderzijds vanwege de **extramuralisering** (zorgvragers verhuizen van onzelfstandige wooneenheden naar meer zelfstandige woningen). Er worden nieuwe woningen of wooneenheden gebouwd, tegelijkertijd worden verouderde intramurale woonplaatsen ontmanteld. Per saldo levert dit geen extra woningen op omdat voor elke woning die nieuw wordt gebouwd er ook woningen of wooneenheden worden afgebroken.

Transformatieopgave	Venlo	Beesel	Peel en Maas	Totaal
<i>Indicatie aantal huurwoningen</i>	<i>18.000</i>	<i>1.900</i>	<i>4.600</i>	<i>24.500</i>
Opgave: Transformatieopgave huur: ca. 6% van de huurwoningvoorraad;	1.080	110	280	1.470
Waarvan 60% door sloop en/of samenvoeging te compenseren	650	70	170	890
<i>Indicatie aantal koopwoningen</i>	<i>26.500</i>	<i>3.900</i>	<i>12.100</i>	<i>42.500</i>
Opgave: Sloop/onttrekking koop: ca. 0,5% van de koopwoningvoorraad	130	20	60	210
Opgave: vervangende nieuwbouw ten behoeve van extramuralisering	390	20	140	550

Benodigde transformatie in de huursector: komen tot een reële opgave

6% van de huurwoningvoorraad (ca. 1.500 huurwoningen) staat de komende 10 jaar ter discussie om aan te pakken. Met dit tempo zal elke huurwoning zo'n 150 tot 200 jaar meegaan in zijn huidige functie. Dat is een erg optimistische conclusie. Naast een technische, is er vaak ook een woontechnische aanleiding om de sociale huurvoorraad te transformeren. Door in te steken op 6% transformatie in 10 jaar tijd is een bescheiden en

minimaal benodigde opgave geformuleerd. De regio beseft dat sloop en vervolgens nieuwbouw niet meer de enige weg is om te bewandelen. In de wijken zal creatiever en kritischer gekeken moeten worden naar transformatie-oplossingen, zoals upgrading, samenvoeging van woningen, chirurgische sloop door selectieve verdunning, waardoor meer differentiatie in het aanbod ontstaat. Niettemin denkt de regio dat er de komende 10 jaar ook nog een onttrekkingsopgave ligt in de huursector, denk daarbij aan ca. 60% van de transformatie-opgave. Dit resulteert in pakweg 900 woningen tot 2020.

Nota Bene: de woningbouwkaders in paragraaf 5.1 nemen de transformatieopgave in de vorm van sloop en/of samenvoeging in de huursector mee. De onttrekkingen in koopsector zijn veel geringer in aantal en vaak individuele situaties. Dit nemen we niet mee in de kaders, omdat we ervan uitgaan dat dit soepel verloopt op het moment dat de initiatiefnemer zich meldt.

4.2. Basis: woningen benodigd voor de eigen woningbehoefte

Op basis van de concept Provinciale Woonvisie (29 juni 2010) is het benodigde bouwprogramma voor **eigen behoefte** van de regio te bepalen. Op basis hiervan zijn naar verwachting in de periode 2010 t/m 2019 ruim 3.750 woningen noodzakelijk in de regio, gemiddeld 375 op jaarbasis. Verder zijn er voor de regio ca. 350 woningen gereserveerd voor situering in het buitengebied in de periode 2010 tot 2030. We gaan ervan uit dat die reservering in de komende 10 jaar al wordt benut.

Uitgangspunt: elke gemeente bouwt minimaal voor zijn eigen woonbehoefte

De onderstaande tabel geeft de eigen woningbehoefte weer volgens de meest recente beleidsarme huishoudensprognose van E'til (2009), voor de drie gemeenten. Dit wil zeggen dat deze aantallen woningen aan de huidige bestaande woningvoorraad moeten worden toegevoegd om te kunnen voldoen aan de eigen gemeentelijke autonome woonbehoefte-ontwikkeling.

Autonome woningbehoefte	Venlo	Beesel	Peel en Maas	Totaal
<i>feitelijk woningen per 1/1/2009 vlg. CBSI</i>	67% 45.150	8% 5.830	25% 16.740	100% 67.720
2010-2020 volgens gemeentelijke woonbehoefteprognose E'til 2009	50,1% 1.880	11,7% 440	38,2% 1.430	3.750
2010-2030 reservering voor woningen in kader van gebiedsontwikkeling in het buitengebied (van de volgens provincie 1.000 beschikbare woningen in Noord- en Midden-Limburg rekent de regio Venlo op 350 woningen)	Nader te verdelen			350
Totaal				4.100

Reservering extra woningen in het buitengebied

De provincie reserveert in totaliteit 1.000 woningen in de regio's Noord- en Midden-Limburg voor de periode 2010-2030 voor gebiedsontwikkeling en hergebruik van

vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen), realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters en/of nieuwe op zichzelf staande clusters. De 1.000 woningen zijn te 'reserveren' voor divers al in gang gezette gebiedsontwikkelingen. Verrekening van de 1.000 woningen naar regio Venlo resulteert vooralsnog in ca. 350¹ woningen. Deze 350 woningen zijn in regionaal overleg toe te delen naar de drie gemeenten. Relevante opmerking in deze is dat bijvoorbeeld in de gemeenten Beesel en Peel en Maas het noodzakelijk is buiten de contouren te bouwen om überhaupt aan de eigen woningbehoefte te kunnen voldoen. Dit betekent in de praktijk dat er vanuit deze gemeenten al een veel groter beslag op het contingent woningen in het 'buitengebied' wordt gedaan, in vergelijking met de 350 woningen die nu zijn aangenomen voor de regio Venlo. Voorstel is een regionaal contingent samen te stellen dat binnen de kaders van deze visie nader zal worden verdeeld op basis van behoefte en argumentatie onder de drie gemeenten, door de betreffende portefeuillehouders. Dit contingent wordt ook aangemerkt als oplossing voor het deels invullen van vrijkomende agrarische bebouwing. Vanuit de regio wordt voorzien dat de vrijkomende agrarische bebouwing het komend decennium veel groter is. Wonen kan naar mening van de regio niet de enige oplossing zijn voor hergebruik agrarische bebouwing.

4.3. Ambitie: woningbouw die andersoortige ambities faciliteert

De regio kent naast de vervangingsopgave en de additionele woningbouwopgave nog een aantal ambities in woningbouw. In enkele gevallen verschuift de inzet van woningbouw van doel naar middel. Goed voorbeeld daarvan is de '**Ruimte-voor-Ruimte-regeling**'. De regio heeft vanaf 2010 nog ca. 150 woningen op ruime kavels te realiseren. Het gaat om grote kavels aan de randen van de kernen die vanuit de meeropbrengst van de grondverkoop de (al plaatsgevonden) sanering van de intensieve veehouderij moet bekostigen. Deze regeling loopt al bijna 10 jaar en zou intussen afgerond moeten zijn. Vanwege de huidige marktomstandigheden, waarin de afzet stagneert, wordt de uitvoering van de regeling verlengd. Het gaat om dure koopwoningen of kavels aan de bovenkant van de markt die voor een belangrijk deel een rol in de regionale of zelfs bovenregionale markt vervullen en in beperkte mate worden afgezet op de lokale markt. De regio ziet de nog uitstaande opgave als een ambitie voor de komende jaren die marktafhankelijk wordt opgepakt. Is er geen markt, dan blijven de plannen rusten, is er markt dan wordt er uitgegeven. Vooralsnog behouden de specifiek aangewezen locaties voor Ruimte voor Ruimte woningen dit doel en wordt niet overwogen in andere segmenten woningbouw toe te staan.

¹ In nauw overleg met de provincie wordt het definitieve aantal voor de regio Venlo bepaald, dit omdat met name Peel en Maas en Beesel in enkele kernen zijn aangewezen op uitbreiding om te kunnen voldoen aan de eigen woningbehoefte.

Afhankelijk van de ontwikkeling van de hogere onderwijsinstellingen in Venlo kan er behoefte ontstaan aan extra **huivestingsmogelijkheden voor studenten**. Dit hangt onder andere af van de komst van de C2C masteropleiding van de Universiteit van Twente en de ambities van Fontys om de internationale opleidingen in Venlo te concentreren. De inschatting is dat er ca. 400 extra huisvestingsmogelijkheden voor studenten in de komende 10 jaar bij zouden moeten komen. Daarvan zouden er ca. 200 als zelfstandige woning uitgevoerd kunnen worden (denk aan al dan niet gemeubileerde appartementen, wonen boven winkels, etc.), deze zijn meegenomen in het volgende kader.

Ambities	Venlo	Beesel	Peel en Maas	Totaal
Aantal geplande RvR-kavels	20	0	145	165
Faciliteren huisvesting Studenten	200	-	-	200
Faciliteren nieuwkomers als gevolg van additionele werkgelegenheid	300	50	150	500
Totaal	520	50	295	865

De belangrijkste economische en ruimtelijke ontwikkeling van de regio vindt plaats rondom Greenport Venlo en de gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Nemen we het Masterplan Klavertje 4 / Greenport als uitgangspunt, dan wordt daarin verondersteld dat als gevolg van de te creëren additionele werkgelegenheid in dat gebied, rekening moet worden gehouden met een extra ruimtevraag van 25 ha voor 'wonen'. Uitgaande van 25 woningen per ha, resulteert in 625 **woningen voor huisvesting van nieuwe medewerkers en hun huishouden**. Hiervan denkt de regio Venlo er 500 te kunnen faciliteren de komende 10 jaar, waarvan het merendeel in de gemeente Venlo en in mindere mate in Peel en Maas. Voor de goede orde: hiertoe behoren ook de arbeidsmigranten die ervoor kiezen zich permanent te vestigen in de regio Venlo.

We beschouwen we de additionele woonbehoefte en de vervangingsbehoefte als het basisprogramma. De aanvullende ambities als het ambitieprogramma. Hierna volgt het kader samengevat, waarbij we elke keer uitgaan van één van de opties voor het bepalen van de additionele woningbehoefte.

4.4. Afspraken kwantitatief woningbouwkader

Onderstaande tabel vat de kwantitatieve aantallen samen en maakt duidelijk wat tot het basisprogramma behoort en wat aan aanvullende ambities gerealiseerd kan worden. Het basisprogramma resulteert in netto 4.100 woningen, het ambitieprogramma zet er mogelijk nog eens bijna 900 woningen bovenop. Netto betekent dat er in totaliteit maximaal ca. 5.000 woningen feitelijk worden toegevoegd. Daarvoor moeten er ca. 6.400 worden gebouwd, de bruto opgave. Dit houdt verband met de onttrekking door sloop/samenvoeging en onttrekking door ontmanteling van zorgplaatsen.

	Venlo	Beesel	Peel en Maas	Totaal	
Vervangingsbehoefte					
Sloop/nieuwbouw	650	70	170	890	
Extramuralisering	390	20	140	550	BASIS
Autonome behoefte	1.880	440	1.430	3.750	
Additioneel volgens prognose					BASIS
TOTAAL BASIS (Bruto)	2.920	530	1.740	5.190	
TOTAAL BASIS (Netto)	1.880	440	1.430	3.750	
Aanvullende ambities	520	50	295	865	AMBITIE
TOTAAL Bruto	3.440	580	2.035	6.055	
TOTAAL Netto	2.400	490	1.725	4.615	
Reservering buitengebied				350	

Regionale afspraken

1. De regio realiseert in de periode 2010-2019 haar basisprogramma van bijna 5.200 nieuwe woningen + ca. 350 woningen in het buitengebied.
2. De regio onttrekt bijna 900 woningen door sloop of samenvoeging en ca. 550 intramurale zorgplaatsen.
3. De regio ambieert ca. 850 woningen extra te bouwen op het moment dat economische ontwikkelingen daarvoor de ruimte bieden.

5. Kwalitatieve envelop

Het vorige hoofdstuk geeft het woning(ver)bouwprogramma in kwantitatieve zin weer. Per gemeente is gesteld wat er moet gebeuren in de basis en wat er kan gebeuren om de ambities te faciliteren de komende 10 jaar. Het basisprogramma is overigens al als een behoorlijke ambitie te beschouwen. Dit hoofdstuk deelt de opgave uit hoofdstuk 4 toe aan de onderscheiden woonmilieus en geeft daarmee een verfijnder kader mee voor lokale uitwerking naar wijken en dorpen. Ook hier maken we onderscheid in hetgeen moet gebeuren in de bestaande woningvoorraad (vervanging) en hetgeen er om welke reden door nieuwbouw moet worden toegevoegd.

Hieronder de perspectieven van de verschillende woonmilieus nog even in de herhaling:

- *Centrumstedelijk; de stad wordt stadser*; ontwikkelen van stedelijke allure in de Venlose binnenstad, naast winkelen, cultuur en recreëren wordt wonen in de binnenstad aantrekkelijker. Centrumstedelijk wonen wordt als nieuw woonmilieu toegevoegd en verder ontwikkeld. Beoogde doelgroepen zijn kleine huishoudens, pendelaars, studenten, jongeren.
- *Leefwijken*; organiseren van een prettig woonklimaat door (re)vitalisering en functiemenging. Uitgangspunt is dat de mogelijkheden voor het maken van stappen in de woon- en leefcarrière in de eigen wijk zich uitbreiden. Herstructureringsingrepen worden kleinschaliger en vanzelf meer vraaggestuurd maatwerk. Dit speelt met name in de naoorlogse woonwijken in de stadsdelen Blerick, Tegelen en Venlo-Oost. Beoogde doelgroepen: iedereen.
- *Leefdorpen*; blijven investeren in met name de sociale cohesie, dit stimuleert het zelfplossend en zelforganiserend vermogen. Kwaliteit van wonen en leven is leidend. Binnen de leefdorpen kenmerken de grotere dorpen zich als centrumleefdorp: de tripel Egchel-Helden-Panningen en Reuver. Deze leefdorpen gaan voor een gezond evenwicht tussen uitleg, inbreiding en herstructurering. De overige leefdorpen (Belfeld, Meijel, Baarlo, Maasbree, Kessel, Arcen, Velden) gaan voor een gezond evenwicht tussen inbreiding en uitbreiding. De beoogde doelgroepen zijn in beginsel de eigen aanwas en nieuwkomers van elders.
- *Woondorpen* (Beesel, Beringe, Grashoek, Kessel-Eik, Koningslust, Lomm, Boekend, Hout-Blerick); ruime leefomgeving voor de zelfredzame consument. Partners in het veld en ook bestuurders beseffen dat niet overal een door de overheid georganiseerd voorzieningenniveau beschikbaar kan zijn of komen. Veel hangt af van de organisatiegraad van een kern en het vermogen daar zelf werk van te maken. Bouwen mag niet als het redmiddel voor de leefbaarheid van een kern gezien worden.

5.1. Transformatie in de huursector

De taakstellende transformatieopgave in de huursector door sloop en samenvoeging liggen op bijna 900 woningen in de regio, waarvan logischerwijs het merendeel in de gemeente Venlo: 650 woningen. De ambities volgens de Woonmonitor komen uit op ruim 500 te onttrekken woningen. Ervan uitgaande dat de 500 daadwerkelijk worden onttrokken, ligt er nog een opgave van ca. 150 woningen. In Beesel bestaan concrete

plannen voor de sloop van ruim 40 huurwoningen, er ligt nog een uitdaging voor ca. 30 woningen. In de gemeente Peel en Maas daarentegen is op basis van een gemeentelijke inschatting een opgave van ca. 170 huurwoningen geformuleerd. In werkelijkheid zijn er nauwelijks concrete plannen voor sloop-nieuwbouw of samenvoeging. Hier ligt dus de uitdaging om transformatie van het bestaand huurbezit op de agenda te krijgen.

		Venlo	Beesel	Peel en Maas	Totaal
Transformatieopgave huurwoningen door sloop en/of samenvoeging 2010-2019		650	70	170	890
Centrumstedelijk	Centrum Venlo	-120			-120
Leefwijken	Blerick, Tegelen, Venlo-Oost, Venlo-Noord, Venlo-Zuid	-350			-350
Leefdorpen	Arcen, Velden, Belfeld, Reuver, Egchel-Helden-Panningen, Meijel, Baarlo, Maasbree, Kessel	-40	-40	-170	-250
Woondorpen	Beesel, Beringe, Grashoek, Kessel-Eik, Koningslust, Lomm, Boekend, Hout-Blerick				
Totaal		-510	-40	-170	-720

De volgende tabel geeft weer dat in welke mate de vrijkomende locaties in het geval van onttrekking wederom worden ingezet voor woningbouw. In grote lijnen is te concluderen dat er voor elke gesloopte woning er een woning wordt teruggebouwd. Dit hoeft niet persé op dezelfde locatie te gebeuren, het kan ook worden gecompenseerd in een ander plan. Te constateren is dat in Venlo herstructurering leidt tot verdichting in het centrum en verdunning in de leefwijken. Een ontwikkeling die past binnen de beoogde visie op de woonmilieus.

		Venlo	Beesel	Peel en Maas	Totaal
Nieuwbouwplannen voorzien als vervanging van onttrekkingen in huur 2010-2019					
Centrumstedelijk	Centrum Venlo	260			260
Leefwijken	Blerick, Tegelen, Venlo-Oost, Venlo-Noord, Venlo-Zuid	250			250
Leefdorpen	Arcen, Velden, Belfeld, Reuver, Egchel-Helden-Panningen, Meijel, Baarlo, Maasbree, Kessel	50	40	190	280
Woondorpen	Beesel, Beringe, Grashoek, Kessel-Eik, Koningslust, Lomm, Boekend, Hout-Blerick				
Totaal		560	40	190	790

5.2. Woningbouw voor extramuralisering

De extramuraliseringsambities voor de komende tien jaar zijn vrij concreet uit de gemeentelijke woonmonitoren af te leiden en zien er zo uit:

		Venlo	Beesel	Peel en Maas	Totaal
Plannen met woningen nodig i.v.m. extramuralisering (dus de woongzorgcombinaties die ontmanteling intramuraal mogelijk maken) 2010-2019		390	20	140	550
Centrumstedelijk	Centrum Venlo	20			20
Leefwijken	Blerick, Tegelen, Venlo-Oost, Venlo-Noord, Venlo-Zuid	340			340
Leefdorpen	Arcen, Velden, Belfeld, Reuver, Egchel-Helden-Panningen, Meijel, Baarlo, Maasbree, Kessel	30	20	140	190
Woondorpen	Beesel, Beringe, Grashoek, Kessel-Eik, Koningslust, Lomm, Boekend, Hout-Blerick				
Totaal		390	20	140	550

Vervangende nieuwbouw om die extramuralisering mogelijk te maken is concreet gepland in de gemeenten Venlo en Peel en Maas. Met de gebiedsontwikkeling Bösdael heeft de gemeente Beesel de afgelopen vijf jaar een flinke slag op dit gebied geslagen en daarom voor het komend decennium een beperkte opgave. Om te voorkomen dat de beoogde nieuwbouw additioneel wordt gebouwd, zonder dat deze ten dienste staat van te ontmantelen intramurale zorgplaatsen is het advies ontmanteling van intramurale zorgplaatsen en vervangende nieuwbouw in kwantitatieve zin aan elkaar te koppelen.

5.3. Additionele woningbouw: basisprogramma + ambities

De volgende tabel geeft richting aan de additionele woningbouwopgave en de opgave als gevolg van ambities. Dit door de opgave toe te delen aan de verschillende woonmilieus per gemeente conform de beoogde ontwikkeling van de woonmilieus volgens deze visie. Lokaal is er nog volop ruimte om kwalitatief te sturen op het programma voor nieuwbouw. De tabel laat naast de opgave ook de beschikbare plancapaciteit per woonmilieu per 1/1/2010 zien. De plancapaciteit die verband houdt met herstructurering in de huursector en de extramuralisering is hier buiten beschouwing gelaten. Daarmee is dus een eerste sec kwantitatieve confrontatie te maken tussen opgave en beschikbare plancapaciteit.

		Venlo		Beesel		Peel en Maas		Totaal	
Periode 2010-2019		Opgave	Plancapaciteit	Opgave	Plancapaciteit	Opgave	Plancapaciteit	Opgave	Plancapaciteit
Centrumstedelijk Centrum Venlo	Additioneel	450						450	
	RvR	0						0	
	Studenten	60						60	
	Economie	100						100	
	Totaal	610	770					610	770
Leefwijken Blerick, Tegelen, Venlo- Oost, Venlo-Noord, Venlo- Zuid	Additioneel	800						800	
	RvR	0						0	
	Studenten	140						140	
	Economie	170						170	
	Totaal	1.110	2.330					1.110	2.330
Leefdorpen Arcen, Velden, Belfeld, Reuver, Egchel-Helden- Panningen, Meijel. Baarlo, Maasbree, Kessel	Additioneel	450		400		1.250		2.100	
	RvR	20		0		145		165	
	Studenten	0		0		0		0	
	Economie	30		50		150		230	
	Totaal	500	610	450	320	1.545	2.370	2.495	3.300
Woondorpen Beesel, Beringe, Grashoek, Kessel-Eik, Koningslust, Lomm, Boekend, Hout- Blerick	Additioneel	180		40		180		400	
	RvR	0		0		0		0	
	Studenten	0		0		0		0	
	Economie	0		0		0		0	
	Totaal	180	260	40	60	180	240	400	560
Totaal:									
2010-2020 volgens gemeentelijke woonbehoefteprognose		1.880		440		1.430		3.750	
RvR-woningen		20		0		145		165	
Woningen t.b.v. studenten		200		0		0		200	
Extra woningbouw t.b.v. economische ontwikkelingen		300		50		150		500	
Totaal		2.400	3.970	490	380	1.725	2.610	4.615	6.960
2010-2030 reservering woningbouw in het buitengebied								350	

5.4. Fricties opgave en plancapaciteit

Ondanks het feit dat de gemeente Venlo en ook Peel en Maas zich momenteel heroriënteren op de beschikbare plancapaciteit en deze nader kwalificeren en ordenen, is het toch interessant een vergelijk te maken tussen opgave en plancapaciteit. De opgave in de voorgaande paragrafen, afgezet tegen de beschikbare plannen volgens de plancapaciteit per 1/1/2010 (gemeentelijke Woonmonitoren) leidt tot de volgende constatering per gemeente. Let op: dit betreft een momentopname.

Gemeente Venlo

- Centrumstedelijk: voldoende plancapaciteit beschikbaar, spitst zich toe op kwalitatief vraagstuk;
- Leefwijken: zeer ruime plancapaciteit beschikbaar, aanleiding om te faseren en reduceren;
- Leefdorpen: opgave en plancapaciteit redelijk in evenwicht;
- Woondorpen: opgave en plancapaciteit redelijk in evenwicht.

Gemeente Beesel

- Plancapaciteit in Beesel schiet tekort voor de huisvesting van de natuurlijke behoefte in de gemeente. Dit is mede een gevolg van het actieve beleid dat tot inbreiding in de bestaande kernen dat de college in het verleden heeft gevoerd. Ook voor de toekomst heeft de gemeenteraad het standpunt dat inbreiding gaat voor uitbreiding. Het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijk woningbouwkader is de basis voor de invulling van het woningbouwprogramma voor de kernen Reuver en Beesel. Door het actieve beleid tot inbreiding uit het verleden kan de gemeente het benodigde woningbouwprogramma niet meer uitsluitend realiseren binnen inbreidingsplannen. De gemeente is hiervoor daarom ook aangewezen op een of meerdere voor handen zijnde uitbreidingslocaties in de gemeente.

Gemeente Peel en Maas

- Leefdorpen: zeer ruime plancapaciteit beschikbaar, vooral veroorzaakt door een hoog aandeel woningen die vallen onder het kwaliteitsmenu. Dit vraagt enerzijds om reductie van deze plannen en anderzijds ligt mogelijk een oplossing in regionale uitwisseling.
- Woondorpen: opgave en plancapaciteit redelijk in evenwicht.

Overcapaciteit in leefwijken en leefdorpen

Voorgaande maakt duidelijk dat de mismatch zich duidelijk focust op twee woonmilieus binnen twee gemeenten:

- overcapaciteit in de leefwijken in de gemeente Venlo;
- overcapaciteit in de leefdorpen in de gemeente Peel en Maas.

De oplossing om met deze overcapaciteit om te gaan en toch te blijven sturen op kwaliteit is gelegen in:

Aanleggen van een regionale reservepot

Gemeenten kunnen een deel van hun nieuwbouw- en veranderopgave in een regionale reservepot plaatsen. Dit biedt de overige gemeenten de gelegenheid deze opgave over

te nemen, uiteraard in regionaal overleg. Voorkomen wordt dat de totale regionale woonopgave onnodig in het gedrang komt.

Contingent voor woningbouw in het buitengebied

Zoals eerder gesteld is er vooralsnog rekening gehouden met een aantal van ca. 350 woningen, uit te geven in het buitengebied. De gemeenten gaan deze woningen onderling verdelen op basis van behoefte en mogelijkheden.

Ontwikkelen van een kwalitatief toetsings- en ordeningsinstrumentarium

In het verleden vond de sturing op de woningbouwprogrammering vooral plaats door middel van het monitoren van het aantal opgeleverde woningen en de realisatie van projecten. College en raad stelden daartoe een meerjaren woningbouwprogramma vast. Nu de groei lijkt te gaan afnemen, het accent ook op herstructurering en renovatie komt te liggen, en kwaliteit het leidend principe is, wordt inhoudelijke sturing veel belangrijker. Dat kan ook, immers de plancapaciteit is in vrijwel alle woonmilieus ruim. Het is zaak datgene daadwerkelijk te realiseren dat duurzaam iets toevoegt aan de woningvoorraad in de regio. De regio gaat na welke kwalitatieve toetsingscriteria moeten gaan gelden voor toetsing en ordening van de woningbouwplannen. Deze criteria vormen de mazen van de filters voor de kwalitatieve beoordeling van bestaande en nieuwe woningplannen en –initiatieven. Bij die filters kan gedacht worden aan ruimtelijke, volkshuisvestelijk, maatschappelijke en exploitatietechnische kwaliteiten. De intentie is niet vooraf normatief te werk gaan, maar initiatiefnemers (wat de gemeente zelf ook kan zijn, zeker waar ze grondpositie heeft), verleiden om het kwaliteitsniveau in brede zin omhoog te krikken. Hiervoor gaan de gemeenten een *kwalitatief toetsingsinstrumentarium* opzetten. Doel is de aan te leggen criteria zoveel mogelijk te uniformeren, waarbij elke gemeente de mogelijkheid heeft om lokaal het beoogde kwaliteitsniveau te bepalen.

Om daadwerkelijk te kunnen sturen op kwaliteit moet het instrumentarium objectief kunnen toetsen. Dit verlangt het volgende:

- Het is een volkshuisvestelijk kaderstellend toetsingsinstrument;
- De ‘woondoelen’ zijn leidend, niet de beschikbare plancapaciteit;
- Het instrument –en bijbehorende woningbouwprogrammering- moet verleiden tot in- en aanpassing van de beschikbare en nieuw woning(ver)bouwplannen;
- Het instrument kent heldere spelregels en criteria.

Regionale afspraken

4. De regio realiseert in de periode 2010-2019 de kwalitatieve nieuwbouw- en veranderopgave naar woonmilieu, met ruimte voor kwalitatieve uitwerking binnen de woonmilieus.
5. De regio legt een reservepot aan waarin een deel van de gemeentelijk opgave gestald kan worden en vervolgens opgepakt door een andere gemeente uit de woonregio.
6. De regio stemt aan te leggen criteria voor kwalitatieve toetsing en ordening van nieuwbouw- en veranderplannen met elkaar af ten behoeve van een regionaal zo uniform mogelijk kwalitatief toetsingsinstrumentarium.

6. Instrumentenvelop

De in hoofdstuk 4 en 5 genoemde kwantitatieve en kwalitatieve kaders geven de gewenste ontwikkeling van het wonen in de regio Venlo weer. Om deze ook daadwerkelijk te realiseren wil de regio gebruik maken van sturingsinstrumenten waarvan enkele reeds worden toegepast en andere nog om verdere (uit)ontwikkeling vragen. In dit hoofdstuk staat het in te zetten instrumentarium op een rij, van landelijke wetgeving en regelingen afdalend naar het provinciale, regionale en lokale niveau.

6.1. Landelijke regelgeving

Huisvestingswet

De vaststelling van de nieuwe Huisvestingswet laat al een hele tijd op zich wachten. Wil de regio anticiperen op vernieuwingen in deze wet, dan betreft het mogelijk vanuit het oogpunt van 'schaarste' aan bepaalde typen woningen en 'vitaliteit': het leefbaar houden van wijken en kernen. In geval van schaarste kan een huisvestingsverordening worden vastgesteld, die kaders biedt voor nieuwbouw en de toewijzing van huurwoningen in de bestaande voorraad. Deze keuze ligt echter niet in de lijn van de verwachtingen voor de regio Venlo, aangezien het regionale ambitieniveau in deze visie niet uitgaat van schaarste, maar van een behoorlijke uitbreiding van het woonaanbod en diversiteit aan woonmilieus. Evenzo kan de regio of gemeenten meer of minder beperkend optreden als de vitaliteit van wijken of kernen in het gedrang is. Ook hier geldt dat dit in de regio als een onwaarschijnlijke inzet wordt gezien.

Nieuwe Wet RO

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met behulp van het nieuwe instrumentarium (bijv. grondexploitatiewet) beter sturing te geven aan uitvoering van het gewenste woningbouwprogramma (zie kader).

De **Grondexploitatiewet** (onderdeel van nieuwe Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om bij bouwplannen, via een exploitatieplan, de gemeenschappelijke kosten te verhalen en locatie-eisen te stellen. Locatie-eisen kunnen onder meer betrekking hebben op:

- Woningtypes (inclusief kavelgroottes, oppervlakte woningen, aantal kamers);
- Woningcategorieën en prijzen (vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw, huurprijs, koopprijs).

Bij bestemmingsplannen die zich na inwerkingtreding van de grondexploitatiewet nog in een pril stadium van de planontwikkeling bevinden, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan op te stellen voor (toekomstige) bouwplannen, waarbij een ingrijpende functiewijziging plaatsvindt (zoals woningbouw op een agrarische of bedrijfsbestemming). Dit geldt voor mogelijke uitbreidingslocaties en grotere inbreidingslocaties die binnen het bestemmingsplangebied vallen. Bij reeds vastgestelde bestemmingsplannen kunnen locatie-eisen, via een exploitatieplan, een rol spelen in de vorm van een 'projectbesluit'.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt onder andere een aantal wettelijke regels aan de kwaliteit van nieuw- en verbouw. Zo worden bijvoorbeeld de eisen ten aanzien van toegankelijkheid en de energetische kwaliteit van een woning in de loop der jaren verscherpt. In de praktijk ligt het

ambitionniveau van veel gemeenten hoger dan de wettelijke basis. Meer kwaliteit is dus niet wettelijk af te dwingen, maar 'slechts' via afspraken overeen te komen.

Financiële stimuli

Bepaalde doelgroepen of maatregelen behoeven een extra stimulans; bijvoorbeeld om de leefbaarheid in een kern te vergroten of mensen in een moeilijker uitgangspositie een eerlijke kans te bieden op een woning. Denk aan de SVn-starterslening die ten gunste van starters worden ingezet. Voor starters en huishoudens met een beperkter inkomen bieden corporaties in de regio huurwoningen te koop met korting onder voorwaarden.

Om energetische investeringen te stimuleren kan er worden gedacht aan de inzet van een SVn-duurzaamheidslening (zie kader), waardoor ook in de bestaande voorraad bewoners worden gestimuleerd om energiebesparend te wonen.

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen in volkshuisvesting. Naast de starterslening wordt door SVn recentelijk ook een duurzaamheidslening aangeboden; een lening met gunstige voorwaarden voor huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen treffen. De lening is de eerste drie jaar aflossingsvrij en tegen een vaste lage rente. De duurzaamheidslening heeft een looptijd van 10 jaar tot een bedrag van € 7.500,- en een looptijd van 15 jaar voor grotere bedragen, waarbij er minimaal € 2.500,- en maximaal € 15.000,- kan worden geleend. Bron: SVn, 2009

De 33.000 eurogrens

Vanaf 1 januari 2011 moeten woningcorporaties 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €33.000 om in aanmerking te blijven komen voor staatssteun. Deze €33.000 grens wordt vanuit de Europese commissie opgelegd. Oud-minister Van der Laan vond het 90% criterium een goed onderhandelingsresultaat.

Over de Beschikking van de EU-Commissie waarin de grens voor sociale huurwoningen op €33.000 per jaar is gelegd, zijn ook in het Europees Parlement vragen gesteld. Woningcorporaties zijn mordicus tegen de regel. Zo vrezen zij dat de handhaving van de inkomensgrens bij hen komt te liggen. Ook is een betere overgangsregeling nodig. Men vreest verder dat inkomens boven de €33.000 geen huis kunnen kopen en dus ook niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, en daardoor tussen wal en schip raken.

Speculatief, maar wel iets om rekening mee te houden

Dat de woningmarkt in landelijk opzicht niet helemaal gezond is, daar is iedereen het wel over eens. Maar of er nu wel of niet –in economisch ongunstige tijden- moet worden ingegrepen, daar wordt verschillend over gedacht. Momenteel (medio september 2010) is onduidelijk welke signatuur het nieuwe kabinet zal hebben. Het is dan niet meer dan speculeren op dit moment over eventuele beperkingen in de hypotheekrenteaftrek en/of een verdere liberalisering van de huurmarkt. Niettemin kunnen ze –alleen al in mentaal opzicht- grote gevolgen hebben voor het vlottrekken of juist blijven stagneren van de woningmarkt. Naast veranderingen in wet- en regelgeving op de woningmarkt, moet rekening worden gehouden met veranderingen in beleid en financiering in de zorgmarkt. Ook daar zijn bezuinigingen een belangrijke grondslag. De verwachting is dat het beleid nog meer dan voorheen gericht zal zijn op zo lang mogelijk thuis blijven wonen en voor zover mogelijk zoveel mogelijk zorg en hulp uit de directe omgeving te ontvangen. De

intramurale capaciteit ouderenzorg zal naar verwachting geen grote uitbreidingen meer kennen. Te creëren woningaanbod is een van de onderdelen die daar natuurlijk rekening mee moet houden.

6.2. Provinciale afspraken

Afspraken provincie - regio, i.c.m. provinciaal interventie-instrumentarium

In de(ze) regionale woonvisie zijn de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwafspraken vastgelegd. Het is aan de provincie om te bezien of ze in overeenstemming zijn met de provinciale woonvisie i.o. Ervan uitgaande dat de regio en provincie op basis van deze visie tot afspraken komen, bestaat de mogelijkheid voor de provincie om via de Wet RO te 'intervenieren'.

De provincie is van mening dat 'wonen' van provinciaal belang is. Daarom vraagt zij elke **nieuwe** woningbouwlocatie in de vorm van een voorontwerp bestemmingsplan of projectbesluit aan de provincie voor te leggen. Deze toetst of het plan past binnen de tussen de provincie en regio overeengekomen woningbouwafspraken en de provinciale woonvisie. Waar dit conflicteert, zal -bij planologisch doorzetten van het plan door de gemeente- de provincie gebruik maken van instrumenten uit de Wro.

6.3. Regionale samenwerking

Gemeenteraden stellen de kaders vast, colleges voeren uit

Ontwikkelingen in het gemeentelijke huis zorgen voor meer dynamiek. De dualisering heeft de afgelopen jaren geleid tot andere verhoudingen tussen college en raad. De raad stelt de kaders en controleert in beginsel op hoofdlijnen. Dit geeft het college bewegingsvrijheid om binnen de kaders van de raad een eigen uitvoeringsstrategie te voeren. Dat is vooral op het gebied van wonen en planontwikkeling nodig omdat collegeleden moeten onderhandelen en dus compromissen moet kunnen sluiten met ontwikkelende en maatschappelijke organisaties. Om regionaal te kunnen samenwerken is vaststelling van de regionale woonvisie als kadernota door de drie gemeenteraden binnen de regio vereist.

Afspraak

- De regionale woonvisie wordt vastgesteld door de drie gemeenteraden en dient als kader voor de lokale uitwerking en waar nodig of wenselijk voor het goedkeuren van (ontwikkel)initiatieven en 'parkeren' van minder passende woning(ver)-bouwinitiatieven.
- Jaarlijks vindt verantwoording aan de drie gemeenteraden en partners in het veld plaats aan de hand van een monitorings- en voortgangsverslag.
- Colleges maken onderling afspraken over ver- en toedeling van woningbouwcapaciteit uit een te creëren knelpuntenpot en het contingent woningen gereserveerd voor het buitengebied.

Monitoring nodig voor uitvoering beleid

Monitoring van de regionale afspraken: denken en handelen van de drie gemeenten ligt vast in de kaders en enveloppen in deze regionale woonvisie. Voor zowel de drie gemeenten als alle partners die belanghebbend en/of betrokken zijn is het van belang

regelmatig de stand van zaken weer te geven. Beleidsmonitoring vindt jaarlijks in het 1^e kwartaal plaats door te kijken naar de beoogde doelstellingen en de mate waarin ze zijn gerealiseerd, de afspraken en waarom ze wel/niet zijn nagekomen en last but not least de regionale samenwerking, het proces.

Monitoring van veranderingen op de woningmarkt: in het bijzonder aan de aanbodzijde, leent zich bij uitstek voor een regionale aanpak. Taken en kosten kunnen dan over de samenwerkende gemeente worden verdeeld en alle gemeenten krijgen tegelijkertijd inzicht in de feitelijke stand van zaken en de relevante maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen. De regio ontwikkelt (of laat dit doen) een monitoringssystematiek aan de hand waarvan jaarlijks in het 1^e kwartaal inzicht wordt verschaft in de ontwikkeling van de woningvoorraad van het afgelopen jaar en de meerjarige trend. Daarin wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de provinciale woonmonitoring.

Regionaal woningmarktonderzoek

Onderzoek maakt de woonwensen en de daaruit te verwachten fricties op de woningmarkt inzichtelijk op een gewenst niveau. Voor de regio, en zeker voor de gemeenten, is onderzoek vooral zinvol als word ingezoomd op de kernen en stadsdelen/wijken. Resultaten uit onderzoek moeten een scherp inzicht geven, uitgewerkt naar doelgroepen en naar kernen/stadsdelen/wijken. De resultaten zijn in eerste instantie bruikbaar voor de lokale uitwerking van de woonopgave in kern- of wijkspecifieke programma's. Tussentijds draagt onderzoek bij aan de fijnafstemming en levert een bijdrage in de jaarlijkse monitoring. De resultaten uit woningmarktonderzoek zijn verder bruikbaar voor het toetsen en / of opstellen van bijvoorbeeld:

- woningbouwprogrammering en eventuele ombuiging daarin;
- veranderopgave bestaande woningvoorraad;
- woonbeleid in algemene zin;
- inpassen ontwikkelingen wonen-welzijn-zorg;
- strategisch (voorraad) beleid van de corporaties in brede zin;
- wijk- en dorpsgericht werken (denk aan DOP's en WOP's);
- referentiekader t.b.v. haalbaarheidstudies van woonconcepten/projecten/plannen.

De regio gaat, mogelijk in overleg met belanghebbende partners, na wat een goede timing is voor het uitzetten van een woningmarktonderzoek. Eens per vier jaar een woningmarktonderzoek uitzetten is aan te raden.

Specifiek onderzoek naar de behoeften van arbeidsmigranten op de woningmarkt

De regio ziet in een permanent verblijf van arbeidsmigranten een kans –of zelfs noodzaak- om de regionale economie op peil te houden en te versterken. Dit met het oog de sterk vergrijzende beroepsbevolking in de regio. Tijdelijke arbeidsmigranten vragen om specifieke maatwerkoplossingen waarvoor intussen beleid is opgesteld dat wordt uitgevoerd. Van de woonbehoeften van de arbeidsmigranten die zich permanent in de regio willen vestigen is nog te weinig bekend. De regio wil beschikbare info nader interpreteren en zonodig specifiek onderzoek laten verrichten. Daar ziet ze de provincie als een goede partner, omdat het geen specifiek Noord-Limburgs vraagstuk is, maar provinciebreed speelt.

In Nederland verblijven ca. 165.000 geregistreerde MOE-landers waarvan ca. 12% (20.000) is gevestigd in Limburg. Merendeel daarvan werkt en verblijft in de regio Venlo, exacte aantallen zijn onbekend. Bekend is wel dat de gemiddelde leeftijd 35 jaar is (veel jonger dan de eerste arbeidsmigranten), iets meer mannen dan vrouwen verblijven dat ruim 40% een stelletje betreft. De groep arbeidsmigranten is grofweg in 3 groepen te verdelen: 1) Permanente vestigers 2) Tijdelijk verblijf (langer dan 2 maanden en regelmatig terugkomend) 3) Kort verblijf (Seizoensarbeid, max. 2 maanden). Uitgaande van het Risbo-onderzoek blijft 25% tussen de 3 en 10 jaar (de 'permanente tijdelijken') en wil 14.2% (ca. 3.000 gezinnen) permanent in Limburg blijven. 8% wil zelfs een woning kopen (ca. 250 huishoudens). *Bron: Wonen Limburg, 2010; Risbo, 2009*

6.4. Gemeentelijke uitwerking

Lokale uitwerking op maat

Het staat de gemeenten vrij om de regionale woonvisie nader uit te werken. Dit kan door het opstellen van een gemeentelijke woonvisie, het opstellen van woningbouwprogramma's of –kaders op een lager schaalniveau en/of afspraken met uitvoerende partners te maken. In beginsel geldt voor deze uitwerkingen het zelfde als voor de regionale woonvisie: raad stelt de (verfijndere) kaders en het college voert uit.

Afspraken op maat met de corporaties en eventueel andere partners

Uitgaande van lokale afspraken:

Het regionaal woonbeleid ligt vast in deze woonvisie. De gemeente vraagt de binnen haar gemeentegrenzen actieve corporaties om in 2011 aan te geven op welke manier zij een bijdrage willen leveren aan de inhoud van de regionale woonvisie. Deze bijdrage(n) zijn de input voor de (te actualiseren) prestatieafspraken. De corporaties mogen op hun beurt ook inspanningen van de gemeente verwachten, bijvoorbeeld in de voortgang van het bestuurlijke proces, tijdig vaststellen van juridische kaders, eenheid van integraal beleid en de hiervoor benodigde personele inzet.

Uitgaande van regionale afspraken:

Denkbaar is dat de drie gemeenten in het verlengde van deze regionale woonvisie het zien zitten om een meerjarige 'raamovereenkomst' te maken. Daarmee conformeren de corporaties zich in gezamenlijkheid achter het te volgen regionale beleid. Dit kan gezien worden als een intentieovereenkomst met globale afspraken voor meerdere jaren. Lokaal kan vervolgens binnen de kaders van de raamovereenkomst gekomen worden tot maatwerkafspraken.

Suggestie: Adviesloket

Het is een idee een adviesloket in te stellen dat bij de vergunningafdeling (voldoet woning aan kwaliteitseisen om lang zelfstandig te blijven wonen?) een actieve rol speelt in de bewustmaking van burgers. De gemeente kan burgers stimuleren hun woning levensloopgeschikt te maken. Denk aan opname van dergelijk in een WWZ-loket waarin meerdere partners –al dan niet meer of minder op de achtergrond- integraal kunnen ondersteunen en adviseren tot en met coaching/begeleiding bij de uitvoering.

Regionale afspraken

7. De regio stelt voor de regionale woonvisie door de drie gemeenteraden vast te laten stellen, waarna de colleges zorg dragen voor de uitvoering.
8. Jaarlijks, in het 1^e kwartaal, brengt de regio verslag uit van de beleids- en uitvoeringsresultaten over het voorafgaande jaar.
9. De gemeenten bepalen zelf op welke wijze ze de regionale woonvisie lokaal uitwerken.
10. De regio voert op een nader te bepalen tijdstip een regionaal woningmarktonderzoek uit.
11. De regio gaat na bij de corporaties of een regionale raamovereenkomst als op opmaat naar lokale prestatieafspraken haalbaar is.

7. Communicatie-envelop

De samenwerkende gemeenten willen regelmatig overleggen met verschillende partijen. Uiteraard met de betrokkenen en belanghebbenden die ook bij de opstelling van de regionale woonvisie zijn betrokken. Hieronder volgt hoe de samenwerkende gemeenten met de verschillende partners om willen gaan.

Ambtelijk en bestuurlijk overleg

Periodiek vindt er ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats met als inzet het bereiken van de regionaal bepaalde doelen. Voor een deel zijn deze abstract van aard, voor een deel gaat het om harde (ver)bouwafspraken. Uiteraard zal dit kort na vaststelling een behoorlijke inspanning vragen om de beoogde afstemming en samenwerking intrinsiek invulling te geven. De marktomstandigheden, die niemand kan voorspellen, zullen sterk bepalend zijn voor de agenda en gevraagde tijdsinspanning van de deelnemers.

Gemeenteraden

- Stellen de regionale woonvisie vast (beoogd december 2010);
- Worden jaarlijks in het 1^e kwartaal geïnformeerd over de stand van zaken aan de hand van beleids- en uitvoeringsmonitoring;
- Halverwege de looptijd van de regionale woonvisie (begin 2013) wordt de stand van zaken van de uitvoering van de visie breder beschouwd.

Aanbiedende en uitvoerende partners

- De gemeente stelt zich actief op in regionale netwerken van corporaties, welzijns- en zorgaanbieders, makelaars en projectontwikkelaars. Zo verneemt zij tijdig welke ontwikkelingen spelen, en hoe dit helpt haar visie te verwezenlijken.
- De gemeenten bestendigen deze samenwerking door periodiek overleg tussen aanbieders en de gemeenten over de voortgang van het beleid. Wellicht kan het in het kader van deze Woonvisie georganiseerde Woonfora daarin een rol spelen. Hieraan hebben immers vele verschillende organisaties deelgenomen.
- Op plan- of caseniveau worden directe afspraken gemaakt tussen gemeente(n) en partner(s).

Consumentenorganisaties

De regio wil met de consumentorganisaties (de vraagmarkt) omgaan zoals ze ook met de aanbieders wil omgaan. De hiervoor beschreven aanpak met aanbiedende en uitvoerende partners gaat dus ook op voor de georganiseerde consumenten.

Woontafel

Naar aanleiding van de vorige regionale woonvisie (2006-2009) is een regionale Woontafel belegd. Om verschillende redenen is dit initiatief naar de achtergrond verdwenen. Het is de moeite waard een dergelijk gremium, op een voor belanghebbende partners uitnodigende wijze, nieuw leven in te blazen. De regio kan daarin het voortouw nemen als regisseur. Voor daadwerkelijke betrokkenheid is het nodig dat de partners gezamenlijk de meerwaarde voelen van een dergelijk overleg. Dit betekent dus ook gezamenlijke agendasetting, organisatie activiteiten, voortgang van de afspraken in het kader van deze woonvisie volgen en bespreken, actieve inbreng verzorgen. De regio ziet

de vaststelling van deze regionale woonvisie als een geschikt moment om een overleg in het leven te roepen dan wel bestaande initiatieven daarvoor aan te grijpen.

Tijdens de inspraakavond op 14 oktober is nog eens gebleken dat er, met name vanuit de woningcorporaties, behoefte is aan een regelmatig terugkomend overlegmoment, waarin afstemming kan worden gezocht, beter samen kan worden gewerkt o.a. aan de transformatieopgave en ideeën over de aanpak kunnen worden uitgewisseld.

Regiogemeenten

Zoals in het begin van deze visie al is gesteld, reikt de regio Venlo graag de hand uit aan de regiogemeenten om zich achter deze visie te scharen met als doel een nog completere woonregio. Waar mogelijk en zinvol betreft de regio Venlo de Duitse buurgemeenten Straelen en Nettetal in de verdere uitvoering van haar beleid.

Provincie

Met deze regionale woonvisie heeft de regio Venlo de handschoen opgepakt en wil als samenwerkende gemeenten invulling geven aan het specifieke regionale woonbeleid. Daarover wil de regio graag concrete afspraken maken met de provincie, zodat het regionaal beleid wordt ingepast in het provinciaal beleid. In hoofdstuk 8 wordt op enkele specifieke zaken ingegaan, die de regio graag onder de aandacht brengt bij de provincie.

Regionale afspraken

12. De regiogemeenten voeren periodiek (zoveel als nodig) overleg, zowel ambtelijk als bestuurlijk om een stevig fundament te leggen onder de regionale samenwerking op het gebied van wonen.
13. De regiogemeenten bewegen zich in (regionale) netwerken om voeling te krijgen en houden met zowel de aanbiedende als de vragende partners.
14. De regio neemt het initiatief tot een regionaal overleg waarin Wonen centraal staat.
15. De regio doet een handreiking aan de overige gemeenten in Noord-Limburg zich achter de visie te scharen om nog krachtiger regionaal beleid te kunnen voeren.

8. Regiobrief naar de provincie

De Provinciale Woonvisie is momenteel in ontwikkeling. Er ligt een door Gedupeerde Staten vastgesteld concept. Naar verwachting stelt GS in oktober het ontwerp vast, waarna de inspraakperiode start (medio oktober tot medio november) en besluitvorming in januari-februari 2011 door Provinciale Staten is voorzien. De beschikbare conceptwoonvisie geeft in kwantitatieve zin heldere kaders mee. In kwalitatieve zin daarentegen, als ook in beschikbaar instrumentarium is het concept niet altijd even helder. Zo bestaat de indruk dat gekozen beleidslijnen zwaar leunen op de krimp van de bevolking en her en der ook al huishoudens in Zuid-Limburg. Ontwikkelingen waar de regio Venlo het komend decennium naar verwachting nog niet mee te maken krijgt, zeker wat betreft krimp in het aantal huishoudens. Reden temeer voor de regio om haar 'eigen koers', zoals vastgelegd in deze woonvisie, te varen.

Uitnodiging tot verheldering richting provincie

- *Transformatie plattelandskernen:* de provincie stelt dat nieuwe woningbouwlocaties in en bij dorpen buiten de stadsregio in dienst staan van de transformatie-opgave van de plattelandskernen. Hierin gaat een suggestie schuil die niet te duiden valt in een regio waar de komende jaren nog groei (weliswaar afnemende groei) van het aantal huishoudens aan de orde is. Graag verheldering rondom die 'indienststelling'.
- *Arbeidsmigranten:* hoe zorgen de provincie en de regio ervoor dat er passende additionele woningbouw kan worden gepleegd om de doelgroep arbeidsmigranten die zich permanent wil vestigen in de regio Venlo kan toetreden tot de reguliere woningmarkt dan wel andere duurzame woonconcepten. De regio is ervan overtuigd dat hier een kans ligt, maar moet tot nu toe gissen naar de kwalitatieve woonwensen van deze doelgroep. Wonen Limburg onderzoekt momenteel een en ander. De regio roept op om gezamenlijk te komen tot een reële inschatting van de behoefte, zo nodig nader onderzoek te plegen en passende oplossingen te creëren.
- *Reservering van contingent woningen buitengebied:* voor gebiedsontwikkeling en hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfsgebouwen die als nieuwe plattelandswoningen op de markt komen), realisatie van incidentele woningen binnen bestaande linten en clusters en nieuwe, op zichzelf staande clusters tezamen, worden in Noord- en Midden-Limburg ca. 1.000 woningen gereserveerd voor de periode 2010-2030. Binnen deze 1.000 woningen zijn reserveringen te maken voor diverse, al in gang gezette gebiedsontwikkelingen. De indruk bestaat dat de regio Venlo deze 1.000 woningen volledig kan claimen op basis van het respecteren van bestaande afspraken tussen gemeente(n) en provincie. Twee aspecten maken dit onderdeel nog gevoeliger:
 - a. Enkele gemeenten moeten noodgedwongen buiten de contouren bouwen om te kunnen voldoen aan de eigen woningbehoefte in de komende tien jaar;
 - b. Het aantal vrijkomende agrarische bebouwing zal naar verwachting ruim zijn en om een oplossing vragen, die maar voor een deel naar verwachting kan worden geboden vanuit dit contingent.

Wat heeft de provincie concreet te bieden?

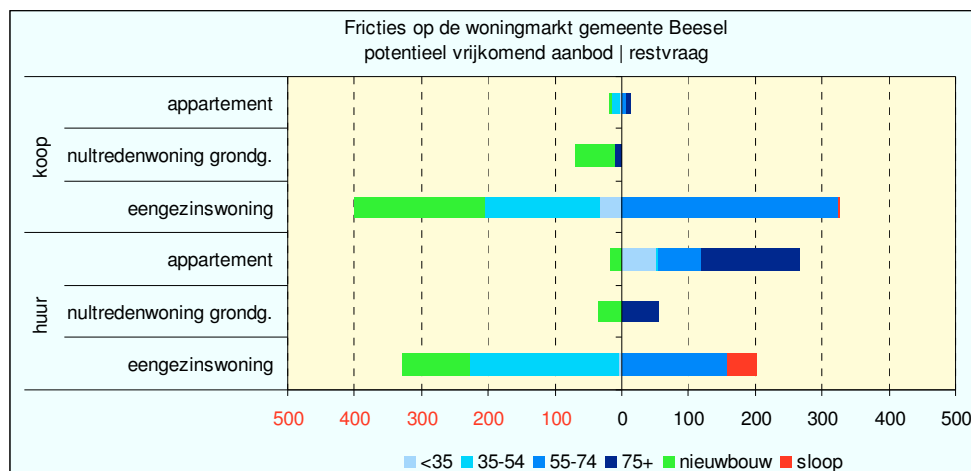
Daarnaast wil de regio graag meer helderheid vanuit de provincie, wat zij de regio Venlo te bieden heeft in relatie tot onderstaand provinciaal instrumentarium. Met andere

woorden: "Wat heeft de provincie de regio Venlo concreet te bieden op dit vlak het komend decennium?":

- Limburgse Wijken Aanpak (LWA);
- ISV3;
- Ontwikkeling van een revolverend Wooninvesteringsfonds (WIF) en Transformatiefonds;
- Stimuli duurzaam bouwen;
- Stimuli levensloopbestendig bouwen;
- Stimuli voor toetreden starters op de woningmarkt, na 2011;
- Stimuleren van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;
- Onderzoek en monitoring.

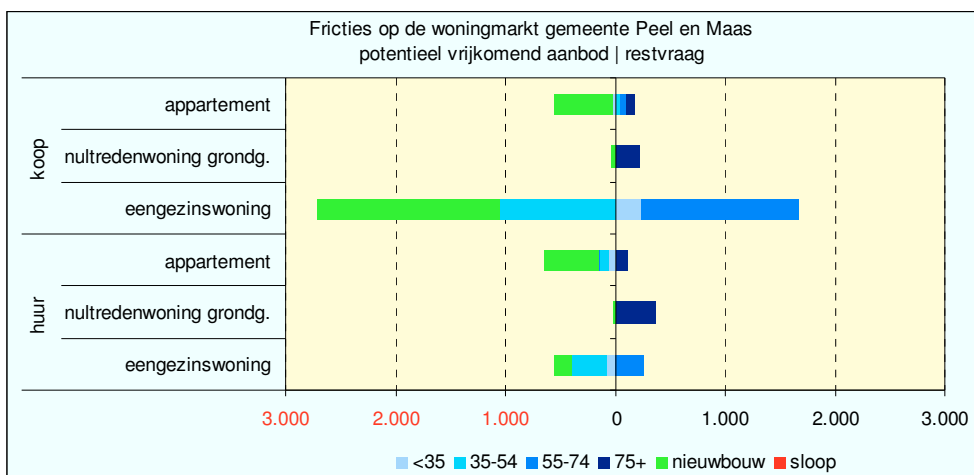
Bijlage 1. Quick scan woningmarkt per gemeente

Gemeente Beesel



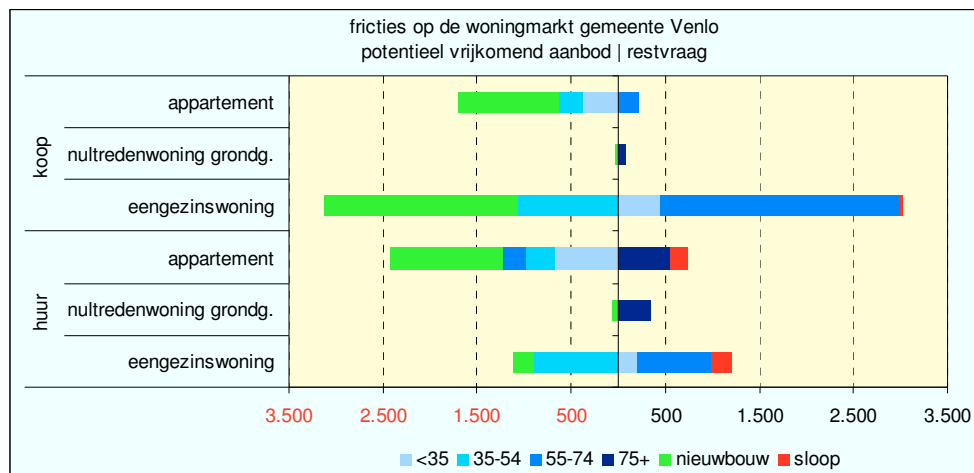
- In gemeente Beesel is komende jaren behoefte aan ruim 300 eengezins koopwoningen en ca. 550 huurwoningen (appartementen, eengezinswoningen en nultredenwoningen). Gezinnen zijn op zoek naar een ruimere koopwoning. De vraag naar huurappartementen is zeer divers: van starters tot 75-plushuishoudens.
- De behoefte aan eengezins koop- en huurwoningen kan deels worden ingevuld door beschikbare plancapaciteit (in totaal ca. 400 woningen). Anderzijds ontstaat er aanbod door verhuizingen. Ruimte gaat er de komende jaren ontstaan bij de eengezins huur- en koopwoningen door verhuizingen van de 35-54 jarige huishoudens.
- Plannen bestaand om ca. 50 woningen aan de Beeselse woningvoorraad te onttrekken, het gaat om eengezinshuurwoningen uit de sociale voorraad. Het aanbod in dit segment is ruim en overtreft de vraag. Sloop (in niet te grote aantallen) zal hier dus zorgen voor meer evenwicht tussen vraag en aanbod.
- De vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment.

Gemeente Peel en Maas



- Komende jaren willen de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezins koopwoning. In geval de plancapaciteit wordt gerealiseerd, krijgen zij een hele ruime keuze. Daarnaast worden middeldure koopwoningen vrijgemaakt door deze verhuishbeweging. Als het aanbod allemaal wordt gerealiseerd, ontstaat een erg ontspannen markt in dit segment.
- Hetzelfde geldt voor huur- en koop appartementen waarin een ruim nieuwbouwaanbod is gepland.
- Er is een duidelijke vraag naar grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) van oudere huishoudens, hier speelt de beschikbare plancapaciteit niet of nauwelijks op in.
- De vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment.
- Gemeente Peel en Maas heeft geen herstructureringsplannen op stapel staan.

Gemeente Venlo



- In de appartementensfeer wordt veel vrijkomend aanbod verwacht en wordt ook door middel van inzet plancapaciteit mogelijk veel extra aanbod toegevoegd.
- De vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers, met een accent op de koopsector. Levensloopbestendigheid is dus ook hier een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment. De vraag van 75-plushuishoudens richt zich overduidelijk op de huursector. In de appartementensfeer lijkt er voldoende aanbod aanwezig, grondgebonden nultredenwoningen tonen een tekort aan.
- Ook in deze gemeente is een kwaliteitsstap van jongere huishoudens, afkomstig uit de huur en goedkopere koop naar duurdere koopwoningen te verwachten. Voor deze doelgroep wordt in Venlo voldoende plancapaciteit beschikbaar. Daarnaast blijft er onder kleinere huishoudens en starters een vraag naar eengezinshuurwoningen.
- Ruim 400 woningen worden de komende tien jaar naar verwachting onttrokken door sloop, het gaat om eengezinshuurwoningen en appartementen, voornamelijk uit de sociale voorraad.

Bijlage 2. Reacties inspraakavond

Tijdens de inspraakavond op 14 oktober 2010 is de regionale woonvisie in eindconcept voorgelegd aan de partners in het veld, te weten: corporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsinstellingen en consumentenorganisaties (5 sectoren). Ook raadsleden waren uitgenodigd om te luisteren en deel te nemen aan de discussie. Tijdens de inspraakavond is de visie op het wonen aan hen teruggekoppeld met de daarbij horende regionale woningbouwkaders, uitvoeringsafspraken en inzetbare instrumenten.

In deze bijlage zijn de reacties per sector op genomen, die tijdens de inspraakavond per sector gegeven zijn. Sommige reacties bevestigen de woonvisie of leveren stof / aanbevelingen voor een nadere uitwerking door de regio of afzonderlijke regiogemeenten. Op een enkel punt heeft deze inbreng geleid tot bijstelling en/of nuancering van de visie. Met uitzondering van de punten die de woonvisie bevestigen, is een 'antwoord vanuit de regio' geformuleerd dat toelicht of, en zo ja, op welk punt de woonvisie is aangepast.

Reactie vanuit de Ontwikkelaars / Aannemers

Bevestiging van de visie:

1. De visie biedt een goed kader voor onderscheid in het woonbeleid tussen verschillende woonmilieus (van stad tot woondorp) en de verschillende woonbehoeften tussen centrum en platteland. Hierdoor kunnen gemeenten onderling maar ook intern betere keuzes maken over de uitwisseling van woningtypen, afgestemd op het type kern / wijk.
2. Er liggen kansen voor het aantrekken van 'nieuwe' doelgroepen zoals pendelaars en arbeidsmigranten. Daarvoor moet de regio zich wel profileren en haar sterke kanten uitdragen. Binnen de regio is voldoende kwaliteit aanwezig op velerlei vlakken.
Een kanttekening vanuit de makelaars is dat woonconsumenten zich maar zeer beperkt laten leiden door een 'reclamecampagne'. Kans op werk en een mooie woonomgeving zijn veel belangrijker. De regio moet zich daarin kunnen onderscheiden met verschillende woonmilieus én economische ontwikkeling.
3. Aansluitend op het vorige punt onderstrepen de ontwikkelaars het belang dat de woonvisie geeft aan de huisvesting van de doelgroep arbeidsmigranten en het (economisch) belang voor de regio. Arbeidsmigranten zouden zoveel mogelijk in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden.
4. De woningmarkt stopt niet bij de huidige regiogrens. Voor afstemming en snellere afwikkeling van besluiten is het wenselijk om werk te maken van regionale opschaling met Venray, Horst aan de Maas, en evt. Gennep.

Opmerkingen en aanbevelingen voor nadere uitwerking:

5. Er zou nader mogen worden ingezoomd op de woonbehoefte per doelgroep. Ontwikkelaars stellen voor hier nader onderzoek naar te laten doen. Een voorbeeld is de achterblijvende vraag naar aangepaste koopwoningen voor senioren. Terwijl er nu vooral in dit segment wordt gebouwd. De vraag is of de eerder ingeschatte behoefte van deze doelgroep wel reëel is. Willen senioren wel in die mate verhuizen als er in nieuw aanbod voor ze wordt toegevoegd?

Ontwikkelaars ervaren door een beperkte doorstroom van senioren ook een stagnatie in het vrijkomend aanbod voor andere doelgroepen. Op deze ontwikkelingen zou de regio moeten inspelen door bijvoorbeeld minder nadruk op de nieuwbouw van seniorenhuisvesting in het koopsegment (o.a. appartementen).

6. Om de stagnatie in woningbouwproductie tegen te gaan zouden de regiogemeenten dorps- en stadsvernieuwing versneld kunnen doorvoeren. Dit zorgt voor kansen op het gebied van wonen: het op peil houden van de bouwproductie, de aanpak van leefbaarheid en kan helpen de doorstroming te bevorderen.
7. Door stagnatie op de woningmarkt komt ook de duurzaamheidsdoelstelling in het gedrang. Een concept als C2C is in deze tijden van conjunctureel zwaar weer bijvoorbeeld moeilijk te verwezenlijken vanwege de meerkosten. De initiële investeringskosten voor de ontwikkelaar zijn hoog en worden nog nauwelijks terugbetaald door de markt vanwege een beperkte vraag (deels omdat er een hogere prijs voor moet worden betaald). Dit is een vicieuze cirkel: consumenten en ontwikkelaars houden elkaar in een houtgreep waardoor deze concepten moeilijk mainstream te ontwikkelen zijn. Vanuit consumenten en de overheid overheerst nog teveel de gedachte: 'nee, tenzij (er subsidie is)'.

Antwoord vanuit de regio:

Ad. 5 De verdere uitwerking van deze visie waaronder het regelmatig peilen van de woonbehoeften en vormgeven van woonbeleid naar doelgroepen is aan de regiogemeenten zelf. De regionale woonvisie biedt de gemeenten hiervoor de kaders.

Daarnaast houden de gemeenten in hun bouwplanning al rekening met teruglopende vraag naar koopappartementen door enerzijds aanpassingen in planprogramma's, en anderzijds het terugbrengen van plancapaciteit. De prioritering van bouwplannen in gemeente Venlo en gemeente Peel en Maas dragen hieraan bij.

Belangrijk is op te merken dat de stagnatie in de seniorenvraag grotendeels wordt verklaard door de laagconjunctuur. Wanneer de markt aantrekt en men een goede prijs voor de huidige woning krijgt, zal men weer meer naar een passende woning. Gezien de vergrijzing die nog zeker 30 jaar doorzet is het van belang voldoende passend aanbod te hebben.

Ad. 6 Dit punt – het aanpakken van bestaande woningvoorraad door renovatie, herstructurering en het aanpassen tot levensloopbestendige woningen - staat geagendeerd in de woonvisie en is van belang om vanuit de gemeenten en de markt (zowel corporaties als ontwikkelaars) voortvarend op te pakken. De regio beseft dat sloop en vervolgens nieuwbouw niet meer de enige weg is om te bewandelen. In de wijken zal creatiever en kritischer gekeken moeten worden naar transformatieoplossingen, zoals upgrading, samenvoeging van woningen, chirurgische sloop door selectieve verdunning, waardoor meer differentiatie in het aanbod ontstaat.

Ad.7 De regio herkent de discussie over de hogere investeringslasten ten opzichte van de besparing in exploitatielasten als het gaat om investeringen in duurzaamheid en energiebesparing. Op dit punt is in de visie bijgesteld en verwoordt ze scherper het onderscheid tussen de initiële investeringslasten voor de ontwikkelaar en in de exploitatielasten voor de consument. Richting de consument moet duidelijk worden gecommuniceerd dat investeringen aan de voorkant door ontwikkelaars, besparingen voor consumenten oplevert. Waardoor de prijs voor een energiezuinige woning in beginsel hoger uitvalt, maar op termijn ook wordt terugverdiend.

Doelstellingen en een aanpak op duurzaamheid en energiebesparing zullen de regiogemeenten vervolgens afzonderlijk verder uitwerken, waarbij ze zijn gehouden aan verscherpte EPC-eisen in het Bouwbesluit vanaf 2011. Waar mogelijk zullen de gemeenten initiatieven om te komen tot een duurzaam en energiezuinig woningbestand stimuleren en faciliteren. Maar dit laat onverlet dat hier ook een belangrijke opgave ligt voor de marktpartijen en bereidheid bij de consument.

Reactie vanuit de Woningcorporaties

Opmerkingen en aanbevelingen voor nadere uitwerking:

8. De woningcorporaties onderstrepen de aandacht voor de aanpak van de bestaande voorraad (transformatieopgave). Daarbij speelt de vraag hoe deze enorme opgave aan te pakken. Hoe wordt er vanuit de gemeenten, de regio en de collega-corporaties aangekeken tegen deze opgave? Wat moet worden geherstructureerd en waar zijn alternatieven als renovatie mogelijk? Op deze vragen geeft de visie nog onvoldoende antwoord en wordt er nog teveel gestuurd op sloop als enig redmiddel. Bovenstaande vragen moeten tevens in het licht van het nieuwe regeerakkoord en Europese regelgeving worden gezien: wat betekent de afname van de investeringscapaciteit van corporaties voor de aanpak van de transformatieopgave?
9. Er is behoefte aan regelmatig overleg en afstemming met collega-corporaties en overheden over bovenstaande issues. Zo'n regionale overlegstructuur is er nu niet waardoor er weinig mogelijkheden zijn om kennis te delen, acties af te stemmen en afspraken te maken.

Antwoord vanuit de regio:

- Ad. 8 Sloop is één van de instrumenten om de bestaande woningvoorraad aan te passen, maar zeker niet het enige instrument. Op dit punt is de woonvisie genuanceerd; ca. 1.500 woningen staan voor de komende 10 jaar ter discussie om aan te passen, waarbij sloop één van de opties is (gedacht wordt aan pakweg 900 woningen). Voor de corporaties ligt er de uitdaging om strategische keuzes te maken, kijkend naar hun complexen en de woonomgeving, om vervolgens in samenspraak met de gemeenten, invulling te geven aan deze opgave.*
- Ad. 9 De regio onderschrijft het belang van de afstemmingsbehoefte vanuit de corporaties en ondersteunt de gedachte om tijdens een regulier regionaal corporatie-overleg met elkaar in discussie te gaan en ideeën uit te wisselen over bijvoorbeeld de aanpak van de transformatie. Op dit punt is in de visie iets meer nadruk gelegd op de behoefte aan zo'n overlegstructuur, gevoed door de discussie met de corporaties tijdens de inspraakavond.*

Reactie vanuit de Makelaars

Bevestiging van de visie:

10. De reacties van de makelaars zijn divers en vragen enerzijds om minder betutteling vanuit de overheid door minder regelgeving en promotiecampagnes, onder het mom: 'laat de markt zijn werk doen, de markt saneert zichzelf'. Anderzijds is er door de stagnatie op de woningmarkt juist behoefte aan heldere keuzes en sturing vanuit de

gemeenten ten aanzien van de planvoorraad die beter moet gaan aansluiten op de huidige woonbehoeften en aanvullend moet zijn op de bestaande woningvoorraad.

11. De makelaars beschouwen de 'onrendabele top' (onrendabel investeren) niet enkel als een probleem van de corporaties maar als een maatschappelijk probleem. Dat door de stagnerende woningmarkt en de krimp alleen maar groter wordt. Krimp is (bestuurlijk) niet sexy maar moet wel serieus worden genomen. Er moeten tijdig gezamenlijke oplossingen worden gevonden, want de lasten hiervan kunnen niet alleen bij de corporaties terecht komen.

Opmerkingen en aanbevelingen voor nadere uitwerking:

12. De betaalbaarheid van het bouwen en wonen staat onder druk, door de lage productie, daling in grondopbrengsten en terugval in verkoopwaarden. Daarom zouden de regio tot verlaging van woz-waarde en grondquote over moeten gaan.

Antwoord vanuit de regio:

Ad. 12 De regio erkent het probleem van een stagnerende woningmarkt en afnemende verkoopopbrengsten. De prioritering in de bouwplanning van Venlo en Peel en Maas moet er in ieder geval toe leiden dat er minder irreële plannen boven de regionale woningmarkt blijven hangen die de regiogemeenten alleen maar geld kosten. Er is echter weinig ruimte om te sturen via het grondprijsbeleid en de woz; grondprijzen en de woz-waarden worden al redelijk stabiel gehouden en het aandeel grond dat door de gemeenten wordt uitgegeven is zeer beperkt.

Reactie vanuit de Consumentenorganisaties

Bevestiging van de visie:

13. De consument staat centraal in de visie. Dit is positief, maar moet wel door de afzonderlijke gemeenten een lokale invulling krijgen (zie punt 5 bij ontwikkelaars). Dit betekent binnen gemeenten differentiëren naar doelgroepen. Door bijvoorbeeld inzet op studentenhuysvesting, het aanpassen van het huidige woonaanbod voor ouderen ('opplussen') en voldoende aanbod (overhouden) voor de lagere inkomensgroepen.
14. Consumenten willen binnen de regio nog meer kunnen kiezen uit verschillend betaalbaar woonaanbod met bijbehorende voorzieningen. Waarbij ook aandacht is voor aanpassingen in de woonomgeving, zoals aanleg van groen, wandelpaden, bankjes, clustering voorzieningen, uitgaansgelegenheden, etc.

Opmerkingen en aanbevelingen voor nadere uitwerking:

15. Om tot toekomstbestendige woningen te komen zouden, naast de huidige Bouwbesluit-eisen, ook aanvullende criteria moeten worden gesteld, afhankelijk van de doelgroep (ouderen, mensen die duurzaam / energiezuinig willen wonen).
16. Uitdaging is om ook de raadsleden regionaal te laten denken in plaats van binnen gemeentegrenzen blijven: 'wat is goed voor de regio?'. De samenwerking in het kader van de regionale visie en het uitvoeringsprogramma zou je handen en voeten kunnen geven middels een convenant tussen samenwerkingspartners (niet enkel gemeente en corporaties maar ook consumentenorganisaties).

Antwoord vanuit de regio:

Ad. 15 In de woonvisie ligt een sterke nadruk op het realiseren van kwaliteit. In de lokale uitwerking zullen gemeenten bovengemiddelde inzet (boven Bouwbesluit) vanuit de markt (naast ontwikkelaars en corporaties ook particulieren) actief stimuleren en waar mogelijk faciliteren.

Ad. 16 Dit vindt de regio een interessante gedachte voor een evt. volgende stap: van visie naar uitvoering.

Reactie vanuit de Zorg- en welzijnsinstellingen

Opmerkingen en aanbevelingen voor nadere uitwerking:

17. Deels overlappen de reacties vanuit de zorg- en welzijnsinstellingen met die van de consumentenorganisaties. Een punt dat specifiek aan de orde kwam binnen deze groep is het verbeteren van de sociale veiligheid door de aanpak van de leegstaande panden. Dit speelt niet zozeer in de landelijke gemeenten, maar met name in Venlo is dit een thema waaraan aandacht zou moeten worden geschonken. De leegstaande panden zorgen voor een onveilig gevoel, en kunnen een betere bestemming krijgen.

18. Verder is het besef aanwezig dat in toenemende mate de zorg aan huis wordt gebracht. Passende huisvesting van zorgvragers helpt daarbij maar ook toepassing van nieuwe technieken in de sfeer van telezorg (zoals Zorg-TV, alarmering, etc.) moet het mogelijk maken zolang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen.

Ad. 17 Dit is een aandachtspunt dat met name in de stad speelt. Er is altijd een klein deel van de woningen dat leegstaat door verhuizingen (de zgn. frictieleegstand) en herstructureringsprojecten. De leegstandsproblematiek gaat echter verder dan het aanpakken van leegstaande woningen, bij een dergelijke aanpak zouden ook eigenaren van commerciële bedrijfsruimten moeten worden betrokken.

Ad. 18 Zowel in de gemeente Peel en Maas als ook in een samenwerking tussen de gemeente Venlo en Beesel wordt momenteel gewerkt aan kaderstelling of uitwerking daarvan op het vlak van wonen-welzijn-zorg. Daarin wordt nadrukkelijk stil gestaan bij de benodigde capaciteit voor wonen en zorg en de ermee samenhangende flankerende voorzieningen. Het kunnen ontvangen van zorg aan huis zal daarin aan belang gaan toenemen. Voor uitwerking en lokale verfijning verwijzen we naar deze trajecten.