

---

**Onderwerp** Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray'

---

<b>Zaaknummer</b>		<b>Teammanager</b>	Margon van den Hoek
<b>B &amp; W datum</b>	11 januari 2022	<b>Afdeling/Team</b>	Stad, Dorpen en Wijken/Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Naam steller</b>	Henny van de Ven	<b>Portefeuillehouder</b>	Jan Jenneskens

---

**Besproken met portefeuillehouder** Ja, met Jan Jenneskens op 21 december 2021

**Openbaarheid** Deze adviesnota is openbaar

**Bevoegd orgaan** B&W

**Ter bespreking** Aanbieden via de Griffie aan Commissie Wonen **en** Raad

---

## ADVIES

De gemeenteraad voor te stellen overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel:

1. Vaststellen Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' en het uitvoeringsprogramma Omgevingsprogramma Wonen.
2. Intrekken van het Programma Wonen 'Koers op Wonen – naar meer, beter en groener wonen in Venray'.



---

**Onderwerp** Omgevingsprogramma Wonen  
'Verder bouwen aan de toekomst van Venray'

---

<b>Zaaknummer</b>		<b>Steller</b>	Henny van de Ven
		<b>Team</b>	RO
<b>Raad datum</b>	15 februari 2022	<b>Teammanager</b>	Margon van den Hoek
		<b>Portefeuillehouder</b>	Jan Jenneskens

---

**Openbaar** Ja

**Ter advisering/  
kennisneming/  
bespreking** Ter advisering

---

### **Voorstel**

1. Vaststellen Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray en het uitvoeringsprogramma Omgevingsprogramma Wonen'.
2. Intrekken van het Programma Wonen 'Koers op Wonen – naar meer, beter en groener wonen in Venray'.

## **Samenvatting**

In het gemeentelijke programma Koers op Wonen uit het voorjaar van 2021 zijn de ambities en uitgangspunten voor met name de kwantitatieve bouwopgave vastgelegd. De kwalitatieve opgave is echter nog onderbelicht gebleven. Hiervoor was een uitwerking noodzakelijk. In het voorliggende Omgevingsprogramma Wonen is een en ander verder uitgewerkt. Zo zijn de eerdere vier actielijnen (versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen) aangevuld en vertaald naar vijf centrale thema's:

- 1) Snel woningen bouwen.
- 2) Gevarieerd aanbod.
- 3) Duurzame woningvoorraad.
- 4) Wonen en zorg.
- 5) Vitale wijken en kernen.

Het Omgevingsprogramma Wonen bevat tevens een uitvoeringsparagraaf waarin concrete voorstellen zijn opgenomen. Hierin wordt o.a. ingegaan op de organisatie, de regierol van de gemeente en de samenwerking met onze partners en het beoogde instrumentarium. Om de algehele voortgang te bewaken, wordt voorgesteld om het in 2021 ingestelde Regieteam Wonen te continueren.

In de bijlage is een beschrijving opgenomen van de belangrijkste woonopgaven per wijk of kern. Deze bijlage is een momentopname van de actuele stand van zaken van de woningbouwprojecten in alle kernen van Venray. Het overzicht wordt jaarlijks bijgewerkt en geactualiseerd.

## **Beoogd resultaat**

Vaststellen van het Omgevingsprogramma Wonen "Verder bouwen aan de toekomst van Venray" met een integrale strategie en beleidsvoorstellen voor de aanpak van de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de woonopgave in Venray. En de gevolgen hiervan te 'vertalen' naar aanpassingen van de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van en passende nieuwbouwwoningen, die aansluiten bij de woonbehoefte van nu en in de toekomst.

## **Argumenten**

- 1.1. Een actueel beleidskader Wonen is nodig voor het maken van prestatieafspraken met Wonen Limburg en de huurdervereniging Noord Limburg. We sluiten met het Omgevingsprogramma Wonen aan bij onze ambities uit de Toekomstvisie, de Omgevingsvisie (met name de hoofdambitie Groen wonen voor iedereen) en de Regionale Woonvisie. Ook is rekening gehouden met de resultaten van de recent uitgevoerde onderzoeken (woonbehoeftenonderzoek van Stec Groep en open data onderzoek Wonen Zorg van Sinfore).
- 1.2. Voor het beleidsterrein wonen is het van belang om de diverse opgaven en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, zoals de vergrijzing, de huishoudensverdunning, de vraag naar betaalbare huisvesting voor bijzondere groepen, starters en senioren, in samenhang en een lange termijnperspectief constructief en met een toekomstgericht uitvoeringsplan aan te pakken.
- 1.3. We zetten in op een gevarieerd aanbod van woningtypes in alle kernen van de gemeente. Met de focus op het toevoegen van betaalbare woningen aan de bestaande woningvoorraad, met name voor starters en senioren. Daarbij willen we ook meer doorstroming in de bestaande woningvoorraad (huur en koopwoningen) realiseren.
- 1.4. We willen als gemeente meer regie in de nieuwbouw van betaalbare woningen, in het sociaal en middensegment (huur en koop), waardoor deze woningen voor langere termijn betaalbaar en beschikbaar blijven als betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid. Hiervoor worden verschillende privaat- en publiekrechtelijke instrumenten ingezet, zoals een huisvestingsverordening,

doelgroepenverordening en zelfbewoningsplicht en opkoopregeling. In bijlage 3 is hiervan een overzicht opgenomen, inclusief de voor- en nadelen van de instrumenten.

- 1.5. Het Omgevingsprogramma Wonen is het kader voor het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren en tevens 'de onderlegger' voor de besprekingen en onderhandelingen door de gemeente met alle partijen die actief betrokken zijn bij de lokale woningmarkt. Het programma geeft de richting aan hoe de gemeente in de komende jaren de woonopgave en volkshuisvestingvragen van alle inwoners met hen samen wil oppakken. Het programma gaat uit van het totale woningaanbod en de manier van werken van de gemeente en het woningaanbod dat de gemeente dit in de komende jaren wil gaan ontwikkelen. Met een heldere aanpak wat de gemeente hiervoor samen met alle betrokken partijen gaat doen.
- 1.6. De woonopgave per wijk en kern (bijlage) en het uitvoeringsprogramma Omgevingsprogramma Wonen (bijlage 3) hebben nadrukkelijk een dynamisch karakter. De woningmarkt, maar ook beleid vanuit het Rijk staan immers niet stil en diverse ontwikkelingen kunnen voor veranderingen zorgen. Door dit deel van het programma flexibel in te richten, kan het meebewegen met toekomstige ontwikkelingen en inspelen op kansen die zich voordoen.
- 2.1. Het huidige programma Koers op Wonen wordt met de vaststelling van het Omgevingsprogramma Wonen ingetrokken. Zoals eerder vermeld, zijn de daarin opgenomen ambities en actielijnen integraal opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen en aangevuld met nieuwe accenten. In de nota Koers op Wonen ging het nog vooral om de kwantiteit (meer woningen), terwijl in het nieuwe omgevingsprogramma de nadruk meer komt te liggen op de kwaliteit (passende woningen).

#### **Risico's**

N.v.t.

#### **Kanttekeningen**

Geen.

#### **Communicatie**

Bij de voorbereiding van het concept Omgevingsprogramma Wonen zijn de verschillende belanghebbenden (denk aan Wonen Limburg, de huurdersvereniging Noord Limburg, projectontwikkelaars, initiatiefnemers maar ook de dorpsraden) actief geïnformeerd tijdens de Avond van het Wonen op 15 november jl. Daarnaast zijn alle betrokken gevraagd een reactie te geven op het concept Omgevingsprogramma Wonen.

Tevens is een communicatieplan opgesteld, dat ook na vaststelling van het Omgevingsprogramma Wonen zijn vervolg krijgt. Zo zal o.a. de website van de gemeente worden gebruikt om relevante informatie over de verschillende vervolgcacties, juridische instrumenten, vervolgbijeenkomsten en procedures te verspreiden.

#### **Financiële gevolgen**

Voor de uitvoering van de Nota Koers op Wonen is in het afgelopen voorjaar een budget beschikbaar gesteld tot een bedrag van € 100.000,-. Bij de tweede berap 2021 is een inschatting gemaakt van de uitgaven voor 2021 en 2022 en is reeds een deel van het budget overgeheveld naar 2022. Bij de jaarrekening 2021 wordt voor een eventueel restant budgetoverheveling aangevraagd.

Voor de uitvoering van het omgevingsprogramma Wonen worden kosten voorzien voor de inhuur van expertise en ondersteuning voor de uitwerking van de verschillende privaats- en publiekrechtelijke instrumenten, zoals de huisvestingsverordening en de doelgroepenverordening. Op dit moment is hiervoor (nog) geen duidelijk bedrag op te geven. Daarom wordt voorgesteld hierover later, bij de Kadernota 2023, dan wel bij het opstellen van de Programmabegroting 2023, een onderbouwd voorstel te doen aan de gemeenteraad.

#### **Personele/organisatorische gevolgen**

Zie financiële gevolgen.

### ***Juridische gevolgen***

Gezien de bestuurlijke wens om het Omgevingsprogramma Wonen nog vóór de gemeenteraadsverkiezingen (maart 2022) vast te stellen, is het niet mogelijk om dit programma de formele status van omgevingsprogramma onder de nieuwe Omgevingswet te geven (de wet is dan immers nog niet in werking getreden). We zien het werken met de nieuwe instrumenten van de Omgevingswet dan ook als een groeiproces; de insteek is om de Omgevingsvisie, maar ook omgevingsprogramma(s), meer onderdeel te laten uitmaken van onze beleidscyclus. Zowel omgevingsvisie als omgevingsprogramma(s) zullen na vaststelling regelmatig worden geactualiseerd. Zo nodig kunnen dan de woonteksten in de omgevingsvisie worden aangepast en aangevuld en vice versa. Ook is het (na inwerkingtreding van de wet) mogelijk om het Omgevingsprogramma Wonen zodanig aan te passen dat het voldoet aan de wettelijke vereisten van een programma onder de Omgevingswet (zoals het digitaal stelsel Omgevingswet).

Het omgevingsprogramma is een beleidsdocument dat alleen de gemeente zelf bindt en niet rechtstreeks werkt naar de burgers en bedrijven. De formele kennisgeving van het Omgevingsprogramma Wonen zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. De juridische vertaling naar verordeningen en bestemmingsplannen (straks het omgevingsplan) moet echter nog plaatsvinden.

### ***Rechtmatigheid***

Het opstellen van een omgevingsprogramma sluit aan bij de beoogde invoering van de Omgevingswet. Een actueel beleidskader Wonen is daarnaast nodig voor het maken van prestatieafspraken. Gebaseerd op de huidige inzichten voldoet het Omgevingsprogramma Wonen aan de wettelijke eisen.

### ***Fatale termijnen***

N.v.t.

### ***Vervolgtraject besluitvorming***

N.v.t.

### ***Evaluatie***

Minimaal éénmaal per vier jaar vindt een evaluatie en integrale actualisatie van het Omgevingsprogramma Wonen plaats. Vaker is mogelijk, indien zich specifieke opgaven aandienen. Bij de evaluatie leggen we nadrukkelijk ook een relatie met de monitoring en evaluatie van onze Omgevingsvisie en de andere omgevingsprogramma's die we hebben opgesteld of gaan opstellen onder de nieuwe Omgevingswet. We gaan uit van een groeiproces waarbij we (de monitoring van) de verschillende programma's steeds beter op elkaar afstemmen. Hiertoe ontwikkelen we een cyclisch proces om de gemeenteraad, maar ook onze inwoners en andere partners te betrekken bij nieuwe trends, ontwikkelingen en/of opgaven.

Daarnaast blijven we jaarlijks een Woonmonitor opstellen en actualiseren wij jaarlijks het gemeentelijk woningbouwprogramma.

### ***Bijlagen***

1. Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray'.
2. Concept Raadsbesluit.
3. Uitvoeringsprogramma Omgevingsprogramma Wonen.

### ***Naslagwerk***

N.v.t.

5 januari 2022

**Verder bouwen aan de toekomst van Venray**  
**Omgevingsprogramma Wonen**

**Definitief concept 5 januari 2022**

Gemeente Venray  
Postbus 500  
5800 AM Venray

*Samengesteld door*

Regieteam Wonen  
in samenwerking met Companen (Sander Reith)



## Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>0 Samenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding, doel, status	7
1.2 Hoe is het Omgevingsprogramma opgesteld	7
1.3 Leeswijzer	8
<b>2 Context, trends en ontwikkelingen</b>	<b>9</b>
2.1 Context	9
2.2 Trends en ontwikkelingen	10
<b>3 Visie</b>	<b>13</b>
3.1 Visie op de toekomst van het wonen in Venray	13
3.2 De centrale thema's	15
<b>4 Thema's</b>	<b>17</b>
4.1 Snel voldoende woningen bouwen	17
4.1.1 Wat zien we	17
4.1.2 Wat willen we bereiken	18
4.1.3 Wat gaan we daarvoor doen	19
4.2 Gevarieerd aanbod	20
4.2.1 Wat zien we	20
4.2.2 Wat willen we bereiken	22
4.2.3 Wat gaan we daarvoor doen	24
4.3 Duurzame woningvoorraad	26
4.3.1 Wat zien we	26
4.3.2 Wat willen we bereiken	27
4.3.3 Wat gaan we daarvoor doen	28
4.4 Wonen en zorg	28
4.4.1 Wat zien we	28
4.4.2 Wat willen we bereiken	30
4.4.3 Wat gaan we daarvoor doen	31
4.5 Vitale wijken en kernen	32
4.5.1 Wat zien we	32
4.5.2 Wat willen we bereiken	33
4.5.3 Wat gaan we daarvoor doen	35
<b>5 Naar uitvoering: regie in samenwerking</b>	<b>37</b>
5.1 Een goed afwegingskader voor nieuwe initiatieven	37
5.2 Regie in samenwerking	37
5.3 Prestatieafspraken corporaties en huurdersorganisatie	38
5.4 Monitoring, evaluatie en actualisatie	39
5.5 Uitvoeringsagenda	39
<b>Bijlage Beschrijving per wijk en kern</b>	<b>40</b>

## Voorwoord

Voor u ligt het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray'. Ik ben blij dat we dit programma nu hebben kunnen afronden zoals dat bestuurlijk ook afgesproken is. Het "Wonenvraagstuk" is zowel landelijk als regionaal en gemeentelijk bijzonder actueel en sociaal maatschappelijk zeer urgent. Het verdient daarom alle aandacht om als gemeente samen met belanghebbenden, organisaties en partijen te werken aan de ontwikkeling van het wonen in Venray op korte en langere termijn.

In dit Omgevingsprogramma Wonen staat hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. Op hoofdlijnen geven we richting aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom het wonen. Daarbij hebben we veel vragen gesteld: welke woningen zijn nodig voor nu en in de toekomst? Wat gaan we bouwen, voor wie, waarom en waar? Wat vinden daarbij belangrijk en wat willen we juist niet? Welke kwaliteit moeten de woningen en woonomgeving, de wijken en onze dorpen krijgen? Hoe pakken we als gemeente meer regie in de woningbouw en zorgen er voor dat de juiste woning, voor de juiste doelgroep wordt gebouwd en beschikbaar komt? Wat moeten we doen om woningen voor de verschillende doelgroepen, ook beschikbaar te houden voor die doelgroepen?

De gemeente Venray wil samen met inwoners, de woningcorporaties, investeerders, bouwers, ontwikkelaars, zorginstellingen en zorgaanbieders aan de slag. Dank aan iedereen die meedacht, meeschreef en kritisch maatje wilde zijn.

We gebruiken vanaf nu de term volkshuisvesting omdat we voor iedereen een fijne, veilige, vertrouwde plek willen realiseren en nemen daarbij ook aspecten als duurzaamheid, groen en betaalbaar wonen serieus. Samen sterk, we hebben veel te doen, met energie en daadkracht aan de slag!

Veel leesplezier,

Jan Jenneskens,  
portefeuillehouder Wonen

## 0 Samenvatting

### *Woningmarkt onder druk*

We staan voor grote opgaven op het gebied van het wonen. De druk op de woningmarkt is groot, wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. En door prijsstijgingen in de koopsector is een koopwoning voor mensen met een lager en middeninkomen steeds minder bereikbaar. Volgens recente prognoses zal de bevolking en het aantal huishoudens in Venray in de komende jaren blijven toenemen. De veronderstelde krimp van de bevolking verschuift naar later. Daarnaast verandert de samenstelling van de bevolking: ook in onze gemeente is sprake van vergrijzing.

### *Opgave is divers: duurzaamheid, wonen-zorg, vitaliteit wijken en dorpen*

Maar de opgave is diverser. We zitten middenin een ingrijpende transitie op het gebied van verduurzaming, energie en warmte, met de nodige consequenties voor het bouwen en verbouwen van woningen. En veranderingen in het zorglandschap zorgen eveneens voor een opgave voor andere woonvormen voor mensen die zorg en begeleiding nodig hebben, zoveel mogelijk in de eigen thuissituatie. Vitaliteit en leefbaarheid van onze wijken en kernen staat soms onder druk en vraagt dan ook aandacht.

### *Vijf thema's centraal, onder steviger regie*

De opgave waar we voor staan, is dan ook bijzonder complex en veelzijdig. We vatten het samen aan de hand van vijf inhoudelijke thema's, die we in dit omgevingsprogramma verder hebben uitgewerkt in zo concreet mogelijke aanpak, acties en maatregelen. Het werken aan die thema's wordt ondersteund door meer regie van ons als gemeente met inzet van de juiste instrumenten. En dat alles in nauwe samenwerking met onze stakeholders en inwoners.

#### *1. Snel voldoende woning bouwen*

- een bouwproductie van minimaal 2.000 woningen tot 2035;
- waarvan minimaal 1.500 woningen in de komende 10 jaar (gemiddeld ca. 150 per jaar);
- een inhaalslag in de eerste jaren (minimaal 200 woningen per jaar);
- woningen bouwen in iedere kern.

#### *2. Gevarieerd aanbod*

- een goede differentiatie van de nieuwbouw, passend bij de behoefte nu en in de toekomst;
- focus op betaalbaarheid in koop en huur;
- niet meer van hetzelfde, maar meer variatie in vorm, techniek en doelgroepen;
- meer sturing en regie op type en prijsklassen van nieuwe woningen, passend bij behoefte en opgaven;
- een daarbij passend stelsel van maatregelen, afspraken en instrumenten;
- focus op aanpassing bestaande woningvoorraad (levensloopbestendig maken).

#### *3. Duurzame woningvoorraad*

Een duurzame Venrayse samenleving, die:

- minder CO<sub>2</sub>-uitstoot: in 2030 met 60% vergeleken met 1990;

- volledig energieneutraal is in 2050;
- de klimaatadaptatie onder controle heeft in 2035;
- de circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt ziet in 2035.

#### 4. *Wonen en zorg*

- al onze inwoners die zelfstandig willen wonen en een zorgvraag hebben, kunnen in Venray blijven wonen, zoveel mogelijk in eigen wijk of kern;
- mensen die de stap van een instelling naar zelfstandig wonen kunnen maken, willen we hiervoor kansen bieden met passende ondersteuning;
- we realiseren een breder palet van woonvormen voor onze inwoners, met veel variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg.

#### 5. *Vitale wijken en kernen*

- Centrum: voorkomen leegstand, nadruk op wonen aan de randen van het centrum, kansen voor starters en ouderen;
- Woongebieden: streven naar vitale wijken en kernen met voldoende groen, ruimte voor ontmoeting en passende woningen voor jong en oud;
- Werkgebieden: goede milieuzonering, nieuwe woonfuncties eventueel aan de randen;
- Natuurgebieden: geen ruimte voor nieuwe woonfuncties, gebieden dragen bij aan positieve gezondheid inwoners;
- Agrarische gebieden: terughoudend met nieuwe woningen, alleen in kernrandzone en bestaande woonclusters, met nieuwe woonvormen.

### *Regie in samenwerking*

We voeren meer en duidelijke regie op de gewenste ontwikkelingen op het gebied van het wonen, door invoering van diverse instrumenten en het sturen op de gewenste differentiatie van de nieuwbouw. Daarbij leggen we sterker focus op betaalbare woningen in huur en koop. Van de nieuwbouw vindt 50% in het betaalbare segment plaats (tot € 950 in de middenhuur en tot NHG-grens in koop, prijspeil 2022), met een bij de behoefte passende differentiatie daarbinnen.

De instrumenten die we in gaan voeren zijn: een doelgroepenverordening, regulering percentages betaalbaar in bestemmingsplannen c.q. omgevingsplan, anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht en een Huisvestingsverordening. Daarnaast gaan we adaptief programmeren (voorzienbare bouwplicht, goede plannen prioriteit geven) en verkennen we de toegevoegde waarde van een Volkshuisvestingsfonds.

We geven de samenwerking intensiever vorm in twee samenwerkingstafels: Woningbouw en Wonen-zorg. Prestatieafspraken op basis van dit Omgevingsprogramma verstevigen de samenwerking met de corporaties en huurdersorganisatie. Met periodieke monitoring, evaluatie en actualisatie houden we de koers flexibel en up-to-date.

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding, doel, status

De woningmarkt is sterk in beweging. Er is sprake van een toenemende vraag naar woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief. De meest recente prognoses laten in tegenstelling tot verwachtingen van een aantal jaren geleden een groei van de bevolking en huishoudens zien. Verder zien we onder meer gezinsverdunding en vergrijzing, opgelopen woningtekorten, stijgende koopprijzen en een druk op de woningmarkt door overloop uit Eindhoven en Nijmegen. Betaalbaarheid van het wonen staat onder druk, bijvoorbeeld voor starters, jongeren/studenten, senioren en mensen die vanuit wonen bij een instelling weer zelfstandig gaan wonen. We zien een urgente noodzaak voor passende woningen en een passend aanbod betaalbare huur- en koopwoningen voor lage en middeninkomens.

In het gemeentelijke programma Koers op Wonen uit het voorjaar van 2021 hebben we de ambities en uitgangspunten voor met name de kwantitatieve bouwopgave al vastgelegd. De kwalitatieve opgave is echter nog onderbelicht gebleven. Hiervoor is een uitwerking noodzakelijk. Dat doen we in het voorliggende Omgevingsprogramma Wonen.

Een actueel beleidskader is ook nodig voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporatie Wonen Limburg en huurdersvereniging Noord Limburg. Daarnaast is een Omgevingsprogramma van belang als programmatische, uitvoeringsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie op het thema Wonen. Vanzelfsprekend is dit onlosmakelijk verbonden met thema's als duurzaamheid, mobiliteit en bereikbaarheid, economie, voorzieningen, gezondheid en zorg.

De vorige Woonvisie 2017-2021 is met de vaststelling van de Omgevingsvisie ingetrokken. We sluiten aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en de nota Koers op Wonen, aangevuld met nieuwe accenten. In het voorliggende Omgevingsprogramma Wonen werken we de beleidsdoelen, maatregelen en instrumenten die nodig zijn voor de realisatie van de nieuwbouwopgave en aanpassing van de bestaande woningvoorraad in alle kernen van de gemeente uit.

### 1.2 Hoe is het Omgevingsprogramma opgesteld

Rond de zomer 2021 zijn we gestart met het maken van dit Omgevingsprogramma. Een analyse van de woningmarkt en woningbehoefte legde de basis voor een goed gesprek met onze stakeholders, tijdens de Avond van het Wonen op 15 november 2021. Deze was mede gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek van Stec groep (november 2021) en de rapportage 'Wonen, Zorg, accent Ouderen' (open data, Sinfore, 2021). Daarna is het programma verder uitgewerkt, met intensieve betrokkenheid van diverse disciplines binnen de gemeente Venray en in het zogenaamde driehoeksoverleg met de corporatie en huurdersorganisatie.

### **1.3 Leeswijzer**

We starten ons verhaal in hoofdstuk 2 met een korte schets van de context, trends en ontwikkelingen. Deze vormen de basis voor onze visie op de toekomst van het wonen in Venray (hoofdstuk 3). De thema's van die visie werken we uit in hoofdstuk 4, waarbij we steeds per thema beschrijven wat we zien, wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

In hoofdstuk 5 maken we duidelijk hoe we voortvarend gaan werken aan de uitvoering van het Omgevingsprogramma.

## 2 Context, trends en ontwikkelingen

*Voordat we onze visie en het programma verder uit de doeken doen, is het goed kort stil te staan bij een aantal trends en ontwikkelingen, en de context van het Omgevingsprogramma Wonen te duiden.*

### 2.1 Context

#### *Provinciale Omgevingsvisie*

In de *Provinciale Omgevingsvisie* (POVI) wordt Venray beschreven als één van de zeven stedelijke gebieden in Limburg en de tweede stedelijke kern van Noord-Limburg. Dit sluit goed aan op onze ambities om de bestaande kwaliteiten, waaronder de woongebieden, verder te ontwikkelen en uit te bouwen. Een positie als stedelijke kern kent veel voordelen (er is meer ruimte voor groei), maar het geeft ook extra uitdagingen. Zo kennen wij verhoudingsgewijs veel kwetsbare groepen. Des te meer is het belangrijk dat we inzetten op een goede kwaliteit en diversiteit van onze woningvoorraad.

#### *Regionale Woonvisie*

In 2020 is de nieuwe regionale Woonvisie Noord Limburg vastgesteld. Deze vormt één van de kaders voor ons lokale woonbeleid voor de komende jaren. In deze visie staan de volgende thema's en opgaven centraal:

- Kwalitatief vraagstuk (mismatch woningvoorraad-bevolkingssamenstelling);
- Liefde voor de bestaande voorraad;
- Kwantitatief vraagstuk;
- Huisvesting voor specifieke doelgroepen;
- Thuis in je huis, straat, buurt en wijk;
- Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties;
- Middenhuur;
- Leefbaarheid in kleine kernen.

#### *Venray loopt voorop: Toekomstvisie 2030*

In onze *Toekomstvisie Venray* zien wij de gemeente als een stedelijke kern met aantrekkelijke dorpen en een groot buitengebied. Venray is sterk in de verscheidenheid die zij biedt. Onze inwoners waarderen de diversiteit aan kwaliteiten in Venray. In 2030 woon je in Venray groen en sociaal. Alle inwoners beschikken in elke levensfase over een passende woonvorm, die bijdraagt aan een sociaal krachtige omgeving. Voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat zijn naast voldoende beschikbare woningen ook andere factoren van belang, zoals voldoende stedelijke voorzieningen (commercieel, maatschappelijk), werkgelegenheid en natuur en landschap. Het zoeken naar een goede balans tussen 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit' (het motto van de Omgevingswet) is dan ook een belangrijk uitgangspunt.

### *Omgevingsvisie Venray*

In de Omgevingsvisie Venray (<https://omgevingsvisie.venray.nl>) laten we zien voor welke uitdagingen de gemeente Venray staat en waar we naar toe willen in de toekomst. De Omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische Toekomstvisie 2030. De belangrijke waarden van Venray willen wij beschermen en versterken. We koppelen daarbij andere opgaven zoals de klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen. De Omgevingsvisie is uitgewerkt langs vier ambities. Deze bieden mede het vertrekpunt voor dit Omgevingsprogramma Wonen.

#### **Ambities Omgevingsvisie Venray**

- Groen wonen voor iedereen
- Een gezond Venray heeft de toekomst
- Venray bloeit, bruist en boeit
- Natuurlijk Venray!

In (thematische of gebiedsgerichte) omgevingsprogramma's werken we de meer abstracte ambities en beleidsdoelen van de omgevingsvisie verder uit. Zo ook in het voorliggende Omgevingsprogramma Wonen. De juridische vertaling van de omgevingsvisie vindt plaats in omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan).

## **2.2 Trends en ontwikkelingen**

Naast de beleidsmatige vertrekpunten, biedt een aantal trends en ontwikkelingen aanknopingspunten voor ons Omgevingsprogramma Wonen.

### *Nieuwe prognoses, vergrijzing en ontgroening*

De samenleving verandert. En recent zien we een verandering in de demografische ontwikkeling van onze gemeente. De voorspelde krimp voor de langere termijn lijkt steeds opgeschoven te worden. Op basis van de daadwerkelijke ontwikkelingen in de afgelopen jaren én de nieuwste prognoses voor het komende decennium zien we een toename van de bevolking én het aantal huishoudens. De Venrayse bevolking groeit nog tot en met ongeveer 2035, het aantal huishoudens neemt toe tot 2040 onder meer als gevolg van de vergrijzing. Daarna zou naar huidige inzichten sprake kunnen zijn van krimp.

Andere trends uit de afgelopen jaren lijken zich ook voort te zetten. Net als veel andere gemeenten hebben wij te maken met een bevolking die ouder wordt en jongeren die wegtrekken (vergrijzing en ontgroening). In 2040 zal een derde van de bevolking 65+ zijn (nu een vijfde). Bovendien leven deze ouderen ook steeds langer (de zogenaamde dubbele vergrijzing) en moeten de ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het aantal



eenpersoonshuishoudens stijgt tot 2040 met ongeveer 30%. Daarnaast neemt het aantal inwoners met een buitenlandse afkomst (waaronder internationale werknemers) toe.

### *Betaalbaarheid van het wonen onder druk*

Door de oplopende woningtekorten, lage hypotheekrente, ruime financieringsmogelijkheden en de grote druk op de woningmarkt (ook van buiten onze gemeente) staat de betaalbaarheid van het wonen onder zware druk. Dit heeft onder andere tot gevolg dat starters op de (koop)woningmarkt en middeninkomens lastig aan geschikte woonruimte komen. Prijzen van koopwoningen zijn hard gestegen, waardoor steeds meer woningen niet betaalbaar zijn voor genoemde groepen.

### *Duurzamer, minder bezit, meer delen*

We zien op kleine schaal een stroming in de samenleving ontstaan waarbij mensen zich steeds meer bewust zijn van de noodzaak van verduurzaming en mensen zich minder hechten aan materialisme. Zo kopen zij bijvoorbeeld geen auto, maar wordt gebruik gemaakt van een deelauto. Ze kopen geen woning, maar huren een huis. Zo zijn ze vrij om te gaan en te staan waar ze willen. In het kader van 'ontspullen' neemt ook de interesse in tiny houses toe. Een oplossing om goedkoop en duurzaam te wonen. Dit betekent dat er in de toekomst anders gekeken kan worden naar de inrichting van onze openbare ruimte. Denk hierbij aan minder ruimte voor auto's in het openbare gebied doordat men meer gebruik gaat maken van deelvervoer. Die ruimte kan dan geschikt worden gemaakt voor groen om daarmee klimaatdoelen te realiseren en gezonder en prettiger te wonen.

### *Energietransitie, klimaatverandering, circulaire economie*

We staan voor grote opgaven als klimaatadaptatie, energietransitie en een circulaire economie. Door de energietransitie is het nodig dat we ook in bestaande woningen energie besparen en kijken naar duurzamere manieren van verwarming. Dit kan bijvoorbeeld door bestaande woningen (nog) beter te isoleren. Nieuwbouwwoningen kunnen we bovendien zo bouwen dat deze weinig energie verbruiken of zelfs energieleverend zijn. De wettelijke verplichting om woningen niet meer met gas, maar met duurzamere brandstoffen te verwarmen heeft ook gevolgen voor de woningvoorraad en de betaalbaarheid daarvan. En het vergt ook voorzieningen op wijkniveau, bijvoorbeeld energieopslag en laadpalen.

Door slimmer te ontwerpen en te bouwen, kunnen we materialen en energie besparen. Daarnaast is het mogelijk om flexibeler om te gaan met een woning, door het bijvoorbeeld modulair te bouwen en aanpasbaar te houden. Zodat het aangepast kan worden aan de woonbehoefte van de bewoner (denk bijvoorbeeld aan het steeds langer zelfstandig thuis wonen).

Een veranderend klimaat kan leiden tot vaker en meer extreme neerslag of extreme droogte/warmte. Woonwijken moeten daarom voldoende ruimte hebben voor verkoelend groen en genoeg mogelijkheden bieden om regenwater op te vangen zodat het de grond in kan trekken.

### *Grotere diversiteit in woon- en samenlevingsvormen*

Mensen hebben verschillende wensen en willen ook op verschillende manieren met elkaar samenleven. Omdat ouderen zo lang mogelijk met zorg aan huis zelfstandig moeten blijven wonen, komt het anticiperen op toekomstige zorgbehoefte steeds meer op de mensen zelf aan. Dat zorgt ervoor dat ouderen zich verenigen en samen woningbouwinitiatieven ontwikkelen of met meerdere generaties in één woning willen wonen (VVE's, coöporaties, collectief opdrachtgeverschap, publiek of semi-publiek). Er zijn steeds vaker initiatieven voor hofjes, maar ook voor het transformeren van bestaande panden in enkele appartementen.

### *Gezonde en veilige woon- en leefomgeving*

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Hierbij kijken we niet alleen naar de te bouwen woningen, maar ook naar:

- De woonomgeving: voldoende groen zoals bomen, struiken en gras, rookvrije omgeving voor kinderen;
- Mobiliteit: goede fiets en OV-verbindingen;
- Geluid- en luchtkwaliteit;
- Gebouwen: gezond en prettig binnenklimaat, goede indeling van gebouwen, voldoende en betaalbare levensloopgeschikte woningen.

### *Focus op wonen en zorg*

We staan aan de vooravond van een flinke vergrijzing. In samenhang met de extramuralisering leidt dit tot veranderingen in de wereld van wonen en zorg. Ouderen met een zorgvraag, cliënten in de gehandicaptenzorg, mensen die geestelijke gezondheidszorg (GGZ) ontvangen en uitstromen uit Beschermd Wonen, de mensen die een beroep doen op de maatschappelijke opvang (MO) en kwetsbare jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, blijven langer zelfstandig wonen of kunnen eerder terug naar huis. Het aantal zorgbehoevenden op de woningmarkt neemt toe. Niet alleen verandert de omvang van deze groepen, ook hun woonwensen veranderen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de mogelijkheid om zorg te ontvangen, betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en samenleven met leeftijd- of leefstijlgenoten. Dit vraagt ook iets van de aanwezigheid van voorzieningen in de wijk of kern om elkaar te ontmoeten.

### *Belang van balans tussen 'vragers en dragers'*

Door diverse veranderingen in de Woningwet en in de zorg is er sprake van een toenemende concentratie van kwetsbare mensen in eenzijdig samengestelde wijken en buurten. In wijken met veel sociale huurwoningen zijn er dan ook steeds minder mensen die hun burens met problemen kunnen ondersteunen: het evenwicht tussen 'vragers' en 'dragere' lijkt soms verloren te raken. Dat is een zorg die wij serieus nemen.

### 3 Visie

*In het voorgaande hoofdstuk schetsten we het vertrekpunt van het Omgevingsprogramma: de context, bestaand beleid en uitgangspunten, trends en ontwikkelingen. Op basis hiervan formuleren wij de volgende visie op de toekomst van het wonen in de kernen en wijken van Venray. Dit is verder uitgewerkt in vijf opgaven/thema's die in deze visie centraal staan en in het volgende hoofdstuk verder worden uitgewerkt.*

#### 3.1 Visie op de toekomst van het wonen in Venray

##### *Groen wonen voor iedereen*

In onze Omgevingsvisie valt het thema wonen onder de hoofdambitie *Groen wonen voor iedereen*. Kern van deze ambitie is dat we in Venray nu en in de toekomst beschikken over een goed woon- en leefklimaat. We zetten in op een toekomstbestendige woningvoorraad, vitale gemeenschappen en een groene woonomgeving die uitnodigt om te bewegen en te ontmoeten. Met andere woorden: *in Venray voel je je thuis!*

Hiermee dragen we niet alleen bij aan het welzijn van de huidige inwoners van Venray, maar versterken we ook de aantrekkingskracht van 'woonplaats' Venray voor nieuwe inwoners uit de regio en daarbuiten.

Hiervoor is het van belang dat we over de juiste *woningen* beschikken (bestaande voorraad én nieuwbouw) én over een aantrekkelijke en veilige *woonomgeving*. De komende jaren leidt dit tot de volgende kernopgaven.

##### *Snel voldoende passende woningen, focus op betaalbaarheid*

Er vinden momenteel grote ontwikkelingen in de samenleving plaats. We hebben te maken met een groeiende bevolking en een sterke vergrijzing. Door ontwikkelingen in de economie en de woningmarkt staat de betaalbaarheid van het wonen sterk onder druk. De urgentie is groot, er moet echt iets gebeuren!

Dat betekent dat we **snel nieuwe woningen** moeten bouwen. Betaalbaarheid van het wonen krijgt focus in ons woonbeleid. In 2030 zijn er voldoende betaalbare starterswoningen. En lange wachtlijsten voor (sociale) huurwoningen zijn in 2030 verleden tijd.

Daarnaast zetten we in op voldoende betaalbare toe- en doorgankelijke woningen en nultredenwoningen zodat ouderen en mensen in een kwetsbare situatie langer thuis kunnen blijven wonen met zorg en begeleiding aan huis: woningen in het sociale en middensegment (huur en koop) en daarnaast kleine sociale huurwoningen voor bijzondere groepen die uitstromen uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. In een veilige en beschermde woon- en leefomgeving, met ondersteuning en begeleiding waar dat nodig is. **Wonen en zorg** wordt dan ook een cruciaal thema in de komende jaren. Doorstroming wordt actief bevorderd, maar vanzelfsprekend kunnen mensen blijven wonen waar ze wonen als dit in alle redelijkheid

mogelijk is, ook als men met beperkingen te maken krijgt: bestaande woningen zijn en worden aangepast, waarbij mensen ook een eigen verantwoordelijkheid hebben om dat tijdig te doen. En we werken aan een divers palet aan woonvormen, bijvoorbeeld concepten waarin meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen en voor elkaar kunnen zorgen.

Naast het juiste type woning is het belangrijk om de woning ook op de juiste plek te realiseren of te verbouwen. Vanwege de vergrijzing hebben nieuwbouwlocaties dichtbij het centrum en bij voorzieningen sterk de voorkeur. In de kern Venray richten we ons hierbij vooral op inbreiding en herontwikkeling; hier vindt 90% van de nieuwbouw binnenstedelijk plaats (in de dorpen is dat ca. 50%). Hierbij waken we ervoor dat er in de woonomgeving voldoende ruimte voor groen blijft met het oog op beperking van hittestress, en om te bewegen en te ontmoeten, zoals hiervoor al gesteld. En we houden rekening met de bereikbaarheid en toegankelijkheid van basisvoorzieningen zoals scholen, winkels en openbaar vervoer.

De woningbouwopgave is onlosmakelijk verbonden met andere maatschappelijke opgaven. De mobiliteitsvraag is urgent. Daarnaast zijn duurzaamheid en circulariteit, veiligheid en een inclusieve samenleving belangrijke opgaven die vragen om een andere kijk op wonen.

### *Gevarieerd aanbod, onderscheidend in innovatieve woonconcepten*

We willen aantrekkelijk zijn voor onze huidige én voor onze nieuwe inwoners. We willen meer variatie in verschijningsvorm en prijsklasse, bereikbaar voor jong en oud, arm en rijk. En voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Willen we onderscheidend zijn, dan betekent dit ook dat we niet teveel van hetzelfde moeten bouwen en dat we nieuwe woonconcepten durven te omarmen: **een gevarieerd aanbod!** Denk aan bijzondere woonmilieus, nieuwe woonvormen (tiny houses, woonhofjes, woonzorgconcepten, meergeneratieconcepten, collectief particulier opdrachtgeverschap), moderne architectuur en technologische innovaties (klimaatbestendige en circulaire bouwsystemen, natuurinclusief bouwen). Maar ook het ondersteunen van burgerinitiatieven en wooncoöperaties. En dankzij technologische ontwikkelingen kunnen ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Hiermee voegen we variatie en betekenis toe aan het woningaanbod in Venray. De bestaande voorraad kan ook een grote rol vervullen in het voorzien van de behoefte in de toekomst: 90% van de woningen in 2035 staat er immers nu al.

### *Naar een CO<sub>2</sub>-neutrale gemeente: een duurzame woningvoorraad*

Ons veranderende klimaat vraagt om een ingrijpende transitie. We gaan voor een aantrekkelijk en **duurzaam woonklimaat**. Voor onze ambitie sluiten we aan bij de landelijke (Europese) doelstelling. We stimuleren inwoners van Venray en onze partners (zoals de woningcorporaties) om hun steentje bij te dragen aan het klimaat door de woningen en omgeving te verduurzamen en te vergroenen. Om dit doel te bereiken, stimuleren we woningbezitters en verhuurders om maatregelen te treffen, zoals betere isolatie, (hybride) warmtepompen en zonnepanelen.

### *Vitale wijken en kernen, balans tussen 'vragers' en 'dragers'*

Speciaal oog hebben we voor een veilige woon- en leefomgeving. Dat betekent onder meer dat we overlast in kwetsbare wijken aanpakken. We werken aan **leefbare, vitale wijken en kernen**, waarbij we samen met onze partners specifieke aandacht hebben voor een goede balans tussen 'vragers' (kwetsbare inwoners die aandacht en begeleiding nodig hebben) en 'dragere' (mensen die in hun kracht zitten en een bijdrage kunnen leveren aan een vitale woon- en leefomgeving). En we ook oog hebben voor passende, bereikbare voorzieningen.

### *Urgentie van uitvoering: proactief, regisserend aan de slag*

Onze visie en ambities vragen wat van onze organisatie, op bestuurlijk niveau én van onze werkorganisatie: consequent inzetten van verschillende sturingsinstrumenten (privaat en publiekrechtelijk) die nodig zijn om de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de noodzakelijke woningbouw in het sociale en middensegment te kunnen realiseren.

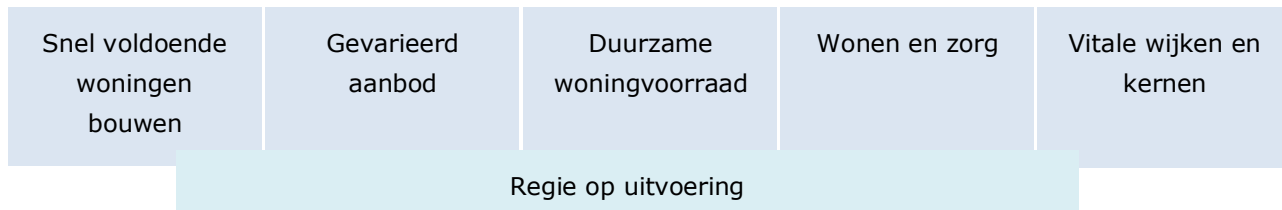
Wij pakken hierin als gemeenten een proactieve, regisserende rol, in nauwe samenwerking met onze partners en inwoners en met een duidelijke rol en bijdrage van wijk- en dorpsraden. Dat betekent dat we open staan voor ideeën en initiatieven, binnen de visie die wij op onze toekomst hebben. Die bestaat uit een zo duidelijk mogelijke stip op de horizon en een flexibele weg naar die toekomst. Daarbij luisteren wij naar onze partners en inwoners en geven wij ruimte aan passende plannen en ideeën. Dat kunnen we beslist niet alleen, daar hebben wij onze stakeholders en inwoners hard bij nodig! We hebben ze daarom betrokken bij het opstellen van dit Omgevingsprogramma en we betrekken hen ook bij de uitvoering ervan. We willen graag van ze horen of we gedurende de looptijd van het Omgevingsprogramma op de goede weg zitten en we hebben ze vooral ook nodig om het programma te realiseren.

## **3.2 De centrale thema's**

Op basis van dit toekomstbeeld stellen we vijf inhoudelijke thema's centraal in ons Omgevingsprogramma Wonen. De wijze waarop wij als gemeente de regie voeren op de uitvoering van dit Omgevingsprogramma, werken we uit in een aparte uitvoeringsparagraaf. De onderstaande thema's werken we in het vervolg van dit Omgevingsprogramma verder uit. Deze thema's sluiten aan bij de thema's uit de nota Koers op Wonen:

1. Versnellen en vergroten (kwantiteit): snel voldoende woningen bouwen;
2. Veranderen (kwaliteit): gevarieerd aanbod;
3. Vergroenen/verduurzamen: een duurzame woningvoorraad.

We voegen wonen en zorg als thema toe. Ook werken we het thema wonen uit voor de wijken en dorpen in onze gemeente. Meer dan in het verleden is de onder druk staande betaalbaarheid van het wonen van belang. En tot slot is meer en duidelijke regie op de uitvoering van beleid cruciaal.



## 4 Thema's

*De thema's die voortkomen uit onze visie op het wonen in de wijken en kernen van Venray behoeven verdere concretisering. Dat doen we in dit hoofdstuk aan de hand van een vaste structuur:*

- *Wat zien we?*
- *Wat willen we bereiken?*
- *Wat gaan we daarvoor doen?*

### 4.1 Snel voldoende woningen bouwen

#### 4.1.1 Wat zien we

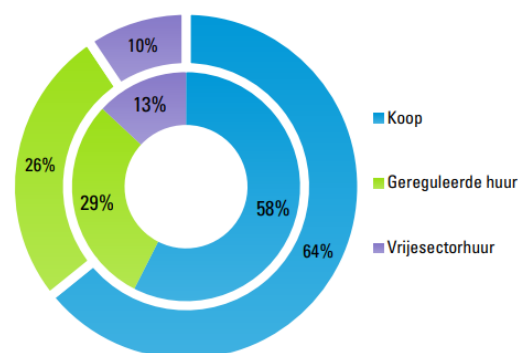
*Venray groeit, met name ouderen en éénpersoonshuishoudens*

Op 1 januari 2021 had Venray ruim 43.700 inwoners en ruim 19.000 huishoudens. Tussen 2010 en 2020 is het aantal huishoudens in de gemeente Venray toegenomen met circa 1.300 huishoudens, een toename van 7%. Vooral het aantal oudere huishoudens en éénpersoonshuishoudens nam de afgelopen jaren toe. De groei van het aantal huishoudens is in afnemende mate resultaat van de natuurlijke groei (geboorte – sterfte) van de bevolking. Migratie is hierdoor een steeds belangrijker component voor de huishoudensontwikkeling. Daarbij zien we dat jongeren rond hun studententijd wegtrekken uit de gemeente. Uiteindelijk keren er relatief weinig mensen in de leeftijdsgroep van 25 tot 40 jaar terug naar Venray.

*Veel grondgebonden woningen, accent op koop*

Van de circa 19.000 woningen in de gemeente Venray is 83% een grondgebonden woning. Ook ligt het aandeel koopwoningen met 64% boven het landelijk gemiddelde (58%). Daarnaast is in de gemeente Venray circa 26% van de woningvoorraad een corporatie huurwoning en 10% een particuliere huurwoning.

Wonen Limburg, de grootste woningcorporatie, heeft zo'n 5.100 huurwoningen in onze gemeente. Het grootste deel hiervan bevindt zich in de kern Venray.



Appartementen en nultredenwoningen zijn vooral in de kern Venray aanwezig. De woningvoorraad in de andere kernen bestaat overwegend uit grondgebonden woningen. Ook het leeuwendeel van het corporatiebezit is bevindt zich in de kern Venray.

*Marktontwikkelingen: koop wordt duurder, langer wachten op sociale huur*

De woningmarkt staat ook in Venray onder toenemende druk. Het aantal verkochte woningen daalt sinds 2017, de gemiddelde transactieprijs neemt sterk toe. De betaalbaarheid van het

wonen staat onder druk. In de sociale huursector zien we een toename van het aantal woningzoekenden, een langer wordende gemiddelde inschrijfduur en ook de zoekduur neemt behoorlijk toe. Er komen veel reacties, met name op vrijkomende tussenwoningen. We zien een krapte op de woningmarkt in alle segmenten.

**De toekomst: groei aantal huishoudens, met name kleine huishoudens**

Op basis van de meest prognose van de provincie Limburg (Progneff, 2021), groeit het aantal huishoudens in de gemeente Venray tussen 2021 en 2030 naar verwachting met circa 1.250 huishoudens. Daarmee zijn er in Venray naar verwachting circa 20.370 huishoudens medio 2030. Dit brengt een groei van de woningbehoefte met zich mee van ongeveer 1.250.

De groei van het aantal éénpersoonshuishoudens in de afgelopen jaren zet zich ook in de komende jaren voort. De huishoudensgroei komt voor een groot deel op het conto van éénpersoonshuishoudens, en in wat minder mate tweepersoonshuishoudens.

Periode	Eenpersoons		Meerpersoons zonder kinderen		Meerpersoons met kinderen	
	Aantal	Toename t.o.v. 2021 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2021 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2021 in %
2021	6.240	-	6.220	-	6.570	-
2025	6.750	8,2%	6.430	3,4%	6.550	-0,3%
2030	7.220	15,7%	6.500	4,5%	6.560	-0,2%

**4.1.2 Wat willen we bereiken**

*Forse bouwopgave*

We willen goed inspelen op de kwantitatieve woningbehoefte die uit de nieuwste prognoses komt. Daarbij sluiten we aan bij de ingezette lijn van de Koers op Wonen. Ook kijken we wat verder vooruit dan 2030.

We streven naar een bouwproductie van:

- minimaal 2.000 woningen tot 2035;
- waarvan minimaal 1.500 woningen tot en met 2030;
- met een versnelling in de eerste jaren omdat de druk op de woningmarkt nu zeer groot is (minimaal 200 woningen per jaar);
- we voegen woningen toe in iedere kern.

**Onze ambitie**

- een bouwproductie van minimaal 2.000 woningen tot 2035;
- waarvan minimaal 1.500 woningen in de komende 10 jaar (gemiddeld ca. 150 per jaar);
- een inhaalslag in de eerste jaren (minimaal 200 woningen per jaar);
- woningen bouwen in iedere kern.

Vrijwel elke kern heeft mogelijkheden voor woningbouw. De grootste plannen die nog ontwikkeld kunnen worden liggen in de kern Venray. Het gaat hier om het St. Annapark, het Servaasterrein en de herontwikkeling van de locatie VieCuri. Daarnaast worden mogelijkheden onderzocht voor woningbouw op de locatie De Brier. In totaal gaat het bij deze plannen om bijna 1.000 woningen. Het aandeel betaalbare woningbouw in deze plannen is grotendeels nog



onbekend. Het is dus belangrijk om ook snel zekerheid te verkrijgen welke type woningen hier kunnen worden gebouwd.

### *Sturen op realisatie en versnelling*

Volgens de meest recente inzichten zijn er plannen voor circa 2.300 woningen. Dat is in principe ruim voldoende, ook om uitval of vertraging op te kunnen vangen<sup>1</sup>. Het spanningsveld zit vooral zit in het kunnen voorzien in de woningbehoefte op de korte termijn en voldoende betaalbare woningbouw. In de kern Venray is de voortgang van de vier grote woningbouwlocaties hierbij doorslaggevend.

Er ligt een belangrijke opgave voor realisatie en versnelling van bouwplannen:

- **Realisatie.** Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte ligt er niet alleen een opgave om de bestaande plannen versneld tot uitvoering te brengen, maar ook om 'zachte' plannen hard te maken;
- **Versnellen.** We zullen de productie met name in de eerstkomende jaren moeten intensiveren om de grootste woningtekorten snel weg te werken.

#### **4.1.3 Wat gaan we daarvoor doen**

##### **We gaan:**

- monitoren en bijsturen: proactief de voortgang van alle woningbouwplannen (bestaande en nieuwe) bewaken en waar nodig actie ondernemen om de uitvoerbaarheid te verhogen;
- flexibele plannen maken: in het verleden zat de woningmarkt in Venray op slot omdat grote aantallen woningen in een beperkt aantal vastgestelde bestemmingsplannen niet tot uitvoering kwamen. Hierdoor was het (juridisch) lastig om nieuwe initiatieven de ruimte te bieden. Ook voor de toekomst is het nodig om niet met bestemmingsplannen te werken die tot op de komma vastliggen, maar om de nodige ruimte te laten voor veranderingen en vooral in te zetten op de ontwikkeling van verschillende locaties die ook prioriteit hebben;
- slim faseren: bij de grotere locaties is het daarnaast noodzakelijk om slim te faseren, zodat flexibel kan worden ingespeeld op de woonbehoeften en -inzichten van dat moment. We blijven sturen op harde afspraken met initiatiefnemers over realisatietermijnen en we handhaven de voorzienbare bouwplicht<sup>2</sup>;
- het Regieteam voortzetten: doel van het regieteam is om proactief het overzicht en de voortgang van alle woningbouwplannen (bestaande en nieuwe) te bewaken, kritisch te zijn op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de plannen en om indien nodig actie te ondernemen om de uitvoerbaarheid te verhogen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het proactief benaderen van projectleiders en initiatiefnemers om knelpunten en mogelijke oplossingen te bespreken, en het wijzen op subsidiemogelijkheden;

---

<sup>1</sup> Aansluitend op de nota Koers op Wonen gaan we uit van een gewenste overcapaciteit aan plannen van 30% in de dorpen en 50% in kern Venray.

<sup>2</sup> Sinds 2018 nemen we een realisatieplicht op in anterieure overeenkomsten. Hierbij is een boetebeding opgenomen.

- het Regieteam één keer per jaar verbreden met de belangrijkste bouwers en ontwikkelaars. We blazen hiervoor de Woontafel nieuw leven in. Hierin streven we naar een constructieve samenwerking met bouwers, ontwikkelaars en corporaties (zie § 5.2);
- interne en externe processen rond initiatieven optimaliseren met het oog op snelheid en goede kwaliteit van plannen. Dit vindt plaats in het traject 'Van initiatief tot vergunning' (onderdeel van het project Implementatie Omgevingswet). waarin onder andere het Screenteam, Intaketafel en de Omgevingstafel een belangrijke plek krijgen. Snelheid, kwantiteit en kwaliteit (duurzaamheid) van plannen krijgt hierbij focus.

## 4.2 Gevarieerd aanbod

### 4.2.1 Wat zien we

In het recente woningbehoefteonderzoek van Stec komt een aantal beelden naar boven dat mede richting geeft aan onze ambities met betrekking tot een passend, gevarieerd woningaanbod. We vatten het kort samen.

#### *Mismatch, behoefte aan levensloopbestendige woningen*

Door toename van het aantal ouderen en de grote voorraad eengezinswoningen kan er een mismatch ontstaan tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, vooral in de kleinere kernen. Ouderen hebben bij voorkeur een gelijkvloerse woning, zoals een appartement of een levensloopbestendige grondgebonden woning. Deze woningtypen zijn met uitzondering van de kern Venray slechts beperkt aanwezig. We zien de nieuwbouwopgave daarom als kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Dit kan door vooral in de kleinere kernen rekening te houden met het toevoegen van levensloopgeschikte woningen zoals appartementen en nultredenwoningen. Het kan daarbij ook gaan om grondgebonden woningen die op een later moment aan te passen zijn op het levensloopbestendig wonen.

#### *Betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk*

In de huidige woningmarkt staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk. Door forse prijsstijgingen in met name het koopsegment lopen huishoudens het risico niet meer aan een woning te kunnen komen. Vooral de koopstarter is hiervan de dupe. Er zijn verschillende maatregelen en instrumenten mogelijk waarmee gestuurd kan worden op het verbeteren van de betaalbaarheid en beschikbaarheid.

#### *Nieuwbouw én bestaande voorraad van belang*

Om in de vraag naar nieuwe woningen te kunnen voorzien is nieuwbouw van woningen noodzakelijk. Ook kan de behoefte aan bepaalde type woningen voor een deel worden opgevangen door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.

### *Verschillen tussen kernen*

We zien verschillen tussen de kernen. De primaire voorkeur voor een grondgebonden woning is in alle kernen binnen de gemeente dominant aanwezig. In de kernen Veulen, Oostrum, Oirlo, Heide en Geijsteren gaat zelfs 100% van de primaire voorkeur uit naar een grondgebonden woning. In Blitterswijck, Leunen, Castenray en Smakt is een grotere voorkeur voor een appartementen/nultredenwoning dan in andere kernen. Ook is de voorkeur voor een koopwoning dominant aanwezig in vrijwel iedere kern. Uitgesplitst naar prijsklasse is er gemiddeld genomen vooral behoefte aan woningen tot € 400.000. Op basis van een uitsplitsing op kernniveau zien we in de kernen Heide, Venray, Leunen, Oostrum, Smakt Vredepeel en Ysselsteyn de voorkeur voor woningen in het koopsegment boven de € 400.000 wat toenemen. In Veulen, Oirlo, de kern Venray, Geijsteren, Castenray en Blitterswijck zien we een bovengemiddelde voorkeur voor een huurwoning.

Belangrijk is dat we onbalans zien in de samenstelling van de huidige woningbouwplannen. We zien met name dat het type woningen en de prijsklasse van de woningen (voor zowel koop als huur) niet geheel aansluiten aan de wensen en mogelijkheden van onze woningzoekenden. Over de gehele breedte is er een nog onvoldoende ingevulde behoefte aan betaalbare woningen, woningen voor kleine huishoudens en woningen voor ouderen.

### *Opgave voor bijzondere doelgroepen*

Daarnaast hebben we een opgave voor de huisvesting van een aantal bijzondere doelgroepen:

- internationale werknemers. Sinds jaar en dag zijn in Venray internationale werknemers werkzaam. De laatste jaren is het aantal aanzienlijk gegroeid. Dat zien we terug in het positieve buitenlandse migratiesaldo. Internationale werknemers hebben een substantiële waarde voor de Nederlandse economie en ook voor de gemeente Venray. Dit betekent dus dat er goede huisvesting voor deze specifieke doelgroep beschikbaar moet zijn. Binnen de gemeente Venray zijn diverse initiatieven inmiddels gerealiseerd (bijvoorbeeld bij het Roekenbosch in Blitterswijck, de Hulst in Oostrum, de Walnoot in Castenray, de Kafra Toren in Venray, op het Servaasterrein in Venray en op camping de Zwaluw in Ysselsteyn). In totaal zijn er ca. 1500 slaapplekken voor internationale werknemers. De huisvesting dient te voldoen aan het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en er worden afspraken gemaakt over beheer (nachtregister, huisreglement et cetera);
- vergunninghouders. De taakstelling die van rijkswege aan de gemeente wordt opgelegd vullen we in. Voor 2022 is de prognose dat wij 48 statushouders moeten huisvesten, waarvan 25 in de 1e helft van 2022. Wonen Limburg staat positief tegenover deze taakstelling en werkt mee aan een tijdelijke woonvoorziening voor de huisvesting van statushouders in combinatie met andere urgent woningzoekenden;
- woonwagenbewoners. In de gemeente Venray hebben we een klein aantal woonwagenstandplaatsen (negen). Zeven daarvan zijn in gebruik, het grootste deel is in particuliere handen. In het voorjaar van 2020 is een provinciale behoeftepeiling uitgevoerd, waaruit bleek dat er de komende 10 jaar geen extra behoefte bestaat aan standplaatsen.

## 4.2.2 Wat willen we bereiken

### *Aantrekkelijke en duurzaam woonklimaat*

We gaan voor een aantrekkelijk en duurzaam woonklimaat. We zetten in op voldoende betaalbare woningen voor starters en nulredenwoningen zodat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. In de kern Venray richten we ons hierbij vooral op inbreiding en herontwikkeling; hier vindt 90% van de nieuwbouw binnenstedelijk plaats (in de dorpen is dat ca. 50%). Bijkomend voordeel is dat hiermee de ruimtelijke kwaliteit van een aantal plekken wordt verbeterd en een oplossing wordt gevonden voor vrijkomend/leegstaand vastgoed. Hierbij waken we ervoor dat er in de woonomgeving voldoende ruimte voor groen blijft om te bewegen en te ontmoeten.

#### **Onze ambitie**

- een goede differentiatie van de nieuwbouw, passend bij de behoefte;
- focus op betaalbaarheid in koop en huur;
- niet meer van hetzelfde, maar meer variatie in vorm, techniek en doelgroepen;
- meer sturing en regie op goede plannen, passend bij de opgaven;
- een daarbij passend stelsel van maatregelen, afspraken en instrumenten;
- focus op aanpassing bestaande woningvoorraad.

### *Veiligheid, ontmoeting, beweging, meer variatie*

We willen dat onze inwoners goed kunnen wonen in een veilige en prettige omgeving, met veel groen, passende voorzieningen en mogelijkheden om te bewegen, ontmoeting, veiligheid en samenhang. Ook de openbare ruimte moet aantrekkelijk en doorgankelijk zijn voor iedereen, van jong tot oud, van kwetsbare inwoners tot 'dragers'.

Om dit mogelijk te maken is het belangrijk dat er voldoende geschikte woningen zijn en dat er genoeg nieuwbouwwoningen worden gebouwd en aangeboden, in een goede differentiatie (sociaal, middelduur en duur, huur en koop, zie volgende pagina). We bedenken hiervoor creatieve en slimme oplossingen. We kijken daarbij niet alleen naar de verschillende financieringscategorieën. We willen meer variatie: vernieuwende woonvormen (zoals bijvoorbeeld ook meergeneratiewoningen, woningsplitsing) en duurzame en toekomstgerichte bouw, door gebruik te maken van industriële bouwtechnieken en circulaire bouw, waardoor woningen sneller kunnen worden gebouwd en opgeleverd. En voor de verdeling en toewijzing van deze woningen maken we gebruik van privaot- en publiekrechtelijke instrumenten. Ook maken we afspraken met Wonen Limburg en de bouwers en ontwikkelaars. Door voldoende en gevarieerd te bouwen ontstaat er meer doorstroming in de bestaande woningvoorraad en komen er meer woningen beschikbaar.

### *Parels verbinden*

Venray kent een aantal prachtige parels. Denk aan het centrum, St. Annapark, Odapark, stadsbos Vlakwater, maar ook ons mooie buitengebied met een verscheidenheid aan dorpen. Door woningbouw toe te voegen op de juiste plek, van hoogwaardige kwaliteit en met aandacht voor de omgeving, maar ook door de juiste kwalitatieve verbindingen te leggen tussen deze locaties, kunnen we Venray nog beter op de kaart zetten. Als onderdeel van de Omgevingsvisie

wordt een ruimtelijk kwaliteitskader opgesteld. Hiermee plaatsen wij toekomstige ontwikkelingen in een stedenbouwkundige context, met aandacht voor de bestaande kwaliteiten en kansen van de omgeving.

### *Potentie bestaande woningvoorraad vergroten*

Naast nieuwbouw willen we de bestaande voorraad waar mogelijk aanpassen. In de prestatieafspraken voor 2022 en daarna zijn met Wonen Limburg afspraken gemaakt om de bestaande voorraad sociale huurwoningen optimaal te benutten, om aan de grote vraag naar betaalbare woningen (huur en koop) te voldoen. Bijvoorbeeld door aan bestaande woongebouwen extra woningen toe te voegen, door 'aanpalen' van extra woningen, op de bestaande daken. En via sloop en nieuwbouw: door woningen die niet meer voldoen aan de huidige kwaliteitsvraag te slopen en te vervangen door toekomstgerichte woningen en ook extra woningen toe te voegen. Ook woningsplitsing kan bijdragen aan een beter passende woningvoorraad.

### *Inzet op opgave bijzondere doelgroepen*

We zetten in op de opgave om te voorzien in voldoende en adequate huisvesting van bijzondere doelgroepen:

- internationale werknemers: we zorgen voor voldoende en goede huisvesting van internationale werknemers. Hiermee gaan we illegale huisvesting tegen. Naast huisvesting willen we meer oog hebben voor integratie en zorg;
- vergunninghouders. We zetten naast reguliere huurwoningen in op flexwoningen. De huurders kunnen na verloop van tijd doorstromen naar een sociale huurwoning.

### *Venrayse woningzoekenden optimaal bedienen*

Gemeenten krijgen steeds meer wettelijke instrumenten van de rijksoverheid aangereikt om de bouw van betaalbare woningen binnen hun gemeentegrenzen te bevorderen. Maar ook om de Venrayse woningzoekenden optimaal te bedienen. De Huisvestingswet (2014) gaat uit van vrije vestiging. Het met voorrang toewijzen van woningen aan lokale woningzoekenden is daarom strijdig met deze wet. De mogelijkheden die er wél zijn benutten we optimaal. Ontwikkelaars en makelaars kunnen de promotie van nieuwbouwwoningen primair richten op de lokale bevolking. Volgens de Huisvestingswet mag per jaar maximaal 25% van de toe te wijzen sociale huurwoningen met voorrang worden aangeboden aan eigen ingezetenen. Meer dan in het verleden willen wij in samenwerking met Wonen Limburg de mogelijkheden hiervoor zoveel mogelijk benutten, door een combinatie van de volgende acties: passend woningaanbod toevoegen, voorrang bij toewijzing van sociale of midden huurwoningen, slimme marketing van wooncomplexen en ontzorgen en ondersteunen van ouderen in de fase rond verhuizing naar een passende woning. Hierover zijn prestatieafspraken gemaakt met Wonen Limburg voor 2022.

### 4.2.3 Wat gaan we daarvoor doen

**We gaan:**

- een passende woningbouwprogrammering hanteren, dat goed inspeelt op de geconstateerde woningbehoefte. Het volgende schema is uitgangspunt.

Uitgangspunten Woningbouwprogrammering Venray		
<b>50% categorie Betaalbaar</b>	35% Sociaal	Sociale huur 25% tot 30%
		Sociale koop Laag 5% tot 10%
	15% Sociaal Hoog	Middenhuur
		Sociale koop Hoog
<b>20% categorie Bereikbaar</b>		Koopwoningen tussen NHG grens en NHG grens + €75.000
<b>30% categorie Duur</b>		Koopwoningen vanaf NHG grens + € 75.000
		Dure huur

*Toelichting prijsgrenzen (prijspeil 2022):*

- Sociale huur: conform landelijk regelgeving;
- Sociale koop laag: € 245.000
- Sociale koop hoog: € 245.000 – NHG (€ 355.000 in 2022)
- Middenhuur: boven sociale huurgrens en tot € 950
- Dure huur: boven € 950

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- We maken onderscheid tussen projecten tot 12 woningen en projecten vanaf 12 woningen (de definitie van een ‘stedelijke ontwikkeling’ in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Vanaf 12 woningen geldt de volledige differentiatietabel. Bij kleinere plannen gaan we uit van maatwerk;
- De differentiatie is niet van toepassing bij lopende projecten, waar een (concept) ruimtelijk besluit is genomen (zoals vaststelling bestemmingsplan) of als er een anterieure overeenkomst is ondertekend waar het woningbouwprogramma onderdeel van is. Ook bij sloop/nieuwbouwprojecten of grondposities van corporaties die ingezet worden voor sociale of middeldure woningbouw is de differentiatie niet van toepassing;
- Jaarlijks wordt het prijsniveau per segment aangepast met het inflatiepercentage en/of de aangepaste huur-/koopgrenzen volgens landelijke regelgeving. Tweejaarlijks wordt de tabel geëvalueerd en op basis van de ontwikkelingen al dan niet aangepast. Besluitvorming over aanpassing van de uitgangspunten vindt plaats door de raad.
- Er kunnen zwaarwegende redenen zijn om af te wijken van de differentiatie. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de noodzaak hiervan aan te tonen. Uitgangspunt bij afwijkingen blijft dat projecten zoveel mogelijk tegemoetkomen aan de differentiatie. Daarnaast moet de ontwikkeling een duidelijke meerwaarde hebben voor Venray en haar inwoners.

Daarnaast gaan we het volgende doen:

- de uitgangspunten Woningbouwprogrammering in vroegtijdig stadium communiceren met initiatiefnemers. De werkwijze wordt verder uitgewerkt in het kader van het traject Van initiatief tot vergunning (zie paragraaf 4.1);
- bestaande plannen bijsturen indien mogelijk. We beoordelen of bestaande plannen bijgestuurd kunnen worden richting de gewenste programmering. Met name ligt er een opgave voor voldoende betaalbare woningen op korte termijn;
- vastgoed transformeren. De komende jaren ligt er een grote opgave voor de transformatie van vastgoed in (met name) het centrum en van leegstaande/vrijkomende schoolgebouwen. Bijkomend voordeel is dat hiermee de ruimtelijke kwaliteit van een aantal plekken wordt verbeterd en een oplossing wordt gevonden voor de leegstand;
- nieuwe woonconcepten en anders bouwen bevorderen (dit wordt verder uitgewerkt in de Uitvoeringsagenda);
- ruimtelijk kwaliteitskader opstellen (in het kader van de Omgevingsvisie). Kwaliteit van het wonen is daarvan aan belangrijk onderdeel. Het is van belang voldoende ruimte te reserveren voor groen (infiltratie water en voorkoming hittestress) en energievoorziening (bijvoorbeeld gezamenlijke warmtepomp, grote elektriciteitskasten);
- vraag en aanbod van huisvesting voor internationale werknemers in beeld brengen. Hiervoor is een analyse in voorbereiding. Deze is erop gericht om tot een lokale aanpak te komen. Ontwikkelingen en de economische effecten van de coronacrisis die gevolgen kunnen hebben voor de huisvesting blijven wij volgen;
- inzetten op flexwoningen voor de huisvesting van vergunninghouders (naast reguliere huisvesting). De huurders kunnen naar verloop van tijd doorstromen naar een sociale huurwoning. Voor 2022 is de prognose dat wij 48 vergunninghouders moeten huisvesten, waarvan 25 in de 1e helft van 2022.

### *Passende inzet van instrumenten*

We willen dat de juiste woningen gebouwd worden, betaalbaar zijn, bij de juiste doelgroep terecht komen en ook op termijn voor de doelgroep beschikbaar blijven. Daarvoor is aanvullend instrumentarium nodig. We voeren het volgende in, waarbij we goed verkennen hoe deze instrumenten zich verhouden tot de aanstaande invoering van de Omgevingswet (waarmee de juridische basis immers wijzigt):

- Een doelgroepenverordening. Daarin reguleren we sociale huur/koop, middenhuur en particulier, prijs-/inkomensgrenzen voor de betreffende doelgroepen, de instandhoudingstermijn van de woningen en prijsindexering;
- Passende regulering in bestemmingsplannen c.q. het omgevingsplan. We leggen daarin percentages sociale huur, sociale koop en middenhuur vast. Daarmee borgen we optimaal dat de juiste woningen conform dit Omgevingsprogramma Wonen worden gebouwd;
- We hanteren een zelfbewoningsplicht, specifiek voor koopsegmenten waar grote schaarste aan is en die lastig realiseerbaar zijn (goedkope/betaalbare koop). Daarmee borgen we dat

de woningen daadwerkelijk bewoond worden door de beoogde doelgroep, en niet worden opgekocht om vervolgens te verhuren;

- We verkennen of een Volkshuisvestingsfonds van toegevoegde waarde kan zijn. Met een dergelijk fonds kunnen we initiatiefnemers dwingen conform onze gewenste differentiatie te bouwen of anders een financiële afdracht te doen indien daarvan wordt afgeweken;
- We stellen een Huisvestingsverordening op. Hiermee kunnen we sociale huur en middenhuur passend toewijzen, doorstroming van bijvoorbeeld senioren bevorderen, splitsing van woningen reguleren, opkoopbescherming regelen en lokale regels voor voorrang van specifieke groepen opnemen;
- We gaan de principes van adaptief programmeren verder toepassen: voorzienbare bouwplicht opnemen, goede plannen prioriteren, minder passende plannen heroverwegen, et cetera.

## 4.3 Duurzame woningvoorraad

### 4.3.1 Wat zien we

We staan in Nederland voor een grote opgave om CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken, energie te besparen en over te gaan op fossielvrije energievoorziening. Op landelijk niveau wordt in het coalitieakkoord uitgegaan van het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 60% vergeleken met 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn.



Verduurzaming van de gebouwde omgeving is daarbij een belangrijke opgave. De energietransitie is veel meer dan een technische transitie. Het succes en slagen van de energietransitie staat of valt met het draagvlak en acceptatie in de samenleving. We staan voor een technologische én een sociale omslag. Daarbij is de betrokkenheid van bewoners een cruciale factor.

Ons klimaat is zichtbaar aan het veranderen. En we weten nu al dat de gevolgen van klimaatverandering alleen maar zullen toenemen. Hoosbuien, hitte en droogte komen steeds vaker voor. Deze veranderingen hebben grote gevolgen in Nederland en dus ook in Venray. Woningen die we nu bouwen blijven lange tijd in de gemeente staan. Daarom moeten we in de manier waarop we wonen, bouwen en onze omgeving inrichten rekening houden met het veranderende klimaat.

Daarnaast kan circulair bouwen een belangrijke bijdrage leveren. Door modulair te bouwen kan snelheid gemaakt worden. Door de vooraf geassembleerde (prefab) onderdelen is een bouwwerk snel af en blijft het aanpasbaar voor latere momenten. Daarnaast kan bouwen met natuurlijke materialen (biobased) bijdragen aan het halen van de klimaatdoelstelling, omdat er minder CO<sub>2</sub> vrijkomt. Ook de betaalbaarheid van de transitie en het wonen moet voor alle



doelgroepen geborgd zijn. Tiny houses en modulaire woningen zijn daar goede opties voor.

Inmiddels hebben wij de Transitie Visie Warmte vastgesteld. Een vervolg hierop zal een uitvoeringsprogramma warmte zijn. Belangrijk hiervoor zullen de middelen zijn die het Rijk heeft vastgesteld (1,3 miljard in de begroting voor 2022) en de uitvoering van de maatregelen die zij voor ogen heeft. De hoofdlijnen voor het Nationaal Isolatie programma zijn recent bekend gemaakt middels een Kamerbrief. Met de invoering van de BENG (Bijna Energie Neutraal) op 1 januari 2021 is een belangrijke volgende stap gezet in het realiseren van zeer energiezuinige woningen. De wettelijk genormeerde energieprestatie van een woning betekent nog niet dat we ook circulair bouwen. Daar moeten we aanvullend de focus op houden.

#### 4.3.2 Wat willen we bereiken

We willen dat Venray een gezonde, duurzame en betaalbare woon- en leefomgeving blijft. We sluiten aan bij de landelijke doelstelling voor 60% minder CO<sub>2</sub> uitstoot in 2030. In 2050 willen we volledig energieneutraal zijn. En in 2035 zijn we optimaal ingespeeld op de klimaatadaptatie en is de circulaire werkwijze een vanzelfsprekend uitgangspunt.

##### Onze ambitie

Een duurzame Venrayse samenleving, die:

- minder CO<sub>2</sub>-uitstoot: in 2030 met 60% vergeleken met 1990;
- volledig energieneutraal is in 2050;
- de klimaatadaptatie onder controle heeft in 2035;
- de circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt ziet in 2035.

##### *Transitievisie Warmte belangrijk kader*

In de Transitievisie Warmte geven we aan waar de kansen liggen om de aardgasvraag tot en met 2030 te reduceren. Dat kunnen we op verschillende manieren bereiken: isoleren van woningen, besparen van energie, gedeeltelijk elektrisch verwarmen van woningen met een hybride warmtepomp, aardgasvrij maken van woningen met groengas of volledig elektrische warmtepompen. In de Transitievisie geven wij inzicht in hoe wij stap voor stap werken aan deze grote overstap naar aardgasvrije woningen, samen met partners en inwoners. Het brengt per gebied inzichtelijk welk alternatief voor aardgas het meest kansrijk is en in welke gebieden we de komende jaren van start willen gaan. Het is een belangrijke kader voor investeringsbeslissingen van bouwers en particulieren, dat daarmee voor de komende jaren meer richting kan geven.

##### *Klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief*

We werken aan een beleid voor een klimaatadaptieve leefomgeving. Dit is gericht op een inrichting van de woonomgeving die bestand is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Daarnaast willen we hergebruik en herbestemming van sloopafval en bouwmaterialen stimuleren. Dat kan door kringlopen te realiseren in de totale cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie en onderhoud en sloop. En bij nieuwe ontwikkelingen kijken we naar mogelijkheden om de natuur te versterken. In het kader van hergebruik van natuurlijke materialen past het daarbij ook om meer houtskeletbouw te stimuleren.

### 4.3.3 Wat gaan we daarvoor doen

#### We gaan

- ons inzetten voor energiebesparing, duurzame opwek van energie, een duurzame gebouwde omgeving en duurzame mobiliteit. Ambities uit de Energiestrategie, de KODE, de Transitievisie Warmte en de RES NML 1.0 vinden een plek in diverse uitvoeringsprogramma's, convenanten en concrete projecten;
- op de naleving van de wettelijke BENG-norm toezien bij nieuwbouw en ingrijpende renovatie<sup>3</sup>;
- in stedenbouwkundige planopzet rekening houden met verduurzaming (toepassen van groen in combinatie met de wateropgave, zongeorieënteerde verkavelingsopzet), maar ook met een kwalitatief hoogwaardige planopzet, waarbij zoveel mogelijk woningen profiteren van een groene woonomgeving. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van bestaand hoogwaardig groen, maar maken juist gebruik van deze kwaliteiten;
- in samenspraak met de corporaties afspraken maken, ook over kansen om verbetering van particulier bezit te koppelen aan ingrepen aan sociale huurwoningen;
- aanvullende maatregelen doorvoeren voor stimuleren, verleiden, pilots et cetera. Deze krijgen hun basis en uitwerking in het gemeentelijk Duurzaamheidsprogramma 'Venray Vergroent', en werken we in dit Omgevingsprogramma Wonen niet verder uit.

## 4.4 Wonen en zorg

### 4.4.1 Wat zien we

We staan aan de vooravond van een flinke vergrijzing. Het aantal huishoudens in de leeftijd van 15-30 jaar en 30-50 jaar blijft in grote lijnen constant. De groep 50-65-jarigen neemt de komende jaren af. Gelijktijdig stijgt het aantal huishoudens in de leeftijd 65-75 jaar, 75-85 jaar en 85+-ers.

In samenhang met de extramuralisering leidt dit tot veranderingen in de wereld van wonen en zorg. Ouderen met een zorgvraag, cliënten in de gehandicaptenzorg, mensen die geestelijke gezondheidszorg (GGZ) ontvangen en uitstromen uit Beschermd Wonen, de mensen die een beroep doen op de maatschappelijke opvang (MO) en kwetsbare jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, blijven langer zelfstandig wonen of kunnen c.q. moeten eerder terug naar huis.

Logisch gevolg van de beweging naar langer en weer thuis wonen is dat het aantal zorgbehoevenden op de woningmarkt toeneemt. Niet alleen verandert de omvang van deze groepen, ook hun woonwensen veranderen, bijvoorbeeld ten aanzien van de mogelijkheid om zorg te ontvangen, betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en samenleven met leeftijd- of

---

<sup>3</sup> als minimaal 25% van de gebouwschil wordt vervangen, als een dakkapel wordt geplaatst of een aanbouw wordt vernieuwd

leefstijlgenoten. 'Langer en weer thuis wonen' is goed mogelijk, maar alleen als wonen, woonomgeving, de sociale en de zorginfrastructuur zodanig op elkaar worden afgestemd dat men kan terugvallen op een steunnetwerk.

Welke opgave zien we dan op hoofdlijnen voor het wonen? Op basis van de rapportage 'Wonen, Zorg, accent Ouderen' (open data, Sinfore, 2021) komen we tot het volgende beeld van de vraagontwikkeling van ouderen.

*Vraagontwikkeling intramurale woonvormen (onzelfstandig wonen in een instelling)*

	2018	2025	2040
licht (zzp 4, 50%)	40	50	80
Somatisch (SOM)	65	85	125
Psychogeriatrisch (PG)	145	195	295
revalidatie	25	30	45
palliatief	5	5	19
<b>totaal intramuraal</b>	<b>280</b>	<b>365</b>	<b>564</b>

*Vraagontwikkeling extramurale woonvormen (zelfstandig wonen met zorg aan huis)*

	2018	2025	2040
verzorgd wonen/servicecomplex	350	470	715
geschikt wonen	970	1.300	1.970
<b>totaal extramuraal</b>	<b>1.320</b>	<b>1.770</b>	<b>2.685</b>

Vanzelfsprekend beschikken we in Venray al over de nodige voorzieningen. Als we dat meewegen, dan resteert er met name een opgave voor:

- intramuraal somatisch en psychogeriatrisch<sup>4</sup>;
- regulier wonen voor kwetsbare inwoners: 'gewone', niet-geclusterde woning. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen, maar ook om kleine, goedkope appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen. Deze opgave is onderdeel van het reguliere bouwprogramma;
- verzorgd wonen/servicecomplex. Dit wordt ook wel geclusterd wonen genoemd: woningen met een label voor senioren in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (bijvoorbeeld ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) in de directe woonomgeving (500 meter) of in pandig. Dit kunnen dus ook bestaande woningen zijn met een voorziening nabij. Dit is voor een deel een

<sup>4</sup> somatisch = een lichamelijke ziekte  
psychogeriatrisch = aandoeningen die samenhangen met achteruitgang van het geheugen, zoals bijvoorbeeld bij dementie

opgave voor het reguliere bouwprogramma, naast een opgave voor de organisatie in de bestaande voorraad;

- geschikt wonen: reguliere woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. Alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. Dit is een opgave voor aanpak van de bestaande woningvoorraad én het reguliere nieuwbouwprogramma (nabij voorzieningen).

Daarnaast zien wij een opgave voor gehandicaptenzorg en GGZ. Maar daar hoort de volgende kanttekening bij. In Venray is de intramurale capaciteit stevig afgebouwd. Gelijkijdig is het aantal zelfstandig wonende GGZ-cliënten toegenomen van 14 tot 111. Venray neemt daarmee bijna de helft van de niet zelfstandige GGZ op zich voor de zorgregio en heeft bovendien de meeste zelfstandige GGZ-woningen.

#### 4.4.2 Wat willen we bereiken

##### *Inhoudelijke opgave*

De vergrijzing en veranderingen in de zorg vragen om een andere kijk op het thema wonen in relatie tot de voorzieningen en de leefbaarheid in de wijken. De toenemende behoefte aan huisvesting van bijzondere groepen (denk aan statushouders, in- en uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, huisvesting van jongeren via de jeugdwet) en aan levensloopbestendige woningen betekent een extra opgave voor het aanbod van betaalbare woningen, in een veilige en beschermde woonomgeving.

We omarmen woonconcepten die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar', waaronder mantelzorgwoningen. Deze woonconcepten worden integraal afgewogen, waarbij we kijken naar de eisen vanuit toegankelijkheid en veiligheid. Hierbij hebben we ook oog voor de spreiding van doelgroepen, wat gemengde wijken bevordert. In onze kwetsbare wijken zetten we in op een integrale, mensgerichte aanpak om de leefbaarheid te verhogen.

We zetten ons ook preventief in voor een gezonde woning en woonomgeving en voldoende mogelijkheden voor iedereen om te bewegen en te ontmoeten. Dit betekent ook dat bij nieuwe ontwikkelingen het aspect (positieve) gezondheid vanaf het begin wordt meegenomen en bewoners hierbij worden betrokken.

##### **Ambitie**

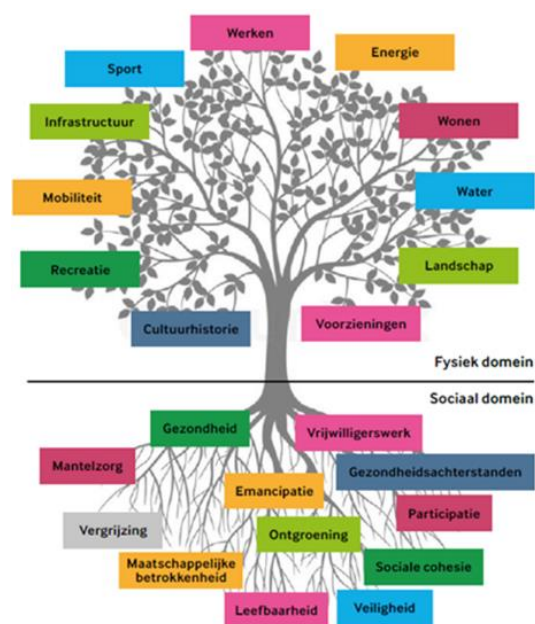
We willen dat al onze inwoners die zelfstandig willen wonen en een zorgvraag hebben, in Venray kunnen blijven wonen, zoveel mogelijk in eigen wijk of kern. Mensen die de stap van een instelling naar zelfstandig wonen kunnen maken, willen we hiervoor kansen bieden met passende ondersteuning. We realiseren een breder palet van woonvormen voor onze inwoners, met veel variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg.

### De organisatie

In Venray vinden we het belangrijk dat er een goede verbinding ontstaat tussen het fysieke en het sociale domein en een afweging van de belangen. Wij zien de boom als metafoor voor de leefomgeving:

- de stam en takken zijn zichtbaar boven de grond, zij staan voor de ruimtelijke inrichting;
- dit wordt gedragen door en komt voort uit 'niet zichtbare' wortels, die staan voor de sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen.

De twee werkvelden, het fysieke en sociale domein, zijn nog behoorlijk verdeeld. Voor een betere aansluiting in de toekomst, moeten we af van deze strikte scheiding. Zij zijn één geheel en wisselwerking is nodig.



### 4.4.3 Wat gaan we daarvoor doen

#### We gaan:

- een concreet Actieplan wonen-zorg opstellen (samenwerking tussen het ruimtelijke en sociale domein van de gemeente), in nauwe samenwerking met onze partners (in ieder geval zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties);
- een afwegingskader voor nieuwe woon-zorginitiatieven opstellen. Hiermee beschikt de gemeente over een checklist aan de hand waarvan bepaald kan worden of initiatieven gehonoreerd kunnen worden (criteria: past het binnen de kwantitatieve opgave, speelt het in de op juiste kwaliteiten qua wensen, doelgroep, inkomen et cetera, is het de juiste locatie, draagt het bij aan verminderen van het personeelsprobleem in de zorg, speelt het in op zo min mogelijk verhuisbewegingen voor inwoners?);
- levensloopbestendige woningen toevoegen;
- ontwikkeling van verschillende woonvormen stimuleren, variërend van individuele tot collectieve woonvormen (zoals bijvoorbeeld hofjes of een woongemeenschap met daarbij behorende voorzieningen van ontmoeting). We nemen deze ambitie op in de kwalitatieve uitgangspunten voor nieuwe initiatieven;
- mantelzorg aan huis ruimer faciliteren, prémantelzorg stimuleren;
- doorstroming van ouderen stimuleren om tijdig te verhuizen naar een passende, kleinere woning. Daarvoor is goede informatie nodig over bijvoorbeeld tijdig inschrijven. En we verkennen overige mogelijkheden, zoals de huur bij een verhuizing naar een kleinere woning niet te laten te toenemen, maar op eenzelfde niveau te behouden. Of een voorrangregeling zodat de ouderen in de nabijheid van hun netwerk kunnen blijven of juist daarheen kunnen verhuizen;

- mensen bevorderen en ondersteunen tijdig regie te nemen door goed te informeren en bijvoorbeeld wooncoaches in te zetten;
- een Regietafel Wonen en Zorg oprichten. In eerste instantie intern, om de 'boom' goed op te tuigen en het eerder genoemde afwegingskader op te stellen. In later stadium verbreden we de Regietafel met externe partijen om samen een gericht actieplan op te stellen. Intern borgen we een goede verbinding met de Regiegroep Wonen.

## 4.5 Vitale wijken en kernen

### 4.5.1 Wat zien we

#### *Fysieke en sociale leefbaarheid onder druk*

Onze inwoners zijn verknocht aan hun eigen kern en woonomgeving. Over het algemeen zijn ze tevreden. Er zijn echter ook zorgen over de leefbaarheid: zowel fysiek als sociaal. Zo is er sprake van een gevoel van onveiligheid in verband met overlast en/of drugshandel in sommige wijken en buurten.

Corporaties hebben zich de afgelopen jaren steeds meer moeten richten op het huisvesten van mensen met de laagste inkomens en mensen met een kwetsbare achtergrond (mensen met een zorgvraag, statushouders, spoedzoekers). Zij doen hun best om tot een goede spreiding van deze bijzondere doelgroepen over kernen en wijken te komen, zodat er een gevarieerde bevolkingssamenstelling en voldoende draagkracht in de wijk blijft: een goede balans tussen 'vragers' en 'draggers'.

Dit is eenvoudiger gezegd dan gedaan. Woningcorporaties zijn bij toewijzing afhankelijk van het vrijkomend woningaanbod. Van oudsher staan de goedkopere huurwoningen soms geconcentreerd in en binnen bepaalde wijken. Hierdoor blijven de kwetsbare inwoners die afhankelijk zijn van goedkope huurwoningen in een buurt waar al relatief veel huishoudens met lage inkomens wonen. De draagkracht in deze wijken is beperkt. Er zijn buurten waar sociale huurwoningen een hoge mutatiegraad kennen en waar tuinonderhoud onvoldoende is. Het leveren van maatwerk bij de toewijzing kan daarbij helpen. Ook het behoud van middeninkomens zorgt voor de nodige sterke schouders in deze buurten. Tegelijkertijd is het belangrijk om bij nieuwbouw te streven naar gevarieerde wijken, met een mix aan woningtypen, eigendom en prijsklassen, waardoor we ook een goede mix in de bevolkingssamenstelling nastreven.

#### *Vitaliteit van de kernen*

Een ander aandachtspunt is de leefbaarheid en vitaliteit van met name de kleine kernen. Voor veel inwoners is de aanwezigheid van voorzieningen, zoals winkels, scholen, ontmoetingsplekken, kerken en het verenigingsleven, belangrijk. En dat verschilt per kern. Er zijn kernen met een zeer uitgebreid voorzieningenniveau, maar er zijn ook dorpen waar het aanbod beperkt

is. Diverse voorzieningen staan onder druk als gevolg van vergrijzing, internetaankopen en steeds verdere schaalvergroting. Meer woningen bouwen is geen garantie dat het huidige voorzieningenniveau in stand blijft. Wel kan woningbouw (ook al gaat het soms maar om een beperkt aantal) een bijdrage leveren aan de levendigheid en dynamiek in een kern, doordat een starter of jong gezin zich er kan vestigen.

### *Gezonde leefomgeving in het agrarisch gebied*

Een vermenging van veehouderijen en woningen leidt in delen van het agrarisch gebied van Venray tot problemen rond de kwaliteit van de leefomgeving. Deze problemen hebben vooral te maken met zorgen om de volksgezondheid, zoals overlast van fijnstof en geur.

Het agrarisch gebied is volop in ontwikkeling. Er spelen diverse onderwerpen, zoals grootschalige agrarische bedrijvigheid, leegstand en ruimteclaims vanuit de energietransitie en klimaatverandering. Ook spelen er maatschappelijke discussies over voedselproductie, grondgebruik en biodiversiteit. Met het Programma Landelijk Gebied werken het toekomstbeeld van de agrarische gebieden verder uit in beleid en nemen we (gebiedsgerichte) maatregelen voor een betere balans tussen economie, natuur en gezondheid. In dit Omgevingsprogramma Wonen beperken we ons tot de ambities ten aanzien van het wonen in de agrarische gebieden.

#### **4.5.2 Wat willen we bereiken**

Onze ambities zijn hieronder uitgewerkt aan de hand van de gebiedsindeling uit onze Omgevingsvisie.

##### *Centrum*

In het centrum van Venray heeft het voorkomen en invullen van leegstaande (winkel) panden prioriteit. Met name aan de randen van het centrum leggen we hierbij de nadruk op wonen. We krijgen te maken met een sterke vergrijzing waardoor er meer vraag komt naar wonen in de binnenstad, voornamelijk naar appartementen en huurwoningen. Maar het centrum is ook een geschikte locatie voor starters en ouderen die graag dichtbij de voorzieningen wonen. We hebben hierbij aandacht voor een goede balans tussen een rustig woonklimaat aan de randen van het centrum en voldoende reuring in het kernwinkelgebied. De gemeente blijft dit de komende jaren stimuleren en faciliteren (onder andere door middel van transformatiesubsidies).

##### *Woongebieden*

Venray en de dorpen kennen een fijn woonklimaat. Ook in de toekomst streven we naar vitale wijken en dorpen, met voldoende groen en ruimte om elkaar te ontmoeten en voldoende passende woningen voor jong en oud. Elke wijk en dorp heeft zijn eigen identiteit, opgaven en ambities (zie ook de beschrijving dorpen en wijken in de Omgevingsvisie). De eerder genoemde thema's in dit Omgevingsprogramma Wonen (snel woningen bouwen, gevarieerd aanbod, duurzame woningvoorraad, wonen en zorg) komen dan ook in al deze woongebieden terug, met maatwerk per kern, in samenwerking met de dorps- en wijkraden.

### *Werkgebieden*

We gaan uit van een goede milieuzonering op bedrijventerreinen. Zware activiteiten vinden in het midden en lichte bedrijfsactiviteiten vinden zoveel mogelijk aan de randen van bedrijventerreinen plaats. We zetten onze beschikbare instrumenten en regels in om overlast van bedrijven voor de aangrenzende woongebieden zo veel mogelijk te beperken. We staan in principe geen nieuwe (bedrijfs-)woningen toe op bedrijventerreinen. Nieuwe woonfuncties zijn alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk aan de randen van bedrijventerreinen, denk bijvoorbeeld aan herbestemming van leegstaande/verouderde kantoorpanden. Daarnaast wordt de haalbaarheid onderzocht van woningbouw op (een deel van) De Brier.

### *Natuurgebieden*

In onze natuurgebieden is geen ruimte voor nieuwe woonfuncties; bescherming van de natuurwaarden staat voorop. Deze natuurgebieden vervullen wel een belangrijke rol voor de beleving en aantrekkelijkheid van het woonklimaat van onze gemeente. Daarnaast draagt een groene en natuurlijke omgeving bij aan een positieve gezondheid van onze inwoners.

### *Agrarische gebieden*

Groen, gezond en duurzaam staat voorop bij wonen in het buitengebied. Woningen in het landelijk gebied hebben van nature een duidelijke relatie met de (groene) omgeving en de ruimtelijke/cultuurhistorische waarden van een gebied. Daar wordt rekening mee gehouden. Verder wordt er binnen deze ambitie ingezet op het vergroten van gezondheid en welzijn.

Woningbouw in het landelijk gebied is geen doel op zich. We zijn terughoudend met nieuwe woningen en staan deze alleen toe in kernrandzones en bestaande woonclusters. De eigenschappen en kenmerken van een gebied bepalen of woningen hier kunnen landen of dat wellicht andere functies meer recht doen aan het type landschap, waarbij voorop staat dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving benut en versterkt wordt. We combineren woningbouw met het oplossen van vraagstukken zoals sanering van stoppende bedrijven, slopen van leegstaande gebouwen en/of herstel en versterken van het landschap.

Anders dan voorheen zetten we hierbij in op nieuwe woonvormen waar behoefte aan is en die passen in het gebied. Waar in het verleden alleen grote solitaire woningen op grote kavels werden toegestaan, zal nu meer aandacht moeten zijn voor kleinschalige (gezamenlijke) woonvormen. Wij zien waarde in het proactief creëren en verbeteren van landschappen, met name in de kernrandzones. Dit kan gecombineerd worden met nieuwe woonvormen om tot een win-winsituatie in meerdere opzichten te komen: aantrekkelijke, innovatieve woonvormen, een ruimtelijke kwaliteitsslag en transformatie van het landelijk gebied.

Woonvormen waaraan gedacht wordt zijn coöperatieve woningbouw, collectief opdrachtgeverschap, erf- en generatiewonen, bijzondere woongroepen et cetera. Kleinschalige wooneenheden gebouwd in een gezamenlijke woonvorm, met gezamenlijke voorzieningen. Het



zorgen voor elkaar en sociale binding en veiligheid/geborgenheid zijn bij deze woonvormen belangrijke pijlers.

In het landelijk gebied moet daarbij extra aandacht zijn (bovenop de wettelijke vereisten) voor duurzaam, innovatief en circulair bouwen, klimaatadaptatie en inpassing in de groene landelijke omgeving. Ook ruimtelijke kwaliteit en uitstraling krijgen extra aandacht. Dit soort woonvormen zijn bijvoorbeeld uitermate geschikt om in bestaande stalvolumes (VAB's) te situeren, maar denk ook aan nieuwbouw in bijvoorbeeld schuurvolumes in een erfachtige setting.

#### **4.5.3 Wat gaan we daarvoor doen**

- In het centrum van Venray blijven we inzetten op transformatie van (winkel/horeca of kantoor)panden naar woningen, met name in de aanloopstraten en transformatiegebieden en op de verdieping (wonen boven winkels). We richten ons hierbij vooral op het toevoegen van betaalbare (huur)appartementen voor starters en ouderen. Dit doen we vanuit een integrale aanpak met aandacht voor:
  - ruimtelijke kwaliteit: voldoende privacy, daglicht en buitenruimte, maar ook behoud van cultureel erfgoed;
  - mobiliteit: stimuleren fietsgebruik in plaats van de auto;
  - duurzaamheid: verduurzamen van panden;
  - en gezondheid: bijvoorbeeld voorkomen geluidsoverlast.
- Daarnaast is met name in de driehoek 'Henseniuskwartier' (sociale) veiligheid een aandachtspunt, doordat in een relatief klein gebied uiteenlopende en soms conflicterende functies zijn ondergebracht. Hiervoor nemen we flankerende maatregelen op het gebied van verkeer, openbare ruimte, veiligheid en sociale binding;
- We streven naar gemengde wijken met sociale huurwoningen, duurdere huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Behalve menging is ook voldoende en goede begeleiding en zorg voor bijzondere/kwetsbare doelgroepen een voorwaarde voor leefbare wijken en kernen. Partijen (inclusief de door de gemeente gecontracteerde zorgpartijen) brengen in kaart tegen welke problemen de wijken aanlopen met betrekking tot dit samen leven en zoeken gezamenlijk naar manieren om het samen wonen te bevorderen. Inwoners met initiatieven hierover worden ondersteund door partijen;
- Permanente bewoning van recreatieparken vinden we niet wenselijk. Samen met de provincie en de regio Noord Limburg zetten we in op de vitalisering van de verblijfsrecreatieve sector. Het toestaan van permanente bewoning gaat tegen deze doelstelling in en draagt niet bij aan de leefbaarheid;
- De woningbouwopgave in onze dorpen werken we in nauwe samenwerking met de dorpsraden verder uit. Maatwerk per dorp is daarbij het uitgangspunt. We nemen dit op als actie in de Uitvoeringsagenda;
- We experimenteren met nieuwe woonvormen in het landelijk gebied. Vanzelfsprekend op plekken waar dit kan (veelal in de kernrandzones van het stedelijke gebied) en waar het ook een meerwaarde oplevert voor het aanwezige landschap. Dit doen we door een pakket van randvoorwaarden en spelregels op te stellen die een latere doorvertaling krijgen in het

omgevingsplan. Ook de uitwerking van het Ruimtelijk Kwaliteitskader zal hier nadere duiding aan geven.

## 5 Naar uitvoering: regie in samenwerking

### 5.1 Een goed afwegingskader voor nieuwe initiatieven

Voor het realiseren van de in dit Omgevingsprogramma beschreven ambities zijn we afhankelijk van onze stakeholders: corporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties én onze inwoners. Het is dus belangrijk om die uitvoering goed te organiseren. Dit doen we in aan de hand van een afwegingskader voor woningbouwplannen.

We actualiseren het huidige afwegingskader aan de hand van de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten uit hoofdstuk 4. We dagen initiatiefnemers in vroegtijdig stadium van planontwikkeling uit hier rekening mee te houden en verantwoordelijkheid te nemen voor hun plan in de omgeving. We toetsen initiatieven daarbij aan de hand van onze uitgangspunten. We actualiseren het afwegingskader (bij voorkeur gebiedsspecifiek) op basis van de volgende weegcriteria (in willekeurige volgorde):

- Past het plan binnen de kwantitatieve opgave voor de komende jaren?
- Past het plan binnen het kwalitatieve woningbouwprogramma en de opgaven voor de wijken en kernen?
- Geeft het plan invulling aan de wens bijzondere woonvormen te realiseren?
- Draagt het plan bij aan langer zelfstandig wonen en huisvesting van bijzondere doelgroepen?
- Wordt met het plan goed ingespeeld op mobiliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen?
- Draagt het plan bij aan een gezonde woon-, werk- en leefomgeving? Aandacht voor fysieke aspecten als milieu, duurzame mobiliteit, openbare ruimte en dergelijk. Maar ook voor maatschappelijk aspecten als ontmoeting, bewegen, nabijheid van voorzieningen;
- Wordt met het plan een ruimtelijk knelpunt opgelost?

### 5.2 Regie in samenwerking

Onderdeel van een goede regie is tevens een goede communicatie, afstemming en intensievere samenwerking met stakeholders op het gebied van wonen. Voor dit Omgevingsprogramma hebben wij onze stakeholders geraadpleegd. Op basis daarvan hebben we keuzes gemaakt. Maar hoe brengen we dat stappen verder? En hoe toetsen we dat periodiek aan kennis en expertise van onze partners in het veld en onze inwoners?

We richten twee samenwerkingstafels in rond de belangrijkste opgaven:

#### 1. *Samenwerkingstafel Woningbouw*

Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties, ontwikkelaars en makelaars. De tafel komt twee maal per jaar bij elkaar. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:

- Kwantitatief en kwalitatief toetsen van het programma aan de ambities uit het Omgevingsprogramma Wonen en aan actuele marktpotenties;
- Onderlinge afstemmen van bouwplannen;
- Woningbouwprogrammering monitoren en indien gewenst bijstellen;
- Delen van relevante kennis en informatie.

## 2. Samenwerkingstafel Wonen en Zorg

Deze bestaat uit de gemeente (samenwerking tussen ruimtelijk en sociaal domein), lokaal werkzame corporaties en lokaal werkzame zorg- en welzijnspartijen en partijen uit het veiligheidsdomein. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:

- Verder scherp krijgen van de globale ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg zoals we die in dit Omgevingsprogramma hebben verwoord: wat is de ontwikkeling aan de vraagzijde? Tevens confronteren met bestaande woningvoorraad en vastgoed: welke geschikt aanbod hebben we al? Dat moet een beeld opleveren van de opgave voor aanpassing van bestaande woningen en zorgvastgoed én aanvullend gewenste nieuwbouw;
- Opstellen van een gezamenlijk Lokaal Actieplan Wonen-Zorg, dat concreet beschrijft welke opgaven opgepakt moeten worden, wie daarvoor verantwoordelijk is en wat daarvoor nodig is. Daarin wordt de gewenste woonzorginfrastructuur voor de toekomst beschreven (niet alleen wat nodig is aan intramurale en extramurale woonvormen, maar ook welke begeleiding en zorg nodig is, de organisatie, samenwerking en financiering);
- Monitoren en periodiek toetsen van de uitvoering.

## 5.3 Prestatieafspraken corporaties en huurdersorganisatie

Op basis van dit Omgevingsprogramma en de visies/ondernemingsplannen van onze corporaties en de visie van de huurdersorganisatie maken we meerjarige prestatieafspraken over de inzet en rollen die nodig zijn om de ambities te verwezenlijken. Daarbij streven wij in de komende afspraken nadrukkelijk naar concrete én wederkerige afspraken. Wij maken als gemeente ook helder welke bijdragen wij leveren in de samenwerking aan goed wonen in onze gemeente. We blijven verder intensief in overleg met onze corporaties.

Kort samengevat zijn de volgende thema's en aandachtspunten basis voor de prestatieafspraken:

- Snel woningen bouwen, waaronder 30% sociale huur;
- Inzet op flexwoningen;
- Aanpassing bestaande woningvoorraad aan veranderende woonwensen (naar meer compacte en levensloopbestendige woningen);
- Aandacht voor gemengde wijken, buurten en kernen, goede balans tussen 'vragers' en 'draggers';
- Aandacht voor nieuwe woonvormen, onder andere in het kader van wonen en zorg;
- Samenwerken aan invoering instrumentarium (doelgroepenverordening, Huisvestingsverordening);

- Aandacht voor bevorderen doorstroming in de woningvoorraad;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Samenwerken aan uitwerking bouwopgave in de kernen met de dorpsraden.

#### **5.4 Monitoring, evaluatie en actualisatie**

Duidelijk is dat we in dynamische tijden leven. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. De gevolgen van de Coronacrisis op langere termijn zijn vooralsnog niet helder. Bovendien zullen de plannen van het nieuwe kabinet en gemeenteraadsverkiezingen van 2022 wellicht leiden tot koerswijzigingen op het gebied van het wonen. Het thema staat in ieder geval hoog op de agenda!

Hierdoor zijn er grenzen aan de maakbaarheid en planbaarheid van het Omgevingsprogramma. We willen zorgen voor voldoende flexibiliteit om kansen te benutten en in te kunnen spelen op nieuwe urgente opgaven.

Hier ligt een direct verband met de monitoring en evaluatie van onze Omgevingsvisie en de andere omgevingsprogramma's die we hebben opgesteld of gaan opstellen onder de nieuwe Omgevingswet. We gaan uit van een groeiproces waarbij we de verschillende programma's en de monitoring ervan steeds beter op elkaar afstemmen en op onze beleidscyclus<sup>5</sup>.

Minimaal éénmaal per vier jaar vindt een integrale herijking van de omgevingsvisie en van de omgevingsprogramma's plaats. Maar vaker is ook mogelijk, indien zich specifieke opgaven aandienen. Hiertoe ontwikkelen we een cyclisch proces om de gemeenteraad, maar ook onze inwoners en andere partners te betrekken bij nieuwe trends, ontwikkelingen en/of opgaven.

We handhaven onze jaarlijkse Woonmonitor en bouwen deze verder uit aan de hand van de ambities uit dit Omgevingsprogramma Wonen. Zicht op de actuele marktvrage en op een aantal indicatoren (leegstand, waardeontwikkeling, slaagkansen, voortgang bouwproductie) is cruciaal om bij te kunnen sturen in bijvoorbeeld omvang en snelheid van de nieuwbouw.

Jaarlijks bespreken we de stand van zaken van het Omgevingsprogramma met onze stakeholders in de Samenwerkingstafels en tijdens een Avond van het Wonen. Ook de onderstaande uitvoeringsagenda en de woningbouwprogrammering per kern (zie bijlage) worden jaarlijks door het college van B en W geactualiseerd.

#### **5.5 Uitvoeringsagenda**

Voor de uitvoering van het Omgevingsprogramma Wonen stellen we een uitvoeringsagenda op voor de eerste periode.

---

<sup>5</sup> De beleidscyclus kent 4 fasen: 1) beleidsontwikkeling, 2) beleidsdoorwerking, 3) uitvoering en 4) terugkoppeling/monitoring

## Bijlage Beschrijving per wijk en kern

### *Kern Venray en de wijken*

- Kwantitatieve opgave 2021 tot 2035 (op basis van Progneff 2021, bewerking gemeente Venray), inclusief 50% overcapaciteit
- Korte beschrijving plannen per wijk (per 1-1-2021, op basis van actualisatie december 2021) met accenten voor de woningbouw

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>1.670</b>	1.640	<p>Plannen per wijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antoniusveld: 240 won (Servaasterrein)</li> <li>• Brabander: 101 won (o.a. afronding cluster IV)</li> <li>• 't Brukske: 350 won (De Brier)</li> <li>• Centrum: 229 won (diverse plannen)</li> <li>• Centrum Oost: 67 won (diverse plannen)</li> <li>• Centrum West: 48 won (diverse plannen)</li> <li>• Landweert: 18 won (kantoor Keizersveld)</li> <li>• Smakterheide: 208 won (St. Annapark)</li> <li>• Veltum: 108 won (o.a. Gildeterrein)</li> <li>• Vlakwater: 271 won (o.a. Viecuri, Ruimte voor Ruimte)</li> </ul> <p>De plancapaciteit in de kern Venray is ruim 1.600 woningen. In kwantitatieve zin is dit voldoende, ook omdat er daarnaast nog meerdere plannen zijn waarvan het aantal woningen nog niet bekend is ('pm-plannen'). Echter, slechts een derde hiervan ligt vast in 'harde' plannen (bestemmingsplannen), voor de overige moeten nog ruimtelijke procedures worden doorlopen. Verder valt op dat er in Venray sprake is van vier grote plannen (met meer dan 200 woningen per plan): St. Annapark, Servaasterrein, Viecuri en De Brier. De voortgang van deze plannen is doorslaggevend of de komende jaren in de behoefte kan worden voorzien.</p> <p>Daarnaast is het aandeel betaalbare woningbouw in deze plannen nog grotendeels onzeker. Het is dus ook belangrijk om snel zekerheid te verkrijgen welke type woningen hier kunnen worden gebouwd.</p> <p>Het accent in de kern Venray ligt dan ook op het snel woningen bouwen en het voorzien in voldoende betaalbare woningen.</p>

*De kernen van Venray*

- Kwantitatieve opgave 2021 tot 2035 (op basis van Progneff 2021, bewerking gemeente Venray), inclusief 30% overcapaciteit
- Korte beschrijving plannen (per 1-1-2021, op basis van actualisatie december 2021) met accenten voor de woningbouw

De concrete invulling van het woningbouwprogramma per dorp zal samen met de dorpsraden nader worden uitgewerkt (voorjaar 2022).

*Blitterswijck*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>55</b>	53	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Blitterswijck zijn een groot aantal kleinere locaties in ontwikkeling of in voorbereiding voor woningbouw, waaronder Eckmanshof, Molenhof (gemeentelijke kavels), Fruitboerderij Cremers (in aanbouw), Mariahoeve (plan voor tiny houses), Op den Dries en nog enkele kleine particuliere plannen.</li> <li>• Geen noodzaak om op zoek te gaan naar aanvullende locaties.</li> </ul>

*Castenray*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>40</b>	19	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan voor 4 wooneenheden Lollebeekwegweg 60.</li> <li>• Nog een aantal beschikbare kavels binnen gemeentelijke grondexploitatie (Rietweg/Roerdomp).</li> <li>• Plan in voorbereiding voor 4 woningen hoek Rietweg/Aan het Broek.</li> <li>• Gesprekken met dorpsraad zijn opgestart om een locatie te vinden binnen het dorp om de aanvullende behoefte op te vangen.</li> </ul>

*Geijsteren*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>25</b>	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afronding uitbreidingslocatie Heiveld II (vrije sector kavels).</li> <li>• Verbouwing school tot 5 sociale huurwoningen (met name bedoeld voor ouderen).</li> <li>• Er is beperkt ruimte voor nieuwe (kleinschalige, particuliere) initiatieven.</li> </ul>

*Heide*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>25</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentelijke grondexploitatie Groeneweg is bijna afgerond.</li> <li>• Enkele particuliere kavels beschikbaar (o.a. ruimte voor ruimte).</li> <li>• Er wordt nagedacht over nieuwe woningbouwlocatie om de aanvullende behoefte op te vangen, definitieve locatiekeuze moet nog plaatsvinden in overleg met dorpsraad en initiatiefnemers.</li> </ul>

*Leunen*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>100</b>	54	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bouw Leunen Zuid start binnenkort (48 won waarvan 23 huur).</li> <li>Enkele particuliere kavels beschikbaar.</li> <li>Aanvullend is ruimte voor nieuwe initiatieven in samenspraak met de dorpsraad.</li> </ul>

*Merselo*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>50</b>	63	<ul style="list-style-type: none"> <li>In samenwerking met de dorpsraad wordt gekeken naar herinvulling van de schoollocatie.</li> <li>Er is een principeverzoek ingediend voor een woon-zorginitiatief.</li> <li>Er lopen gesprekken met een initiatiefnemer voor een woningbouwplan op de langere termijn (invulling van de schoollocatie heeft nu prioriteit).</li> </ul>

*Oirlo*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>55</b>	32	<ul style="list-style-type: none"> <li>In het plan Kerkhoek worden de laatste resterende kavels uitgegeven en projectwoningen gebouwd.</li> <li>In het centrumplan is nog ruimte voor 5 woningen.</li> <li>Verder loopt er een principeverzoek voor café d'n Terp voor enkele appartementen.</li> <li>Met enkele initiatiefnemers lopen gesprekken om de aanvullende behoefte op te vangen in een woningbouwplan tussen de locatie Kerkhoek en de Hoofdstraat, dit dient in samenspraak met de dorpsraad te worden opgepakt.</li> </ul>

*Oostrum*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>95</b>	136	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plannen in voorbereiding met particulieren rondom de van Broekhuizenstraat voor enkele woningen.</li> <li>Plannen in voorbereiding voor woningbouwlocatie ten zuiden van de van Broekhuizenstraat voor ca. 56 woningen (met diverse initiatiefnemers).</li> <li>Er zijn principeverzoeken ingediend voor invulling van voormalig klooster Paschalis (woongemeenschap) en locatie Camps (naast het spoor) voor senioren- en zorgwoningen.</li> <li>Verder lopen er gesprekken voor enkele kleinere particuliere initiatieven en voor het omzetten van woon-werkkavels naar woonkavels op de Hulst I en Vennendreef.</li> <li>Geen noodzaak om op zoek te gaan naar aanvullende locaties.</li> </ul>

*Smakt*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>10</b>	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemmingsplan in voorbereiding voor de bouw van 7 woningen aan de Rector Cremersstraat.</li> <li>2 woningen particuliere plannen.</li> <li>Geen noodzaak om op zoek te gaan naar aanvullende locaties.</li> </ul>



*Veulen*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>25</b>	26	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan voor 5 wooneenheden in voormalige school in voorbereiding.</li> <li>• Op de locatie dorpsplein zijn nog enkele woningen/kavels beschikbaar.</li> <li>• Principeverzoek ingediend voor uitbreiding van de locatie dorpsplein. Gesprekken met initiatiefnemer zijn opgestart en afstemming met dorpsraad dient plaats te vinden.</li> </ul>

*Vredepeel*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>10</b>	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgifte laatste ruimte voor ruimte kavels Twistweg.</li> <li>• Plannen voor 4 wooneenheden (sociale huur) in de school (start bouw 2022).</li> <li>• 4 bouw kavels in de zuidwesthoek van Vredepeel.</li> <li>• Plannen in voorbereiding voor uitbreiding van de zuidwesthoek met meer woningen als afronding van het dorp.</li> </ul>

*Wanssum*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>90</b>	99	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plannen in voorbereiding voor woningbouwplan Burg. Ponjeestraat (verdeeld over 2 fases).</li> <li>• Onderzoek naar woningbouw op locatie Zandhoek (na verplaatsing) in samenwerking met Wonen Limburg.</li> <li>• Gesprekken met supermarkt over verbouw inclusief woningbouw (appartementen).</li> <li>• Plannen in voorbereiding voor 8 woningen aan de Achterstraat.</li> <li>• Diverse kleinere plannen of principeverzoeken voor enkele woningen.</li> </ul>

*Ysselsteyn*

Opgave kwantitatief tot 2035	Plannen	Accenten woningbouw
<b>130</b>	96	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse plannen in voorbereiding of in aanbouw (Kievitsakker, Odahofje, plan in de Wei en appartementen voormalig Herberg de Peel).</li> <li>• Verder zijn er voor een drietal locaties principeverzoeken ingediend die de resterende behoefte op moeten kunnen vangen. Gesprekken met initiatiefnemers hierover en dorpsraad lopen of worden opgestart.</li> </ul>

---

<b>Onderwerp</b>	<b>Datum</b>	15 februari 2022
Vaststelling Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray'	<b>Pagina</b>	1 van 1

---

**De raad van Venray,**

gelezen het advies van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022;

overwegende,

dat een actueel beleidskader Wonen nodig is voor het maken van prestatieafspraken met Wonen Limburg en de huurdervereniging Noord Limburg;

dat in het programma Koers op Wonen uit het voorjaar van 2021 de ambities en uitgangspunten voor met name de kwantitatieve bouwopgave waren vastgelegd maar de kwalitatieve opgave nog onderbelicht was gebleven;

dat deze kwalitatieve uitwerking heeft plaatsgevonden in het Omgevingsprogramma Wonen "Verder bouwen aan de toekomst van Venray" waarin een integrale strategie en beleidsvoorstellen zijn opgenomen voor de aanpak van de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de woonopgave in Venray;

gelet op de behandeling in de commissie Wonen op 25 januari 2022;

**besluit:**

1. Het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' vast te stellen.
2. Het Programma Wonen 'Koers op Wonen – naar meer, beter en groener wonen in Venray' in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 februari 2022,

De voorzitter,

De griffier,

L. Kompier

S.A. Boere

## **Omgevingsprogramma Wonen - Uitvoeringsagenda 2022**

In het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' is per thema een aantal acties en maatregelen opgenomen onder de titel 'Wat gaan we doen'. In voorliggende uitvoeringsagenda zijn de acties en maatregelen voor de eerstkomende periode concreet uitgewerkt naar:

- Wat gaan we doen;
- Wie werken eraan;
- Wie is betrokken;
- Wanneer vindt het plaats.

De Uitvoeringsagenda is een 'spoorboekje' voor het blijven werken aan het Omgevingsprogramma en de maatregelen die daarin staan benoemd. Het is een flexibel document dat periodiek bijgesteld wordt aan de hand van voortschrijdend inzicht.

Thema	Wat we gaan doen	Wie werken er aan	Wie is betrokken	Wanneer
<b>Thema 1: Snel voldoende woningen bouwen</b>  zie paragraaf 4.1.3 Omgevingsprogramma Wonen	monitoren en bijsturen: proactief voortgang alle woningbouwplannen (bestaande en nieuwe) bewaken en waar nodig actie ondernemen om uitvoerbaarheid te verhogen .	Gemeente, Regieteam Wonen	Betrokken interne afdelingen waar relevant, Samenwerkingstafel Woningbouw	2 x per jaar, 1 x per jaar Samenwerkings-tafel Woningbouw
	opstellen Dashboard woningbouw, meerjaren woningbouwprogramma en woningbouwmonitor	Gemeente, Regieteam Wonen		Gereed Q1 2022
	flexibele plannen maken, slim faseren, harde afspraken over realisatietermijnen, voorzienbare bouwplicht handhaven	Gemeente, Regieteam Wonen, Team Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)	Betrokken interne afdelingen waar relevant, corporaties, marktpartijen	Doorlopend
	het Regieteam voortzetten, 1 x per jaar uitbreiden tot Samenwerkingstafel Woningbouw	Gemeente, Regieteam Wonen	Betrokken interne afdelingen waar relevant, corporaties, marktpartijen	Doorlopend, 1 x per jaar Samenwerkingstafel Woningbouw
	interne en externe processen rond initiatieven optimaliseren met het oog op snelheid en goede kwaliteit van plannen (Screen-team, Intaketafel en Omgevingstafel)	Gemeente, in het traject 'Van initiatief tot vergunning' (onderdeel van het project Implementatie Omgevingswet)	Betrokken interne afdelingen waar relevant (zie project Implementatie Omgevingswet)	2022 gereed

Thema	Wat we gaan doen	Wie werken er aan	Wie is betrokken	Wanneer
<b>Thema 2: Gevarieerd aanbod</b>  zie paragraaf 4.2.3 Omgevingsprogramma Wonen	uitgangspunten Woningbouwprogrammering Venray hanteren voor nieuwe initiatieven	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers	doorlopend
	uitgangspunten Woningbouwprogrammering Venray vroegtijdig communiceren met initiatiefnemers	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, dorps- en wijkraden, lokaal sociaal-maatschappelijk vertegenwoordigers	Q1 2022, daarna doorlopend
	bestaande plannen bijsturen indien mogelijk	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers	Q1-Q2 2022
	transformeren bestaand vastgoed	Gemeente, Team RO	Betrokken vastgoedeigenaren, dorps- en wijkraden, lokale sociaal-maatschappelijke vertegenwoordigers	doorlopend
	nieuwe woonconcepten en anders bouwen bevorderen (concretiseren mogelijkheden)	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, dorps- en wijkraden, lokale sociaal-maatschappelijke vertegenwoordigers	Q3-Q4 2022
	ruimtelijk kwaliteitskader opstellen	Gemeente, Team RO	Relevante interne afdelingen en beleidsadviseurs	Q1-Q2 2022
	vraag en aanbod huisvesting voor internationale werknemers in beeld brengen, komen tot lokale aanpak	Gemeente, Team RO	Bedrijfsleven, uitzendorganisaties	Q1-Q3 2022
	inzetten op flexwoningen voor huisvesting verschillende bijzondere doelgroepen	Gemeente, Team RO	Wonen Limburg en HV Noord Limburg	2022
	vaststellen doelgroepenverordening	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers	Q2 2022
	zelfbewoningsplicht invoeren	Gemeente, Team RO	Marktpartijen, overige initiatiefnemers	Q2 2022
	vaststellen Huisvestingsverordening	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, regiogemeenten	2022
	percentages sociale huur, sociale koop en middenhuur vastleggen in bestemmingsplannen c.q. omgevingsplan	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, dorps- en wijkraden	doorlopend
	verkennen invoeren Volkshuisvestingsfonds	Gemeente, Team RO	Marktpartijen, overige initiatiefnemers	Q3-Q4 2022
	adaptief programmeren toepassen	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers (ook in Samenwerkingstafel Woningbouw)	doorlopend

Thema	Wat we gaan doen	Wie werken er aan	Wie is betrokken	Wanneer
<b>Thema 3: Duurzame woningvoorraad</b>  zie paragraaf 4.3.3 Omgevingsprogramma Wonen	inzetten op voor energiebesparing, duurzame opwek van energie, een duurzame gebouwde omgeving en duurzame mobiliteit: in uitvoeringsprogramma's, convenanten en concrete projecten	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, inwoners	doorlopend
	toezien op naleving wettelijke BENG-norm	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers	doorlopend
	in stedenbouwkundige planopzet rekening houden met verduurzaming, kwalitatief hoogwaardige planopzet	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, Dorps- en wijkraden	doorlopend
	in samenspraak met corporaties afspraken maken, ook over kansen om verbetering van particulier bezit te koppelen aan ingrepen aan sociale huurwoningen	Gemeente, Team RO	Corporaties, huurdersorganisaties	uiterlijk Q4 2022 gereed
	aanvullende maatregelen doorvoeren voor stimuleren, verleiden, pilots et cetera	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, Dorps- en wijkraden, inwoners	doorlopend

Thema	Wat we gaan doen	Wie werken er aan	Wie is betrokken	Wanneer
<b>Thema 4: Wonen en zorg</b>  zie paragraaf 4.4.3 Omgevingsprogramma Wonen	een concreet Actieplan wonen-zorg opstellen	Gemeente, Team RO en Team Maatschappelijke Ontwikkeling (MO)	Corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, Dorps- en wijkraden, Adviesraad Sociaal Domein	Q2-Q4 2022
	afwegingskader voor nieuwe woonzorginitiatieven opstellen	Gemeente, Team RO en Team MO	Corporaties, Dorps- en wijkraden, Adviesraad Sociaal Domein	Q3 2022
	levensloopbestendige woningen toevoegen	Gemeente, Team RO en Team MO	Corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties marktpartijen, overige initiatiefnemers, inwoners	doorlopend
	ontwikkeling verschillende woonvormen stimuleren	Gemeente, Team RO en Team MO	Corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, inwoners	doorlopend
	mantelzorg aan huis ruimer faciliteren, pré-mantelzorg stimuleren	Gemeente, Team RO en Team MO	Corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, inwoners, Adviesraad Sociaal Domein	doorlopend
	doorstroming van ouderen stimuleren	Gemeente, Team RO en Team MO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, inwoners	doorlopend
	mensen bevorderen en ondersteunen tijdig regie te nemen door goed te informeren (bijvoorbeeld wooncoaches inzetten)	Gemeente, Team RO en Team MO	Corporaties, marktpartijen, overige initiatiefnemers, inwoners, dorps- en wijkraden, lokale sociaal-maatschappelijke vertegenwoordigers	doorlopend
	Regietafel Wonen en Zorg oprichten (zie ook thema Regie in samenwerking)	Gemeente, Team RO en Team MO	Eerst intern organiseren, later externe partijen betrekken	Q1 2022

Thema	Wat we gaan doen	Wie werken er aan	Wie is betrokken	Wanneer
<b>Thema 5: Vitale wijken en kernen</b>  zie paragraaf 4.5.3 Omgevingsprogramma Wonen	centrum Venray: blijven inzetten op transformatie van (winkel/ horeca of kantoor)panden naar woningen	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, pandeigenaren, inwoners, wijkraad	doorlopend
	streven naar gemengde wijken met sociale huurwoningen, duurdere huurwoningen en betaalbare koopwoningen, met voldoende en goede begeleiding en zorg voor kwetsbare doelgroepen	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, inwoners, dorps- en wijkraden	doorlopend
	recreatieparken: met provincie en regio Noord Limburg inzetten op vitalisering verblijfsrecreatieve sector	Gemeente, Team RO	Provincie, regiogemeenten	Q1-Q2 2022
	woningbouwopgave in de kernen uitwerken, maatwerk per dorp is uitgangspunt	Gemeente, Team RO	Corporaties, Dorps- en wijkraden	Q2-Q3 2022
	experimenteren met nieuwe woonvormen in landelijk gebied, pakket van randvoorwaarden en spelregels opstellen, doorvertalen in Omgevingsplan en Ruimtelijk Kwaliteitskader	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, dorps- en wijkraden	2022

Thema	Wat we gaan doen	Wie werken er aan	Wie betrokken is	Wanneer
<b>Regie in samenwerking</b>  zie hoofdstuk 5, Omgevingsprogramma Wonen	afwegingskader woningbouw-initiatieven actualiseren op basis van Omgevingsprogramma Wonen	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen (Samenwerkingstafel Woningbouw)	Q1-Q2 2022
	samenwerkingstafel Woningbouw inrichten	Gemeente, Team RO	Corporaties, marktpartijen, makelaars	Q2 2022
	regietafel Wonen en Zorg oprichten (zie ook thema 4 Wonen en zorg)	Gemeente, Team RO en Team MO	Eerst intern organiseren, later externe partijen betrekken	Q1 2022
	meerjarige prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties maken	Gemeente, Team RO	Corporaties, huurdersorganisaties	Q2-Q4 2022