VOLKSHUISVESTINGSPLAN 1996-2000
GEMEENTE VENRAY

B. van Rosmalen
F. Wassenberg

venray

VOLKSHUISVESTINGSPLAN 1996-2000
GEMEENTE VENRAY

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel.: (015) 278 30 05

VOLKSHUISVESTINGSPLAN 1996-2000
GEMEENTE VENRAY

B. van Rosmalen
F. Wassenberg

Delftse Universitaire Pers, 1996

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:
Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel.: (015) 278 32 54

In opdracht van:
Onderzoeksinstituut OTB
Thijsseweg 11
2629 JA Delft

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Rosmalen, B. van

Volkshuisvestingsplan 1996-2000 gemeente Venray / B. van Rosmalen en F. Wassenberg. - Delft : Delftse Universitaire Pers. -Ill.-
(OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 ; 3)
Onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente Venray.
- Met lit. opg.
ISBN 90-407-1368-5
NUGI 655
Trefw.: woningmarkt, volkshuisvesting

INHOUDSOPGAVE

1
INLEIDING

Begin 1995 verleende de gemeente Venray het Onderzoeksinstituut OTB de opdracht om een woningmarktonderzoek uit te voeren en het bestaande volkshuisvestingsplan te actualiseren. Beide delen van de opdracht zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het woningmarktonderzoek dient als basis voor de actualisatie van het volkshuisvestingsbeleid, het volkshuisvestingsplan kan niet zonder basisinformatie.

Het vigerende volkshuisvestingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 oktober 1992. Dit plan geeft het beleid voor de periode 1992-1996 weer. Voorzien was in de ontwikkeling van een nieuw volkshuisvestingsplan per 1997. De decentralisatie binnen de volkshuisvesting, het subsidieloos bouwen, de verzelfstandiging van woningcorporaties, de Huisvestingswet, de regionale samenwerking en het nationale milieubeleid noopten echter tot een grondige actualisering van het plan.
Ook een andere reden draagt bij aan het vervroegd ontwikkelen van een nieuw plan: lokale ontwikkelingen. Het is gebruikelijk dat jaarlijks het volkshuisvestingsbeleid wordt geëvalueerd en bijgestuurd. Bijsturing kan alleen maar gebeuren indien gegevens bekend zijn over de actuele stand van zaken van de volkshuisvesting. Een actuele stand van zaken kan verkregen worden door het periodiek verzamelen van informatie, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een signaleringssysteem.
Het ontbreken van een dergelijk systeem in de gemeente Venray leidt ertoe dat de ontwikkelingen van de woningmarkt niet op de voet gevolgd kunnen worden. Het woningmarktonderzoek dat het OTB in 1995 heeft uitgevoerd, leverde woningmarktinformatie op die bijsturing mogelijk maakt. Bijsturing is vooral vereist bij de omvang van het bouwprogramma. Met de informatie uit het woningmarktonderzoek als onderlegger, is dit volkshuisvestingsplan geschreven.
Het woningmarktonderzoek is als een aparte publicatie verschenen. In dit volkshuisvestingsplan wordt regelmatig verwezen naar het woningmarktonderzoek.

Dit volkshuisvestingsplan geeft het kader voor het beleid van de komende vijf jaar aan, dus voor de periode 1996-2000. Deze periode zal naar verwachting gekenmerkt worden door een meer marktgerichte volkshuisvesting. De gemeentelijke overheid is steeds minder de bepalende, sturende partij. Haar rol wordt meer en meer voorwaardescheppend, kaderstellend en dus op hoofdlijnen regisserend. Dit plan sluit daarbij

aan. De gemeente wil samen met de andere partijen het beleid vorm geven en in concrete activiteiten en projecten omzetten. Het plan richt zich concreet op de periode 1996-2000, maar geeft daarnaast een vooruitblik tot het jaar 2015. Sommige activiteiten, zoals de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties vereisen immers een lange voorbereiding en tijdige besluitvorming.

Hoofdstuk 2 behandelt het kader van de volkshuisvesting in Venray, hoofdstuk 3 is een summiere evaluatie van het gevoerde beleid. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste constateringen uit het woningmarktonderzoek opgenomen. Hoofdstuk 5 vormt de kern van dit volkshuisvestingsplan: het te voeren beleid tot en met het jaar 2000. Waar mogelijk sluiten we aan bij het door Companen opgestelde volkshuisvestingsplan uit 1992. Hoofdstuk 6 tenslotte bevat het gedetailleerde woningbouwprogramma tot het jaar 2000 en het activiteitenprogramma voor de komende vijf jaar.

2
KADER

In dit hoofdstuk beschrijven we het kader van de volkshuisvesting in Venray. We starten met het nationale beleid. Daarna volgen het provinciale en het regionale beleid. Het lokale beleid komt in hoofdstuk 3 aan de orde.

2.1 Nationaal beleid

De Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (1989) is de basis voor het huidige rijksbeleid en de huidige regelingen op het terrein van de volkshuisvesting. De belangrijkste uitgangspunten zijn het terugdringen van de uitgaven van de rijksoverheid, het beheersen van de kosten, de concentratie van het beleid op de lagere-inkomensgroepen, het overdragen van bevoegdheden naar de lagere overheden, de verzelfstandiging van de corporaties en het meer overlaten van de volkshuisvesting aan de markt.

Decentralisatie

Een belangrijk element van de decentralisatie is het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS). Provincies, regio's of gemeenten kunnen (binnen richtlijnen) zelf bepalen waar subsidies ingezet worden. Uitgangspunt van de regeling is het stimuleren van woningbouw die bereikbaar is voor de doelgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid. Probleem is echter wel dat tegelijk met het decentraliseren de budgetten snel verminderen. Venray heeft zelfstandige zeggenschap over de besteding van de gemeentelijke BWS-gelden.

De Regeling Geldelijke Steun Huisvesting Gehandicapten is gedecentraliseerd (1 april 1994). Deze gelden zijn overgeheveld naar het Gemeentefonds. In de Wet Voorzieningen Gehandicapten heeft de gemeente een grotere beleidsvrijheid om de gelden te verdelen. Wel is het zo dat de huisvesting moet wedijveren met bijvoorbeeld vervoersvoorzieningen.

Subsidieloos bouwen

Het terugdringen van de overheidsuitgaven en het beheersen van de kosten heeft tot gevolg dat in de afgelopen jaren de objectsubsidies in rap tempo zijn afgebouwd. Het aandeel en aantal te bouwen gesubsidieerde huurwoningen neemt hierdoor af. Meer

en meer woningen worden ongesubsidieerd gebouwd. De gesubsidieerde woningen die gebouwd worden, hebben te maken met vastgestelde budgetten en normbedragen in plaats van open-einderegelingen.
Dit is ook vormgegeven in het BWS, dat per 1 januari 1995 is geregionaliseerd en geen jaarlijkse bijdragen meer kent.

Evenwichtige verdeling van de woningvoorraad
Het rijksbeleid definieert de aandachtsgroep voor het volkshuisvestingsbeleid, de zogenaamde primaire doelgroep. Het inkomen van de huishoudens speelt een centrale rol bij de bepaling van de aandachtsgroep. De volkshuisvestingstaken van de gemeenten en corporaties dienen primair gericht te zijn op de aandachtsgroep. De overige huishoudens moeten zoveel mogelijk door de markt bediend kunnen worden.
Per 1 januari 1995 behoren meerpersoonshuishoudens met een besteedbaar inkomen tot *f* 35.000,- en alleenstaanden met besteedbaar inkomen van maximaal *f* 26.000,- tot de aandachtsgroep.
Dit sluit aan bij het uitgangspunt betreffende de 'Brief inzake de Evenwichtige verdeling van de woningvoorraad'. Het Rijk geeft in de circulaire over dit onderwerp (1991) aan dat gemeenten een stringent toewijzingsbeleid moeten voeren om de woningvoorraad voor de primaire doelgroep beschikbaar te houden. Huishoudens die gezien hun inkomen te goedkoop of te duur wonen, het zogenaamde scheefwonen, zouden moeten doorstromen naar een financieel passende woning. Hiertoe is de voorraad huurwoningen opgedeeld in drie groepen: goedkope, middeldure en dure huurwoningen. Per 1 januari 1995 liggen de grenzen tussen deze groepen op *f* 600,- en *f* 810,- kale huur. Een te goedkoop wonend huishouden is gedefinieerd als een huishouden dat niet tot de aandachtsgroep behoort en in een goedkope huurwoning woont. Te duur wonenden zijn huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren en in een dure huurwoning wonen.
Een ander middel om het te duur wonen tegen te gaan is de fiattering. Gemeenten moeten toestemming geven alvorens huishoudens in een huurwoning gaan wonen waar de huursubsidie meer dan *f* 300,- per maand zou bedragen. Pas wanneer geen financieel passende woonruimte aanwezig is, mag een gemeente haar fiat geven.

Verzelfstandiging woningcorporaties (BBSH, huursom, brutering)
Per 1 januari 1993 is het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) van kracht. Dit besluit regelt de toelating en taken van toegelaten instellingen en het toezicht op deze instellingen. De activiteiten van de corporaties moeten op het gebied van de volkshuisvesting liggen. Een definitie hiervan is in het BBSH opgenomen. Het toezicht op deze taken ligt bij de gemeenten. Kernbegrip hier is het toezicht achteraf in plaats van goedkeuring vooraf, zoals voordien nodig was. Jaarlijks dienen de corporaties verantwoording af te leggen bij de gemeenten. Er zijn vier verantwoordingsvelden: huisvesten van de doelgroepen, kwaliteit van het woningbezit, betrokkenheid van de huurders en het financiële beleid.
Er zijn echter ook besluiten waarvoor een corporatie vooraf toestemming nodig heeft. Dit zijn de zogenaamde besluiten van aanmerkelijk belang. Voorbeelden zijn de aankoop van panden, verkoop van woningwetwoningen en het financieel en

bestuurlijk deelnemen in een rechtspersoon. Gemeenten kunnen zelf nog nader vorm geven aan het toezicht.
Daarnaast is sinds 1 juli 1993 de Regelgeving Huurprijsvaststelling (huursombenadering) van kracht. De corporaties mogen, binnen richtlijnen, zelf bepalen welke huurverhogingen zij voor hun verschillende complexen hanteren. De voorgeschreven maximale huurstijging bedraagt momenteel 6%. Gemiddeld - over het gehele bezit - moet de totale huursom bij een corporatie met minimaal 3,5% toenemen. Een meer marktgericht huurbeleid is dus mogelijk.
De verzelfstandiging wordt tenslotte vormgegeven door de brutering van woningsubsidies. Dit houdt in dat alle in de toekomst door het Rijk aan de corporatie te betalen objectsubsidies in een keer worden verrekend met de nog uitstaande rijksleningen aan de betreffende corporatie. Wie tekortkomt moet bijlenen, wie overhoudt ziet zijn reservepositie groeien. Op deze manier staan de corporaties ook financieel op eigen benen.

Huisvestingswet
Per 1 juli 1993 is de Huisvestingswet van kracht geworden. Deze is bedoeld om de woonruimteverdeling op een moderne leest te schoeien, ter vervanging van de Woonruimtewet van 1947. Gemeenten kunnen een huisvestingsverordening opstellen, maar hoeven dat niet. In de huisvestingsverordening is het mogelijk om bindingseisen te stellen voor de woningzoekenden. In de wet staan maximumgrenzen voor huur- en koopprijzen van woningen. Alleen voor deze woningen mag een gemeente regionale bindingseisen stellen. Met deze bindingseisen kan een regio een deel van de markt afschermen voor de lokale woningzoekenden. Indien er geen huisvestingsverordening in een gemeente is vastgesteld, kunnen geen bindingseisen worden gesteld en geldt dus het principe van vrije vestiging.

Duurzaam bouwen
Het nationale milieubeleid noemt de bouwsector een belangrijke beleidssector. De doelstellingen laten zich vertalen in het begrip duurzaam bouwen. Bij duurzaam bouwen zijn beperking van het energiegebruik (zo weinig mogelijk gebruik van eindige energiebronnen), integraal ketenbeheer (met name het gebruik van vernieuwbare grondstoffen) en kwaliteitsbevordering (materialen met lange levensduur) het uitgangspunt. Onlangs zijn maatregelen afgekondigd om woningisolatie (wederom!) te subsidiëren. De subsidie is gedurende drie jaar verkrijgbaar.

2.2 Provinciaal/regionaal beleid

Het provinciale en regionale beleid sluit inmiddels aan bij het geformuleerde rijksbeleid. Voorjaar 1995 verschenen nota's over het volkshuisvestingsbeleid van zowel de provincie als het gewest Noord-Limburg.

Ontwerp Streekplan voor Noord- en Midden-Limburg
Volgens het Ontwerp Streekplan Noord- en Midden-Limburg (1994) dient het stedelijk gebied van Venray verder uitgebouwd te worden tot een regionaal bedienend centrum, waarbij de ontwikkeling van de bedrijvigheid in Venlo/Tegelen en Venray elkaars complementen zijn. Daartoe moeten in Venray grote woningbouwlocaties verwezenlijkt worden. Naast Brabander zijn er nog één of meer aanvullende locaties nodig. Deze zullen binnen de door de provincie gestelde 'stedelijke begrenzing' gevonden moeten worden.
Het provinciale beleid is erop gericht een optimale woonsituatie voor alle doelgroepen te bevorderen door het stimuleren van de woningproductie en het beheer van de bestaande voorraad.
Dit provinciale beleid kent twee sporen. Ten eerste is er het restrictieve beleid. Dit houdt in dat de grootste groei geconcentreerd moet worden in de stedelijke gebieden. Venray-kom is zo'n stedelijk gebied. In lokale kernen mag alleen gebouwd worden voor de natuurlijke aanwas minus 15%. Alle Venrayse kerkdorpen behoren tot deze lokale kernen. Het tweede spoor is de aanbodstimulering van woningen door het concentreren van de nieuwe bedrijvigheid in de grote stedelijke kernen.
Om bovenstaand ruimtelijk beleid te stimuleren, zal bij beslissingen over geldelijke steun en adviezen voor de verdeling van woninggebonden subsidies zwaar gewicht toegekend worden aan de ruimtelijke doelstellingen in het streekplan.

Nota Bouwen en wonen in Limburg (1995, provincie Limburg)
Onder het motto 'van bouwen naar wonen' (de ondertitel van de rijksnota Volkshuisvesting in de jaren Negentig) verbreedt de provincie haar aandacht van uitsluitend de woningbouwmarkt naar de totale woningmarkt. Ze beperkt de aandacht tot gemeentegrensoverschrijdende effecten van processen op de woningmarkt. De provincie wil bevorderen dat gemeenten een gezamenlijk regionaal woningmarktbeleid gaan voeren. In de mate waarin een dergelijk beleid van 'onderop' tot stand komt, en voor zover het spoort met de hoofddoelstellingen van het provinciale beleid, kan de provincie naar de achtergrond treden.
Voor de nieuwbouwstromen hanteert de provincie richtcijfers. Deze cijfers geven de hoeveelheid woningen aan die een gemeente jaarlijks moet of mag bouwen. De provincie kan maximum- of minimumaantallen hanteren. Recentelijk zijn cijfers verstrekt voor de periode 1995-2004.
Bij de verdeling van de BWS-budgetten gaat de provincie zoveel mogelijk uit van de door het Rijk gehanteerde kerncriteria voor de verdeling van het landelijk programma over de provincies. De provincie verdeelt het beschikbare budget over de Limburgse regio's. Deze regio's verdelen het op hun beurt weer onder de afzonderlijke gemeenten.
De provincie stelt zich terughoudend op over het te voeren woonruimteverdelingsbeleid. Indien een gemeente aan Gedeputeerde Staten toestemming vraagt om bindingseisen te hanteren (al dan niet in combinatie met hogere koop- of huurprijzen dan via wetgeving is bepaald), zal dit verzoek onderbouwd moeten worden met gegevens over 'schaarste' aan woningen voor de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Ook zal uit het verzoek moeten blijken dat sprake is van afstemming van

beleid op de desbetreffende woningmarkt. Hierbij bedoelt de provincie niet de lokale woningmarkt, maar die van Venray en omliggende gemeenten. Regionale afstemming van de woningmarkt is dus een vereiste.
Verder besteedt de provincie veel aandacht aan het stimuleren van het duurzaam bouwen.

Gewest Noord-Limburg: regionale beleidsvisie volkshuisvesting (1995, Companen)
De regionale samenwerking krijgt ook in Noord-Limburg vorm. Alle zeventien Noord-Limburgse gemeenten maken deel uit van het gewest Noord-Limburg. In mei 1995 is de regionale beleidsvisie van het gewest verschenen. In deze beleidsvisie zijn zestien beleidsdoelen geformuleerd. De Gewestraad zal deze doelstellingen nog moeten onderschrijven. De uitwerking van de zestien doelen zal budgettair neutraal binnen het gewest uitgevoerd worden.
Beleidsdoelen met prioriteit zijn:

- Het ontwikkelen van een betrouwbare en controleerbare verdeelsleutel voor de toekenning van de BWS-gelden op basis van de daarvoor geldende randvoorwaarden;
- Zoveel mogelijk het principe van vrijheid van vestiging hanteren. Als blijkt dat zich hier knelpunten voordoen, kan alsnog tot nadere inperking worden overgegaan door het stellen van bindingseisen.
- Per 1 januari 1996 beschikken over een regionaal marktgericht verhuurmodel van sociale-huurwoningen (Delfts model), uniformiteit in regelgeving, eenduidig naar de woonconsument;
- Nastreven van een vermindering van de scheefheid en bevorderen van doorstroming;
- Op (sub)regionaal niveau streven naar een raamwerk voor gemeentelijke toetsing waarin afspraken zijn vastgelegd over de wederzijds te leveren prestaties ten behoeve van de volkshuisvesting;
- Voldoende woningen bouwen om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen;
- Bij de verkoopregulering voor bouwkavels en nieuwbouwwoningen in de koopsector binnen afzienbare tijd het primaat niet meer leggen bij maatschappelijke en/of economische binding, maar bij de mate waarin wordt bijgedragen aan de volkshuisvestingsstrategie;
- Het opzetten van een regionaal informatiesysteem met daarin relevante informatie die benodigd is voor een effectieve belangenbehartiging op het vlak van de volkshuisvesting;
- Zo spoedig mogelijke instelling van een regionale volkshuisvestingscommissie (RVC).

3
EVALUATIE GEVOERD BELEID

Op 27 oktober 1992 stelde de gemeenteraad van Venray het volkshuisvestingsplan vast dat door Companen was voorbereid. In november 1993 passeerde het werkprogramma 1993-1997 de gemeenteraad. De afdeling VROM/RO heeft het werkprogramma voor de jaren 1993 en 1994 geëvalueerd. Deze evaluatie is in verkorte vorm opgenomen in dit volkshuisvestingsplan. De indeling van de evaluatie is overgenomen uit het werkplan 1993-1997. Het volkshuisvestingsbeleid over 1995 was ten tijde van het opstellen van het volkshuisvestingsplan nog niet geëvalueerd, en is dus niet in dit hoofdstuk opgenomen.

I Overleg
Intern is een overleg opgestart voor de opzet en uitvoering van de woningbouw. Dit is de werkgroep Woningbouw, waarin vertegenwoordigers van diverse afdelingen zitting hebben. Met diverse instanties is er extern overleg geweest. Met de Woningstichting Noord-Limburg is er frequent overleg, zowel bestuurlijk als ambtelijk. Geconstateerd wordt dat gestreefd moet worden naar een betere structurering van de diverse overlegsituaties. In 1994 is gestart met het jaarlijks overleg met partijen, zoals verhuurders, ontwikkelaars, makelaars en woonconsumenten. Dit overleg heeft tot op heden één keer plaatsgevonden en is over het algemeen positief ontvangen. Met de provincie en het gewest is regelmatig contact geweest. In verband met de overplaatsing van militairen van Duitsland naar vliegbasis de Peel is er intensief contact geweest met het ministerie van Defensie. Dit resulteerde in een convenant.

II Intensivering regionalisatie volkshuisvesting
De gemeente Venray maakte deel uit van de werkgroep die de totstandkoming van de regionale visie op de volkshuisvesting begeleidde.

III Woningbouw
In 1993 is een woningbouwprogramma tot het jaar 2000 opgesteld. Dit bouwprogramma is de basis van de planningslijsten. Het achterliggende doel is dat Venray in het jaar 2015 40.000 inwoners telt. Het bouwprogramma is bijgesteld vanwege de komst van militairen uit Duitsland en Nestlé-medewerkers. Veel energie is gestoken in het informeren van luchtmachtpersoneel over de huisvestingsmogelijkheden in

Venray. Dit alles resulteerde in forse bouwstromen. In 1993 werden er ruim driehonderd woningen opgeleverd, in 1994 ruim vierhonderd. Het accent lag op de vrije sector en sociale-koopwoningen in Landweert. De extra taakstelling in verband met de militairen en Nestlé-medewerkers is maar ten dele gehaald. Zowel het aantal militairen als het aantal Nestlé-medewerkers dat naar Venray zou verhuizen, is te hoog ingeschat.

In 1995 werden circa vierhonderd woning opgeleverd. Voor 1996 dreigt een stagnatie van de bouwstroom. Dit wordt veroorzaakt doordat vigerende bestemmingsplannen ontbreken. Omdat deze juridische fundering ontbreekt, kunnen bezwaarmakers via een gerechtelijke procedure, de woningbouwplannen eenvoudig vertragen. Dit gebeurt in de praktijk meermalen.
Daarnaast is de moeilijke grondverwerving een belangrijke oorzaak. Omdat bestemmingsplannen ontbreken, is er nauwelijks plancapaciteit waarover direct beschikt kan worden. Dit resulteerde in 1995 al in kwalitatieve tekorten, met name goedkope en middeldure twee-onder-een-kap-woningen in de koopsector. In de kerkdorpen zijn het stankcirkels die de mogelijkheden voor nieuwbouw belemmeren (zie V).

IV Doorstroming en woonruimteverdeling
Het beoogde onderzoek naar maatregelen om goedkope scheefheid te reduceren, heeft niet plaatsgevonden. In Horst hebben de gemeente en de Woningstichting Noord-Limburg wel een dergelijk onderzoek laten uitvoeren. Hieruit is naar voren gekomen dat veel van de mensen die naar maatstaven van het ministerie te goedkoop wonen, weinig animo hebben om te verhuizen, omdat ze al jarenlang in de huidige woning en buurt wonen. Op grond van dit resultaat is besloten, een soortgelijk onderzoek in Venray niet te houden, maar mee te nemen in het algemene woningmarktonderzoek (zie paragraaf 4.2 van het woningmarktonderzoek).
In verband met de groeitaak van de gemeente Venray heeft de gemeenteraad besloten geen huisvestingsverordening op te stellen. Voor de gehele gemeente geldt dus het principe van vrije vestiging. Het samenwerkingsverband van corporaties in Noord-Limburg heeft onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van een nieuw regionaal woonruimteverdelingssysteem. Dit leidde er uiteindelijk toe dat de corporaties uit Noord-Limburg (m.u.v. Meijel) op 1 januari 1996 zullen starten met een uniform, regionaal, marktgericht woonruimteverdelingsmodel.
Er zijn geen intentie- of prestatieafspraken met de Woningstichting Noord-Limburg gemaakt.

V Kerkdorpen
Rondom intensieve veehouderijen zijn stankcirkels getrokken, waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. Omtrent de problematiek van deze cirkels vindt voortdurend overleg plaats. Dit heeft nog niet tot resultaten en beleidskeuzen geleid. In het kader van het op te stellen structuurplan is per kerkdorp de bouwcapaciteit geïnventariseerd. Er is een Werkprogramma herziening bestemmingsplannen opgesteld. Alle planherzieningen, inclusief fasering zijn hierin opgenomen.

VI Ouderenbeleid

In samenwerking met de Woningstichting Noord-Limburg is onderzocht of zinvol gebruik gemaakt kan worden van de (eenmalige) Regeling liftplaatsingen. Dit bleek niet het geval te zijn. De middelen uit deze regeling zijn naar Venlo overgeheveld, in ruil voor gelden voor nieuwbouw in de sociale sector.

In 1994 is gestart met het zogenoemde OWOG-onderzoek, een kwalitatieve inventarisatie van de woonsatisfactie en woonwensen van ouderen. Hier is speciale aandacht gegeven aan de ouderen in de kerkdorpen.

VII Woonlastenbeleid

De geplande onderzoeken naar de omvang en de huisvestingssituatie van de lagere inkomensgroepen zijn niet uitgevoerd. Deze worden meegenomen in het woningmarktonderzoek (zie paragraaf 3.4 van het woningmarktonderzoek).

De Woningstichting Noord-Limburg ontwikkelde in 1994 een huurprijsbeleid. Op basis van de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen, de hoeveelheid betaalbare woningen en de hoogte van de totale huurinkomsten bepaalt de woningstichting per woning een 'normprijshuur', een soort ideale huur. Met behulp van gedifferentieerde huurverhoging tracht de woningstichting het gat te dichten tussen de werkelijke huur en normprijshuur.

Verder formuleerde de Woningstichting Noord-Limburg een verkoopbeleid voor huurwoningen in 't Brukske en haar zogenaamde 'verspreid bezit'. Na toetsing van de gemeente maakt de verkoop van huurwoningen in 't Brukske deel uit van de structuurvisie op deze wijk.

VIII Bijzondere aandachtsgroepen

De beheersmatige taken rondom de huisvesting van woonwagenbewoners zijn uitbesteed aan een extern bureau. De projectleider woningbouw zoekt samen met een extern stedebouwkundig bureau naar een geschikte locatie van een nieuw woonwagencentrum in Brabander.

De afdeling Sociale Zaken voert vanaf 1 april de Wet Voorzieningen Gehandicapten uit. Met de Woningstichting Noord-Limburg vindt regelmatig overleg plaats over onder andere de uitvoering van woningaanpassingen.

Verder verscheen een nota over de huisvesting van statushouders en asielzoekers. Regelematig is er overleg met de woningstichting over de uitvoering van de nota.

IX Woonconsumenten, sociale vernieuwing, sociale veiligheid

In 1993 is de subsidiëring van de Huurders Belangen Vereniging Venray stopgezet, omdat deze vereniging geen activiteiten meer onderneemt op het gebied van de volkshuisvesting. De sociale vernieuwing krijgt vorm via het project Buurtbeheer in de wijk 't Brukske. Bij de stedebouwkundige ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties, is de sociale veiligheid één van de uitgangspunten.

X Ruimtelijke ordening

In 1993 zijn in verband met de extra taakstellingen versneld studies verricht naar nieuwe uitbreidingslocaties. De resultaten hiervan worden opgenomen in het in

voorbereiding zijnde structuurplan. Er is een planning gemaakt voor de vervaardiging van nieuwe bestemmingsplannen.

XI Milieu
In 1994 is een handleiding milieuvriendelijk bouwen opgesteld. Deze handleiding heeft opdrachtgevers in de bouw en de daadwerkelijke bouwers als doelgroep. Het milieuvriendelijk bouwen is niet verplicht. Er vindt geen systematische toetsing plaats.

XII Kwaliteitsbeleid bestaande voorraad
Het budget voor de Stads- en dorpsvernieuwing is sterk ingekrompen. Op welke wijze dit budget is (of wordt) ingezet, is niet in de evaluatie opgenomen.

XIII Landweert
In 1994 zijn de laatste kavels in Landweert uitgegeven, dan wel in optie gegeven. Voor Landweert III is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en verspreid. Dit plan is de leidraad voor de invulling van de wijk. De Projectgroep Woningbouw bewaakt samen met een speciaal daartoe aangestelde externe supervisor de uitvoering van het plan.

XIV Experimenten
Experimentele zaken, zoals milieuvriendelijk bouwen en woningsplitsing zijn niet uitgevoerd. Deze worden meegenomen bij het opstellen van het structuurplan.

XV Bijhouden volkshuisvestingsplan
Jaarlijks is een evaluatie gemaakt. Een woningmarktinformatiesysteem is niet in gebruik genomen, omdat het gepresenteerde systeem niet aan de verwachtingen voldeed.

4
WONINGMARKTONDERZOEK

In 1995 verrichtte het Onderzoeksinstituut OTB een woningmarktonderzoek (Rosmalen, B. van, 1995). De resultaten van dit onderzoek zijn in een apart, uitgebreid, cijfermatig onderbouwd rapport opgenomen. In dit volkshuisvestingsplan vatten we belangrijkste constateringen samen.

4.1 Algemeen

Ontwikkeling tot het jaar 2015
Jarenlang groeide de bevolking van Venray met zo'n 130 personen per jaar tot bijna 36.000 nu (inclusief 1.200 tot 1.300 instituutsbewoners). De laatste paar jaar was sprake van een hausse door de komst van de militairen en Nestlé-medewerkers. Hiervoor zijn extra huizen gebouwd, vooral in Landweert. De verwachting is dat de bevolking nog wel zal groeien, maar minder snel. Ook het positieve migratiesaldo zal langzaam afnemen.
Venray kent momenteel veel huishoudens van jonge en middelbare leeftijd. In de toekomst zal Venray sterk vergrijzen, maar tot 2010 slechts in beperkte mate. Het aandeel oudere één- en tweepersoonshuishoudens neemt gestaag toe.

Woningbehoefte
Momenteel staan er circa 13.000 woningen in Venray. Verschillende instanties hanteren verschillende manieren om de toekomstige woningbehoefte te voorspellen. De provincie en PRIMOS (een door het rijk gebruikt model) hanteren hierbij de laagste cijfers en sluiten aan bij de doelstelling van 40.000 inwoners in het jaar 2015.
De nota Buck (gemeente Venray, 1991) hanteert de hoogste cijfers en vormt de basis voor de woningbouw in het concept-structuurplan. Deze variant (300 nieuwbouwwoningen per jaar) resulteert volgens Buck in circa 40.000 inwoners in het jaar 2015. Dat betekent een gemiddelde woningbezetting van 2,13 in het jaar 2015. Dit kenschetsen we als te laag. Indien we de gemiddelde woningbezetting in het jaar 2015 volgens het landelijk gebruikte PRIMOS-model hanteren, dan leidt de Buck-variant niet tot 40.000 maar tot 45.000 inwoners in het jaar 2015.

Tabel 4.1 Kerncijfers prognoses woningbehoefte

1994-2015	Provincie (min.)	PRIMOS	Middenvariant	Buck (max.)
Bevolking 1994	33.896	33.896	33.896	33.896
Woningen 1994	12.650	12.650	12.650	12.650
Bevolking 2015	38.850	39.745	41.980	44.980
Woningen 2015	16.186	16.564	17.490	18.740
Toename inwoners	4.954	5.849	8.084	11.084
Toename woningen	3.536	3.914	4.840	6.090

Bron: provincie Limburg, PRIMOS, gemeente Venray.

Ook is een zelf opgestelde rekenkundige Middenvariant opgenomen. Deze gaat uit van een geleidelijke afname van het aantal te bouwen woningen. Tabel 4.1 vat enkele kerncijfers samen. In alle prognoses rekenen we met een dalende gemiddelde woningbezetting, wat veroorzaakt wordt door het toenemend aantal kleine huishoudens.

Zelfs bij een maximale variant van driehonderd nieuwe woningen per jaar is er de komende tien jaar nog voldoende feitelijke bouwgrondcapaciteit. Er zijn wel problemen. Binnen Venray-kom is dat het ontbreken van een juridische basis in de vorm van bestemmingsplannen. In de kerkdorpen zijn dat beperkingen door stankcirkels rondom intensieve veehouderijen.

Huishoudens
In Venray-kom wonen in vergelijking met de kerkdorpen veel jongeren, weinig mensen van middelbare leeftijd, minder gezinnen met kinderen, meer tweeverdieners, meer geen-verdieners en meer werkende alleenstaanden.
In de gemeente behoort 34% tot de aandachtsgroep van rijksvolkshuisvestingsbeleid, beduidend minder dan het landelijke of Limburgse gemiddelde (beide 41%). In absolute aantallen gaat het om circa 4.400 huishoudens. Vaak gaat het om ouderen en jonge alleenstaanden.

Woningvoorraad
Drie kwart van de woningen staat in Venray-kom. Maar liefst 60% is na 1970 gebouwd. Een derde deel is een rijtjeshuis, bijna een derde een twee-onder-een-kapwoningen (met name de laatste jaren weer veel gebouwd) en bijna een kwart is vrijstaand. De laatste twee typen domineren de kerkdorpen. Twaalf procent zijn meergezinswoningen en die staan allemaal in Venray-kom. Deze zijn wat kleiner dan het gemiddelde. Van alle woningen heeft 84% vier kamers of meer, 33% vijf kamers of meer. Circa 60% is een koopwoning. In de kerkdorpen is dat percentage 82%. Zestig procent van de koophuizen kost onder de *f* 225.000,-. De meeste

huurwoningen zijn van de Woningstichting Noord-Limburg. De gemiddelde huurprijs bedraagt begin 1995 *f* 687,-. Dit is hoger dan het Nederlandse gemiddelde. Het aandeel goedkope en dure huurwoningen is redelijk evenwichtig vertegenwoordigd.

Woonsituatie en woonlasten

In Venray geldt niet anders dan elders dat mensen met een hoger inkomen vaker in een koopwoning wonen; hoe hoger het inkomen, des te groter het huis. Van de aandachtsgroep woont 60% in een huurwoning. Vooral eenpersoonshuishoudens huren.

De gemiddelde Venraynaar woont in een rijtjeshuis. Hij of zij woont vrij riant gezien het aantal kamers dat hij of zij ter beschikking heeft, althans in vergelijking met landelijke gemiddelden. De gemiddelde woonduur is hoog en het aantal mutaties laag. De helft woont langer dan tien jaar in de huidige woning.

Mensen met een hoger inkomen betalen meer huur. De aandachtsgroep betaalt gemiddeld *f* 619,-, de rest *f* 752,-. Gezinnen met kinderen betalen het meest.

Goedkope en dure scheefheid komt in Venray maar weinig voor. Het aantal te goedkoop wonende huurders bedraagt 420 à 500, het aantal te duur wonenden 200 à 300. Maar liefst 88% van de huurders woont gezien het inkomen passend. Zo'n 24% van de huurders ontvangt huursubsidie, minder dan landelijk (29%). Zij ontvangen gemiddeld *f* 214,-. Dit is beduidend meer dan landelijk (*f* 170,-) en in Limburg (*f* 175,-).

Woonsatisfactie

De inwoners van Venray zijn doorgaans positief over hun woning. Eigenaar-bewoners zijn positiever dan de huurders. In de dure huursector spitst de ontevredenheid zich vooral toe op de bouwkundige kwaliteit en de keuken, in het middeldure segment op de geluidsisolatie en in het goedkope segment op de geluidsisolatie en het sanitair. Bewoners van beneden- en bovenwoningen, ouderenwoningen en rijtjeshuizen klagen het meest over de hoge huurprijs. Klachten over de huurprijs vinden we vooral in Landweert en Veltum.

Bewoners uit de kerkdorpen zijn vaker tevreden over het soort bebouwing, de netheid, de gezelligheid en de sociale veiligheid in de buurt dan de bewoners van Venray-kom. Minder tevreden zijn zij over de winkelvoorzieningen en het openbaar vervoer. Binnen Venray-kom springt 't Brukske er negatief uit. Maar deze wijk telt ook het hoogste percentage bewoners die vinden dat de wijk de afgelopen twee jaar erop is vooruitgegaan. De activiteiten die de woningstichting en de gemeente hier uitvoeren in het kader van de sociale vernieuwing lijken dus hun vruchten af te werpen. Veltum en het Centrum vereisen attentie, gezien het aantal mensen dat geen vooruitgang, maar achteruitgang constateert.

4.2 Vraag en aanbod van woningen

Verhuisplannen
De verhuisgeneigdheid in de kerkdorpen is zeer gering. In Venray-kom hebben meer bewoners verhuisplannen (vooral huurders), maar voor Venray als geheel geldt dat slechts 10% harde verhuisplannen heeft in de komende twee jaar. Daarnaast wil 7% misschien verhuizen. In het Centrum, Landweert en 't Brukske is de verhuisgeneigdheid het hoogst. Naar woningtype zien we bij bewoners uit de dure en middeldure eengezinshuurwoningen de meeste verhuisplannen. Daarna volgen de goedkope meergezinshuurwoningen. Bewoners van de overige huurwoningen en eigenaarbewoners hebben beduidend minder verhuisplannen. Naar huishoudenskenmerken blijkt dat alleenstaanden tot 55 jaar de meeste verhuisplannen hebben. Deze zijn meestal echter nog niet vastomlijnd. Gezinnen met kinderen en ouderen zijn het minst verhuisgeneigd.
Circa 30% van de bewoners die de afgelopen twee jaar verhuisd zijn, wil opnieuw verhuizen. Dit zijn voornamelijk bewoners van Landweert en het Centrum. Zij beschouwen hun huidige woning kennelijk als een tussenstation.
Van de inwonenden (starters) wil een kwart binnen twee jaar zeker verhuizen en 13% misschien.

Verhuismotieven
Persoonlijke redenen zijn de meest genoemde verhuismotieven. Daarna volgen motieven die te maken hebben met de woning: ontevredenheid met de huidige woning, het willen switchen naar een koopwoning en het goedkoper willen wonen. De onvrede wordt met name veroorzaakt door de te kleine woning en het ontbreken van een tuin. Ook genoemd worden een te grote woning (ouderen) en de slechte bouwtechnische staat. Vooral in Landweert hebben veel huurders plannen tot koop. Het gaat vooral om bewoners van rijtjeswoningen. In Venray switchen ook veel bewoners van een flatwoning zonder lift naar de koopsector.
Verhuizen in verband met de onvrede met de woning komt het meest voor bij bewoners van de goedkope huursector, de dure eengezinshuurwoningen en twee-onder-een-kap-woningen of rijtjeshuizen tussen de twee en drie ton.
Onvrede met de buurt als motief om te gaan verhuizen, zien we veel bij bewoners van de goedkope huurwoningen, de twee-onder-een-kap-woningen tot twee ton, de middeldure eengezinswoningen en de dure eengezinswoningen. Het gaat vooral om vernielingen, vervuiling en geluidsoverlast. 't Brukske springt er negatief uit. Dit laatste geldt ook voor bewoners die verhuizen omdat ze niet kunnen opschieten met de buurtbewoners. Vooral bewoners van rijtjeshuizen en flatwoningen met lift verhuizen vanwege de buurtbewoners. Ook bewoners van Veltum verhuizen nogal eens vanwege de buurtbewoners.
Starters verhuizen met name omdat ze zelfstandig willen wonen. Twee andere belangrijke motieven zijn het trouwen of samenwonen en het werk of de opleiding.

Push- en pullfactoren Venray
Venray wordt bij de verhuizers vooral geroemd vanwege het winkelaanbod, de beschikbaarheid van huurwoningen, de beschikbaarheid van koopwoningen en het aanbod van scholen. Veel vestigers en binnenverhuizers zijn om deze reden in Venray gaan wonen en er zijn maar weinig vertrekkers die om deze redenen juist uit Venray vertrokken zijn. Niet of nauwelijks genoemd worden de interessante nieuwbouwprojecten, de aantrekkelijkheid van de woningen en de betaalbaarheid van de woningen.
De meest genoemde verhuismotieven hebben echter te maken met persoonlijke omstandigheden, zoals het dicht bij familie en kennissen willen wonen en verhuizen vanwege het werk of de opleiding. Gezien de opmerkingen op de enquête spelen ook de grondprijzen en de gemeentelijke belastingen een rol bij de verhuizingen van vertrekkers.

Zoektijd
Starters zoeken even lang naar een woning als doorstromers. Een vijfde deel van de verhuizers zoekt langer dan een jaar naar een geschikte woning, maar 80% slaagt dus binnen een jaar. Flatwoningen met lift en dure huurwoningen zijn het snelst te betrekken, bij twee-onder-een-kap-woningen zijn de zoektijden het langst. Ouderen hebben de meeste moeite om een woning te vinden. Hun zoektijden zijn het langst. Een vijfde deel van de huishoudens woont na de verhuizing niet in de woning van hun eerste voorkeur. Het gaat vooral om bewoners van flatwoningen, die vooral in een ander type of een grotere woning wilden wonen. Van de vestigers wilde 15% liever in een andere gemeente wonen. Anderzijds heeft een vijfde deel van de vertrekkers eerst in Venray naar een woning gezocht, alvorens een woning in een andere gemeente te betrekken.

Gewenste woningen
Van de doorstromers en starters in Venray-kom zoekt 70% opnieuw een woning in de kom. Een derde van de doorstromers uit de kerkdorpen prefereert een woning in Venray-kom boven een woning in een kerkdorp. Van alle verhuisgeneigden wil circa 15% Venray verlaten. Bijna 90% van hen wil verhuizen naar gemeenten die niet in de buurt liggen.
Het is dus niet zo dat men Venray wil verruilen voor een nabijgelegen, concurrerende gemeente. Dit laatste zal wel gebeuren indien bewoners die binnen Venray willen verhuizen geen geschikte woning kunnen vinden. De helft van hen zal dan in een nabijgelegen gemeente omzien naar een geschikte woning. Dit zijn vooral bewoners die een vrijstaande woning, een twee-onder-een-kap-woning (koopsector) of een ouderenwoning (huursector) zoeken. Centrum, Landweert en Veltum zijn de meest gevraagde wijken van Venray. In de kerkdorpen vraagt men slechts zelden naar een huurwoning, in Venray-kom vormen de huurwoningen bijna de helft van de vraag. Het overstappen van een huur- naar een koopwoning is de meest voorkomende verhuisbeweging bij de doorstromers. Nog geen kwart verhuist binnen de huursector, zodat de doorstroming binnen de huursector gering is.

Vrijstaande woningen zijn het meest gevraagd, maar een vrijstaande woning is geen absolute must. Velen hebben ook interesse in twee-onder-een-kap-, ouderen-, rijtjes- en drive-in woningen. Deze bewoners hebben echter geen interesse voor een meergezinswoning. Ook starters richten zich vooral op eengezinswoningen, slechts een derde heeft voorkeur voor een meergezinswoning.
Slechts een kleine groep is geïnteresseerd in luxe appartementen in het Centrum, 65-plussers zijn dat opmerkelijk genoeg niet.
Eenpersoonshuishoudens richten zich op driekamerwoningen, meerpersoonshuishoudens voornamelijk op woningen met minimaal vier kamers.
Er is veel interesse in bouwkavels, met name in de kerkdorpen.

Binnenverhuizers
Bijna drie kwart van de binnenverhuizers is een doorstromer. Ruim 20% van deze doorstromers bestaat uit ouderen (55+). De grootste groep betreft echter gezinnen met kinderen. Van de starters die binnen Venray verhuizen is 38% alleenstaand en 45% een tweepersoonshuishouden zonder kinderen. De doorstromende binnenverhuizers in Venray laten de particuliere huursector links liggen en richten zich vooral op de koopsector. Samen met de vestigers verhuizen zij vaak naar middeldure huur- en vooral koopwoningen.
Na de verhuizing doen de doorstromende binnenverhuizers die een huurwoning betrekken meer beroep op de IHS dan voor de verhuizing. De fiatteringsgrens wordt echter niet overschreden.

Vestigers
Bij de vestigers is ook drie kwart een doorstromer. De helft bestaat uit gezinnen met kinderen. Ouderen behoren nauwelijks tot de vestigers. De starters bestaan overwegend uit gezinnen zonder kinderen. De inkomens zijn hoog.
Vestigers richten zich vooral op middeldure huur- en koopwoningen. Het gaat vaak om particuliere huurwoningen.

Vertrekkers
Minder dan de helft van de vertrekkers laat een lege woning achter. Dit zijn vooral tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. De inkomens van de vertrekkers zijn doorgaans hoog. De vele starters die Venray verlaten zijn voornamelijk alleenstaanden. De vertrekkende starters hebben vaak lage inkomens.
Doorstromende vertrekkers verhuizen juist veel naar dure (vaak particuliere) huurwoningen, maar ook vaak naar dure koopwoningen. Mensen die iets meer willen besteden, wijken dus nogal eens uit naar elders. Meer dan de helft nestelt zich in een gemeente op korte afstand van Venray. Uit de verhuiswensen bleek daar nauwelijks interesse voor.
De vertrekkers die ook in Venray naar een woning hebben gezocht, zijn voornamelijk jonge meerpersoonshuishoudens zonder kinderen met een hoog inkomen. Zij woonden vooral in 't Brukske, het Centrum en Landweert, in rijtjeshuizen en flatwoningen met lift. Zij gingen voornamelijk in eengezinswoningen wonen. Velen maakten de stap van een huurwoning naar een koopwoning. In totaal betrok ruim

60% een koopwoning. Duidelijk is dat een kapitaalkrachtige groep jonge huishoudens niet voor Venray behouden kon blijven. De omvang van deze groep bedraagt ongeveer zeventig huishoudens per jaar.

Starters
Ook bij de starters op de woningmarkt speelt de koopsector een belangrijke rol. Ruim 40% van de vestigers en binnenverhuizers onder de starters koopt namelijk een woning. Dit zijn vooral middeldure koopwoningen. Vertrekkers daarentegen verhuizen veel naar dure koopwoningen. De binnenverhuizers huren vaak een middeldure of dure huurwoning, vestigers en vertrekkers relatief vaak een goedkope huurwoning.
Starters die binnen Venray verhuizen, oriënteren zich vaker op nieuwbouwwoningen dan de vestigers.

Ouderen
Circa 15% van de ouderen boven de 55 jaar is verhuisgeneigd. De grootste vraag is naar flatwoningen met lift, ouderenwoningen en vrijstaande huizen. Het betreft vooral driekamerwoningen. Bijna drie kwart wenst een huurwoning. De prijsklassen lopen uiteen. Wat voor type woning de ouderen ook wensen, een gelijkvloerse plattegrond slaat zeer goed aan. Een kwart van de verhuisgeneigde ouderen heeft belangstelling voor een woning met zorggarantie. Venray-kom is de populairste locatie om te wonen, met name het Centrum. Slechts zelden kiezen ouderen expliciet voor een kerkdorp.
De ouderen die binnen Venray verhuizen, laten over het algemeen grote (koop)woningen achter. Al met al betekent dit een forse verschuiving van de koop- naar de huursector. De oudere vestigers en vertrekkers daarentegen betrekken opmerkelijk veel vrijstaande eengezinswoningen. Een derde deel van de oudere vestigers gaat in Landweert wonen. Zij zijn wat meer op de koopsector georiënteerd.

Aandachtsgroep
De nieuwbouw in Venray is maar in beperkte mate toegankelijk voor de aandachtsgroep van beleid (de lagere inkomensgroep). Deze groep richt zich vooral op de huurwoningen en verhuist dan ook weinig naar twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. Bewoners die tot de aandachtsgroep behoren, verhuizen relatief vaak naar West, Veltum en 't Brukske. Problematisch kan dit zijn in 't Brukske. In tegenstelling tot de twee andere wijken behoren maar weinig vertrekkers uit de wijk tot de aandachtsgroep. Hier zijn het dus de bewoners met de hogere inkomens die de wijk verlaten, terwijl er veel bewoners met een laag inkomen voor in de plaats komen. Overigens zal ook van een deel van de nieuwe bewoners het inkomen stijgen.

Vraag-aanbodverhouding
De grootste tekorten op de Venrayse woningmarkt manifesteren zich in de koopsector tot *f* 250.000,-. Tekorten zijn er met name bij de vrijstaande woningen en de ouderenwoningen. De grootste overschotten treffen we aan bij het dure en middeldure huursegment. Deze overschotten vinden we vooral in de rijtjeshuizen. Bij deze

tekorten en overschotten is de vraag van vestigers buiten beschouwing gelaten, evenals extra vraag van echtscheiding of aanbod door sterfte.

De druk op de woningmarkt
Het aantal bewoners dat verhuisplannen heeft, komt overeen met het aantal daadwerkelijke verhuizingen in het recente verleden. Dit duidt erop dat de verhuisplannen en verhuiswensen reëel zijn. De grootste discrepantie treffen we aan bij de huurders van dure (eengezins)huurwoningen. Zij hebben in veel gevallen verhuisplannen, maar zijn in het verleden minder vaak verhuisd.
Bij de woonwensen zijn het met name de ouderen en in mindere mate de starters die moeite hebben om hun woonwensen te realiseren. De ouderen komen over het algemeen wel in de woningen terecht die zij wensen, maar de doorstroming is gering. Bij de starters is de doorstroming er wel, maar zij moeten vaker dan doorstromers concessies doen aan hun woonwensen. Bij het doen van concessies gaat het voornamelijk om het verhuizen naar wat duurdere woningen dan de bedoeling was en het minder vaak verhuizen naar een vrijstaande woning.

Verhuisketens
In Venray zijn de verhuisketens van geringe lengte. Dit komt vooral door de vele starters en door de mensen van buiten die zich in Venray vestigen. In beide gevallen komen er geen woningen op de Venrayse woningmarkt vrij. De ketens van de dure koopwoningen zijn het langst, die van de goedkope en middeldure huurwoningen het kortst. Naar woningtype uitgesplitst, veroorzaken de twee-onder-een-kap-woningen en de rijtjeshuizen de langste ketens, naar locatie de woningen in Venray-kom. Aangetekend moet worden dat de verschillen in ketenlengte niet groot zijn. De verhuisstromen tussen Venray-kom en de kerkdorpen zijn beperkt.
De prijsklasse van een koopwoning is niet van invloed op het aandeel doorstromers dat de woning betrekt. Bij huurwoningen is dat wel het geval. Hoe duurder de huurwoning, des te meer doorstromers. Het aandeel vestigers is het grootst bij de dure huurwoningen en het kleinst bij de goedkope koopwoningen.

Woningstichting Noord-Limburg
De woningvoorraad van de Woningstichting Noord-Limburg is jong. Precies 43% behoort tot het goedkope segment (tot *f* 600,- kale huur), 52% tot het middeldure en 5% tot het dure (vanaf *f* 810,- kale huur). In dit dure segment komt jaarlijks 26% vrij door verhuizing, in het middeldure segment slechts 5% en in het goedkope segment 11%. Het aanbod van betaalbare huurwoningen is dan ook gering.
De structurele leegstand is laag, maar is in 1994 wel toegenomen. Deze leegstand concentreert zich in 't Brukske. Het aantal woningzoekenden daalde het afgelopen jaar licht. De helft van de woningzoekenden is alleenstaand en het aantal oudere woningzoekenden stijgt.
Bij de toewijzing ontstaat slechts in incidentele gevallen nieuwe scheefheid. Uit de toewijzing van woningen blijkt dat voor 't Brukske en Zuid minder punten nodig zijn om een woning te betrekken dan voor andere buurten. Sinds de invoering van het

nieuwe woonruimteverdelingsmodel is overigens het puntensysteem niet meer van toepassing.

Makelaars
In 1992 werd in het volkshuisvestingsplan geconstateerd dat er behoefte is aan een kleinschalige, traditioneel vormgegeven, herkenbare, minder 'stenige' en minder 'dichte' woonomgeving. Dit constateren ook de makelaars tijdens gesprekken met de gemeente. De woningen moeten iets extra's bieden, bijvoorbeeld ruim opgezette woningen of een grote tuin.
In Landweert is het thans mogelijk om direct een dure nieuwbouwhuurwoning of een bestaande dure huurwoning te betrekken. Blijkbaar is de vraag naar deze woningen kleiner dan het aanbod.
Volgens de makelaars was de markt voor nieuwbouwkoopwoningen rond de twee ton (met name twee-onder-een-kap) medio 1994 verzadigd. Dit kwam door de vele nieuwbouwwoningen die opgeleverd werden. Eind 1995 constateren zij door de stagnerende bouwproductie tekorten. Hieruit blijkt hoe belangrijk een goede fasering van de nieuwbouw is.
De ouderen zijn in opmars. Gelijkvloerse woningen zijn bij hen zeer in trek. Ook Venraynaren die geen binding hebben met de kleine gemeenten Meerlo-Wanssum en Horst kunnen daar, ondanks de bindingseisen die voor deze gemeenten gelden, wel degelijk nieuwbouwwoningen kopen. Het gaat dan om twee-onder-een-kap-woningen. De grondprijzen in deze twee gemeenten zijn fors lager dan in Venray. De vraag naar kavels in Venray is echter groot, het aanbod gering.

4.3 Samenvattende typering woningmarkt Venray

Kort gezegd kunnen we de woningmarkt in Venray in het algemeen als ontspannen typeren. De huishoudens kunnen over het algemeen hun verhuiswensen realiseren en de zoektijden voor een woning zijn vrij kort. Daarbij is de tevredenheid van de bewoners groot en de goedkope en dure scheefheid gering. De gemeente vervult haar door de provincie opgedragen groeitaak.
We constateren echter ook problemen. Alhoewel er over het algeheel een ontspannen woningmarkt is, constateren we kwalitatieve tekorten en overschotten. Er is een tekort aan duurdere koopwoningen en ouderenwoningen. Dit geeft vooral voor ouderen problemen. Zij kunnen of willen in tegenstelling tot jonge, kapitaalkrachtige huishoudens niet uitwijken naar nabijgelegen gemeenten. Hier stagneert de doorstroming en nemen de zoektijden naar een woning toe. Overschotten vinden we vooral in de dure huursector. Hier treedt dan ook structurele leegstand op.
Een ander probleem is dat stankcirkels rondom bedrijven en het ontbreken van (een juridische basis van) bestemmingsplannen, de nieuwbouwproductie ernstig belemmeren.
Verder ligt het voorgenomen bouwprogramma (1995-1999) van de gemeente zelfs boven het toch al ambitieuze bouwprogramma conform het Buck-rapport (gemeente Venray, 1991). Voorwaarde voor het hanteren van dit bouwprogramma is een forse

groei van de economie en werkgelegenheid in Venray. Buck gaat uit van een benodigde nettogroei van 150 arbeidsplaatsen per jaar. De huidige netto-groei is beperkt van omvang, zodat bij uitvoering van het programma de kans op een toenemende leegstand groot is.
Extra zorg vraagt de wijk 't Brukske. Bewoners van deze wijk constateren meer problemen dan bewoners van andere wijken. Dit resulteert ook in een hogere verhuisgeneigdheid. Deze extra zorg wordt in het kader van de sociale vernieuwing al enkele jaren gegeven. Bewoners constateren vooruitgang van de wijk. Ook in het oudere gedeelte van Landweert blijft de tevredenheid van de bewoners achter.

5
VOLKSHUISVESTINGSBELEID

Dit hoofdstuk behandelt het te voeren volkshuisvestingsbeleid voor de periode 1996 t/m 2000. Het is een actualisatie van het volkshuisvestingsplan dat de periode 1992 t/m 1996 omvat. Het volkshuisvestingsbeleid is opgedeeld in zes onderwerpen, te weten:

- 5.1 Nieuwbouw;
- 5.2 Beheer van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving;
- 5.3 Woonlasten, scheefheid, doorstroming en verdeling van woonruimte
- 5.4 Specifieke doelgroepen van beleid;
- 5.5 Partijen in de volkshuisvesting;
- 5.6 Regionale samenwerking.

Aansluitend bij het vorige volkshuisvestingsplan is per onderwerp **in vetgedrukte passages het gemeentelijk beleid geformuleerd**. Vervolgens is dit uitgewerkt in actiepunten. Waar nodig heeft het Onderzoeksinstituut OTB beleidsaanbevelingen geformuleerd. Ook deze aanbevelingen leiden tot een beleidsstandpunt en actiepunten. De beslissing over het al dan niet opvolgen van beleidsaanbevelingen ligt uiteraard niet bij het OTB. Deze zal de gemeenteraad moeten nemen.

5.1 Nieuwbouw

Venray heeft op het terrein van de volkshuisvesting een regionale functie. De provincie Limburg kent Venray een groeitaak toe en gaat bij haar richtcijfers uit van minimumaantallen te bouwen woningen. Hierdoor neemt het nieuwbouwbeleid een belangrijke plaats in het volkshuisvestingsbeleid in. Dat komt weer tot uitdrukking in de prominente plaats in dit volkshuisvestingsplan. Het beleid ten aanzien van de nieuwbouw is opgedeeld in tien onderwerpen. Deze zullen we achtereenvolgens in deze paragraaf behandelen. Een strikte scheiding van deze onderwerpen is - vanwege de raakvlakken - echter niet altijd mogelijk.
In de eerste subparagraaf gaan we in op de kwantitatieve richtlijnen van het nieuwbouwprogramma. De volgende twee subparagrafen behandelen de nieuwbouw voor de kerkdorpen en de nieuwbouw in Venray-kom. In de subparagrafen 5.1.4 en 5.1.5

is het bouwprogramma naar kwalitatieve aspecten uitgewerkt. Daarna volgen het beleid per wijk en de uitgangspunten voor de woonomgeving. Het beleid voor de nieuwbouw wordt afgesloten met het aanpasbaar bouwen, het duurzaam bouwen en de inzet van BWS-gelden.

5.1.1 Omvang nieuwbouw

Veel nieuwbouw op basis van volkshuisvestingsplan 1992

Het aantal te bouwen woningen is afhankelijk van de gewenste (bevolkings)ontwikkeling. Het nieuwbouwbeleid dat de gemeente Venray voert, heeft de Buck-nota (gemeente Venray, 1991) als onderlegger. Deze nota gaat uit van 40.000 inwoners in het jaar 2015 en driehonderd te bouwen woningen per jaar.
De gemeente trachtte de afgelopen jaren een snellere groei van Venray te realiseren. Dit was mogelijk door de komst van militairen en Nestlé-medewerkers. Hierdoor ontstonden er forse bouwstromen. In 1994 en 1995 zijn er jaarlijks vierhonderd woningen opgeleverd. De korte-termijnplanning laat ook nog forse bouwstromen zien. In de planningslijsten tot het jaar 2000 zijn de driehonderd woningen uit de Buck-nota een ondergrens. Voor 1996 en 1997 staan er zelfs respectievelijk 420 en 380 woningen op de rol. De twee daarop volgende jaren gaan uit van iets meer dan driehonderd woningen. Deze hoge aantallen hebben onder andere te maken met het niet volledig realiseren van de extra taakstelling voor militairen in het recente verleden, waardoor bouwplannen doorgeschoven worden.

De ombuiging van een geleidelijke bevolkingsontwikkeling volgens de trendprognose naar een snellere groei van de gemeente is gelukt. Dit was één van de doelstellingen van het volkshuisvestingsplan uit 1992.

Ontwikkeling werkgelegenheid bepaalt het bouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma wijkt sterk af van de PRIMOS-prognose, die ook het ministerie van VROM bij de beleidsvorming hanteert. De gemeente streeft immers naar een toekomstscenario van snelle groei. Dit betekent meer dan alleen het bouwen van woningen. De groei kan slechts worden gerealiseerd op een gezonde economische basis en een aantrekkelijke leefomgeving. Gebeurt dit niet, dan ontstaan er door het ontwikkelen van extra woningbouwlocaties risico's. Vooral de afzetrisico's kunnen ertoe leiden dat opdrachtgevers in de woningbouw afzien van realisering van bouwplannen. Hierbij moet duidelijk zijn dat de woningbouw volgend is aan economische ontwikkelingen en niet richtinggevend.

De lokale woningmarkt geeft momenteel enkele signalen die duiden op een ontspannen woningmarkt. Er staan recent gebouwde dure eengezinshuurwoningen leeg, huishoudens kunnen over het algemeen hun voorgenomen verhuizingen uitvoeren, de doorstroming neemt toe, de zoektijden en wachttijden voor een woning zijn kort en ook starters hoeven in het algemeen niet lang op een woning te wachten.
Dit kan ertoe leiden dat de omvang van het woningbouwprogramma naar beneden bijgesteld moet worden.

Drie mogelijkheden om het hoge bouwprogramma voort te zetten
We schetsen drie situaties waarin het woningbouwprogramma conform de nota Buck - ondanks een beperkte groei van het aantal arbeidsplaatsen - gehandhaafd kan blijven. Deze forse bouwstromen in een ruime woningmarkt zijn alleen mogelijk indien er meer vestigers naar Venray verhuizen, meer potentiële vertrekkers van hun verhuisplannen naar een andere gemeente afzien of de gemiddelde woningbezetting in Venray spectaculair afneemt.

Het eerste is door de gemeente Venray nauwelijks te sturen. Niet het woningaanbod is voor de doorstromende vestigers de belangrijkste factor, maar persoonlijke omstandigheden. Doorstromende vestigers verhuizen in 85% van de gevallen (mede) vanwege persoonlijke omstandigheden. Meer dan de helft van deze groep doet dit vanwege het werk of de opleiding. In de afgelopen twee jaar verhuisden jaarlijks gemiddeld slechts zestig van de vijfhonderd doorstromers alleen vanwege het woonmilieu naar Venray.
Bij startende vestigers is de invloed van het woningaanbod groter. Zij verhuizen bijna uitsluitend om persoonlijke redenen, maar doen dit voornamelijk vanwege het trouwen of samenwonen. Ook de aanwezigheid van familie of kennissen speelt een grote rol bij de keuze voor Venray. Startende vestigers zijn een mogelijkheid om de vraag naar woningen te vergroten, maar de absolute omvang van deze groep is gering.
In totaal heeft ruim 40% van de vestigers het werk of de opleiding als verhuismotief. Dit geeft de importantie van de factor werkgelegenheid aan.

De tweede mogelijkheid om bij een ontspannen woningmarkt en een beperkte groei van het aantal arbeidsplaatsen forse bouwstromen te realiseren, is het binden van de potentiële vertrekkers. Ook bij de vertrekkers zijn de werkgelegenheid en de opleidingsmogelijkheden de belangrijkste verhuismotieven. Toch heeft in de periode 1993-1994 22% van de vertrekkers eerst in Venray naar een zelfstandige woning gezocht alvorens naar een andere gemeente te verhuizen. Dit komt, afgezien van huishoudens die bij een ander huishoudens introkken, overeen met circa zeventig huishoudens per jaar. Over het algemeen zijn het jonge, kapitaalkrachtige huishoudens die vertrokken.

Voor de derde mogelijkheid, een spectaculaire daling van de gemiddelde woningbezetting, heeft de gemeente Venray weinig sturingsmogelijkheden. Het is dan ook vooral een theoretische mogelijkheid en geen beleidsoptie. Er zijn ook geen aanwijzingen dat een dergelijke spectaculaire daling zich zal voordoen.

Aanbod aanpassen aan de vraag
Indien de werkgelegenheid van Venray niet sterk toeneemt, is gezien het bovenstaande de kans groot dat de vraag naar woningen achterblijft bij het grote aanbod. Dit grote aanbod ontstaat als gevolg van het nieuwbouwprogramma conform de Bucknota (driehonderd nieuwbouwwoningen per jaar).

Dit houdt twee gevaren in. Ten eerste ontstaan er afzetrisico's en leegstand in nieuwbouwwoningen. Dit laatste gebeurde recentelijk bij de dure eengezinshuurwoningen in Landweert. Ten tweede kan het zijn dat de nieuwbouwwoningen wel betrokken worden, maar dat in de bestaande voorraad leegstand ontstaat. De kans op deze ontwikkeling is aanwezig bij nieuwbouwprojecten die in schaarse woningen voorzien, zoals ouderenwoningen, kavels en koopwoningen. De leegstand zal zich dan het eerst manifesteren in de dure huursector (Landweert en 't Brukske).
We kunnen verder wijzen op het imago: indien er structureel meer woningen worden gebouwd dan er vraag is, ontstaan er zoals zojuist is aangegeven afzet- of verhuurproblemen. Een al te ruime lokale woningmarkt 'waar ze de woningen niet kwijt kunnen', draagt niet bij aan een goede beeldvorming.

De gemeente kan, ongeacht de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de vraag naar woningen vooral verhogen door te proberen de bovengenoemde jonge, kapitaalkrachtige groep potentiële vertrekkers aan zich te binden. Ook het voorzien in geschikte woningen voor doorstromende en startende vestigers biedt mogelijkheden. Er vanuit gaande dat potentiële vertrekkers niet massaal besluiten om toch in Venray te blijven wonen en dat vestigers ineens massaal voor Venray kiezen, gaat het dan om geringe aantallen.

Het woningmarktonderzoek geeft naast de Buck-variant twee alternatieve varianten aan, namelijk de provincie-variant en de PRIMOS-variant (zie tabel 5.1). Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat bij de PRIMOS-variant het aantal inwoners van de gemeente Venray in 2015 circa 40.000 zal bedragen. Dit aantal is overeenkomstig de Buck-doelstelling.

Buck-variant te hoog
Het huidige beleid wordt op basis van de nota Buck gevoerd. Deze gaat uit van een bevolking van 40.000 in het jaar 2015 bij een economische groei van 130 arbeidsplaatsen per jaar. Om deze bevolkingsgroei te bereiken, zijn jaarlijks 300 nieuwe woningen nodig, aldus Buck (gemeente Venray, 1991).
Uit het woningmarktonderzoek blijkt echter dat deze redenering niet klopt. Als er jaarlijks driehonderd woningen worden gebouwd, zullen er in 2015 circa 45.000 mensen wonen in Venray. Om dit te bereiken is tevens de nettostijging met 130 arbeidsplaatsen per jaar nodig.
Als Venray bouwt volgens de PRIMOS-prognose, komt de bevolking in 2015 uit op bijna 40.000 inwoners. Hiervoor zijn jaarlijks veel minder dan 300 nieuwe woningen nodig. Hiervoor volstaat echter ook een lagere economische groei dan 130 arbeidsplaatsen.

Tabel 5.1 Aantal te bouwen woningen per jaar, per variant (1996-2014)

Periode	Provincie (min.)	Primos	Buck (max.)
1996-1999	236	228	300
2000-2004	186	231	300
2005-2009	140*	160	300
2010-2014	140*	160	300
Totaal 1996-2004	1.874	2.067	2.700
Totaal 1996-2014	3.274	3.667	5.700

* schatting.
Bron: provincie Limburg, PRIMOS Prognose 1994, OTB.

Kwantitatieve bouwprogramma 1995-2015
De uitgifte van industrieterrein loopt het laatste jaar goed, maar de nettogroei van het aantal arbeidsplaatsen is minder dan de basisvoorwaarde die Buck in zijn rapport aangeeft (netto 130 arbeidsplaatsen per jaar). Dit komt doordat het bij de uitgifte van grond vaak niet om nieuwe bedrijven, maar vooral om bedrijfsverplaatsingen en - uitbreidingen gaat. De nettogroei aan arbeidsplaatsen is beperkt doordat andere arbeidstakken een afname te zien geven (landbouw). Aangezien bij het huidig woningbouwprogramma de groei van Venray niet gebeurt op een gezonde economisch basis (lees: nettogroei van jaarlijks 130 arbeidsplaatsen), is de basisvoorwaarde van de Buck-nota niet aanwezig. De recentelijke groei is gebaseerd op een niet-structurele groei van de werkgelegenheid.
Gezien de ontspannen situatie op de woningmarkt en de niet structurele groei van de werkgelegenheid zal het aantal te bouwen woningen - zoals opgenomen in de huidige planningslijsten - naar beneden worden bijgesteld. Het gemeentelijk bouwprogramma zal aansluiting zoeken bij de PRIMOS-variant. Ook deze variant gaat overigens uit van een vestigingsoverschot en resulteert in circa 40.000 inwoners in het jaar 2015.

* **De gemeente Venray streeft ernaar om de groeitaak die zij binnen de regio Noord-Limburg heeft te realiseren.**

* **De gemeente beschouwt de ontwikkeling van de werkgelegenheid als randvoorwaarde voor de omvang van het nieuwbouwprogramma.**

* **De gemeente zal in tijden dat de werkgelegenheid niet fors toeneemt, het huidige woningbouwprogramma van ruim driehonderd woningen per jaar naar beneden bijstellen. Voor de periode 1996-2015 zal zij de PRIMOS-variant als uitgangspunt nemen. Deze variant gaat uit van circa 230 nieuwbouwwoningen per jaar in de periode 1996-2004 en 160 woningen per jaar in de periode 2005-2014.**

De PRIMOS-variant kunnen we beschouwen als het basisdeel van het bouwprogramma, de basisproductie. Daarnaast is er een werkgelegenheidsvolgend deel. Dit deel wordt pas gebouwd als zich daadwerkelijk grote bedrijven vestigen. Dit vereist een flexibel snel aanpasbaar programma. Met zo'n werkgelegenheidvolgend deel van het bouwprogramma is ervaring opgedaan ten tijde dat de militairen en de Nestlé-medewerkers zich in Venray vestigden.

Vestiging van grote bedrijven, waarbij het aantal arbeidsplaatsen fors toeneemt, beschouwt de gemeente Venray als een incident in plaats van structureel. Indien deze situatie zich voordoet, wordt op dat moment extra capaciteit aangeboden. Andersom, eerst extra bouwen en dan op nieuwe bedrijfsvestigingen wachten, werkt niet.

Gevolgen van de bijstelling voor de bouwlocaties
Het naar beneden bijstellen van het woningbouwprogramma heeft grote gevolgen voor de potentiële bouwlocaties. Tot en met het jaar 2005 (structuurplanperiode) zijn de grote, geplande bouwlocaties in Venray het St. Antoniusveld (500 woningen), Brabander (1.200 woningen), St. Anna en diverse nu bekende inbreidingslocaties (circa 400 woningen). Daarnaast zijn er met name in Landweert nog enkele kleinere locaties die op korte termijn bebouwd worden. Wanneer we ervan uitgaan dat de gemeente, conform haar streven, tracht de richtcijfers voor de kerkdorpen maximaal te realiseren (440 woningen; zie § 5.1.2), betekent dit dat met het naar beneden bijstellen van het woningbouwprogramma overcapaciteit ontstaat. Dit betekent dat één of meer bouwlocaties in de tijdsplanning naar achteren moeten schuiven. Dit naar achteren schuiven gebeurt reeds, omdat de bouwstromen in het St. Antoniusveld in 1995 stagneren. Met de nieuwbouw zal naar verwachting pas in 1996 begonnen worden.
Bij de vraag welke bouwlocaties over de structuurplanperiode heen getild worden, komt het St. Antoniusveld het minst in aanmerking, vanwege het vergevorderd stadium waarin de plannen zich bevinden en de daarbij aangegane verplichtingen.
De inbreidingslocaties daarentegen maken een flexibele planning mogelijk. Het gaat hier om verschillende locaties van een kleine twintig tot honderd woningen. Niet voor alle locaties is de gemeente verplichtingen aangegaan. Vanwege de grote vraag naar ouderenwoningen is het niet raadzaam om veel van deze (dichtbij de voorzieningen gelegen) inbreidingslocaties naar achteren te schuiven. Doorschuiven van enkele van deze locaties en inbreidingslocaties waar de bouw volgens de planning na 1999 zou moeten starten, is wel mogelijk.
Rond de eeuwwisseling komt waarschijnlijk een groot deel van het St. Annaterrein, een psychiatrisch centrum, vrij. Het is mogelijk dat sommige van de bestaande gebouwen nog bewoond blijven door patiënten. Qua ligging is het terrein uitermate geschikt als woningbouwlocatie. Er zijn echter ook andere functies denkbaar (zie § 5.1.3). Voor welke functies het terrein ook gebruikt gaat worden, het streven is om deze functies zo snel mogelijk na het vrijkomen van het terrein te realiseren. Er zijn dan ook weinig mogelijkheden om deze potentiële locatie in de tijd te verschuiven.
Dan blijft het grote uitleggebied Brabander over. De ontwikkeling van dit woongebied bevindt zich nu in een beginstadium. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van

de hoofdopzet van deze toekomstige wijk, het Masterplan. Omdat dit plan in een vroeg stadium zit, kan het nog in de tijd naar achteren geschoven worden.

* **Bij het naar beneden bijstellen van het nieuwbouwprogramma zal de gemeente aangeven welke bouwlocaties in tijd naar achteren schuiven.**

Actie 1:
Plannen afstemmen op het realiseren van de PRIMOS-taakstelling.

Actie 2:
Huidige planningslijsten aanpassen aan bouwprogramma volgens PRIMOS-variant (zie hoofdstuk 6).

Actie 3:
Ontwerp-structuurplan aanpassen aan PRIMOS-variant.

Aanbeveling 1:
Het plan Brabander en enkele inbreidingslocaties bieden de meeste mogelijkheden om naar achteren geschoven te worden (zie hoofdstuk 6: woningbouwprogramma).

* **De gemeente zal het plan Brabander doorschuiven naar 1999-2000. Enkele inbreidingslocaties zal zij ook naar achteren doorschuiven. Een uitgewerkt overzicht van de nieuwbouwplannen is te vinden in hoofdstuk 6.**

Actie 4:
Aanbrengen van flexibiliteit, met name in het plan Brabander.

In paragraaf 6.1 van dit volkshuisvestingsplan is de nieuwbouwprogrammering tot en met het jaar 2000 opgenomen. De gemeente heeft getracht deze korte termijnplanning aan te sluiten bij de PRIMOS-variant. Omdat er al verplichtingen lopen en er in deze periode ook nog eens veel inbreidingslocaties vrijkomen (zie § 5.1.3), zullen tot en met het jaar 1998 de jaarlijkse aantallen nieuwbouwwoningen de driehonderd overschrijden. Deze periode beschouwt de gemeente als een overgangsperiode. In 1999 en latere jaren kan de bouwproductie bij het lagere niveau van de PRIMOS-variant aansluiten.

* **De gemeente Venray beschouwt de periode tot en met het jaar 1998 als een overgangsperiode: van een nieuwbouwprogramma van meer dan driehonderd woningen per jaar zal omgeschakeld worden naar een bouwprogramma dat aansluit bij de PRIMOS-variant.**

5.1.2 Nieuwbouw kerkdorpen

De kerkdorpen zijn gebonden aan het restrictieve beleid van de provincie. De richtcijfers die de provincie per kern verstrekt, geven het maximaal aantal te bouwen woningen aan. Ze zijn gebaseerd op de natuurlijke aanwas van de bevolking van de kerkdorpen minus 15%. Dit betekent dat de nieuwbouw in de kerkdorpen niet voldoende is om in de woningbehoefte, als gevolg van de natuurlijke aanwas van de bevolking, te voorzien. Daarom hanteert de gemeente de richtcijfers als richtpunt voor de woningbouw. Woningbouw zou hoogstens achterwege kunnen blijven, doordat het verwerven van gronden niet mogelijk of financieel onhaalbaar is.

* **De gemeente streeft ernaar om in de kerkdorpen het maximaal aantal woningen te realiseren dat de provinciale richtcijfers toelaten. Het overige deel van het bouwprogramma wordt in Venray-kom gerealiseerd.**

In tabel 5.2 zijn de meest recente richtcijfers opgenomen. De afzonderlijke richtcijfers per kerkdorp geven op zich weinig flexibiliteit voor de te realiseren nieuwbouw. Daarom biedt het streekplan de mogelijkheid om tussen de kerkdorpen te schuiven met de richtcijfers. Er ontstaat als het ware een poule met het totaal aantal te bouwen woningen in de kerkdorpen (1995-1999: jaarlijks 50 stuks, 2000-2004: jaarlijks 40 stuks). Wanneer de woningbouw in een van de kerkdorpen op belemmeringen stuit, is er de mogelijkheid dat een ander kerkdorp de richtcijfers overneemt. Ook is er een mogelijkheid voor een kerkdorp om te sparen, bijvoorbeeld twee jaren geen nieuwbouw realiseren en het derde jaar de richtcijfers voor drie jaar realiseren.

Tabel 5.2 Richtcijfers woningbouw Venray, volgens de provincie Limburg, 1995-2004

	1995-1999		2000-2004		1995-2004
	totaal	per jaar	totaal	per jaar	totaal
Leunen	50	10	40	8	90
Heide	12	2	9	2	21
IJsselsteyn	50	10	40	8	90
Merselo	26	5	21	4	47
Vredepeel	6	1	4	1	10
Smakt	5	1	3	1	8
Oostrum	44	9	35	7	79
Oirlo	27	5	22	4	49
Castenray	20	4	16	3	36
Veulen	11	2	9	2	20
Totaal kerkdorpen	251	50	199	40	450

Bron: provincie Limburg, mei 1995.

Deze twee in het streekplan ingebouwde mogelijkheden vergemakkelijken het complexgewijs bouwen in de kerkdorpen. Bouwen in serie werkt kostenbesparend. De gemeente dient voor het overhevelen van richtcijfers een onderbouwd verzoek te doen bij Gedeputeerde Staten. Overheveling van Venray-kom naar een kerkdorp is in verband met het restrictieve beleid van de provincie niet mogelijk.

* **De woningbehoeftecijfers per kern zijn niet maatgevend. Een overschrijding van de provinciale richtcijfers in het ene kerkdorp zal gecompenseerd worden met een onderbenutting van de richtcijfers in de overige kerkdorpen.**

Actie 5:
Voor concrete projecten een onderbouwd verzoek bij de provincie indienen om richtcijfers te mogen overhevelen van het ene naar het andere kerkdorp.

Voor de kerkdorpen hanteert de gemeente Venray een tweedeling. Te onderscheiden zijn kernen die als zelfstandige nederzettingen in het gebied herkenbaar zijn (dit zijn Oostrum, Leunen, Ysselsteyn, Oirlo en Merselo) en kernen waar eerder sprake is van 'een zich verdichtende bebouwingsnevel' dan van een dorp (Vredepeel, Smakt, Heide, Veulen en Castenray). In de eerste groep kernen heeft woningbouw prioriteit boven landbouwontwikkelingen, in de tweede groep heeft woningbouw deze prioriteit niet.

* **In Ysselsteyn, Oirlo en Merselo heeft de woonfunctie prioriteit boven landbouw en natuurontwikkelingen. Voor Vredepeel, Smakt, Heide, Veulen en Castenray geldt dat in dezelfde afweging aan woningbouw geen prioriteit zal worden gegeven.**

Het halen van de provinciale richtcijfers zal niet bij alle kerkdorpen mogelijk zijn, vanwege belemmeringen die er liggen, zoals stankcirkels rondom intensieve veehouderijen. Het wegnemen van die cirkels is een vrijwel onmogelijke zaak. Dit zou moeten gebeuren door bedrijfsverplaatsingen of verwervingen. In verhouding tot het effect voor de volkshuisvesting dat dit zou opleveren, betekent dit een overmatig grote financiële inspanning voor de gemeente, nog afgezien van het feit of het wenselijk is.
Voor de dorpen die tot de zich verdichtende bebouwingsnevel behoren, betekent dit dat bij de afweging tussen of woningbouw of landbouw- en natuurbelangen de balans eerder ten gunste van die laatste belangen zal doorslaan.
Voor Leunen, Oostrum, Ysselsteyn, Oirlo en Merselo zullen bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen de financiële kosten van bedrijfsverplaatsing of -verwerving afgezet worden tegen het volkshuisvestingsresultaat.

* **De gemeente zal bij belemmeringen vanwege stankcirkels in Leunen, Oostrum, Ysselsteyn, Oirlo en Merselo de financiële kosten van bedrijfsverplaatsing of -verwerving afwegen tegen het volkshuisvestingsresultaat.**

In de overige kerkdorpen zullen de landbouw- en natuurbelangen prevaleren.

Duidelijkheid over de precieze ontwikkeling van de tien kerkdorpen en de exacte nieuwbouwlocaties zal tijdens de nadere detaillering van het structuurplan en de ontwikkeling van bestemmingsplannen ontstaan. Eind 1995 is er onderzoek gaande naar de problematiek van de stankcirkels en de bouwcapaciteit in de dorpen. De resultaten uit dit onderzoek worden in de genoemde plannen verwerkt.

Actie 6:
Bestemmingsplannen voor de kerkdorpen ontwikkelen.

Aanbeveling 2:
Bij het vaststellen van de structuur- en bestemmingsplannen is het gezien het voortdurende over en weer uitwisselen van argumenten, toezeggingen en meningen noodzakelijk dat er een voor alle partijen bindende visie over de ontwikkeling van ieder kerkdorp ontstaat. Bewoners van kerkdorpen kennen dan de mogelijkheden en niet te vergeten de onmogelijkheden voor woningbouw in de kerkdorpen.

* **De te ontwikkelen bestemmingsplannen geven een voor alle partijen bindende visie over de ontwikkelingsmogelijkheden van ieder kerkdorp.**

5.1.3 Nieuwbouwlocaties Venray-kom

Nieuwbouwlocaties
De inbreidingslocaties in het Centrum die voor het jaar 2000 bebouwd zullen worden, zijn:
- St. Jozefterrein; 113 woningen;
- Jerusalem; circa 125 woningen;
- Langeweg/Eindstraat; circa 40 woningen;
- Eindstraat/Goumansplein; circa 40 woningen;
- Gouden Leeuw; circa 80 woningen.

Actie 7:
Bouwplannen Centrum uitwerken.

Het uitleggebied Landweert is bijna voltooid. Er is nog capaciteit voor bijna tachtig woningen. De bouw hiervan zal in 1996 starten. Nieuwe grote uitbreidingslocaties zijn:
- St. Antoniusveld; circa 500 woningen;
- Brabander; circa 1.200 woningen (latere fase nog eens 1.400 woningen);

* **De voorgenomen nieuwbouw in Venray-kom vindt plaats op inbreidingslocaties rond het centrum (400 woningen) en op twee uitbreidingslocaties.**

St. Antoniusveld is met dezelfde filosofie opgezet als Landweert III, het recentste deel van Landweert. De wijk moet een deel van de Venrayse woningbehoefte opvangen en in een aantrekkelijk aanbod voorzien voor huishoudens die Venray om woonmilieuredenen overwegen te verlaten. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Circa 80% van de woningen behoort tot het segment van de dure woningen, oftewel de vrije sector. Kavels maken hier een wezenlijk onderdeel van uit. Het merendeel van de woningbouw zal bestaan uit eengezinskoopwoningen.

* **St. Antoniusveld vervult met name de vraag naar eengezinskoopwoningen en zal een deel van de potentiële vertrekkers moeten binden.**

Actie 8:
Bestemmingsplanprocedure afronden en op zo kort mogelijke termijn bouwrijp maken van St. Antoniusveld en realiseren van woningen.

Voor Brabander wordt een Masterplan ontwikkeld. De start van de woningbouw is volgens de huidige planningslijsten voorzien in 1997. Indien het bouwprogramma naar beneden wordt bijgesteld, schuift het plan Brabander door naar 1999 à 2000.

* **Na het St. Antoniusveld is Brabander het volgende uitleggebied in de gemeente Venray.**

Actie 9:
Stedebouwkundig plan Brabander uitwerken, bestemmingsplan maken. Planontwikkeling Brabander afstemmen op het nieuwbouwtempo.

Aanvullende plancapaciteit door functieveranderingen
Naast de al genoemde inbreidingslocaties in het Centrum ontstaat er de komende jaren door functieveranderingen, bijvoorbeeld scholenfusies, nog meer plancapaciteit in de bestaande stedelijke bebouwing. Dit zijn potentiële woningbouwlocaties, waarvan de meeste binnen de rondweg, op korte afstand van het centrum liggen. Het gaat om:

- Omgeving Tuinstraat (Oost); circa 20 woningen;
- Terrein Martens (Oost); circa 30 woningen;
- Wilhelminastraat (Oost); circa 30 woningen;
- Oostsingel (Oost); 7 woningen;
- Pastoor Wijnhovenpark (West); circa 100 woningen;
- De Wieën; 10 woningen;
- Beukenlaan (Oost); circa 10 woningen;
- Biologische schoolterrein (Oost); circa 20 woningen;
- MAVO-terrein (Landweert); circa 60 woningen;
- Heuvelstraat; circa 40 woningen;
- Bonte Koestraat; circa 20 woningen;

Deze locaties zullen in de bouwprogrammering opgenomen worden. Dit is in paragraaf 6.1 gebeurd. Tussen haakjes is de globale capaciteit van iedere locatie aangegeven. Omdat er voor de eeuwwisseling al bijna vierhonderd woningen binnen de rondweg gebouwd worden, is de fasering belangrijk. Al met al is er in Venray een groot aanbod van potentiële bouwlocaties binnen het bestaand stedelijk gebied. De gemeente streeft naar continuïteit in het aanbod van nieuwbouwwoningen binnen de rondweg. Voorkomen moet worden dat enkele jaren een sterk accent ligt op inbreidingslocaties en andere jaren een sterk accent op uitbreidingslocaties.

* **De gemeente zal de aanvullende plancapaciteit die ontstaat door functieveranderingen op zodanige wijze in de bouwprogrammering invoegen, dat er een continue bouwstroom op inbreidingslocaties ontstaat. In paragraaf 6.1 is dit bouwprogramma opgenomen.**

Actie 10:
Plancapaciteit die ontstaat door functieveranderingen in het bouwprogramma opnemen (zie § 6.1).

St. Annaterrein
Het karakteristieke St. Annaterrein ligt dichtbij het centrum van Venray. Rond de eeuwwisseling komt het gebied met de aanwezige bebouwing (psychiatrische inrichting) waarschijnlijk vrij. Deze locatie is gezien de ligging een potentiële woningbouwlocatie, maar ook andere functies zijn mogelijk. Omdat de grond niet in eigendom is van de gemeente en de exacte datum van (gedeeltelijk) vrijkomen van het terrein onbekend is, is de gemeente bij de planontwikkeling deels afhankelijk van andere partijen. Zij heeft wel de bevoegdheid voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied.

5.1.4 Kwalitatieve uitwerking woningbouwprogramma

Bij de kwalitatieve uitwerking van het bouwprogramma maken we onderscheid naar het basisdeel van het programma (PRIMOS-variant) en het werkgelegenheidsvolgend deel (taakstelling vanwege extra groei arbeidsplaatsen).

Basisdeel bouwprogramma: PRIMOS-variant
Tabel 5.3 geeft een overzicht van de huidige kwalitatieve uitwerking van het bouwprogramma van de gemeente Venray in de periode 1995-1999. Dit bouwprogramma is begin 1995 opgesteld. Ongeveer 70% van de woningen zal overeenkomstig het rijksbeleid in de vrije sector gerealiseerd worden. De vrije-sectorwoningen zijn huurwoningen met een kale huurprijs van meer dan *f* 810,- per maand en koopwoningen met een waarde van meer dan *f* 159.000,- (prijspeil per 1 januari 1996). Per 1 januari 1996 ligt deze laatste grens op *f* 167.000,-.
Uit tabel 5.3 blijkt ook dat deze 70% nagenoeg overeenkomt met de verhuiswensen van de Venrayse starters en doorstromers (66%) en de daadwerkelijk door de vestigers betrokken woningen (67%). Van de vrijkomende woningen die de doorstromers zullen achterlaten, behoort slechts 50% tot de vrije sector. Dit geeft de nood-

Tabel 5.3 Bouwprogramma gemeente Venray (1995-1999) gerelateerd aan vraag Venrayse woningzoekenden, het aanbod dat zij vrijmaken bij verhuizing en de feitelijk betrokken woningen door vestigers (in %)

	Bouwprogramma 1995-1999	Vraag doorstromers + starters	Vrijkomend aanbod doorstromers	Vestigers
Huur < *f* 810,-	16	31	46	24
Koop < *f* 167.000,-	15	4	4	9
Huur ≥ *f* 810,-	|	7	21	17
Koop ≥ *f* 167.000,-	|	31	15	29
Koop ≥ *f* 227.000,-	| 69	17	7	| 21
Koop ≥ *f* 300.000,-	|	11	6	|
Totaal	100	100	100	100

zaak aan om bij de nieuwbouw het accent op de vrije sector te leggen.

De gemeente Venray geeft in het begin 1995 opgestelde bouwprogramma nog geen nadere uitwerking in de vrije sector. Gezien de voorkeur voor de koopsector en de grote verhuisgeneigdheid onder de bewoners van dure huurwoningen, heeft realisering in de koopsector momenteel de voorkeur.
Het grootste tekort in de koopsector zit volgens het woningmarktonderzoek in de klasse *f* 167.000,- tot *f* 227.000,- (52%), daarna in de klasse *f* 227.000,- tot *f* 300.000,- (31%). Het tekort in de klasse van meer dan *f* 300.000,- is het kleinst (17%). Bij dit tekort is de vraag en het aanbod van de Venrayse starters en doorstromers als uitgangspunt genomen (tabel 4.23 woningmarktonderzoek).
Het accent de nieuwbouw in de vrije sector zal op basis van dit tekort moeten liggen in de klasse *f* 167.000,- tot *f* 227.000,-. Nieuwbouw van deze middeldure koopwoningen, zo leerde de verhuisketenanalyse, levert ook nog eens meer doorstroming in de huursector in Venray op dan nieuwbouw in de dure koopsector.

In de sociale sector (30% van het bouwprogramma) zal de gemeente de helft in de koopsector en de helft in de huursector kunnen realiseren. In het woningmarktonderzoek is al vastgesteld dat in de huursector tot *f* 810,- overschotten dreigen te ontstaan bij een volledige realisatie van de verhuis- en woonwensen van de Venraynaren. Dit komt doordat veel huurders een woning willen kopen in plaats van huren. Ook de grote vraag van starters naar deze woningen werkt dit overschot niet weg. Indien de vestigers die een beroep doen op de Venrayse woningmarkt even vaak een sociale-huurwoning betrekken als in het recente verleden, ontstaan er echter wel tekorten. Het regionale woonruimteverdelingsmodel zou zelfs een versterkend effect kunnen hebben. Bijna een kwart van de vestigers betrok in 1993 en 1994 een sociale-huurwoning tot *f* 810,-. Afgezien van de kwalitatieve aspecten van de woning, rechtvaardigt de grote instroom van vestigers de bouw van middeldure

sociale-huurwoningen. Het bouwen van goedkope sociale-huurwoningen (< *f* 600,- kale huur per maand) met voldoende kwaliteit beschouwen we zelfs met extra investeringen als praktisch onmogelijk.

* **De gemeente streeft naar een gedifferentieerd aanbod van woningen naar prijs, type, woonmilieu en doelgroep. Daarbij zal de gemeente de mogelijkheden voor nieuwbouw gebruiken met het doel de kwalitatieve tekorten op de woningmarkt te verminderen.**

De helft van de sociale nieuwbouw zal volgens de planningslijsten in de koopsector plaatsvinden. Uit de woonwensen blijkt dat de Venrayse starters en doorstromers weinig belangstelling hebben voor deze woningen. Ook vestigers betrekken deze woningen weinig, maar dit kan samenhangen met het geringe aanbod.

Daarom zal de gemeente ten opzichte van de planningslijsten van begin 1995 in beginsel meer sociale-woningbouw in de huursector realiseren en minder in de koopsector.
In de koopsector betekent dit een accentverschuiving naar de koopklasse *f* 167.000,- tot *f* 227.000,-. Het aanbieden van nieuwe koopwoningen voor een prijs lager dan *f* 167.000,- lijkt, gegeven bepaalde kwaliteitseisen, ook in Venray een moeilijke zaak. Momenteel zet de gemeente BWS-gelden voor deze woningen in.
De uitkomsten van het woningmarktonderzoek roepen de vraag op of de inwoners van Venray deze goedkope en doorgaans kleinere en sobere woningen wel wensen. De praktijk laat tot op heden echter een grote behoefte aan sociale-koopwoningen zien. Nadeel van deze woningen is dat vaak alleen de eerste bewoners profiteren van de subsidies.
Bij druk op de koopwoningmarkt of door aanpassingen/uitbreidingen van de bewoners worden deze woningen tegen hogere prijzen verkocht en vallen dan in het middeldure segment. Bovendien kunnen in de goedkope prijsklasse transacties van woningen in de voorraad (waaronder de verkoop van sociale-huurwoningen) in een adequaat aanbod voorzien. Bij de programmering van sociale-koopwoningen dient daarmee rekening te worden gehouden.

Het basisbouwprogramma staat in tabel 5.4. Dit programma kunnen we een goedweerscenario kunnen noemen. De koopsector is in dit scenario zeer aantrekkelijk, vanwege de economische conjunctuur en de lage hypotheekrente, eigenlijk de omstandigheden zoals we die de laatste jaren meemaken.

Tabel 5.4 Kwalitatief bouwprogramma (basisdeel), goed-weerscenario, gemeente Venray (1995-2005)

	%
Sociale huur:	20
Sociale koop:	5
Huur ≥ *f* 810,-:	-
Koop *f* 167.000,- - *f* 227.000,-:	41
Koop *f* 227.000,- - *f* 300.000,-:	22
Koop ≥ *f* 300.000,-	12
Totaal huur	20
Totaal koop	80

Ten opzichte van het begin 1995 opgestelde bouwprogramma (zie tabel 5.3) ligt het accent minder op de sociale sector en meer op de vrije sector. Het huidig bouwprogramma van de sociale-koopsector is in tabel 5.4 gelijkelijk verdeeld over de sociale-huursector, de sociale-koopsector en de koopsector tussen de *f* 159.000,- en *f* 227.000,-. Nieuwbouw in de dure huursector is niet opgenomen in het bouwprogramma. De koopsector is in de huidige omstandigheden aantrekkelijker, zodat de vraag naar dure huurwoningen klein is. De bestaande voorraad kan in deze vraag voorzien.

Voor elke honderd woningen die volgens dit bouwprogramma worden gerealiseerd, komen er naar verwachting 73 woningen in de bestaande voorraad in Venray vrij, waarvan zeventien goedkope of middeldure huurwoningen. Opgeteld bij de twintig nieuwbouwhuurwoningen in deze prijsklasse is dat een aanbod van 37 woningen.

De economie kan echter ook tegenzitten. Een echte recessie laten we hier buiten beschouwing. In slechtere tijden zal het accent meer op de sociale sector en op de huurwoningen liggen. Kenmerken van slechtere tijden zijn bijvoorbeeld weinig vertrouwen in de economie, een neergaande economische conjunctuur, een stijging van de werkloosheid, een ongunstige inkomensontwikkeling bij de huishoudens en een oplopende hypotheekrente. In deze tijden zou het basisbouwprogramma (slechtweer) er als volgt uit kunnen zien (tabel 5.5).

Met dit bouwprogramma is de doorstroming ongeveer gelijk aan het vorige scenario. Per 100 nieuwbouwwoningen die volgens dit programma gerealiseerd worden, komen er naar verwachting 69 woningen in de Venrayse voorraad vrij. Naast de 25 middeldure nieuwbouwwoningen ontstaat er in de voorraad een aanbod van zestien goedkope en middeldure huurwoningen. In totaal is het aanbod dus 41 betaalbare sociale-huurwoningen. Wat deze punten betreft, laten de twee scenario's geen grote verschillen zien. De kwalitatieve invulling van beide scenario's maakt bij benadering hetzelfde aantal goedkope huurwoningen vrij.

Tabel 5.5 Kwalitatief bouwprogramma (basisdeel) slecht-weerscenario, gemeente Venray (1995-2005)

	%
Sociale huur	25
Sociale koop	15
Huur ≥ *f* 810,-	10
Koop *f* 159.000,- - *f* 227.000,-	30
Koop *f* 227.000,- - *f* 300.000,-	15
Koop ≥ *f* 300.000,-	5
Totaal huur	35
Totaal koop	65

* **De gemeente Venray neemt het goed-weerscenario als uitgangspunt voor de kwalitatieve uitwerking van het basisbouwprogramma. Bij een tegenzittende economische conjunctuur zal zij het slecht-weerscenario hanteren voor de uitwerking van het basisbouwprogramma.**

Aanbeveling 3:
Een eventuele omslag van goed naar slecht weer is, net als bij het klimaat, meestal moeilijk te voorspellen. Het verdient daarom aanbeveling om flexibiliteit in de planning in te bouwen, zodat ook op een laat moment nog wijzigingen mogelijk zijn. Vooral het plan Brabander is gediend bij een grote flexibiliteit.

In tabel 5.6 is het basisdeel van het bouwprogramma (PRIMOS-variant uit tabel 5.1) van de gemeente Venray voor de periode 1996-2004 uitgewerkt voor zowel het goed- als het slecht-weerscenario. Het programma resulteert in ongeveer 40.000 inwoners (exclusief gestichtsbevolking) in het jaar 2015.

Tabel 5.6 Basisdeel woningbouwprogramma 1996-2004 gemeente Venray (PRIMOS-variant), onderscheiden naar goed- en slecht-weerscenario

	PRIMOS goed weer		PRIMOS slecht weer	
	1996-1999	2000-2004	1996-1999	2000-2004
Sociale huur	180	230	230	290
Sociale koop	50	60	140	170
Huur duur	-	-	90	120
Koop middelduur	370	470	260	345
Koop *f* 227.000,- tot *f* 300.000,-	200	255	140	170
Koop ≥ *f* 300.000,-	110	140	50	60
Totaal*	910	1.155	910	1.155

* 1996-1999: periode van 4 jaar; 2000-2004: periode van 5 jaar.

Tabel 5.7 Kwalitatieve uitwerking werkgelegenheidsvolgend deel van het bouwprogramma

	%
Sociale huur	30
Sociale koop	10
Huur duur	15
Koop middelduur	30
Koop ≥ *f* 227.000,-	15
Totaal	100

Werkgelegenheidsvolgend deel
Zoals in § 5.1.1 al aan de orde kwam, hanteert de gemeente Venray een extra taakstelling voor het bouwprogramma in tijden dat de werkgelegenheid fors toeneemt. Er vestigen zich dan namelijk meer huishoudens in Venray dan bij een beperkte economische groei. Deze extra taakstelling is het zogenaamde werkgelegenheidsvolgend deel van het bouwprogramma. Het komt boven op het basisdeel. De gemeente Venray hanteerde deze methode al bij komst van militairen en Nestlé-medewerkers naar Venray.
De kwalitatieve uitwerking van het werkgelegenheidsvolgens deel is gebaseerd op de feitelijke verhuispatronen van de vestigers in de periode 1993-1994 (zie woningmarktonderzoek paragraaf 7.3.4, tabel 7.6). In deze periode vestigden zich vele militairen en Neslé-medewerkers in de gemeente.
In het woningmarktonderzoek is er al op gewezen dat er aan het gebruiken van feitelijke verhuispatronen enkele bezwaren kleven. Het woningaanbod in Venray beïnvloedt immers de verhuisbewegingen, een deel van de vestigers betrok niet de woning van de eerste voorkeur en de vestigers bestaan ook uit huishoudens die niet vanwege de werkgelegenheid verhuizen. De uitwerking heeft vooral als doel om enige houvast te hebben (tabel 5.7). Het is raadzaam om voor het werkgelegenheidsvolgend deel enige reservecapaciteit voorhanden te hebben.

* **De gemeente hanteert een kwalitatieve uitwerking van het werkgelegenheidsvolgend deel van het bouwprogramma in tijden dat de werkgelegenheid fors toeneemt.**

Bij de komst van grote bedrijven kan de gemeente de woonwensen van werknemers inventariseren en opnemen in het werkgelegenheidsvolgend deel van het bouwprogramma. Dit gebeurde ook bij de overplaatsing van militairen naar vliegbasis De Peel. Zo kan een beter beeld verkregen worden van de vraag naar woningtypen en prijsklassen.

Actie 11:
Bij de komst van een groot bedrijf bij de werknemers de interesse naar woningen in Venray peilen en de vraag opnemen in het bouwprogramma.

5.1.5 Woningtypen

Eengezinswoningen
In de vrije sector betreft de nieuwbouw voornamelijk eengezinswoningen. De kwalitatieve uitwerking van het bouwprogramma (tabel 5.4) geeft al aan dat deze woningen in economische gunstige omstandigheden in principe in de koopsector gerealiseerd worden.
Het streven van veel Venraynaren is een vrijstaande eengezinswoning. Belangrijk is dat de bewoners de prijs van groter belang vinden dan het type eengezinswoning. Vragers van een vrijstaande woning nemen vaak ook genoegen met een twee-onder-een-kap-woning en vragers van een twee-onder-een-kap-woning ook met een rijtjeshuis. Dit blijkt uit het woningmarktonderzoek. Bij het bouwprogramma is het dan ook niet zinvol om een differentiatie naar woningtype te geven. Daarom is de prijsklasse als referentie opgenomen.

De bewoners van Venray hechten veel waarde aan ruime woningen met veel kamers. Behoudens voor specifieke doelgroepen zullen nieuwbouw eengezinswoningen minimaal vier kamers moeten tellen (woon- en slaapkamers). Een doelgroep voor kleine eengezinswoningen zijn ouderen die een laagbouwwoning wensen. Om deze woningen voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk te houden (zoals jonge eenpersoonshuishoudens), dient bij het ontwerp van deze woningen, naast het aanpasbaar bouwen, een hoge gebruiksflexibiliteit centraal te staan.

* **Het merendeel van het nieuwbouwprogramma zal uit eengezinswoningen bestaan. In de koopsector is de standaard minimaal vier kamers. Op kleine schaal kunnen in de huursector en goedkope koopsector eengezinswoningen met drie kamers gebouwd worden. Het aanpasbaar bouwen en een hoge gebruiksflexibiliteit moeten bij het ontwerp van deze woningen centraal staan.**

Actie 12:
Eengezinskoopwoningen met minimaal vier slaapkamers realiseren.

Actie 13:
Op kleine schaal eengezinswoningen met drie kamers realiseren, waarbij de principes van het aanpasbaar en flexibel bouwen centraal staan.

Vertrekkers binden
Circa zeventig Venrayse huishoudens per jaar die ook in Venray een woning gezocht hebben, vestigden zich in een andere gemeente. Het gaat hier om een kapitaalkrachtige groep jonge huishoudens. Zij betrekken vooral koopwoningen (60%) met het

accent op het dure segment. Om deze groep voor Venray te behouden, zal in deze woningen voorzien moeten worden. In het kwalitatieve bouwprogramma is dan ook een prominente plaats ingeruimd voor woningen in de (middel)dure segmenten. Het gaat dan om vierkamerwoningen.

* **De gemeente continueert haar beleid om potentiële vertrekkers te binden.**

Kavels
De verkoop van kavels is een zeer wezenlijk onderdeel van de nieuwbouw in de vrije sector. In Venray bestaan lange wachtlijsten voor bouwkavels. Een kwart van de doorstromers die een nieuwbouwwoning wil betrekken, is geïnteresseerd in een kavel. Bij de starters bedraagt dit ruim 20%. Vooral in de kerkdorpen zijn veel belangstellenden. In het dure segment van het bouwprogramma kan een kwart als bouwkavel opgenomen worden.

* **De gemeente zal een kwart van het bouwprogramma in het dure segment als bouwkavel aanbieden. Tot het jaar 2000 zijn dit in totaal 75 bouwkavels. Het betreft een naar grootte gedifferentieerd aanbod.**

Actie 14:
Uitgeven van 75 bouwkavels tot het jaar 2000.

Luxe appartementen
De vraag naar luxe appartementen in het centrum is volgens de woonbehoefte-enquête gering. Dit lijkt in tegenspraak met landelijke tendensen, waar wel een gerichte vraag bestaat naar centraal gelegen appartementen met de nodige voorzieningen. Deze appartementen trekken een specifiek publiek aan. De voornaamste doelgroepen zijn ouderen die dichter bij de voorzieningen willen wonen en jonge verdieners die tijdelijk iets zoeken. Venray is een vrij jonge gemeente. De meeste bewoners zijn nog niet op leeftijd. In de wat verdere toekomst is dit wel het geval. Rond het jaar 2010 zal de woningvraag van ouderen fors toenemen.
Op dit moment is het niet raadzaam om (alvast) veel dure appartementen te bouwen. Wel lijkt het kansrijk om in bouwplannen in het centrum van Venray een gering aantal luxe appartementen op te nemen, zowel in de koop- als de huursector. Op deze manier komen deze woningen gefaseerd op de markt en kan de vraag steeds opnieuw gemeten worden. In de volgende eeuw kan de vraag naar dergelijke appartementen opnieuw worden bezien.

* **De gemeente zal op kleine schaal luxe appartementen in het centrum bevorderen.**

Actie 15:
Op kleine schaal luxe appartementen realiseren.

Sociale huursector
Het streven is om nieuwbouw sociale-huurwoningen in de middeldure huurklasse te realiseren, tussen de *f* 6.000,- en *f* 810,- kale huur (prijspeil voorjaar 1995). De grootste mogelijkheden liggen hier voor kleine meergezinswoningen. Gezien de toenemende vraag van ouderen naar dit soort woningen en het geringe aanbod, ligt het voor de hand om met name de ouderen als doelgroep voor deze woningen te nemen.
Uit de woonwensen van ouderen blijkt dat het vooral gaat om flatwoningen met lift of specifieke ouderenwoningen met twee slaapkamers, een woonkamer en een gelijkvloerse plattegrond in het centrum van Venray-kom. Een andere mogelijkheid is om deze woningen te bouwen in het centrum van nieuwe (en bestaande) uitleggebieden dichtbij het openbaar vervoer en kleinschalige winkelvoorzieningen. Het woonbehoefte-onderzoek toont ook aan dat een kwart van de verhuisgeneigde ouderen (150 huishoudens) interesse heeft in woon-zorgvoorzieningen. Op dit vlak kan de Woningstichting Noord-Limburg initiatieven starten.
Met de bouw van sociale-huurwoningen voor ouderen spelen de gemeente en de woningstichting in op de snelle groei van de oudere huishoudens na 2010. Momenteel is er een oververtegenwoordiging van huishoudens van jonge en middelbare leeftijd. Om te voorkomen dat voor deze laatste groep huishoudens rond 2010 een inhaalslag gemaakt moet worden, is het zaak om nu al het accent te leggen op woningen die ook voor ouderen geschikt zijn (zie voor ouderenhuisvesting ook § 5.4.1). Waar (financieel) mogelijk worden in de uitbreidingswijken ook goedkope eengezinswoningen gebouwd. Dit is in het belang van een evenwichtige bevolkingsopbouw.

* **Het accent in de sociale-huursector zal liggen op ouderenwoningen. Dit zijn vooral aanpasbaar gebouwde meergezins-, driekamerwoningen met een gelijkvloerse plattegrond in het centrum van Venray of nabij andere (nog te realiseren) winkelvoorzieningen.**

* **Er zal in samenwerking met de Woningstichting Noord-Limburg een woningcomplex met mogelijkheden voor zorg gerealiseerd worden (Beukenlaan).**

Actie 16:
Aanpasbaar gebouwde ouderenwoningen in de sociale-huursector realiseren.

Actie 17:
Woonzorgcomplex realiseren.

Aanbeveling 4:
Gebruikerservaringen
Uit het woningmarktonderzoek volgt dat de inwoners van Venray doorgaans positief over hun woning oordelen. Omdat het woningmarktonderzoek het accent legt op de woonwensen, is de woonsatisfactie niet uitgebreid behandeld. Toch kwamen enkele

minpunten aan het licht, zoals de lage waardering van de keukens in de dure huursector en de geluidsisolatie in nieuwbouwwoningen. Op de enquêteformulieren kwamen soms ook spontane opmerkingen over gedetailleerdere ergenissen van bewoners. Voorbeelden zijn ramen die onvoldoende uitzicht geven, onpraktische of ontbrekende wasmachine- of wasdrogeraansluitingen en raamsluitingen.
Dit soort tekortkomingen komen meestal pas aan het licht als bewoners daadwerkelijk in de woningen wonen. Om te voorkomen dat bij nieuwbouwprojecten in de toekomst dezelfde fouten gemaakt worden, is het aan te bevelen dat opdrachtgevers van woningbouwprojecten bewoners van nieuwbouwwoningen naar hun gebruikerservaringen vragen. Een goed tijdstip om dit te doen, is een à anderhalf jaar na de oplevering van de woningen. De bewoners hebben dan een volledig jaar en dus alle vier seizoenen in de woning gewoond. De opdrachtgevers kunnen de opmerkingen van bewoners vervolgens meenemen bij de formulering van programma's van eisen van nieuwbouwprojecten. Waar noodzakelijk en (nog) mogelijk, kunnen ook verbeteringen in de onderzochte woningen aangebracht worden. Gezien het steeds grotere accent op de ouderenhuisvesting, heeft onderzoek naar gebruikservaringen op dit terrein de voorkeur.
In Nederland zijn het vooral de Vrouwenadviescommissies voor de woningbouw (VAC's) die veel ervaring hebben met onderzoek naar gebruikerservaringen van bewoners. Zij maken daarbij gebruik van checklisten, waarbij woning en woonomgeving aandacht krijgen. Uiteraard kunnen de opdrachtgevers ook zelf gebruikerservaringen verzamelen en analyseren.

* **De gemeente zal onderzoek naar gebruikservaringen stimuleren. Doel is om gezamenlijk met de Woningstichting Noord-Limburg de gebruikerservaringen van het te realiseren complex aan de Beukenlaan te analyseren.**

Actie 18:
Bij woonsatisfactie-onderzoeken een plaats inruimen voor onderzoek naar gebruikservaringen van bewoners van nieuwbouwprojecten.

Aanbeveling 5:
Vormgeving
Bij de recente nieuwbouwprojecten in Venray valt op dat er overwegend 'traditionele' woningen gerealiseerd worden. Deze woningen met een puntdak vallen bij veel huishoudens in de smaak. Uit landelijk woonwensenonderzoek blijkt ook dat experimentele vormgeving bij bewoners aanslaat. Wij bevelen aan om delen van Brabander minder traditioneel vorm te geven. De omslag naar het duurzaam bouwen biedt hiertoe extra mogelijkheden. Dit creëert extra verschillende woonmilieus, zodat er meer keuzemogelijkheden voor aspirant-bewoners ontstaan. Differentiatie is des te interessanter indien meer locaties tegelijkertijd worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan is bij uitstek geschikt om de verschillende nagestreefde woonmilieus te presenteren.

* **De gemeente zal bij beeldkwaliteitsplannen meer ruimte geven aan experimenteel vormgegeven woningen.**

Actie 19:
Meer experimenteel vormgegeven woningbouw in beeldkwaliteitsplannen opnemen.

5.1.6 Beleid per wijk

Centrum/West/Oost

De momenteel bekende verdichtingslocaties in het centrum en de ring daaromheen (Oost) hebben gezamenlijk een capaciteit van ongeveer vierhonderd woningen. Een aanzienlijk deel van deze verdichtingslocaties zal bestemd worden voor de doelgroep ouderen. Dit betekent dat hier specifieke woningen voor ouderen in de sociale-huursector zullen worden gebouwd; driekamerwoningen met een gelijkvloerse plattegrond. Daarnaast zullen afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en de initiatieven van marktpartijen andere categorieën woningen worden gebouwd. De gemeente zal in het centrum de ontwikkeling van appartementen voor kleine huishoudens stimuleren.
Omdat de vraag naar luxe apartementen in het centrum blijkens de woonwensen uit het woningmarktonderzoek gering is en de marktrisico's dientengevolge groot, zullen deze woningen niet in groten getale gerealiseerd worden. Doel is om op kleine schaal deze woningen aan te bieden en de daadwerkelijke vraag naar deze appartementen te registreren. Een aantrekkelijk aanbod schept ook zijn eigen vraag. Op basis van deze ervaringen kunnen later eventueel meer complexen met luxe appartementen worden ontwikkeld.

* **Het Centrum behoort tot de beheer- en vernieuwingsgebieden van Venray. In West en Oost ligt het accent op het beheer van de wijk. Ingrijpende vernieuwingen zullen (op enkele verdichtingslocaties in Oost na) in deze twee wijken niet plaatsvinden.**

Actie:
Zie actie 7.

Wonen in het Centrum heeft specifieke kenmerken. Naast voordelen zoals de nabijheid van uitgebreide winkelvoorzieningen, het aanbod van het openbaar vervoer, het dynamisch woonmilieu en de sociaal-culturele voorzieningen, brengt het wonen in het centrum ook nadelen met zich mee. Het dynamische karakter van het centrum kan leiden tot overlastsituaties en beperkende maatregelen. Overlastsituaties kunnen bijvoorbeeld ontstaan bij evenementen, horecagelegenheden en winkelvoorzieningen. Beperkende maatregelen zijn bijvoorbeeld het betaald parkeren en het afsluiten van straten voor autoverkeer. De gemeente poogt deze nadelen waar mogelijk te beperken. Maar zij hanteert ook het standpunt dat deze onverbrekelijk aan het wonen in het centrum verbonden zijn.

* **In het Centrum streeft de gemeente verdichting na. Wonen in het centrum betekent wonen in een specifiek woonmilieu met alle voordelen, maar ook alle nadelen.**

Veltum
In Veltum ligt het accent op het beheer van de woonwijk, omdat er geen grote knelpunten aanwezig zijn. Er is geen nieuwbouw gepland.

* **Het accent in Veltum zal liggen op het beheren van het gebied.**

't Brukske
't Brukske heeft de speciale aandacht van de gemeente. De wijk is onderwerp van de sociale vernieuwing. Om de knelpunten in de wijk integraal aan te pakken, is een structuurvisie opgesteld. Deze visie is de leidraad voor de gemeente en de andere participanten die zich inzetten voor het beheer en vernieuwing van de wijk. Uit het woningmarktonderzoek volgt dat de aanpak vruchten afwerpt. Bewoners constateren dat de wijk 'vooruit gaat'.

* **De structuurvisie 't Brukske is de leidraad voor het beheer en de fysiek ruimtelijke structuur van deze wijk. De gemeente zal de inspanningen rondom de sociale vernieuwing continueren met als doel de positieve resultaten vast te houden.**

Actie 20:
Beleid ten aanzien van 't Brukske continueren.

Vlakwater
Vlakwater wordt gekenmerkt door woningen in het dure marktsegment. In deze wijk zijn geen grote knelpunten, zodat het accent van het gemeentelijk beleid op het beheer ligt. Er zijn vrijwel geen bouwkavels meer die direct uitgegeven kunnen worden. Doel is Vlakwater uit te breiden door het uitgeven van nieuwe kavels.

* **Het accent in Vlakwater zal liggen op het beheren van het gebied.**

Actie 21:
Bouwkavels Vlakwater uitgeven.

Landweert
Het recentste uitleggebied van Venray is praktisch voltooid. Hierdoor verschuift automatisch het accent van het ontwikkelen van het gebied naar het beheren ervan.

* **Het accent in Landweert zal liggen op het beheren van het gebied.**

Kerkdorpen
Het woonmilieu in de kerkdorpen is specifiek en anders dan de woonmilieus in Venray-kom. Nieuwbouwplannen zullen aansluiten bij het huidige woonmilieu. De koopsector zal het primaat hebben. Gezien de grote populariteit van bouwkavels in de kerkdorpen, zullen ook deze uitgegeven worden.
De richtcijfers voor de kerkdorpen die de provincie jaarlijks verstrekt, vormen de bovengrens van het aantal te bouwen woningen. Milieu-eisen (stankcirkels) beperken de woningbouwmogelijkheden. De gemeente hanteert bij de kerkdorpen een driedeling bij de vraag op welke wijze de landbouw- en de natuurbelangen afgewogen worden tegen de volkshuisvestingsbelangen.

* **In de kerkdorpen zal gebouwd worden met inachtneming van het specifieke kerkdorpenmilieu. De nieuwbouw zal passen bij het huidige landschap en dorpsbebouwing, al dan niet in cultuurhistorisch waardevolle context. Dit geldt ook voor Leunen en Oostrum die in relatie met Venray-kom ontwikkeld worden.**

5.1.7 Woonomgeving
Bij vestigers zijn persoonlijke omstandigheden (zoals trouwen, samenwonen, werk en opleiding) het belangrijkste verhuismotief. Om ervoor te zorgen dat potentiële vestigers zich ook daadwerkelijk in Venray vestigen en potentiële vertrekkers besluiten om toch in Venray te blijven, zal een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd moeten worden dat concurrerend is met nieuwbouwprojecten in andere gemeenten. Gezien de in vergelijking met enkele nabijgelegen Limburgse gemeenten relatief hoge grondprijzen, is dit voor Venray een moeilijke opgave.

In het beeldkwaliteitsplan voor Landweert III en St. Antoniusveld, formuleerde de gemeente de kwaliteits- en vormgevingseisen voor de nieuwbouw en de woonomgeving. Tot het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is indertijd besloten, vanwege de geringe aantrekkingskracht op de woningzoekenden van de vroegere fasen van Landweert. De gemeente Venray ervaart het beeldkwaliteitsplan als één van de succesfactoren van de kwaliteit van Landweert III en heeft besloten om ook bij nieuwe uitleggebieden gebruik te maken van een beeldkwaliteitsplan. Op deze manier tracht zij de kwaliteit van het woonmilieu te verhogen. Zo'n plan kan ook opgesteld worden voor de iets grotere inbreidingslocaties.

* **De gemeente Venray zal voor nieuwe locaties een beeldkwaliteitsplan (laten) ontwikkelen. Deze plannen zijn leidraad bij de verdere invulling van de bestemmingsplannen.**

Actie 22:
Opstellen beeldkwaliteitsplan Brabander, Jerusalem en volgende projecten.

In het structuurplan zijn nog enkele uitgangspunten voor nieuwe woongebieden geformuleerd. Ook deze staan in de toekomst centraal bij de ontwikkeling van de woningen en woonomgeving.

* **Voor alle (woon)gebieden geldt dat sociale veiligheid een integraal onderdeel van de planvorming is.**

* **De gemeente is er voorstander van dat weinig overlast veroorzakende beroepen binnen de woonwijken uitgevoerd worden.**

* **Per wijk zal gestreefd worden naar een op de wijk aangepast voorzieningenniveau.**

5.1.8 Aanpasbaar bouwen

Uit het woningmarktonderzoek volgt dat het aanpasbaar bouwen één van de speerpunten van het volkshuisvestingsbeleid moet zijn. Het aantal oudere huishoudens groeit namelijk snel (zie hoofdstuk 2 van het woningmarktonderzoek). Hiermee samenhangend groeit ook het aantal mensen dat vanwege een lichamelijke handicap behoefte heeft aan aanpassingen in de woning. Het is van belang dat de woningen die nu gebouwd worden in de toekomst eenvoudig aanpasbaar zijn. Dit geldt ook voor verbouwingen en renovaties. Op deze manier kunnen het aantal gedwongen verhuizingen en/of kosten van woningaanpassingen gereduceerd worden.

* **De gemeente streeft ernaar de nieuw te bouwen woningen zoveel mogelijk volgens het principe van het aanpasbaar bouwen te realiseren. De gemeente schenkt hierbij ook aandacht aan de woonomgeving.**

Actie 23:
Opstellen van de nota Stimulering aanpasbaar (ver)bouwen en via regulier overleg met diverse actoren bepalen welke gemeentelijke instrumenten het best ingezet kunnen worden.

Actie 24:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over het percentage aanpasbaar te bouwen woningen.

Aanbeveling 6:
Bij het aanpasbaar bouwen van woningen gaan de gedachten in eerste instantie uit naar ouderenwoningen. De principes van het aanpasbaar bouwen, komen ook tot recht bij andere typen woningen, zoals eengezinswoningen. In Venray wonen de meeste huishoudens (en dus ook ouderen) van oudsher in eengezinswoningen. Door ook deze woningen aanpasbaar te bouwen, blijven deze (langer) geschikt voor ouderen. De extra kosten voor een aanpasbaar gebouwde woning zijn ten opzichte van een traditioneel gebouwde woning gering. Bij eengezinswoningen zijn er

nauwelijks extra kosten, omdat de plattegronden in het verleden over het algemeen al ruim van opzet waren.
Door het aanpasbaar bouwen niet alleen toe te passen bij de specifieke ouderenwoningen, wordt bereikt dat ook de nieuwbouweengezinswoningen geschikt zijn voor ouderen. In de volgende eeuw blijft het aanbod van voor ouderen geschikte woningen dan niet beperkt tot de goedkope en middeldure huursector.

* **De gemeente beperkt de aandacht voor het aanpasbaar bouwen niet tot ouderenwoningen of woningen die ouderen als doelgroep hebben, maar neemt het ook als uitgangspunt voor de overige nieuwbouwprojecten.**

Actie 25:
Aanpasbaar bouwen niet uitsluitend op ouderenwoningen richten, maar als uitgangspunt voor alle nieuwbouw.

Aanbeveling 7:
Opdrachtgevers van nieuwbouwprojecten zullen niet altijd overtuigd zijn van de voordelen en noodzaak van het aanpasbaar bouwen. Benoem gebieden, waarin het aanpasbaar bouwen een absolute 'must' voor alle nieuwbouw is. Het onderzoek 'Over wonen van ouderen gesproken', spreekt over een 'ouderenvriendelijke' woonomgeving. De aanwezigheid van voorzieningen is een belangrijk criterium bij de bepaling van deze gebieden. Het ligt daarom voor de hand om het gehele Centrum en de op korte afstand van het Centrum gelegen delen van de wijken Oost en West tot de gebieden te rekenen waar alle nieuwbouw in principe aanpasbaar gebouwd moet worden. Voor de overige wijken, de kerkdorpen en de nog te bouwen wijken zal een afweging plaatsvinden. Het zojuist genoemde onderzoek 'Over wonen van ouderen gesproken' biedt hiervoor aanknopingspunten.
Door de gebieden waar aanpasbaar bouwen een 'must' is te scheiden van gebieden waar aanpasbaar bouwen wenselijk is, blijkt voor een opdrachtgever automatisch welke prioriteit de gemeente eraan hecht. Nieuwbouw in 'ouderenvriendelijke gebieden' die niet aan de richtlijnen van het aanpasbaar bouwen voldoen, mag in de ogen van de gemeente niet gerealiseerd worden.

* **De gemeente brengt scheiding aan tussen gebieden waar aanpasbaar bouwen voor alle nieuwbouwwoningen een 'must' is en gebieden waar aanpasbaar bouwen wenselijk is. De exacte definitie van gebieden wordt opgenomen in de Nota aanpasbaar bouwen.**

Actie 26:
Nota aanpasbaar bouwen aanvullen met gebieden waar aanpasbaar bouwen een 'must' is en gebieden waar het wenselijk is.

De gemeente is voorstander van aanpasbaar bouwen. Daartoe hanteert zij een stimuleringspremie van *f* 2.000,- voor iedere aanpasbaar gebouwde nieuwbouwwoning in de sociale-huursector, die ouderen als doelgroep heeft.

* **De gemeente zal de stimuleringspremie voor aanpasbaar bouwen voor ouderen handhaven.**

Actie 27:
Stimuleringspremie aanpasbaar bouwen handhaven.

Aanbeveling 8:
De gemeente Venray beschikt over Defensiegelden voor woningbouw (zie ook 5.1.10). In 1995 bedraagt het besteedbaar budget *f* 890.000,-. Dit bedrag is door de gemeente toegevoegd aan het BWS-budget. De gemeente wil het aanpasbaar en duurzaam bouwen (zie 5.1.7) stimuleren. De mogelijkheden om daadwerkelijk aanpasbaar en duurzaam gebouwde woningen te realiseren, zijn beperkt. Woningbouw dient getoetst te worden aan het Bouwbesluit. De gemeente mag geen aanvullende eisen stellen. Omdat het aanpasbaar en duurzaam bouwen geen onderdelen zijn van het Bouwbesluit, zijn de mogelijkheden om dit juridisch af te dwingen gering. Het aanpasbaar en duurzaam bouwen als voorwaarde opnemen om in aanmerking te komen voor de BWS-gelden, is ook niet mogelijk. Daarom bevelen wij aan de Defensiegelden van de BWS-gelden te scheiden. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid dat de gemeente de Defensiegelden alleen ten goede laat komen aan aanpasbaar en/of duurzaam gebouwde projecten. Zij kan dit immers in de voorwaarde opnemen. Het Verdeelbesluit voor de BWS-gelden kan als uitgangspunt dienen voor het uitkeren van de Defensiegelden.

* **De gemeente zal de Defensiegelden scheiden van de BWS-gelden, zodat aan de Defensiegelden voorwaarden op het gebied van aanpasbaar en duurzaam bouwen gekoppeld kunnen worden. De uitkering van de Defensiegelden zal zij afstemmen met de Stimuleringspremie aanpasbaar bouwen en het Verdeelbesluit BWS-gelden.**

Actie 28:
Defensiegelden scheiden van BWS-gelden.

Actie 29:
Verdeelbesluit Defensiegelden, Verdeelbesluit BWS-gelden en Stimuleringspremie aanpasbaar bouwen op elkaar afstemmen.

5.1.9 Duurzaam bouwen

Om het duurzaam bouwen te realiseren, legt de gemeente Venray vooralsnog de nadruk op het stimuleren en niet op het afdwingen. Net als bij aanpasbaar bouwen richt het beleid zich op voorlichting en stimulering. Doel is om het duurzaam bouwen in de sociale en gesubsidieerde marktsector in convenanten te regelen. De marktsector en particuliere bouwkavels kunnen tot op zekere hoogte door de gemeente aangestuurd worden (bestemmingsplan, gronduitgifte en voorlichting). Hier is de 'wil' van de opdrachtgever echter van wezenlijk belang.

De gemeente Venray hanteert momenteel een maatregelenpakket voor milieuvriendelijk bouwen. Het pakket bestaat uit maatregelen die technisch uitvoerbaar zijn, voldoende milieu-effect hebben, financieel nagenoeg neutraal zijn en voldoende in de praktijk zijn toegepast. Dit maatregelenpakket (basispakket) geldt in principe voor alle grootschalige woningbouwlocaties.
Het basispakket zal de komende jaren met nieuwe maatregelen worden uitgebreid. Hiertoe dient de gemeente Venray het pakket jaarlijks te evalueren. De Tijdelijke stimuleringsregeling Duurzaam Bouwen van staatssecretaris Tommel verruimen de mogelijkheden. Deze regeling trad 1 maart 1996 in werking en duurt tot 31 december 1998. Potentiële subsidieontvangers zijn alle woningeigenaren: sociale en particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners.
Naast het toepassen van het basispakket, streeft de gemeente ernaar om op het St. Antoniusveld twintig à veertig woningen volgens het basis-pluspakket te bouwen. Het doel van dit basis-pluspakket is het stimuleren van het leer- en ontwikkelingsproces van de diverse parijen in het bouwproces. Dit moet vervolgens leiden tot aanvullende maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen. Dit pakket mag circa 1% van de bouwsom bedragen, met een minimum van *f* 1.500,-.
Het starten met het basis-pluspakket moet ook gezien worden als een signaalfunctie richting projectontwikkelaars en bouwers die actief zijn binnen Venray. Alleen als deze bedrijven bereid zijn om een 'omslag' te maken richting duurzaam bouwen, zullen zij een kans blijven maken om opdrachten van de gemeente binnen te halen. Het duurzaam bouwen zal als een selectiecriterium gebruikt worden. Op deze wijze stimuleert de gemeente het 'positief meedenken door ondernemers' en het leerproces van het duurzaam bouwen.
Voor het uitleggebied Brabander zet de gemeente in op het volledig duurzaam bouwen. De gemeente zal het goede voorbeeld geven door bij de inrichting de woonomgeving milieuvriendelijk in te richten.

* **Woningbouw in Venray moet passen binnen de filosofie van duurzaam bouwen. Dit geldt zowel voor de woning als voor de woonomgeving.**

Actie 30:
Het voorlichten van de participanten in het bouwproces omtrent het duurzaam bouwen en het uitvoeren van de Tijdelijke subsidieregeling Duurzaam Bouwen.

Actie 31:
Jaarlijkse evaluatie van het basispakket duurzaam bouwen en op basis van deze evaluatie het basispakket aanpassen.

Actie 32:
Prestatieafspraken maken met de Woningstichting over het percentage duurzaam te bouwen woningen.

Actie 33:
Het met voorrang behandelen van bouwprojecten met innovatieve ideeën over duurzaam bouwen.

Actie 34:
Het duurzaam bouwen als selectiecriterium gebruiken bij het selecteren van opdrachtgevers.

Actie 35:
Het uitwerken van het duurzaam inrichten van de woonomgeving en dit toe te passen in Brabander.

Actie 36:
Als proef een beperkt aantal kavels uitgeven, waarbij expliciete voorwaarden gesteld zijn omtrent het duurzaam bouwen. De gemeente zal hierbij gebruik maken van een stimuleringspremie.

Aanbeveling 9:
Het Rijk neemt nog meer maatregelen om het duurzaam bouwen te bevorderen. In 1996 zullen minister De Boer en staatssecretaris Tommel een concreet pakket maatregelen publiceren: het Dubo-pakket Nieuwbouw. Dit pakket moet bouwkundig en financieel breed kunnen worden toegepast bij nieuwbouwwoningen.

* **De gemeente zal totdat de voorstellen omtrent duurzaam bouwen op rijksniveau zijn geïmplementeerd haar lokale beleid voeren. Vervolgens zal zij het Dubo-pakket van de rijksoverheid vergelijken met haar eigen basispakket en basis-pluspakket duurzaam bouwen. Op basis hiervan zal zij beslissen welk deel van het huidig lokaal beleid ook in de toekomst nog benodigd is.**

Actie 37:
Lokaal beleid omtrent duurzaam bouwen toetsen aan het in 1996 door staatssecretaris Tommel te presenteren Dubo-pakket Nieuwbouw.

5.1.10 BWS-gelden en grondexploitatie

BWS-en Defensiegelden

In 1995 bedraagt het besteedbaar budget ruim *f* 1.400.000,-. Dit bedrag bestaat uit BWS-gelden (*f* 500.000,-) en de aan het BWS-budget toegevoegde Defensiegelden (*f* 900.000,-). Conform de Verordening Woninggebonden Subsidies Venray 1995 zet de gemeente dit budget in voor de nieuwbouw van woningen, woonwagens en standplaatsen.

Om de spelregels voor de burgers overzichtelijk te houden en een administratieve rompslomp te voorkomen, is gekozen voor eenmalige bijdragen. Bij de nieuwbouw gaat het om bedragen van *f* 5.000,- en *f* 10.000,-. Dit geldt zowel voor de huur- als de koopsector.

In de koopsector is de bijdrage afhankelijk van het inkomen van de huishoudens. De bovengrens voor de koopsector is gesteld op *f* 159.000,-. Bij de sociale-huursector is de toegekende bijdrage afhankelijk van de huurprijs. De maximum-grens om voor een BWS-bijdrage in aanmerking te komen, ligt op *f* 810,- kale huur per maand (per 1-1-1995). Bedraagt de huurprijs echter minder dan *f* 665,-, dan is de eenmalige bijdrage *f* 10.000,-. De bijdrage voor huur- en koopwagens ligt op *f* 15.000,-, die voor de huur- en koopstandplaatsen op *f* 5.000,-.

Om in de toekomst de BWS-gelden zo lang mogelijk te kunnen inzetten, gaat de gemeente bij het Verdeelbesluit uit van maximaal zestig subsidiewoningen per jaar. Volgens het Verdeelbesluit zet de gemeente Venray de Defensiegelden pas in als de reguliere BWS-gelden zijn uitgeput. Onderbenutting van Defensiegelden kan immers niet leiden tot het terugvloeien van de gelden naar het Streekgewest.

* **De gemeente streeft ernaar om jaarlijks BWS- en Defensiegelden in te zetten voor maximaal zestig subsidiewoningen per jaar.**

Actie 38:
Jaarlijks opstellen van Verdeelbesluit BWS-gelden.

Aanbeveling 10:
Uit het woningmarktonderzoek volgt dat er weinig vraag is naar koopwoningen tot een prijs van *f* 159.000,-. De vraag richt zich vooral op de klasse tussen de *f* 159.000,- en *f* 227.000,-. Verder komen de bijdragen ten goede van de eerste bewoners van de sociale-koopwoningen. Bij verkoop van de woning stijgen de prijzen vaak zodanig, dat de woningen niet meer tot de sociale-koopsector behoren. Ondanks de eenmalige bijdrage is de woningvoorraad dan niet uitgebreid met een sociale-koopwoning. Uitbreiding van de voorraad sociale-koopwoningen is ook mogelijk met de verkoop van (dure) huurwoningen.
Gelet op het bovenstaande, zal bij de BWS-gelden prioriteit gelegd worden bij de sociale-huurwoningen. Op basis van een evaluatie van de besteding van de gelden in het verleden en wat er van de koopwoningen geworden is, kan inzichtelijk gemaakt worden of de BWS-gelden nog langer in de koopsector moeten worden ingezet.

* **De gemeente zal bij de BWS-gelden prioriteit geven aan de sociale-huurwoningen.**

Actie 39:
In Verdeelbesluit BWS-gelden prioriteit leggen bij sociale-huurwoningen.

Aanbeveling 11:
De gemeente wil het aanpasbaar en duurzaam bouwen stimuleren. De mogelijkheden om daadwerkelijk aanpasbaar en duurzaam gebouwde woningen te realiseren, zijn beperkt. Woningbouw dient getoetst te worden aan het Bouwbesluit. De gemeente mag geen aanvullende eisen stellen. Omdat het aanpasbaar en duurzaam bouwen

geen onderdelen zijn van het Bouwbesluit, zijn de mogelijkheden om dit juridisch af te dwingen gering. In het Verdeelbesluit is het mogelijk om bij de verdeling van de gelden aanpasbaar en duurzaam gebouwde projecten voorrang te geven.

* **De gemeente zal bij de verdeling van de BWS-gelden aanpasbaar en duurzaam gebouwde nieuwbouwprojecten voorrang geven boven overige nieuwbouwprojecten.**

Actie 40:
Bouwplannen toetsen op duurzaam en aanpasbaar bouwen. Plannen die aan deze richtlijnen voldoen voorrang geven bij BWS-gelden.

In dit volkshuisvestingsplan bevelen we aan om de Defensiegelden en de BWS-gelden te scheiden. De gemeente kan dan bij de uitkering van Defensiegelden expliciete voorwaarden hanteren op het terrein van aanpasbaar en/of duurzaam bouwen. Zij zal de regeling voor BWS-gelden, Defensiegelden en de Stimuleringspremie aanpasbaar bouwen op elkaar afstemmen en jaarlijks Verdeelbesluiten opstellen.

Grondexploitatie
Middels het gronduitgiftebeleid stelt de gemeente de grondprijzen vast. Daarbij hanteert zij gedifferentieerde prijzen. Hierbij wordt rekening gehouden met aspecten zoals de ligging van de kavel, de sector waarin de woning gebouwd wordt, het woningtype. De grondexploitatie wordt afgestemd met de BWS-gelden en eventuele locatiesubsidies. Dit om bijvoorbeeld te voorkomen dat voor woningen met een eenmalige BWS-bijdrage tegelijkertijd een hogere kavelprijs berekend wordt.

* **De gemeente Venray hanteert bij de gronduitgifte gedifferentieerde grondprijzen.**

Actie 41:
Gedifferentieerde grondprijzen vaststellen en afstemmen met BWS-regeling en locatiesubsidies.

In de regio hanteren de gemeenten ver uiteenlopende grondprijzen. De gemeente Venray pleit voor een afstemming van deze grondprijzen, die meer aansluit bij het restrictieve beleid van de provincie. Binnen het gewest Noord-Limburg heeft dit punt een lage prioriteit gekregen. Momenteel zijn bijvoorbeeld de grondprijzen in Venray-kom over het algemeen duurder dan in de gemeenten die geen groeitaak hebben.

* **De gemeente Venray pleit voor regionale afstemming van de grondprijzen die aansluit bij het restrictieve beleid van de provincie.**

Actie 42:
Regionale afstemming grondprijzen in het streekgewest op de agenda brengen.

5.2 Beheer van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving

De vorige paragraaf behandelde het nieuwbouwbeleid van de gemeente Venray. Gezien de regionale groeitaak van Venray neemt de nieuwbouw een belangrijke plaats in de volkshuisvesting in. De bestaande voorraad woningen is ook van groot belang. Er staan immers ruim 13.000 woningen in de gemeente. Het is een overwegend jonge voorraad. Deze paragraaf geeft het beleid van de gemeente aan om de kwaliteit van de bestaande voorraad (en woonomgeving) op peil te houden.

5.2.1 Kwaliteit bestaande voorraad

Een gedetailleerd inzicht in de bouwkundige kwaliteit van de bestaande voorraad ontbreekt, uitgezonderd het bezit van de woningbouwvereniging. Tegelijkertijd beschikt de gemeente slechts over beperkte middelen om het verbeteren en het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande voorraad te stimuleren.
Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de inwoners van Venray over het algemeen tevreden zijn over de kwaliteit van hun woning. Voornaamste oorzaken zijn het grote aandeel eengezinskoopwoningen in de voorraad en het overwegend jonge bezit. Om deze redenen is het niet zinvol om veel geld en energie te steken in het verkrijgen van een gedetaileerd overzicht. Daartoe is de prioriteit van dit onderwerp nog te gering. Op verschillende deelterreinen kunnen echter wel acties ondernomen worden. Deze acties gebeuren voornamelijk op basis van klachtenmeldingen.

* **De gemeente streeft naar behoud van de huidige bouwkundige kwaliteit van de woningvoorraad. Zij zal een 'passief' aanschrijvingsbeleid voeren en een registratie van de klachtenmeldingen bijhouden.**

Actie 43:
Klachtenmeldingen over bouwkundige gebreken registreren.

Het op peil houden van de woningkwaliteit is primair een taak van de eigenaar van de woning. In de koopsector gaat het dan om de eigenaar-bewoners, in de particuliere huursector om verschillende verhuurders en in de sociale-huursector vooral om de Woningstichting Noord-Limburg. Kwaliteitsverbetering in de huursector zal altijd in overleg tussen de bewoners en de verhuurder moeten plaatsvinden. De gemeente stelt zich hier terughoudend op. Conform het BBSH zal zij jaarlijks het kwaliteitsbeleid van de Woningstichting Noord-Limburg toetsen. Dit kwaliteitsbeleid is uitgewerkt in een korte, middellange en lange-termijnplanning. Met deze planning kan preventief tegen een achteruitgang van de bouwkundige kwaliteit opgetreden worden.

* **De gemeente zal jaarlijks het kwaliteitsbeleid van de Woningstichting Noord-Limburg toetsen.**

Actie 44:
Toetsen kwaliteitsbeleid Woningstichting Noord-Limburg.

5.2.2 Aanpasbaar verbouwen

Ouderen moeten over het algemeen lang zoeken naar een geschikte woning. Ook kunnen zij in tegenstelling tot de overige doorstromers en starters minder vaak hun woonwensen realiseren. Het aanbod van ouderenwoningen is namelijk gering. Daarbij komt nog dat het aantal ouderen in de komende jaren toeneemt. Het zou daarom gewenst zijn om in de bestaande voorraad meer woningen voor ouderen geschikt te maken. In eerste instantie komen daarvoor flats die nog niet beschikken over een lift in aanmerking. Deze woningen vervullen nu echter een belangrijke functie voor de huisvesting van lage inkomensgroepen. Het bijplaatsen van liften heeft gevolgen voor de huren. Om deze reden wordt de aanpassing van deze flats voor ouderen niet als een goede oplossing gezien.
Eerder constateerden we dan ook al dat uitbreiding van de voorraad die geschikt is voor ouderen, vooral via nieuwbouw zal moeten worden gerealiseerd. De gemeente onderstreept daarbij het belang van aanpasbaar bouwen. In het geval van aanpassingen in de bestaande voorraad tracht zij het aanpasbaar verbouwen te stimuleren. De aanpak van het aanpasbaar verbouwen is geïntegreerd in het aanpasbaar bouwen.

* **De gemeente integreert het aanpasbaar bouwen en het aanpasbaar verbouwen tot één nota en regeling.**

Actie 45:
Integreren van het aanpasbaar verbouwen in de aanpak van het aanpasbaar bouwen.

Actie 46:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over het aantal aanpasbaar te verbouwen woningen.

5.2.3 Duurzaam verbouwen

Het in paragraaf 5.1.7 beschreven beleid voor duurzaam bouwen, geldt ook voor renovaties in de bestaande voorraad. Bij duurzaam renoveren liggen de extra kosten in de regel echter hoger dan bij nieuwbouw. De Tijdelijke stimuleringsregeling Duurzaam Bouwen moet het duurzaam renoveren stimuleren. De subsidie wordt verstrekt via de gemeente aan de eigenaar van de woning(en).

* **Het beleid van het duurzaam verbouwen sluit aan bij dat van het duurzaam bouwen. Eigenaren van woningen kunnen bij het duurzaam verbouwen gebruik maken van de tijdelijke stimuleringsregeling.**

Actie 47:
Rijkssubsidies verstrekken voor het duurzaam verbouwen.

5.2.4 Verkoop van woningwetwoningen

Verspreid bezit Woningstichting Noord-Limburg

De Woningstichting Noord-Limburg heeft een verkoopbeleid voor haar verspreid bezit geformuleerd. Dit beleid is onderschreven door de gemeente. Het gaat bij het verspreid bezit voornamelijk om middeldure en goedkope huurwoningen. Gezien het geringe aanbod van woningen in het middeldure en goedkope segment en de functie die deze woningen hebben voor de huishoudens met lage inkomens, voeren de gemeente en de woningstichting een terughoudend beleid bij de verkoop.

De te verkopen woningen hebben een relatief lage huuropbrengst, vergen in de komende jaren grote investeringen, maar zullen een laag huurrendement houden. Ze hebben over het algemeen een vrij hoge economische waarde. Bij verkoop worden de opbrengsten van deze woningen gebruikt om nieuwe woningen met een lage huur te bouwen. Er worden geen woningen op strategische locaties verkocht, oftewel locaties waar vervangende nieuwbouw mogelijk en zinvol is. Ook moet er ter plaatse voldoende aanbod blijven van betaalbare huurwoningen. In totaal worden ongeveer 70 woningen die tot het verspreid bezit behoren, verkocht.

Dure sociale-huurwoningen

Verkoop van met name duurdere huurwoningen is een strategisch instrument om overschotten aan duurdere huurwoningen te verkleinen, de woonlasten van bewoners te verlagen, de differentiatie binnen een wijk te vergroten en/of geld te genereren dat elders terugvloeit naar de volkshuisvesting. Deze vier motieven ondersteunen de verkoop van sociale-huurwoningen. In het verleden heeft deze situatie zich bijvoorbeeld al in 't Brukske voorgedaan. De woningstichting verkoopt in deze wijk, binnen de randvoorwaarden van de structuurvisie, sociale-huurwoningen.

* **De gemeente toetst de verkoop van sociale-huurwoningen op de functie die deze woningen hebben voor de volkshuisvesting en met name voor de primaire aandachtsgroep. Zij voert een terughoudend beleid.**

Actie 48:

Plannen voor verkoop van huurwoningen toetsen aan de functie van de woningen op de woningmarkt en het belang van deze woningen voor de primaire doelgroep (zie ook § 5.3.1: woonlasten).

5.2.5 Woonomgeving

Naast de kwaliteit van de woningen kan ook de kwaliteit van de woonomgeving tekortschieten. Ook kunnen er problemen op het sociale vlak ontstaan. In dat geval dienen de aanpak van de corporatie en de aanpak van de gemeente op elkaar afgestemd te worden. Zo is voor 't Brukske een structuurvisie ontworpen en zijn activiteiten in het kader van de sociale vernieuwing gestart. Doen er zich in Venray in de toekomst weer vergelijkbare situaties voor, dan zal de gemeente in overleg met de woningstichting en/of betrokken particuliere verhuurders een plan van aanpak opstellen.

In het structuurplan zijn de volgende wijken en buurten als beheergebieden aangewezen: West, Oost, Veltum, Vlakwater en Landweert.
Het beleid in het Centrum en 't Brukske richt zich niet alleen op beheer, maar ook op vernieuwing. De gemeente zal voor deze laatste gebieden een beeldkwaliteitsplan of structuurvisie opstellen, zodat duidelijk is wat de nagestreefde kwaliteit van deze woongebieden inhoudt. Voor 't Brukske is zo'n visie al gemaakt.

* **De gemeente zal woonmilieus en woonkwaliteiten in bestaande stedelijke gebieden behouden en in Centrum en 't Brukske versterken.**

Actie 49:
Faseren en opstellen beeldkwaliteitsplannen/structuurvisies voor het Centrum (zie ook nieuwbouw: beleid per wijk).

Aanbeveling 12:
Uit het woningmarktonderzoek volgt dat Landweert enkele zwakke punten heeft. Er is leegstand in de dure huursector, de verhuisgeneigdheid is hoger dan in de andere woonwijken en in Landweert I en II spreken bewoners over een te dicht bebouwd, 'stenig' woonmilieu. Deze zwakke punten kunnen leiden tot elkaar versterkende knelpunten en het afglijden van een wijk zoals in het verleden in 't Brukske gebeurd is. Om deze vervalprocessen tegen te gaan is het noodzakelijk om tijdig problemen te signaleren. Het woningmarktonderzoek is daar de eerste aanzet toe geweest.
In de komende jaren is het van groot belang de ontwikkelingen in Landweert te volgen. Enkele cruciale indicatoren zijn de mate van leegstand, de mutatiegraad, de acceptatiegraad en de koopprijsontwikkeling. Bij verslechtering van de situatie zal - zoals bij 't Brukske al eens gebeurd is - een strategische visie met een plan van aanpak voor de wijk gemaakt moeten worden. Zo kan in een vroeg stadium met relatief kleine ingrepen achteruitgang van de wijk tegengegaan worden.
Hiertoe zal de gemeente overleg voeren met verhuurders van woningen in Landweert en makelaars. Ten behoeve van de evaluatie en regelmatige bijsturing van het volkshuisvestingsbeleid en het woningbouwprogramma in het bijzonder bestaat behoefte aan regelmatig terugkerende informatie.

* **De gemeente streeft naar een regelmatige evaluatie van woningmarktontwikkelingen aan de hand van periodiek te verzamelen informatie.**

Actie 50:
Ontwikkeling signaleringssysteem woningmarkt.

In de voorstellen van Tommel voor aanpassing van het BBSH is een nieuw verantwoordingsveld voor corporaties opgenomen. Dit is de leefbaarheid van de woonomgeving. De gemeente wil hierover prestatie-afspraken maken met de woningstichting (zie ook § 5.5).

Actie 51:
Prestatie-afspraken met de woningstichting maken over de leefbaarheid van de woonomgeving.

5.3 Woonlasten, scheefheid, doorstroming en de verdeling van woonruimte

Scheefheid en doorstroming hebben nauwe raakvlakken met de verdeling van woonruimte en woonlasten. Naarmate huurders een steeds groter deel van hun inkomen moeten besteden aan huisvesting, wordt bij toewijzing de aandacht voor de afstemming tussen huurprijs en inkomen steeds belangrijker. De beschikbare voorraad goedkope en middeldure huurwoningen dient zoveel mogelijk voor de aandachtsgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid te worden bestemd.

5.3.1 Woonlasten

Woonlasten vormen een belangrijke uitgavenpost. Vooral voor mensen met een laag inkomen kan de woonlastenquote erg hoog liggen. Ook de gemeentelijke belastingen maken deel uit van de vaste woonlasten. Ondanks de slechte financiële situatie van de gemeente wordt er alles aan gedaan om verhogingen van de gemeentelijke heffingen beperkt te houden. Voor de laagste inkomens kent de gemeente tevens de mogelijkheid tot kwijtschelding van gemeentelijke belastingen (onroerend zaakbelasting, rioolrecht, afvalstoffenheffing en hondenbelasting). De rijksoverheid stelt de regels vast voor de uitvoering van het kwijtscheldingsbeleid. De gemeente past deze regels tot nu toe zo ruim mogelijk toe.

Individuele huursubsidie
De huisvestingsmogelijkheden voor de primaire doelgroep staan centraal in het woonlastenbeleid. Het aantal ontvangers van individuele huursubsidie (IHS) en de hoogte van de IHS-uitkeringen liggen in Venray hoger dan het Limburgs gemiddelde. Het aantal huishoudens in Venray dat volgens de normen van het ministerie van VROM te duur woont, is gering en bedraagt ruim tweehonderd.
De jaarlijkse huurstijgingen kunnen tot gevolg hebben dat huishoudens problemen krijgen met de hoogte van de woonlasten. Het is van belang om goed overzicht te houden op de ontwikkeling van de woonlastenproblematiek. Dit inzicht is mede van belang om het fiatteringsbeleid gestalte te kunnen geven. Fiatteringen houden in dat de gemeente goedkeuring moet geven voor nieuwe IHS-toekenningen van meer dan *f* 300,- per maand. De woningstichting zal de noodzaak van fiatteringen aan de gemeente duidelijk moeten maken. Aangetoond moet worden dat er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In het verleden is er van gemeentelijke kant nauwelijks controle geweest op de noodzaak van fiatteringen. Om nieuwe dure scheefheid te voorkomen, zal de gemeente de aanvragen actiever toetsen. In het nieuwe toewijzingssysteem gelden strenge richtlijnen voor urgenties, zodat het aantal fiatteringen naar verwachting nog verder zal afnemen.

* **De gemeente zal de ontwikkeling van de woonlastenproblematiek nauwlettend volgen. Het fiatteringsbeleid voor aanvragen voor individuele huursubsidie (IHS) van meer dan *f* 300,- (peil 1995) zal worden gecontinueerd. De gemeente zal aanvragen actiever toetsen.**

Actie 52:
Fiatteringsbeleid continueren en aanvragen actiever toetsen.

Huurbeleid
De huursombenadering biedt de woningstichting de mogelijkheid om de huren gedifferentieerd te verhogen. Dit gebeurt binnen de marges die het ministerie aangeeft. De woningstichting hanteert bij de verhogingen de prijs-kwaliteitverhouding, de omvang van de voorraad betaalbare woningen en de hoogte van de totale huurinkomsten als uitgangspunt.
De prijs-kwaliteitverhouding bestaat uit de woontechnische kwaliteit en de marktpositie van de woningen. De woontechnische kwaliteit wordt bepaald via het Woonwaarderingssysteem (WWS). De marktpositie wordt uitgedrukt in zes klassen. Iedere klasse kent een opslag- of afslagpercentage in stappen van 10% ten opzichte van de waardering van de woontechnische kwaliteit. Om de objectiviteit van de klassen zoveel mogelijk te waarborgen, waarderen twee externe taxateurs en de afdeling Verhuur van de woningstichting onafhankelijk van elkaar de woningcomplexen. Voor de omvang van de voorraad betaalbare woningen zijn geen ondergrenzen gedefinieerd. Bij de hoogte van de totale huurinkomsten, is de financiële continuïteit van de corporatie de leidraad.
Het vaststellen van de huurverhogingen gebeurt na overleg met de Huurdersraad. De gemeente zal met de woningstichting overleggen over de uitvoering van een huurbeleid, gericht op het instandhouden of het vergroten van het aantal goedkope en middeldure huurwoningen. Het huidige huurprijsbeleid van de woningstichting resulteert op de lange termijn in een toename van het voor de doelgroep betaalbare woningbezit (kale huur < *f* 810,- per maand) in Venray-kom. De groei is te vinden in de groep middeldure huurwoningen. In de kerkdorpen resulteert het in een afname van betaalbare woningen. Voor de gemeente Venray als geheel groeit het aantal betaalbare woningen.

* **De gemeente zal het huurbeleid van de woningstichting toetsen aan de omvang van de voorraad goedkope en middeldure huurwoningen.**

Actie 53:
Huurbeleid woningstichting Noord-Limburg toetsen aan de omvang van de voorraad goedkope en middeldure huurwoningen.

Kernvoorraad
In overleg met de woningstichting wil de gemeente de kernvoorraad woningen vaststellen. Dit is de voorraad die beschikbaar is voor de doelgroep van het rijksbeleid, oftewel de goedkope en middeldure huurwoningen. Momenteel stelt de

woningstichting dat er voldoende aanbod moet blijven van betaalbare woningen. De term 'voldoende' is nog niet gekwantificeerd.
In 1995 zijn er in Venray 2.000 goedkope woningen (huur tot *f* 600,-) en 2.400 middeldure huurwoningen (huur van *f* 600,- tot *f* 810,-). Huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren (2.700 à 2.900) en een woning huren, dienen conform het rijksbeleid in deze voorraad gehuisvest te worden. In de middeldure voorraad wonen ook huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren. Zij wonen volgens de criteria van het Rijk financieel passend. Dit zijn momenteel 1.200 tot 1.400 huurders. Verder is er een groep die in goedkope huurwoningen woont, maar niet tot de primaire doelgroep behoort: de goedkope scheefwoners (400 à 500 huishoudens).
Overigens is het begrip 'kernvoorraad' geen vaststaand gegeven. Denkbaar is ook dat de kernvoorraad gedefinieerd wordt als de voorraad woningen waar huishoudens met een minimuminkomen de maximale IHS kunnen ontvangen zonder dat er sprake is van een fiattering. In 1995 ligt deze grens op een basishuur (kale huur + subsidiabele servicekosten) van *f* 679,-.
Het huurprijsbeleid van de woningstichting, de consequenties ervan voor de prijsdifferentiatie van de voorraad en de bovengenoemde omvang van de diverse groepen huurders op de woningmarkt kunnen als basis voor het overleg dienen. Om te voorkomen dat de kernvoorraad voornamelijk uit meergezinswoningen bestaat, is het raadzaam om ook een differentiatie naar woningtype te waarborgen. Het huurbeleid opent mogelijkheden voor een differentiatie, waarin verschillende woningtypen deel uitmaken van de kernvoorraad.

* **De gemeente zal in overleg met de woningstichting de kernvoorraad definiëren en vaststellen.**

Actie 54:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over het huurbeleid en de vaststelling van de kernvoorraad woningen.

Aanbeveling 13:
De gemeente heeft beperkte mogelijkheden om middels subsidies de woonlasten te verlagen. De gemeente zal bij subsidiebeschikkingen randvoorwaarden voor het huurniveau aangeven. Dit gebeurt bijvoorbeeld al bij de BWS-gelden. Het grondprijsbeleid is eveneens van invloed op de huren bij sociale-huurwoningen. Bij de gronduitgifte kan de (lagere) prijs gekoppeld worden aan het te realiseren huurniveau.

* **De gemeente zal in overleg met de woningstichting subsidiebeschikkingen en het grondprijsbeleid koppelen aan het te realiseren huurniveau.**

Actie 55:
Bij subsidies en gronduitgifte randvoorwaarden stellen aan huurprijs. Het stellen van deze randvoorwaarden, zal in overleg met de woningstichting gebeuren.

5.3.2 Scheefheid en doorstroming

Scheefheid

De scheefheid in de huursector van Venray is gering. Liefst 88% van de huurders woont financieel passend volgens de rijksdefinities. Ongeveer vijfhonderd huishoudens wonen te goedkoop en ruim tweehonderd te duur. Goedkope scheefheid ontstaat in Venray vooral door inkomenswijzigingen en niet of nauwelijks door het toewijzingsbeleid.

Scheefwonende huishoudens hebben niet vaker verhuisplannen dan de financieel passend wonende huishoudens. Uit onderzoek van de Woningstichting Noord-Limburg in Horst onder te goedkoop wonende huishoudens bleek dat de animo om te verhuizen gering is. Er kwamen ook geen mogelijkheden naar voren om verhuizing naar een financieel passende woning te bevorderen.

In Venray is de meeste goedkope scheefheid waarschijnlijk te vinden in West. Het woningmarktonderzoek geeft hier echter geen zekerheid over. In West staan overwegend huurwoningen met lage huurprijzen.

De dure scheefheid concentreert zich bij huishoudens die al langer dan vijf jaar in de huidige woning wonen. Bij de huishoudens die korter in de huidige woning wonen, komt dure scheefheid nauwelijks voor. Dit geeft aan dat het fiatteringsbeleid zijn vruchten afwerpt.

* **De gemeente zal vanwege de geringe omvang van de goedkope scheefheid niet actief proberen deze te verminderen. Door het financieel passend toewijzen van woningen door de woningstichting en een streng fiatteringsbeleid wordt nieuwe scheefheid voorkomen.**

Actie 56:
Toezicht houden op het financieel passend toewijzen van sociale-huurwoningen.

Doorstroming

Uit het woningmarktonderzoek volgt dat het aantal huishoudens dat verhuisplannen heeft, nagenoeg gelijk is aan het aantal huishoudens dat daadwerkelijk verhuist. Dit geeft aan dat de doorstroming op de Venrayse markt over het algemeen voldoende is. Ouderen hebben echter beduidend meer verhuisplannen dan dat zij daadwerkelijk verhuizen. Hier is schaarste op de woningmarkt. Ouderen moeten in Venray dan ook het langst op een woning wachten. Van de bewoners met een leeftijd tot 65 jaar die binnen Venray verhuizen, hoeft slechts 18% langer dan een jaar op een woning te wachten. Bij de 65-plussers bedraagt dit percentage 48%.

De schaarste uit zich vooral in de vraag naar specifieke ouderenwoningen. In het woonruimteverdelingsmodel hebben bewoners die een ouderenwoning in het centrum van Venray achterlaten voorrang boven andere doorstromers. Al deze doorstromers hebben op hun beurt weer voorrang boven starters. Ook is in het systeem ingebouwd dat doorstromers die een sociale-huurwoning achterlaten voorgaan op bewoners die een andere woning achterlaten. Op deze manier wordt getracht om betaalbare woningen vrij te maken. Het woonruimteverdelingssysteem is dus opgezet met het oogpunt de doorstroming te bevorderen.

Tegelijkertijd moet de gemeente ervoor waken het doorstromingseffect in Venray niet te overschatten. Uit de verhuisketenanalyse blijkt dat de ketens in Venray kort zijn. Dit komt vooral door de vele vestigers.

* **Eén van de doelstellingen van het nieuwe woonruimteverdelingsmodel is het bevorderen van de doorstroming. Of dit daadwerkelijk lukt, kan pas na de eerste evaluatie geconstateerd worden. De samenwerkende corporaties hebben de evaluatie gepland in 1997.**

Actie 57:
Voorrangsregels voor doorstromers die een sociale-huurwoning achterlaten handhaven.

5.3.3 Verdeling van woonruimte

Huisvestingswet
De groei van de woningvoorraad zal conform het Ontwerp-streekplan voor Noord- en Midden-Limburg plaats moeten vinden in stedelijke gebieden. Venray is één van deze stedelijke gebieden. Gezien het ontbreken van schaarste op de woningmarkt en de groeitaak van Venray, ziet de gemeente af van het opstellen van een huisvestingsverordening. Zij hanteert het principe van vrije vestiging. Dit sluit aan bij de Regionale beleidsvisie volkshuisvesting van het gewest, dat ook zoveel mogelijk het principe van vrije vestiging nastreeft.
Dit principe geldt zowel voor Venray-kom als de kerkdorpen. Deze laatste hebben weliswaar geen groeitaak, er mag alleen gebouwd worden voor de natuurlijke aanwas minus 15%. De gemeente is eind 1994 afgestapt van het autochtoniteitsbeginsel voor de kerkdorpen. De redenen hiervoor zijn het niet kunnen aantonen van schaarste in de goedkope sector, de geringe belangstelling van vestigers en binnenverhuizers voor woningen in de kerkdorpen. Er zijn overigens buiten nieuwbouw in de sociale-koopsector nagenoeg geen goedkope koopwoningen.

* **De gemeente zal het principe van vrije vestiging hanteren, zowel in Venray-kom als in de kerkdorpen.**

Actie 58:
Principe van vrije vestiging continueren.

Bouwkavels
Verkoop van gemeentegrond/bouwkavels valt buiten de Huisvestingswet. In Venray is schaarste aan bouwkavels. Dit blijkt ook nog eens uit het woningmarktonderzoek. De gemeente hanteert bij de verkoop van bouwkavels in kerkdorpen het autochtoniteitsbeginsel. Dit vanwege de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw en de daardoor optredende schaarste. Voor Venray-kom hecht de gemeente meer waarde aan de groeifunctie en hanteert zij dus geen autochtoniteitsbeginsel. In Venray-kom gelden dus geen beperkende voorwaarden. In 1997 is een evaluatie van de uitgifte

van kavels gepland. Op basis van deze evaluatie wordt beslist of het autochtoniteitsbeginsel gehandhaafd blijft.

* **De gemeente hanteert bij de verkoop van gemeentegrond/bouwkavels in de kerkdorpen vooralsnog het autochtoniteitsbeginsel. In Venray-kom gebeurt dit omwille van de groeifunctie niet.**

Actie 59:
Verkoopbeleid van gemeentegrond/bouwkavels continueren.

Actie 60:
Evalueren hantering autochtoniteitsbeginsel bij bouwkavels.

Woonruimteverdelingsmodel
Per 1 september 1995 is het aanbodmodel bij de woonruimteverdeling van toepassing. Dit woonruimteverdelingssysteem functioneert per 1 januari 1996 in de gehele regio Noord-Limburg met uitzondering van de gemeenten Meijel en Grubbenvorst. Woningzoekenden in Venray kunnen zich niet meer inschrijven bij de Woningstichting Noord-Limburg, maar dienen zelf actief naar een sociale-huurwoning te zoeken. Hiertoe publiceert de woningstichting de vrijkomende woningen in het tweewekelijks woonblad Huiskrant. De Huiskrant verschijnt in bijna de gehele regio Noord-Limburg. Belangstellenden voor een woning kunnen zich dan melden via het invullen van een 'woonbon'. Bij de huurprijzen horen vaste inkomenscriteria, zodat er geen nieuwe 'scheefheid' ontstaat en er geen bovenmatig beroep op de IHS-regeling wordt gedaan.
De woningstichting wijst vervolgens de woning toe aan de doorstromer die het langst in de huidige woning woont. Hierbij gelden echter enkele voorrangsregels. Het eerst in aanmerking komen de doorstromers die in Venray een ouderenwoning binnen een straal van vijfhonderd meter van het centrum achterlaten, daarna de doorstromers die in Venray een eengezinswoning met een huur tot de fiatteringsgrens Wet Individuele Huursubsidie achterlaten (1995: basishuur *f* 679,-). Dan volgen de doorstromers die een andere sociale-huurwoning in Venray achterlaten, vervolgens de doorstromers die een andere woning in Venray vrijmaken. Tenslotte komen de doorstromers buiten Venray aan bod. Heeft geen enkele doorstromer interesse in de woning, dan krijgt de oudste starter die belangstelling heeft de woning aanboden.
De reden om de doorstromers voorrang te geven boven de starters, is het bevorderen van de doorstroming. Bewoners die schaarse woningen achterlaten, komen het eerst voor een vrijgekomen woning in aanmerking.
Urgentie kan worden toegekend als voldaan wordt aan vaste criteria. Hiertoe is het begrip urgentie gestandaardiseerd. Situaties die in standaardcriteria zijn gedefinieerd, zijn echtscheiding/verbreking samenleving, onontkoombaar vertrek, inwoningssituaties met kind (op komst), financiële noodsituaties, medische noodsituaties en woonwerkverkeer. Andere gevallen kunnen worden voorgelegd aan een urgentiecommissie. Het streven is gericht op een passend aanbod aan urgenten binnen drie maanden. Er is echter geen harde aanbodgarantie.

Na een jaar functioneren zullen de samenwerkende corporaties het nieuwe model grondig evalueren. Naar verwachting zal deze evaluatie in de loop van 1997 worden afgerond. De evaluatie kan leiden tot aanpassingen van het systeem. Belangrijke thema's voor de evaluatie zijn: de positie van starters, de deelname van anderstaligen aan het woonruimteverdelingssysteem, de gevolgen van de voorrangregels voor de migratiepatronen en de toewijzingsresultaten.

* **De gemeente zal met de woningstichting overleg voeren over de evaluatie en de resultaten van het nieuwe woonruimteverdelingsmodel.**

Actie 61:
De gemeente volgt het nieuwe woonruimteverdelingsmodel kritisch en zal na de resultaten van de evaluatie overleg plegen met de Woningstichting Noord-Limburg.

Actie 62:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over de verdeling van de kernvoorraad, de woonruimteverdeling en de IHS-aanspraak, de huisvesting van statushouders en de huisvesting van urgenten.

Aanbeveling 14:
In het huidige model krijgen lokale doorstromers voorrang boven interlokale doorstromers. Dit kan gezien worden als een 'verkapte bindingseis' die strijdig is met de Huisvestingswet. De gemeente Venray heeft vanwege de groei-ambities bewust geen Huisvestingsverordening opgesteld. In de gemeente Venray (en dus ook in de kerkdorpen) geldt dan ook het principe van vrije vestiging. Er is dus sprake van een discrepantie tussen het principe van vrije vestiging die de gemeente Venray en de regio Noord-Limburg nastreven en het woonruimteverdelingsmodel van de samenwerkende corporaties.
Het nieuwe woonruimteverdelingsmodel is door de corporaties opgesteld in overleg met gewest, provincie, Inspectie Volkshuisvesting en gemeenten. Daarbij is ook de afstemming van de bindingseisen, de Huisvestingswet en het door de regio gehanteerde uitgangspunt van vrije vestiging aan de orde geweest. De uiteindelijk gekozen volgordecriteria voor doorstromers zijn het resultaat van een compromis om de vele partijen op één lijn te brengen. Een verdere discussie over de bindingseisen zal dan ook gevoerd worden na afloop van de evaluatie.

Er zijn straks vier hoofdoplossingsrichtingen voor Venray aan te geven:

Situatie A Vrije vestiging: Woningstichting Noord-Limburg laat huidige gemeentegebonden voorrangsregels vervallen.

Het regionale woonruimteverdelingsmodel regelt in het gewest Noord-Limburg op uniforme wijze de verdeling van de sociale-huurwoningen. Met deze invalshoek kan gesproken worden van een regionaal model. Door de lokale voorrangsregels

belemmert het systeem echter verhuizingen van de ene naar de ander gemeente in de regio, zodat een regionaal functionerende woningmarkt niet tot zijn recht komt.

Indien de voorrangsregels alleen in Venray niet meer gehanteerd worden, is er weer sprake van vrije vestiging en bevindt de gemeente zich weer in een legale situatie. Het regionale karakter van de woningmarkt verdwijnt echter grotendeels. Er is dan geen uniform model in de regio. Voor Venraynaren blijven belemmeringen op de regionale woningmarkt bestaan, terwijl de mogelijkheden voor interlokale doorstromers om in Venray te gaan wonen, vergroot worden. Dit komt de groeifunctie van Venray ten goede.

Situatie B Vrije vestiging: Alle samenwerkende corporaties laten huidige gemeentegebonden voorrangsregels vervallen.

Worden de voorrangsregels conform het beleidsdoel van de regio in alle gemeenten opgeheven, dan ontstaat er een uniforme, regionaal functionerende woningmarkt zonder schotten tussen de diverse gemeenten. Pas wanneer in een gemeente door schaarste (aantoonbare) knelpunten ontstaan, zou daar een deel van de woningmarkt afgeschermd kunnen worden.

Situatie C Afscherming woningmarkt: Gemeentelijke of regionale Huisvestingsverordening.

De gemeente Venray kan het principe van vrije vestiging laten vallen, zodat een legale situatie ontstaat. Er doen zich dan enkele knelpunten voor. Zo heeft Venray als stedelijke kern een groeitaak voor de regio. Dit strookt niet met het afschermen van de markt.
Afscherming van de goedkope sector kan wenselijk zijn in het geval dat er schaarste is op de woningmarkt. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Venray geen krappe woningmarkt is. Het aantal verhuisplannen ligt nagenoeg gelijk aan het aantal huishoudens dat daadwerkelijk verhuisd.
Verder weet de woningstichting uit ervaring dat iedere starter binnen een jaar een woning krijgt toegewezen. Gebeurt dit niet, dan heeft dit primair te maken met de hoge eisen die de starter stelt. Uit het woningmarktonderzoek blijkt bijvoorbeeld ook dat starters even snel een woning vinden als doorstromers. Schaarste binnen de sociale huursector is er voornamelijk bij de ouderenwoningen. Zij verhuizen in werkelijkheid minder dan dat ze zouden willen. Juist bij de ouderen is er weinig interlokale doorstroming. Zij verhuizen over het algemeen binnen een gemeente. Het afschermen van dit deel van de markt zal dan ook weinig verbetering in de situatie zal aanbrengen.
Tevens kan het afschermen van de markt niet zonder regionaal overleg gebeuren. Gedeputeerde Staten zullen afscherming alleen dan goedkeuren, wanneer binnen de regio geen oplossingen te vinden zijn.
De kans dat deze oplossingsrichting gevolgd wordt, is klein. De gemeente Venray heeft nauwelijks schaarste op de woningmarkt, zodat afscherming van (een deel van)

de markt niet nodig is. Tevens druist het afschermen van een deel van de markt tegen de beleidsdoelen van het streekgewest in.

Situatie D Huidige situatie voortzetten.

De vierde oplossingsrichting is het continueren van de bestaande situatie. In woorden betekent dit het streven naar het principe van vrije vestiging, maar in de praktijk het onderscheid maken tussen lokale en andere doorstromers. Dit is in strijd met de (geest van de) Huisvestingswet en het gemeentelijk beleid. In 1997 zal het nieuwe woonruimteverdelingssysteem geëvalueerd en indien noodzakelijk aangepast worden. Indien de gemeente Venray de huidige situatie voorlopig continueert, is de evaluatie het geschikte tijdstip om een legale situatie te creëren.

* **Het regionale niveau is de geëigende plaats om de discrepantie tussen het woonruimteverdelingsmodel en het principe van vrije vestiging te bespreken. De gemeente pleit voor het afschaffen van de bestaande voorrangsregels die in strijd zijn met de Huisvestingswet. Zij streeft het principe van vrije vestiging na.**

Actie 63:
De gemeente zal de evaluatie van het model in 1997 aangrijpen om de bindingseisen af te stemmen met de Huisvestingswet en de regionale beleidsvisie volkshuisvesting.

Actie 64:
De gemeente moet woord en daad van woonruimteverdeling met elkaar in overeenstemming brengen. Dit vraagt om een duidelijke politieke stellingname, dus niet vrije vestiging nastreven en tegelijkertijd lokale voorrangsregels laten functioneren.

5.4 Specifieke doelgroepen van beleid

In deze paragraaf is het beleid voor zes doelgroepen in de volkshuisvesting weergegeven. Dit zijn ouderen, jongeren, etnische minderheden, asielzoekers/statushouders, gehandicapten en woonwagenbewoners.

5.4.1 Ouderen

Ouderen hebben in Venray de meeste moeite om hun woonwensen te realiseren. Zij komen over het algemeen wel in de woning die zij wensen, maar de doorstroming is gering. Dit resulteert in lange wacht- en zoektijden voor een geschikte woning.
Uit de huishoudensprognoses blijkt verder dat de ouderen de snelst groeiende groep op de woningmarkt zijn. Vooral na het jaar 2010 stijgt de omvang van deze groep snel (zie ook § 5.1.5).

* **De gemeente zal prioriteit geven aan ouderenhuisvesting.**

Bij de strategische nieuwbouw in de sociale-huursector staan gelijkvloerse driekamerwoningen centraal. De bouwvorm kan variëren van flatwoningen met lift tot specifieke kleine laagbouwwoningen. Vooral het centrum van Venray is, gezien het voorzieningenniveau, populair. Hier zal dan ook de meeste nieuwbouw voor ouderen plaatsvinden. Er zal ook een woonzorgcomplex gerealiseerd worden.

Aanbeveling 15:
Slechts 2% van de verhuisgeneigde ouderen in Venray kiest expliciet voor het wonen in één van de kerkdorpen. Circa 14% heeft geen voorkeur voor Venray-kom of een kerkdorp. De overigen prefereren Venray-kom en dan met name het Centrum. Gezien deze cijfers is het in de kerkdorpen aanbevelingswaardig terughoudend te zijn met het bouwen van grote aantallen woningen die specifiek bestemd zijn voor ouderen. Er dient pas gebouwd te worden indien voor een concreet bouwplan de interesse gepeild en aangetoond is. De woningstichting hanteert dit principe al. In Ysselsteyn bestaan plannen om de behoefte aan en de haalbaarheid van een woonzorgproject te onderzoeken. Indien een dergelijk project realiseerbaar blijkt, zal de gemeente dit ondersteunen.
De woonmogelijkheden voor ouderen in de kerkdorpen kunnen vergroot worden door het standaard aanpasbaar bouwen van eengezinswoningen en het aanpassen van de woningvoorraad. Bij de laatste strategie kunnen verhuizingen naar een geschiktere woning achterwege blijven. Voorzieningen in de woonomgeving zijn echter moeilijker te beïnvloeden.

* **Voor ouderen zullen nieuwe woningen gerealiseerd worden nabij stedelijke voorzieningen. Dit zijn met name inbreidingsprojecten in het centrum van Venray-kom. De gemeente is in de kerkdorpen terughoudend met het realiseren van grote aantallen woningen die specifiek bestemd zijn voor ouderen. Zij richt zich in de kerkdorpen vooral op het standaard aanpasbaar bouwen van eengezinswoningen en het aanpassen van de bestaande voorraad.**

* **Bij gebleken behoefte en beschikbare locaties zullen ook in dorpen in de nabijheid van voorzieningen woningen voor ouderen gebouwd worden.**

Actie 65:
Bij voorgenomen bouwprojecten voor ouderen in kerkdorpen de interesse peilen.

De gemeente heeft het voornemen om in de kerkdorpen bij wijze van experiment kleine kavels uit te geven. Deze zijn primair bestemd voor zelfbouwactiviteiten van ouderen.

* **De gemeente zal in kerkdorpen enkele kleine zelfbouwkavels voor ouderen uitgeven.**

Actie 66:
Ook kleine kavels (voor ouderen) uitgeven.

In het onderzoek 'Over wonen van ouderen gesproken' is een kwalitatieve inventarisatie opgenomen van ongemakken die ouderen in hun huidige woningen tegenkomen. Een deel van de geïnterviewden woont in een specifiek voor ouderen bestemde woning. Ook zij hebben ongemakken in hun woning. Dit komt met name doordat het gaat om woningen die al jaren meegaan op de woningmarkt. De gemeente stelt zich tot doel om de aanpak van deze verouderde woningen te stimuleren.
Verder wil zij in de toekomst problemen op dit gebied inventariseren door toetsing aan de hand van de zogenoemde Seniorenscore. Deze score is een initiatief van de ouderenbonden en de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Zij hebben een eisenpakket geformuleerd voor woningen die geschikt zijn voor ouderen. Om voor het label in aanmerking te komen moet een woning voldoen aan 31 basiseisen. Deze eisen sluiten aan bij de richtlijnen voor het aanpasbaar bouwen. De gemeente wil stimuleren dat de bewoners in de toekomst zelf hun woning met de basiseisen confronteren.

* **De gemeente wil de aanpak van de verouderde ouderenwoningen stimuleren. In de toekomst zal de inventarisatie van problemen gebeuren aan de hand van de basiseisen van het Seniorenlabel.**

Actie 67:
Overleg in Werkgroep ouderenhuisvesting over de aanpak van de verouderde ouderenwoningen en in dit overleg tot prestatie-afspraken komen met de woningstichting.

Het aanpasbaar bouwen en verbouwen (zie 5.1.6) staat centraal bij de ouderenhuisvesting.

* **Het aanpasbaar bouwen en verbouwen komt vooral ouderen ten goede.**

5.4.2 Jongeren

Jongeren behoren over het algemeen tot de startende huishoudens. Uit het woningmarktonderzoek volgt dat de zoektijd naar een woning van starters niet langer is dan van doorstromers. In vergelijking met de ouderen is de zoektijd naar een woning kort. Wel doen zij vaker concessies aan hun woonwensen. Deze concessies zijn vooral het verhuizen naar een duurdere woning dan de bedoeling was en het minder vaak verhuizen naar een vrijstaande woning. Gezien de aard van deze concessies en de situatie bij de huisvesting van ouderen, legt de gemeente Venray geen prioriteit bij de jongerenhuisvesting.

* **De gemeente geeft de komende jaren vooralsnog geen prioriteit aan de jongerenhuisvesting.**

Aanbeveling 16:
Het nieuwe woonruimteverdelingsmodel kan echter grote gevolgen hebben voor de positie van jongeren op de woningmarkt. Starters (en dus vele jongeren) komen alleen dan voor een sociale-huurwoning in aanmerking als geen enkele doorstromer interesse in de desbetreffende woning heeft. Binnen de groep starters is de leeftijd het onderscheidend criterium. Wanneer meerdere starters interesse hebben, krijgt de oudste starter de woning toegewezen. De positie van de starters op de woningmarkt verdient daarom bij de evaluatie van het woonruimteverdelingsmodel bijzondere aandacht.

* **De gemeente zal de positie van starters in het woonruimteverdelingsmodel nauwlettend volgen.**

Actie 68:
Bij de evaluatie van het woonruimteverdelingsmodel de positie van de starters analyseren en indien nodig maatregelen treffen.

5.4.3 Etnische minderheden

In de concept-nota Minderheden constateert de gemeente Venray dat de allochtonen een achterstandspositie hebben op de Venrayse woningmarkt. Deze uitspraak is gebaseerd op landelijke cijfers. De cijfers uit het woningmarktonderzoek (in verband met de gekozen onderzoeksopzet) en de Woningstichting Noord-Limburg kunnen deze constatering niet bevestigen. De woningstichting spreekt eerder van een nagenoeg gelijke situatie.

Aanbeveling 17:
De gemeente moet ervoor waken de huisvestingssituatie van de allochtonen te vergelijken met de autochtonen zonder dat sociaal-economische factoren meegenomen worden. Omdat de sociaal-economische positie van allochtonen achterligt bij die van autochtonen, is er sowieso een gemiddeld slechtere huisvestingspositie. De vraag is daarom niet of allochtonen slechter gehuisvest zijn dan gemiddeld, maar of allochtonen slechter gehuisvest zijn dan autochtonen in eenzelfde sociaal-economische situatie.
Zolang er onduidelijkheid is over het al dan niet bestaan van een achterstandsituatie, is het de vraag of er een ombuiging moet plaatsvinden. Beleid kan pas geformuleerd worden indien er inzicht is in het probleem dat aangepakt moet worden. Dit inzicht is er momenteel niet. Enkele interviews met sleutelpersonen en (belangenbehartigers van) allochtonen kunnen wellicht een eerste beeld geven over het al dan niet bestaan van een achterstandsituatie.

* **De gemeente zal inzicht verwerven over de positie van allochtonen op de woningmarkt. Aan de hand van dit inzicht zal zij (indien nodig) haar beleid formuleren.**

Actie 69:
Inzicht verwerven in de positie van allochtonen op de woningmarkt en indien nodig achterstandspositie ombuigen.

5.4.4 Asielzoekers en statushouders

Voorjaar 1994 inventariseerde de gemeente Venray vijf mogelijkheden om asielzoekers te huisvesten. Gekozen is voor het opvangen van deze huishoudens in de bestaande voorraad. Indien deze oplossingsrichting te weinig soelaas biedt, zal onderzocht worden in hoeverre goedkope nieuwbouwwoningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeente is van mening dat opvang in grote, leegstaande gebouwen en wisselwoningen voorkomen moet worden. Het eerste belemmert de integratie en de nadelen van wisselwoningen zijn dat ze maximaal vijf jaar op dezelfde locatie mogen blijven staan, het vinden van een geschikte locaties en de verhuurbaarheid op langere termijn.
Omdat het gelukt is de taakstelling in de bestaande voorraad te realiseren, zijn de minder gewenste oplossingen achterwege gebleven.
Statushouders zijn aan woningen geholpen door hen een urgentiestatus te verlenen bij het zoeken naar een sociale-huurwoning. Ook werd aan kersverse statushouders de ROA-woning aangeboden, waarin de huishoudens tot dan toe als asielzoekers waren gehuisvest.
Momenteel verandert de opvang van asielzoekers. Het Rijk neemt per 1-1-1996 de zorg op zich voor de opvang. De gemeenten zijn dan alleen nog verantwoordelijk voor de opvang van statushouders. De taakstelling voor statushouders zal in de bestaande voorraad (sociale-huursector) worden opgevangen. Woningen voor statushouders zullen buiten het reguliere aanbod gehouden worden. Het staat deze mensen overigens vrij op het gepubliceerde aanbod te reageren.

* **Statushouders zullen in de bestaande voorraad worden gehuisvest. De Woningstichting Noord-Limburg reserveert woningen uit het reguliere woningaanbod voor statushouders.**

Actie 70:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over de huisvesting van statushouders.

5.4.5 Gehandicapten

Sinds 1 april 1994 is de Wet Voorzieningen Gehandicapten van kracht. Op grond van deze wet draagt de gemeente zorg voor de verlening van geldelijke steun voor woningaanpassingen voor gehandicapten. De gemeente heeft een verordening opgesteld voor de uitvoering van de wet. In de verordening zijn basisvoorwaarden opgenomen om voor een bijdrage in aanmerking te komen. Deze basisvoorwaarden zijn te splitsen in randvoorwaarden en soorten voorzieningen waarvoor een bijdrage uit het WVG aangevraagd kan worden.

In de praktijk zijn deze voorwaarden niet meer verfijnd genoeg. De gemeente zal het verstrekkingenbeleid van de WVG nader vormgeven. Dit zal in nauwe samenwerking met de Woningstichting Noord-Limburg moeten gebeuren.

* **De gemeente zal de verordening voor de WVG verfijnen en aanpassen aan de praktijksituatie.**

Actie 71:
Nader vormgeven aan het verstrekkingenbeleid van de WVG.

5.4.6 Woonwagenbewoners

Sedert midden jaren zeventig is het landelijke en provinciale woonwagenbeleid erop gericht de regionale centra op te heffen en de daarbij behorende standplaatsen te spreiden over kleinere locaties. Gebaseerd op de in het provinciaal plan gekozen uitgangspunten, ligt er in 1996 voor Venray een verplichting voor veertien standplaatsen, te weten acht te saneren plaatsen en zes uitbreidingsplaatsen. Na 1996 komt er vermoedelijk geen provinciaal woonwagenplan meer. Dan wordt (waarschijnlijk) de Woonwagenwet ingetrokken en zullen de woonwagenbewoners gelijk worden gesteld met huisbewoners (normalisatie).
In de belevingswereld van vele woonwagenbewoners is zo'n normalisatie echter niet vanzelfsprekend. Uit bezoeken van de gemeente aan verschillende recent gerealiseerde standplaatsen voor woonwagenbewoners bleek nog eens duidelijk dat niet volstaan kan worden met 'normale, bakstenen' woningen voor deze bewoners. Woonwagenbewoners van de bezochte projecten ambieerden een andere sfeer.
Het beleid van de gemeente Venray is erop gericht de veertien standplaatsen te realiseren in Brabander. De standplaatsen worden temidden of zoveel mogelijk aansluitend aan de toekomstige woonbebouwing in dit gebied aangelegd en krijgen uitsluitend een woonfunctie. Bij de inrichting gelden dezelfde maatstaven als voor de woningbouw. Bij de totstandkoming van de standplaatsen zet de gemeente conform het Verdeelbesluit BWS-gelden in.
De gemeente is voornemens het nieuwe woonwagencentrum over te dragen aan de Woningstichting Noord-Limburg. Gelijke behandeling van woonwagenbewoners en huisbewoners betekent ook dat de corporatie naast woningen ook deze zaken in exploitatie en beheer kan hebben. De woningstichting Noord-Limburg staat positief tegenover deze overdracht.
Tevens moeten nog vijf tijdelijke standplaatsen (ex artikel 10 Woonwagenwet) gesaneerd worden. Voor vier van deze plaatsen is een nieuwe locatie nodig, waar naast een woonbestemming ook een bedrijfsbestemming aanwezig moet zijn.

* **De gemeente zal in 1996 veertien woonwagenstandplaatsen in de toekomstige woningbouwlocatie Brabander realiseren en het beheer overdragen aan de Woningstichting Noord-Limburg. Ze streeft tevens naar eigendomsoverdracht aan de Woningstichting.**

De wensen van de toekomstige bewoners van de woonwagens zullen meegenomen worden in de besluitvorming over de inrichting van de locatie. Tevens zullen vijf tijdelijke plaatsen gesaneerd worden.

Actie 72:
Overdracht van beheer en eigendom van woonwagencentrum en woonwagens verder uitwerken met de Woningstichting Noord-Limburg en vormgeven in een prestatie-afspraak.

Actie 73:
Toekomstige woonwagenbewoners polsen over woonwensen.

Actie 74:
In samenwerking met de woningstichting (en mede op basis van de woonwensen van de toekomstige bewoners) de inrichting van het nieuwe woonwagencentrum vaststellen.

Actie 75:
Zoeken naar locatie(s) met woon- en bedrijfsbestemming voor vier woonwagens.

5.5 Partijen in de volkshuisvesting

De gemeente Venray onderhoudt vele contacten op het gebied van de volkshuisvesting. De belangrijkste die van invloed zijn op het beleid behandelen we in deze paragraaf. Achtereenvolgens zijn dit de Woningstichting Noord-Limburg, de woonconsumenten en de overige partijen.

5.5.1 Woningstichting Noord-Limburg

Het BBSH verandert. Dit besluit regelt de toelating en taken van toegelaten instellingen en het toezicht op deze instellingen. Welke prestaties een corporatie nu exact moet leveren, is niet eenvoudig vast te stellen. Dit heeft uiteraard gevolgen voor het toezicht. Het toetsingskader voor gemeenten blijft vaag en niet eenduidig. Medio 1995 heeft staatssecretaris Tommel in een brief aan de Tweede Kamer aangegeven dat er veranderingen moeten komen. Zo zal iedere toegelaten instelling een beleidsplan op moeten stellen. In dit beleidsplan dienen de te realiseren prestaties te staan en welke afspraken hierover met de gemeente zijn gemaakt. De gemeente zal vervolgens over de voorgenomen prestaties en de daadwerkelijke resultaten aan het ministerie van VROM moeten rapporteren.
Verder is in de brief een vijfde verantwoordingsveld voor de toegelaten instellingen opgenomen. Dit is de leefbaarheid van de woonomgeving.

Overleg
Op enkele kleine projecten na is de Woningstichting Noord-Limburg de verhuurder van de totale voorraad sociale-huurwoningen in Venray. Vanwege deze voorname rol

in de Venrayse volkshuisvesting is er structureel (bestuurlijk en ambtelijk) overleg tussen de woningstichting en de gemeente. In dit overleg staat het te voeren volkshuisvestingsbeleid en de wijze waarop dit verwezenlijkt kan worden centraal. Het overleg varieert qua schaalniveau van een strategische totaalvisie tot concrete projecten.

* **De gemeente zal overleg voeren met de Woningstichting Noord-Limburg over de koers en uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.**

Actie 76:
Bestuurlijk en ambtelijk overleg met de woningstichting continueren.

Toezicht
In het kader van het BBSH houdt de gemeente Venray toezicht op de Woningstichting Noord-Limburg. Dit toezicht is te scheiden in het toezicht achteraf (toetsing jaarstukken) en het toezicht vooraf (besluiten van aanmerkelijk belang).

Toezicht achteraf
Jaarlijks toetst de gemeente Venray de prestaties van de woningstichting aan de in het BBSH omschreven verantwoordingsvelden. De woningstichting dient jaarlijks aan de gemeente het volkshuisvestingsverslag en de financiële jaarstukken voor te leggen.

* **De gemeente toetst jaarlijks de activiteiten en prestaties van de Woningstichting Noord-Limburg aan het BBSH.**

Actie 77:
Jaarlijkse toetsing van de activiteiten en prestaties van de Woningstichting Noord-Limburg.

Aanbeveling 18:
Het werkgebied van de woningstichting beperkt zich niet tot de gemeente Venray. Ook in Horst is zij de grootste sociale verhuurder. Dit maakt de toetsing er niet eenvoudiger op. In 1994 en 1995 heeft de gemeente Venray de toetsing uitgevoerd en concept-nota's ter commentaar/aanvulling aan Horst voorgelegd. Hierover zijn summiere afspraken op ambtelijk niveau gemaakt. Het is aan te bevelen met de gemeente Horst een procedure op te stellen over de manier van toetsing. De noodzaak hiertoe is na de voorstellen van Tommel over veranderingen van het BBSH alleen maar groter geworden. Deze voorstellen gaan uit van een halvering van de beschikbare tijd voor toetsing.

* **De gemeente zal in overleg met de gemeente Horst de toetsingsprocedure opstellen.**

Actie 78:
Procedure toetsing woningstichting opstellen met gemeente Horst.

Aanbeveling 19:
Bij de toetsing gaat het om de prestaties van de woningstichting als geheel. Omdat Venray en Horst deel uitmaken van hetzelfde woningmarktgebied kunnen de prestaties niet los van elkaar worden gezien. Afzonderlijke toetsing van de prestaties in Horst en in Venray, zoals nu gebeurt, doet geen recht aan de 'totaalprestatie' van de woningstichting. Daarom bevelen wij een toetsing aan, waarbij de totaalprestaties als uitgangspunt worden genomen.
Van evident belang is dat de gemeente Venray naast deze 'totaalprestatie' ook inzicht heeft in de afzonderlijke volkshuisvestingsprestaties in Venray en Horst. Het jaarverslag van de woningstichting dient in haar ogen dan ook volkshuisvestingsprestaties te bevatten die naar de twee gemeenten zijn uitgesplitst.

* **De gemeente Venray zal de 'totaalprestatie' van de Woningstichting Noord-Limburg als uitgangspunt nemen en niet de afzonderlijke prestaties in Horst en Venray. Voor het inzicht in de woningmarkt heeft de gemeente echter ook naar lokaal niveau uitgesplitste gegevens nodig.**

Kengetallen voor prestaties
Bij de jaarlijkse beoordeling gaat het niet om een mechanische toetsing of de geleverde prestaties overeenkomen met de door de gemeente verwachte prestaties. Centraal in de beoordeling staat de uiteenzetting en de motivering van het door de woningstichting Noord-Limburg gevoerde beleid. Indien de gemeente en de woningstichting prestatie-afspraken vastleggen, kan de jaarlijkse beoordeling daaraan gerelateerd worden. De afspraken vormen dan een toetsingscriterium. De voorstellen van Tommel geven aan dat dit op korte termijn zelfs noodzakelijk wordt.
In dit volkshuisvestingsplan is het onderwerp van prestatie-afspraken al een keer naar voren gekomen, namelijk bij de minimale omvang van de kernvoorraad woningen. Het OTB heeft in november 1995 een model voorgesteld van meetbare prestatiekengetallen (Van der Zon, 1995). Het voorstel is met de medewerking van twaalf corporaties ontwikkeld en zal in 1996 in de praktijk toegepast worden. Deze toepassing zal tot een bijstelling van het model kunnen leiden.
Van der Zon heeft in zijn publicatie voor elk van de prestatiekengetallen aangegeven, hoe deze op een meetbare manier gedefinieerd kunnen worden. Voor deze definities verwijzen we naar deze publicatie.
In het model zijn de volgende prestatiekengetallen opgenomen:

* **beschikbaarheid**

1. betaalbare woningen;
2. kernvoorraad;
3. grote woningen;
4. woningen conform het principe van aanpasbaar bouwen;
5. woningen conform het seniorenlabel;

6. woningen met een bijzondere status;
7. doorstroming;

* **betaalbaarheid**
8 huursom;
9. huurverhoging;

* **huisvesting van de doelgroep van beleid**
10. verdeling van de kernvoorraad;
11. verdeling en IHS-aanspraak;
12. huisvesten van statushouders;
13. huisvesten van urgenten;

* **kwaliteit**
14. onderhoud;
15. klachten;
16. duurzaam bouwen;

* **zorg voor de woonomgeving**
17. leefbaarheid woonomgeving;

* **financiering van de sociale taakstelling**
18. gebruik van het vermogen beschikbaar voor sociale taak;

* **betrekken van huurders bij beheer en beleid**
19. opleiding en ondersteuning van bewonersorganisaties;
20. gekwalificeerd advies- en instemmingsrecht.

Naast deze prestatiekengetallen zijn er ook achtergrondkengetallen benoemd die relevant zijn voor het presteren van een corporatie, maar niet een prestatie uit een jaar aangeven. Het gaat om de volgende achtergrondkengetallen:
1. opbouw voorraad;
2. spreiding van de huishoudens over de voorraad;
3. IHS-aanspraak.

* **De gemeente streeft ernaar om meetbare prestatie-afspraken te maken met de Woningstichting Noord-Limburg.**

Actie 79:
Bereidheid woningstichting peilen om (per verantwoordingsveld) meetbare prestatie-afspraken te maken en deze in overleg met de woningstichting formuleren.

Regionaal toezicht
Het werkgebied van de Woningstichting Noord-Limburg is in 1995 uitgebreid tot de gehele regio Noord-Limburg. Alhoewel de woningstichting nog niet buiten de

gemeentegrenzen van Horst en Venray opereert, is dit in de (nabije) toekomst wel mogelijk. Ook hebben vele andere corporaties toestemming om in Venray te opereren. Hierdoor dienen de gemeenten in de regio Noord-Limburg de toetsing op elkaar af te stemmen. Hiervoor zijn afspraken op regionaal niveau nodig. De gemeente Venray neemt deel in een ambtelijke werkgroep die de nog in te stellen RVC gaat adviseren over de inhoud en de werkwijze van het gemeentelijk toezicht. Zolang het gemeentelijke toezicht binnen de regio niet op elkaar afgestemd is, zal de gemeente Venray met de gemeente Horst afspraken maken.

Overigens gaan er ook in het streekgewest stemmen op om prestatie-afspraken binnen de regio op elkaar af te stemmen. De zojuist genoemde werkgroep krijgt waarschijnlijk een uitbreiding van haar taak. Zij zal ook adviseren over de wijze waarop de door de staatssecretaris voorgestelde beleidsplannen van de corporaties op elkaar afgestemd kunnen worden. Bij de inhoud van de beleidsplannen zullen dan ongetwijfeld ook prestatie-afspraken en de wijze waarop deze regionaal afgestemd worden, aan de orde komen.

* **De gemeente Venray streeft naar een regionaal afgestemd toezicht op corporaties. Voorlopig stelt zij in overleg met de gemeente Horst de toetsingsprocedure op.**

Actie 80:
Deelnemen in de werkgroep die de RVC gaat adviseren over het gemeentelijk toezicht op corporaties.

Toezicht vooraf
Sommige besluiten van de woningstichting kunnen zo'n ingrijpende gevolgen hebben, dat zij vooraf goedgekeurd moeten worden door de gemeente. Dit zijn de zogenaamde besluiten van aanmerkelijk belang (BAB).

* **De gemeente toetst besluiten van aanmerkelijk belang aan het BBSH.**

Actie 81:
Toetsen besluiten van aanmerkelijk belang.

Aanbeveling 20:
In het BBSH is opgenomen dat de gemeente die het besluit aangaat, in overleg met de toegelaten instelling, kan bepalen dat bepaalde besluiten van aanmerkelijk belang niet hoeven te worden gemeld. Op deze manier kan een op maat gesneden lokale meldingsregeling ontstaan.

* **De gemeente Venray heeft geen behoefte aan een op maat gesneden meldingsregeling van besluiten van aanmerkelijk belang. Indien er bij de Woningstichting Noord-Limburg wel behoefte aan is, zal de woningstichting het iniatief moeten nemen om afspraken te maken.**

Actie 82:
Indien er een initiatief is van de Woningstichting Noord-Limburg, afspraken maken over melding van besluiten van aanmerkelijk belang.

5.5.2 Woonconsumenten

De woonconsument is een belangrijke partij waarmee de gemeente te maken heeft, een groep waarvan de positie vaak niet wettelijk is vastgelegd. Het uitgangspunt is dat bewoners in principe zelf voor hun woonsituatie zorgdragen.
In de rijksnota Volkshuisvesting is het woonconsumentenbeleid één van de speerpunten van beleid. De gemeentelijke beleidsaandacht zal zich steeds meer op de woonconsument moeten richten: bewoners(organisaties), woningzoekenden, belangenorganisaties voor specifieke doelgroepen en dergelijke. Overleg met en betrokkenheid van woonconsumenten, zal meer dan voorheen een plaats gaan innemen. Een zelfstandige en gelijkwaardige rol van de woonconsumenten zal daarbij het uitgangspunt moeten zijn.
De organisatie van bewoners van sociale-huurwoningen is geregeld in het BBSH. Bij de Woningstichting Noord-Limburg is in 1994 een Huurdersraad geïnstalleerd. De Huurdersraad overlegt met de woningstichting over onderwerpen van beleid en beheer. De Huurdersraad bestaat uit afgevaardigden van door de woningstichting erkende bewonerscommissies. Venray telt drie bewonerscommissies, te weten 't Brukske, Veltum en Kerkdorpen Venray. In de andere wijken ontbreekt een bewonerscommissie.
In elk kerkdorp is een dorpsraad actief en in enkele woonwijken in Venray-kom een wijkraad. Ook zijn er nog negen buurtverenigingen. Naast deze kerkdorp-, wijk- en buurtgebonden organisaties is er een belangengroep die zich bezighoudt met het wonen van ouderen. In de Werkgroep ouderenhuisvesting is regelmatig driehoeksoverleg tussen bewoners, de woningstichting en de gemeente.
In Venray is geen Vrouwen Advies Commissie voor de woningbouw actief.

* **De gemeente zal overleg voeren met woonconsumenten over de koers en de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Het doel is middels overleg meer informatie te genereren en te onderhandelen over beleidskeuzen.**

Actie 83:
Overlegstructuur middels de Werkgroep ouderenhuisvesting voortzetten.

Actie 84:
Bij projecten die binnen het werkgebied van kerkdorp-, wijk- en buurtgebonden organisaties liggen, in overleg treden met deze organisaties.

* **De gemeente stelt zich tot doel om samen met de woningstichting wijkorganisaties op te richten in de wijken waar nog geen bewonersorganisatie actief is.**

Actie 85:
Indien bij grote projecten een bewonersorganisatie ontbreekt: bewoners polsen over oprichting van zo'n organisatie.

De Regeling bijdragen woonconsumenten en sociale vernieuwing (RBWS) 1992 is per 1 januari 1994 ingetrokken. Op die datum is de Tijdelijke wet stimulering sociale vernieuwing in werking getreden. De bijdragen die Venray in het kader van deze wet ontvangt, zijn vrij besteedbaar binnen de doelstellingen van deze wet. De wet vervalt met ingang van 1 januari 1997, tenzij voor dit tijdstip een wijziging bij de Staten-Generaal is ingediend.
Er is een duidelijk raakvlak tussen woonconsumentenbeleid en beleid ten behoeve van sociale vernieuwing, vooral wat de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving betreft. Inbreng en participatie van georganiseerde bewoners is daarbij onontbeerlijk. Om deze redenen passen bestedingen aan woonconsumentenorganisaties uitstekend binnen de doelen van beleid op het terrein van de sociale vernieuwing.
't Brukske is een sociale-vernieuwingsgebied in Venray. Op grond van de Tijdelijke wet stimulering sociale vernieuwing, kan een deel van het budget besteed worden aan woonconsumentenorganisaties. Het is wenselijk dat in de toekomst prioriteit gegeven wordt aan de subsidiëring van activiteiten waarmee concrete resultaten kunnen worden bereikt.

* **Het accent van de bestedingen uit de Tijdelijke wet stimulering sociale vernieuwing zal liggen op concrete, lokale activiteiten en niet op vaste apparaatskosten van organisaties.**

Actie 86:
Subsidiëren concrete lokale activiteiten.

5.5.3 Andere partijen in de volkshuisvesting

Nu de verhoudingen tussen gemeenten en hun volkshuisvestingsparticipanten zich onder invloed van het rijksbeleid sterk wijzigen en gemeenten door het Rijk steeds minder ondersteund worden, is het voor de volkshuisvesting van toenemend belang dat er een goede verstandhouding bestaat tussen enerzijds gemeente en anderzijds lokale participanten.
De Woningstichting Noord-Limburg en woonconsumenten zijn al genoemd, maar te denken valt ook aan commerciële opdrachtgevers: particuliere verhuurders, makelaars, projectontwikkelaars, beleggers en dergelijke. Een voorwaarde voor een effectief en efficiënt samenspel voor de volkshuisvesting is, dat het beleid van de verschillende partijen elkaar ondersteunt, waar mogelijk versterkt, maar zeker niet tegenwerkt.
De gemeente streeft naar een situatie waarbij het primaat van het beleid ligt bij de gemeente en de uitvoering zoveel mogelijk wordt overgelaten aan de marktpartijen, waaronder ook de toegelaten instellingen.

* **De gemeente zal overleg voeren met andere participanten over de koers en de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.**

Actie 87:
Minimaal jaarlijks overleg met andere participanten over de koers en uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.
Er wordt de komende jaren op vele plaatsen tegelijk gebouwd, zowel buiten als binnen de bebouwde kom. Er is niet meer sprake van één, overzichtelijke locatie als Landweert. Daarnaast zijn verschillende bouwers, ontwikkelaars, makelaars en beheerders actief. De doelgroep bestaat niet alleen uit Venraynaren, maar ook uit mensen van buiten. De toekomstige bewoners kunnen voor Venray kiezen, maar ook voor een andere gemeente.

Aanbeveling 21:
De gemeente dient naar een goed marketingbeleid te streven. Voor potentiële kopers en huurders dienen op een overzichtelijke wijze alle nieuwe projecten gepresenteerd te worden. Dit kan door schriftelijke informatie, maar ook door een periodieke, bijvoorbeeld jaarlijkse woningbeurs. Zo'n beurs kan de gemeente gezamenlijk met commerciële marktpartijen en de Woningstichting Noord-Limburg opzetten. Wellicht valt de presentatie te combineren met een evenement dat vele mensen uit de regio trekt.

Actie 88:
Promotie van nieuwe bouwplannen en mogelijkheden bezien van een jaarlijkse woonbeurs, samen met derden.

5.6 Regionale samenwerking

De laatste jaren staat de regionalisering van het volkshuisvestingsbeleid sterk in de belangstelling. Regionalisering houdt in het overhevelen van gemeentelijke en provinciale taken en bevoegdheden naar het regionale niveau. Steeds sterker dringt het besef door dat woningmarktprocessen zich niet netjes binnen gemeentegrenzen afspelen, maar een grensoverschrijdend karakter dragen. Bewoners kijken verder dan de eigen gemeente.
Dit vraagt om bestuurlijke inbedding in regionaal - intergemeentelijk - verband. Deelname geschiedt op vrijwillige basis. Met de komst van de Huisvestingswet en het daarop gebaseerde Huisvestingsbesluit, het BWS en BLS, heeft regionale samenwerking een extra impuls gekregen en krijgt concreet gestalte. Zo ook in de regio Noord-Limburg.
Het gewest Noord-Limburg presenteerde in mei 1995 de Regionale beleidsvisie volkshuisvesting. Hierin zijn zestien beleidsdoelen opgenomen. De gemeente Venray beschouwt de zestien beleidsdoelen als richtpunt voor het lokale volkshuisvestingsbeleid en gebruikt deze (waar mogelijk) ook als bouwsteen voor dit volkshuisvestingsplan.

De gemeente maakt hierbij één uitzondering. Bij de verkoop van bouwkavels in de kerkdorpen blijft zij bindingseisen hanteren. Bewoners uit de kerkdorpen krijgen voorrang boven andere bewoners. Dit gebeurt met behulp van het autochtoniteitsbeginsel (zie § 5.3.3).

* **De gemeente zal de Regionale beleidsvisie volkshuisvesting als richtpunt voor haar lokale volkshuisvestingsbeleid beschouwen. Zij maakt echter één uitzondering. Voor bouwkavels in de kerkdorpen geldt vooralsnog het autochtoniteitsbeginsel.**

Eén van de beleidsdoelen is het op korte termijn instellen van een Regionale Volkshuisvestingscommissie (RVC). Dit is een formeel adviesorgaan van het gewest Noord-Limburg. In de RVC kan het beleid van de gemeenten/regio afgestemd worden op dat van de andere partners in de volkshuisvesting. Partijen die in de RVC zitting kunnen nemen, zijn gemeenten, het gewest, corporaties, woonconsumenten, makelaars en bouwers. Najaar 1995 werkt het gewestsecretariaat aan de totstandkoming van een RVC. De steden Venray en Venlo zouden volgens de huidige plannen gezamenlijk één vertegenwoordiger mogen leveren.

* **De gemeente Venray streeft ernaar om in de nog op te richten RVC zitting nemen.**

Actie 89:
Zitting nemen in RVC.

Aanbeveling 22:
Eén van de belangrijkste functies die het RVC kan vervullen is het creëren van draagvlak onder de partijen die werkzaam zijn op het terrein van de volkshuisvesting. Het is van belang dat de twee grootste gemeenten (en tevens enige stedelijke kernen) Venray en Venlo beide in de RVC vertegenwoordigd zijn. Hierdoor is het draagvlak voor te nemen beslissingen groter.

* **De gemeente Venray streeft ernaar om zowel Venlo als Venray een vaste plaats in de RVC te geven.**

De gemeenten hebben samen meer te winnen dan te verliezen met regionale samenwerking. Dat geldt zeker voor een groeigemeente als Venray. Het verdient daarom de aanbeveling om de regionale samenwerking in woord en daad te ondersteunen. Als één van de twee stedelijke gebieden van de regio Noord-Limburg is de gemeente Venray één van de gemeenten die de kar zal moeten trekken. Zij neemt daarom ook actief deel aan werkgroepen van het streekgewest.

* **De gemeente Venray zal ook in de toekomst actief deelnemen in werkgroepen van het gewest Noord-Limburg.**

Actie 90:
Als één van de beide trekkers van de regionalisering tijd investeren in regionale samenwerking.

6
PROGRAMMA'S

6.1 Bouwprogrammering tot het jaar 2000

In § 5.1.1 staat dat het gemeentelijk bouwprogramma aansluiting zal zoeken bij de PRIMOS-variant. Voor de periode 1995-2000 komt dit neer op jaarlijks 230 te bouwen woningen. Momenteel ligt de jaarlijkse bouwproductie echter dichter bij de vierhonderd dan de driehonderd woningen. Ook is een kwalitatieve uitwerking van het bouwprogramma gemaakt met een goed-weer- en slecht-weervariant.
De bouwproductie is momenteel hoger dan de behoefte is. Het verminderen van de productie is echter geen eenvoudige opgave. Voor grote projecten zoals St. Antoniusveld, St. Jozefterrein, Jerusalem, Beukenlaan en Landweert 3 zijn al verplichtingen aangegaan. Hierdoor is de flexibiliteit gering en zal het in tijd naar achteren schuiven van de plannen negatieve financiële consequenties hebben.
Een ander punt komt in § 5.1.3 naar voren. Tot en met het jaar 2000 komen er voor zover nu bekend twaalf locaties vrij die geschikt zijn voor woningbouw. De woningbouwprogrammering zal ook met deze locaties rekening moeten houden, want ook hier bestaan in sommige gevallen verplichtingen. De gemeente heeft deze locaties ingepast in de bouwprogrammering.

* **De gemeente heeft getracht een bouwprogramma te creëren dat aansluiting zoekt bij de PRIMOS-variant.**

In 6.1.1 is aangegeven welke bouwplannen zij doorschuift naar achteren. In 6.1.2 worden de locaties die vrijkomen door functieverandering in het bouwprogramma opgenomen. Paragraaf 6.1.3 gaat in op de kwalitatieve uitwerking van het bouwprogramma. Paragraaf 6.1.4 geeft een kwantitatief en kwalitatief overzicht van de bouwprogrammering tot het jaar 2000.

6.1.1 Naar achteren schuiven van de ontwikkeling van bouwlocaties

St. Antoniusveld, Smakterveldweg, terrein Nellissen: 1995 naar 1996
In 1995 zijn enkele geplande bouwprojecten niet gerealiseerd, namelijk de bouw van woningen op het St. Antoniusveld, de Smakterveldweg (Landweert II) en het terrein Nellissen (Landweert II). Dit zijn in totaal 225 woningen. Voor bijna al deze

woningen is de gemeente Venray verplichtingen aangegaan. Daarom is het doel met de bouw van deze woningen in 1996 te starten. De verdere fasering van het plan St. Antoniusveld probeert de gemeente volgens planning te realiseren.

Langeweg/Eindstraat, Goumansplein en Gouden Leeuw: van 1996 naar 1997/1998
Met het doorschuiven van de zojuist genoemde drie locaties naar 1996 zou er in dat jaar een forse bouwstroom ontstaan van bijna 570 woningen. Dit zou ongetwijfeld leiden tot afzetproblemen van woningen in Venray. Om dit te voorkomen schuift de gemeente bouwplannen uit 1996 waarvoor zij geen verplichtingen is aangegaan, door naar 1997 en 1998. Dit zijn de locaties Langeweg/Eindstraat, Eindstraat-/Goumansplein en de Gouden Leeuw. Op deze wijze ontstaat er in 1996 een bouwstroom van ongeveer 460 woningen. Alhoewel een verdere reductie wenselijk zou zijn, ziet de gemeente daarvan af. Dit omdat de aangegane verplichtingen van de gemeente zouden leiden tot negatieve financiële gevolgen.

Brabander: naar 2000 of later
Het doorschuiven van bouwprojecten naar 1997 leidt op zijn beurt tot een forse bouwstroom in 1997. Dit wordt nog eens versterkt omdat er dan door functieverandering van scholen twee locaties vrijkomen, waarvoor de gemeente ook reeds verplichtingen is aangegaan.
Gezien de grote capaciteit aan bouwgrond tot het eind van deze eeuw, zal de gemeente Venray deze eeuw niet starten met het nieuwe uitleggebied Brabander. Hooguit zullen bouwkavels uitgegeven worden om aan de grote vraag tegemoet te komen. Voor Brabander heeft de gemeente weliswaar enkele verplichtingen, maar hier is flexibiliteit ingebouwd. Dit betekent een reductie van het bouwprogramma van honderdvijftig tot tweehonderd woningen per jaar.
Wel zullen op korte termijn de veertien woonwagenstandplaatsen in dit gebied gerealiseerd worden.

Kerkdorpen
De gemeente streeft ernaar om waar mogelijk de provinciale richtcijfers voor de kerkdorpen te benutten. Voor de periode 1995-1999 gaat het om jaarlijks bijna vijftig woningen. In 1995 zijn 45 woningen opgeleverd (exclusief recreatiewoningen). In IJsselsteijn is medio 1996 een project met 44 woningen gestart. Als gevolg van bestemmingsplanherzieningen komen op de dorpen de komende jaren bouwlocaties beschikbaar.

Aanbeveling 23:
Overleggen met de provincie over een flexibele toepassing van de richtcijfers voor de invulling van nieuwe bouwlocaties op de dorpen.

* **De gemeente schuift bouwprojecten in Venray-kom in de tijd naar achteren.**

Tabel 6.1 Vermoedelijk jaar van realisering van potentiële bouwlocaties door functieverandering (en capaciteit), gemeente Venray

Locatie	Woningcapaciteit	Vermoedelijk jaar start bouw
Oostsingel	8	1996
MAVO-terrein-Landweert I	60	1997
Biologische-schoolterrein	20	1997
Pastoor Wijnhovenpark	100	1998
Omgeving Tuinstraat	20	1998
Beukenlaan	10	1999
Heuvelstraat	40	1999
Bonte Koestraat	20	1999
Terrein Martens (Braks)	30	na 1999
Wilhelminastraat (Top)	30	na 1999
De Wieën (Groenewold)	10	na 1999

Bron: gemeente Venray.

6.1.2 Inpassen nieuwe potentiële bouwlocaties in bouwprogrammering

Voor zover nu bekend zijn er elf locaties die tot en met het jaar 2000 door functieverandering vrijkomen. Deze elf locaties maakten nog geen onderdeel uit van het bouwprogramma van (voorjaar) 1995. In tabel 6.1 is aangegeven wanneer deze locaties naar verwachting ontwikkeld zullen worden. Uit paragraaf 6.1.1 blijkt dat de nieuwbouwproductie in 1996 en 1997 al ruim boven de PRIMOS-variant ligt. Voor 1998 sluit zij aan bij deze variant. Daarom is geprobeerd de locaties zoveel mogelijk naar 1999 of later door te schuiven.

Voor het Biologische-schoolterrein en het MAVO-terrein bestaan echter al verplichtingen, zodat hier in 1997 woningbouw zal starten.
In 1996 en 1997 ligt het accent op de koopsector. Om de bouw van sociale-huurwoningen niet te laten stagneren, zal het Pastoor Wijnhovenpark (IMBO) ondanks het hoge bouwprogramma in 1998 bebouwd worden. Het gaat hier om circa 50 sociale-huurwoningen en 50 koopwoningen. Ook zullen in dat jaar twintig eengezinskoopwoningen in de omgeving Tuinstraat gebouwd worden. Daarmee komt het bouwprogramma ook in 1998 boven de PRIMOS-variant uit. De overige zes locaties wil de gemeente in 1999 of later realiseren.

In 1999 is de omslag naar de PRIMOS-variant gemaakt. De gemeente gaat in de periode 1999-2004 conform deze variant uit van jaarlijks 230 te bouwen woningen. Met dit bouwprogramma zal de gemeente de provinciale/regionale groeitaak uitvoeren. Tevens zal zij hiermee het doel van de Buck-nota bereiken: 40.000 inwoners in het jaar 2015. Gezien de forse bouwstromen in de jaren 1994 en 1995 en de te verwachten hoge bouwstromen tot en met het jaar 1998 zal deze mijlpaal zelfs al eerder bereikt worden.

Tabel 6.2 Kwalitatieve uitwerking PRIMOS-variant en gemeentelijke bouwprogrammering; gemeente Venray 1995-1999

Categorie	PRIMOS-variant Goed-weerscenario	Gemeentelijk bouwprogramma
Sociale huur	230	350
Sociale koop	60	87
Huur duur	-	12
Koop tot *f* 250.000,-*	460	442
Koop *f* 250.000,- tot *f* 300.000,-	250	612
Koop *f* 300.000,- of meer	140	334
Totaal	1.140	1.827

* = In het woningmarktonderziek is een grens van *f* 227.000,- gehanteerd. In de praktijk brengt deze afwijking slechts een zeer geringe verschuiving met zich mee, omdat repondenten slechts incidenteel een bedrag tussen de *f* 227.000,- en *f* 249.999 opgaven.
Bron: OTB-woningmarktonderzoek, gemeente Venray (1995).

6.1.3 Kwalitatieve uitwerking

Prijsklasse en eigendomsverhouding

In deze paragraaf gaan we in op de kwalitatieve uitwerking van het gemeentelijk bouwprogramma. We relateren deze tevens aan de uitwerking van de PRIMOS-variant. Hierbij is gezien het huidige economische klimaat het goed-weerscenario het uitgangspunt. Tabel 6.2 vergelijkt het gemeentelijk bouwprogramma met de PRIMOS-variant.

De gemeentelijke bouwprogrammering overtreft in alle categorieën de uitwerking van de PRIMOS-variant. Het bouwprogramma voorziet dus in de vraag naar woningen en creëert als het ware een extra aanbod. Omdat de aansluiting met de PRIMOS-variant enkele jaren vergt, tracht de gemeente de extra woningen zoveel mogelijk te realiseren in die marktsegmenten waar het woningmarktonderzoek tekorten aangeeft.
Het deel dat de gemeente als het ware bovenop de PRIMOS-behoefteberekening realiseert, bestaat voor circa 60% uit koopwoningen van *f* 250.000,- tot *f* 300.000,- en 20% uit sociale-huurwoningen. Het woningmarktonderzoek constateerde bij koopwoningen in de klasse van *f* 250.000,- en *f* 300.000,- een tekort. Een belangrijke functie van deze woningen is het binden van potentiële vertrekkers. Vanwege deze twee motieven legt de gemeente bij de extra productie de nadruk op dit type woning.

Aanbeveling 24:
Uit het woningmarktonderzoek bleek dat het grootste tekort in de koopsector tot een prijs van *f* 250.000,- zit. Wij bevelen dan ook aan om bij de projecten met woningen in de prijsklasse *f* 250.000,- tot *f* 300.000,- die in de periode 1997-1999 op de rol staan, de opdrachtgevers te bewegen om een deel van de woningen in de klasse

tot *f* 250.000,- te realiseren. Dit zal de differentiatie en daarmee de afzetmogelijkheden vergroten. Deze woningen zijn namelijk, zo bleek uit het woningmarktonderzoek niet alleen bij Venraynaren, maar ook bij vestigers populair.

Het extra bouwen van sociale-huurwoningen vertaalt de gemeente, gezien de druk op de woningmarkt en de vraag in de toekomst, vooral in het bouwen van ouderenwoningen in en nabij het centrum en (na gebleken vraag) in de kerkdorpen. In uitbreidingswijken kunnen op kleine schaal eengezinshuurwoningen gebouwd worden.

Woningtype
Circa een derde deel van de nieuwbouw bestaat uit meergezinswoningen, namelijk ruim vijfhonderd woningen. Deze zullen op inbreidingslocaties dicht bij het centrum gerealiseerd worden. Ongeveer 40% hiervan zijn sociale-huurwoningen. De overige zijn koopappartementen op toplocaties in het centrum.
Bij de uitbreidingslocaties en de woningbouw in de kerkdorpen gaat het zowel om eengezinswoningen (ook kavels) als ouderenwoningen.

6.1.4 Bouwprogrammering tot het jaar 2000

Tabel 6.3 geeft het complete overzicht van de bouwprogrammering tot het jaar 2000. Deze periode kan beschouwd worden als de overgang naar een bouwprogramma dat aansluit bij de PRIMOS-variant. Vanwege de aangegane verplichtingen en het vrijkomen van locaties in het centrum zal de bouwproductie tot en met 1998 nog beduidend hoger zijn. In 1999 zal de aansluiting bij de PRIMOS-variant voltooid zijn. Een belangrijke consequentie is dat het plan Brabander (behoudens woonwagenlocatie en vrije-sector-kavels) niet eerder dan vanaf het jaar 2000 gerealiseerd zal worden.
De bouwprogrammering is geen statisch gegeven en ook in de toekomst continue aan wijzigingen onderhevig. Tabel 6.3 geeft de cijfers die tijdens het drukken van dit volkshuisvestingsplan actueel waren en heeft vooral een indicatieve waarde.

Tabel 6.3 Bouwprogrammering tot het jaar 2000; gemeente Venray

INBREIDING / UITBREIDING	I			I			I	I	I	I			I			U	U	U	U	U	I
CATEGORIE	A			A			B	C	C	A			A			A	A	A	B	A	A
LOKATIENUMMER	1			2			3	4	5	6			7			8	9	10	11	12	13
PROGRAMMA 95-99 START WONINGBOUW-------- -- Bedragen x 1000	st Jozef			Jerusalem			Langewg Eindstr	Eindstr Goumanspl	Gouden leeuw	Burggraaf			Beukenl / Eikenl			Landweert 1	Landweert 3	Smakterwg /Lw 2	Nellissen/Lw 2	St Antoniusvld	Brukske
Eengez. / meergez. 1995	E	M	T	E	M	T	M	M	M	E	M	T	E	M	T	E	E	E	E	E	E
Sociale-huur		56	56								14	14	9	37	46	8					32
Sociale -koop																2					
Huur duur														2	2						
Koop tot f 250	27	24	51																		
Koop f 250 - f 300	2	4	6							15		15					44				
Koop boven f 300																					
Totaal	29	84	113							15	14	29	9	39	48	10	44				32
Eengez. / meergez. 1996	E	M	T	E	M	T	M	M	M	E	M	T	E	M	T	E	E	E	E	E	E
Sociale-huur					30	30														24	
Sociale -koop																		10		20	
Huur duur																					
Koop tot f 250										5		5						31	20	115	
Koop f 250 - f 300				30		30												13	3	55	
Koop boven f 300				10		10														32	
Totaal				40	30	70				5		5						54	23	246	
Eengez. / meergez. 1997	E	M	T	E	M	T	M	M	M	E	M	T	E	M	T	E	E	E	E	E	E
Sociale-huur																	16			35	
Sociale -koop																					
Huur duur																					
Koop tot f 250				20		20			20											7	
Koop f 250 - f 300				15	10	25		40	5											28	
Koop boven f 300				10		10														27	
Totaal				45	10	55		40	25								16			97	
Eengez. / meergez. 1998	E	M	T	E	M	T	M	M	M	E	M	T	E	M	T	E	E	E	E	E	E
Sociale-huur																					
Sociale -koop																				38	
Huur duur																					
Koop tot f 250									10											25	
Koop f 250 - f 300							40		25											25	
Koop boven f 300									20												
Totaal							40		55											88	
Eengez. / meergez. 1999	E	M	T	E	M	T	M	M	M	E	M	T	E	M	T	E	E	E	E	E	E
Sociale-huur																					
Sociale -koop																					
Huur duur																					
Koop tot f 250													10		10					48	
Koop f 250 - f 300																				8	
Koop boven f 300																				19	
Totaal																				75	
Eengez. / meergez. '95-'99	E	M	T	E	M	T	M	M	M	E	M	T	E	M	T	E	E	E	E	E	E
Sociale-huur		56	56		30	30					14	14	9	37	46	8	16			59	32
Sociale -koop																2		10		58	
Huur duur														2	2						
Koop tot f 250	27	24	51	20		20			30	5		5	10		10			31	20	195	
Koop f 250 - f 300	2	4	6	45	10	55	40	40	30	15		15					44	13	3	116	
Koop boven f 300				20		20			20											78	
Totaal	29	84	113	85	40	125	40	40	80	20	14	34	9	39	48	10	60	54	23	506	32

1995 - 1999	PROGR. VENRAY				PROV VARIANT				PRIMOS VARIANT				BUCK VARIANT			
Sociale-huur	350				240	gw	290	sw	230	gw	290	sw	340	gw	390	sw
Sociale -koop	87				60	gw	180	sw	60	gw	170	sw	85	gw	205	sw
Huur duur	12					gw	120	sw		gw	110	sw	45	gw	165	sw
Koop tot f 250	442				480	gw	350	sw	460	gw	340	sw	575	gw	445	sw
Koop f 250 - f 300	612				260	gw	180	sw	250	gw	170	sw	295	gw	215	sw
Koop boven f 300	334				140	gw	60	sw	140	gw	60	sw	160	gw	80	sw
Totaal	1827				###	gw	1180	sw	1140	gw	###	sw	###	gw	###	sw

I	U	U	I	U	I	I	I	I	I	I	I							
A	A	B	B	C	C	C	B	C	C	B	B				A			
14	15	16	17	18	20	21	22	24	25	26	27							
Hardeweg	Westeinde	Vlakwater 2	Molenklef	Brabander	omgeving Tuinstr.	Oostsingel	Past Wijnh park	Biolog. school	Mavo terrein/Lw 1	St. Jozefkloster	Bonte Koestraat	Venray-Kom			Kerkdorpen			TOTAAL
E	E	E	E	E	E	E	M	M	E	M	M	E	M	T	E	E	M	TOTAAL
															13	62	107	169
															2	4		4
													10	10			12	12
																27	24	51
												2		2	22	85	4	89
6	7	4										2		2	8	27		27
6	7	4										4	10	14	45	205	147	352
E	E	E	E	E	E	E	M	M	E	M	M	E	M	T	E	E	M	TOTAAL
																24	30	54
															10	40		40
																171		171
						8									30	139		
															15	57		57
						8									55	431	30	461
E	E	E	E	E	E	E	M	M	E	M	M	E	M	T	E	E	M	TOTAAL
															11	62		62
								20	60							87	40	127
			13												15	71	55	126
		15		20											8	80		80
		15	13	20				20	60						34	300	95	395
E	E	E	E	E	E	E	M	M	E	M	M	E	M	T	E	E	M	TOTAAL
							50								10	10	50	60
																38		38
																25	10	35
						20		50							15	60	115	175
		20		20											8	48	20	68
		20		20	20		100								33	181	195	376
E	E	E	E	E	E	E	M	M	E	M	M	E	M	T	E	E	M	TOTAAL
															5	5		5
															5	5		5
																58		58
										40	20				15	23	60	83
		25		50											8	102		102
		25		50						40	20				33	183	60	243
E	E	E	E	E	E	E	M	M	E	M	M	E	M	T	E	E	M	TOTAAL
							50								39	163	187	350
															17	87		87
													10	10			12	12
								20	60							368	74	442
			13		20	8	50			40	20	2		2	97	378	234	612
6	7	64		90								2		2	47	314	20	334
6	7	64	13	90	20	8	100	20	60	40	20	4	10	14	200	1300	527	1827

OVERIGE CAPACITEIT:		
Vlakwater 2	80	
Notarisberg	12	CATEGORIE:
Terrein Martens (Braks)	30	A= AANGEGANE VERPLICHTINGEN
Wilhelminastraat (Top)	30	B= GEEN VERPLICHTINGEN
De Wieen (Groenewold)	10	C= VERPLICHTINGEN MET ENIGE FLEXIBILITEIT
Brabander	###	
TOTAAL	###	

6.2 Activiteitenprogramma

In deze paragraaf van het volkshuisvestingsplan is een overzicht van alle activiteiten opgenomen. Dit activiteitenprogramma is afkomstig uit hoofdstuk 5. Het sluit aan bij de zes onderwerpen uit het hoofdstuk die ieder in een aparte paragraaf beschreven zijn. Het eerste onderwerp, de nieuwbouw, is evenwel opgedeeld in vijf delen, namelijk de programmering, de kwalitatieve uitwerking, het aanpasbaar bouwen, het duurzaam bouwen en tenslotte de BWS-gelden en grondexploitatie. Voor ieder onderwerp is in het kort het streven van de gemeente aangegeven, de activiteiten die daarvoor ondernomen zullen worden en de daarbij te hanteren instrumenten. Uitgebreidere toelichting is in hoofdstuk 5 te vinden.

Met een (P) is aangegeven welke activiteiten een hoge prioriteit hebben.
Acties aangeduid met *** zijn acties die volgen uit een aanbeveling van het OTB.

I Nieuwbouw: programmering

De nieuwbouwprogrammering is erop gericht om de groeitaak te realiseren die de gemeente Venray binnen de regio Noord-Limburg heeft. De gemeente beschouwt de ontwikkeling van de werkgelegenheid als randvoorwaarde van het nieuwbouwprogramma.

Actie 1:
Plannen afstemmen op het realiseren van de PRIMOS-taakstelling (P). Dit betekent een bijstelling naar beneden.

Actie 2:
Huidige planningslijsten aanpassen aan bouwprogramma volgens PRIMOS-variant (P).

Actie 3:
Ontwerp-structuurplan aanpassen aan PRIMOS-variant (P).

*** Actie 4:
Aanbrengen van flexibiliteit, met name in het plan Brabander.

Actie 5:
Voor concrete projecten een onderbouwd verzoek bij de provincie indienen om richtcijfers over te mogen hevelen van het ene naar het andere kerkdorp.

Actie 6:
Bestemmingsplannen kerkdorpen ontwikkelen (P).

Actie 7:
Bouwplannen Centrum uitwerken (P).

Actie 8:
Bestemmingsplanprocedure afronden en op zo kort mogelijke termijn bouwrijp maken van St. Antoniusveld en realiseren van woningen (P).

Actie 9:
Stedebouwkundig plan Brabander uitwerken, bestemmingsplan maken. Planontwikkeling Brabander afstemmen op het nieuwbouwtempo.

Actie 10:
Plancapaciteit die ontstaat door functieveranderingen in het bouwprogramma opnemen (P).

Actie 11:
Bij de komst van een groot bedrijf bij de werknemers de interesse naar woningen in Venray peilen en de vraag opnemen in het bouwprogramma.

De instrumenten die de gemeente bij het realiseren van de nieuwbouwprogrammering tot haar beschikking heeft, zijn:
- bestemmingsplan/artikel 19-procedure;
- grondbeleid;
- overleg opdrachtgevers;
- overleg bedrijven;
- prestatie-afspraken woningstichting.

II Nieuwbouw: kwalitatieve uitwerking

De gemeente streeft naar een gedifferentieerd aanbod van woningen naar prijs, type woonmilieu en doelgroep. Daarbij zal de gemeente de mogelijkheden voor nieuwbouw gebruiken met het doel de kwalitatieve tekorten op de woningmarkt te verminderen. Om een kwalitatief goed woonmilieu te creëren, zal de gemeente voor nieuwe locaties een beeldkwaliteitsplan ontwikkelen. Deze plannen zijn de leidraad bij de invulling van de bestemmingsplannen.

Actie 12:
Eengezinskoopwoningen met minimaal vier slaapkamers realiseren (P).

Actie 13:
Op kleine schaal eengezinswoningen met drie kamers realiseren, waarbij de principes van het aanpasbaar en flexibel bouwen centraal staan.

Actie 14:
Uitgeven van 75 bouwkavels tot het jaar 2000 (P).

Actie 15:
Op kleine schaal luxe appartementen realiseren.

Actie 16:
Aanpasbaar gebouwde ouderenwoningen in de sociale-huursector realiseren (P).

Actie 17:
Woonzorgcomplex realiseren.

*** Actie 18:
Bij woonsatisfactie-onderzoeken een plaats inruimen voor onderzoek naar gebruiks-ervaringen van bewoners van nieuwbouwprojecten.

*** Actie 19:
Meer experimenteel vormgegeven woningbouw in beeldkwaliteitsplannen opnemen.

Actie 20:
Beleid ten aanzien van 't Brukske continueren.

Actie 21:
Bouwkavels Vlakwater uitgeven.

Actie 22:
Opstellen beeldkwaliteitsplan Brabander, Jeruzalem en volgende projecten (P).

De te gebruiken instrumenten zijn:
- bestemmingsplan/artikel 19-procedure;
- gronduitgifte;
- beeldkwaliteitsplan;
- overleg opdrachtgevers;
- prestatieafspraken woningstichting;
- BWS-gelden/Defensiegelden.

III Nieuwbouw: aanpasbaar bouwen

De gemeente streeft ernaar de nieuw te bouwen woningen zoveel mogelijk volgens het principe van het aanpasbaar bouwen te realiseren. De gemeente schenkt hierbij ook aandacht aan de woonomgeving.

Actie 23:
Opstellen van de nota Stimulering aanpasbaar (ver)bouwen en via regulier overleg met diverse actoren bepalen welke gemeentelijke instrumenten het best ingezet kunnen worden (P).

Actie 24:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over het percentage aanpasbaar te bouwen woningen (P).

*** Actie 25:
Aanpasbaar bouwen niet uitsluitend op ouderenwoningen richten, maar als uitgangspunt voor alle nieuwbouw.

*** Actie 26:
Nota aanpasbaar bouwen aanvullen met gebieden waar aanpasbaar bouwen een 'must' is en gebieden waar het wenselijk is.

Actie 27:
Stimuleringspremie aanpasbaar bouwen handhaven.

*** Actie 28:
Defensiegelden scheiden van BWS-gelden (P).

*** Actie 29:
Verdeelbesluit Defensiegelden, Verdeelbesluit BWS-gelden en Stimuleringspremie aanpasbaar bouwen op elkaar afstemmen (P).

De te gebruiken instrumenten voor het aanpasbaar bouwen, zijn:
- voorlichting;
- overleg opdrachtgevers;
- prestatie-afspraken;
- stimuleringspremie aanpasbaar bouwen;
- BWS-gelden (voorrangsregel);
- Defensiegelden (voorwaarden);
- gronduitgifte.

IV Nieuwbouw: duurzaam bouwen

Woningbouw in Venray moet passen binnen de filosofie van duurzaam bouwen. Dit geldt zowel voor de woning als voor de woonomgeving.

Actie 30:
Het voorlichten van de participanten in het bouwproces omtrent het duurzaam bouwen (P).

Actie 31:
Jaarlijkse evaluatie van het basispakket duurzaam bouwen en op basis van deze evaluatie het basispakket aanpassen (P).

Actie 32:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over het percentage duurzaam te bouwen woningen.

Actie 33:
Het met voorrang behandelen van bouwprojecten met innovatieve ideeën over duurzaam bouwen.

Actie 34:
Het duurzaam bouwen als selectiecriterium gebruiken bij het selecteren van opdrachtgevers (P).

Actie 35:
Het uitwerken van het duurzaam inrichten van de woonomgeving en dit toe te passen in Brabander.

Actie 36:
Als proef een beperkt aantal kavels uitgeven, waarbij expliciete voorwaarden gesteld zijn omtrent het duurzaam bouwen. De gemeente zal hierbij gebruik maken van een stimuleringspremie.

*** Actie 37:
Lokaal beleid omtrent duurzaam bouwen toetsen aan te ontwikkelen nationaal beleid.

Instrumenten om het duurzaam bouwen te bevorderen, zijn:
- voorlichting;
- overleg opdrachtgevers;
- prestatie-afspraken;
- stimuleringspremie;
- BWS-gelden (voorrangsregel);
- Defensiegelden (voorwaarden);
- gronduitgifte.

V Nieuwbouw: BWS-gelden en grondexploitatie

De gemeente streeft ernaar om jaarlijks BWS- en Defensiegelden in te zetten voor maximaal zestig subsidiewoningen per jaar. Zij hanteert bij de gronduitgifte gedifferentieerde grondprijzen. Zij zal de Defensiegelden scheiden van de BWS-gelden. Op deze manier kunnen voorwaarden aan de Defensiegelden gekoppeld worden voor het aanpasbaar en duurzaam bouwen.

Actie 38:
Jaarlijks opstellen van Verdeelbesluit BWS-gelden.

*** Actie 39:
In Verdeelbesluit BWS-gelden prioriteit leggen bij sociale-huurwoningen.

*** Actie 40:
Bouwplannen toetsen op duurzaam en aanpasbaar bouwen. Plannen die aan deze richtlijnen voldoen voorrang geven bij BWS-gelden (P).

Zie ook: acties 29 en 30.

Actie 41:
Gedifferentieerde grondprijzen vaststellen en afstemmen met BWS-regeling en locatiesubsidies (P).

Actie 42:
Regionale afstemming grondprijzen in het streekgewest op de agenda brengen.

Instrumenten:
- verdeelbesluiten;
- grondbeleid;
- regionale afspraken BWS-gelden.

VI Beheer bestaande voorraad en woonomgeving

De gemeente streeft naar behoud van de huidige goede kwaliteit van de woningvoorraad. Zij zal de woonmilieus en woonkwaliteiten in Centrum en 't Brukske versterken. In de overige delen van de gemeente is het streven gericht op het behouden van de kwaliteit. Om inzicht in de kwaliteit te hebben, zal zij periodiek informatie verzamelen.

Actie 43:
Klachtenmeldingen over bouwkundige gebreken registreren.

Actie 44:
Toetsen kwaliteitsbeleid Woningstichting Noord-Limburg.

Actie 45:
Integreren van het aanpasbaar verbouwen in de aanpak van het aanpasbaar bouwen.

Actie 46:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over het aantal aanpasbaar te verbouwen woningen.

Actie 47:
Rijkssubsidies verstrekken voor het duurzaam verbouwen.

Actie 48:
Plannen voor verkoop van huurwoningen toetsen aan de functie van de woningen op de woningmarkt en het belang van deze woningen voor de primaire doelgroep (zie ook § 5.3.1: woonlasten).

Actie 49:
Faseren en opstellen beeldkwaliteitsplannen/structuurvisies voor het Centrum (zie ook nieuwbouw: beleid per wijk) (P).

*** Actie 50:
Ontwikkeling signaleringssysteem woningmarkt (P).

Actie 51:
Prestatie-afspraken met de woningstichting maken over de leefbaarheid van de woonomgeving.

Instrumenten:
- overleg;
- BBSH;
- prestatie-afspraken;
- tijdelijke subsidieregeling duurzaam renoveren.

VII Woonlasten, scheefheid, doorstroming en de verdeling van woonruimte

De gemeente zal de ontwikkeling van de woonlastenproblematiek nauwlettend volgen. Om nieuwe dure scheefheid te voorkomen, zal de gemeente de aanvragen voor IHS-toekenningen boven de fiatteringsgrens actiever toetsen. De gemeente zal vanwege de geringe omvang van de goedkope scheefheid niet actief proberen deze te verminderen. Nieuwe goedkope scheefheid zal voorkomen worden door woningen financieel passend toe te wijzen.

Het woonruimteverdelingsmodel heeft als doel de doorstroming te bevorderen. De gemeente pleit voor het afschaffen van de bestaande voorrangsregels in het model die in strijd zijn met de Huisvestingswet. De gemeente streeft het principe van vrije vestiging hanteren na, zowel in Venray-kom als in de kerkdorpen. Gezien het regionale karakter van het woonruimteverdelingsmodel, zal de afstemming op regionaal niveau moeten plaatsvinden.

Actie 52:
Fiatteringsbeleid continueren en aanvragen actiever toetsen.

Actie 53:
Huurbeleid woningstichting Noord-Limburg toetsen aan de omvang van de voorraad goedkope huurwoningen (P).

Actie 54:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over het huurbeleid en de vaststelling van de kernvoorraad (P).

Actie 55:
*** Bij subsidies en gronduitgifte randvoorwaarden stellen aan huurprijs. Het stellen van deze randvoorwaarden, zal in overleg met de woningstichting gebeuren.

Actie 56:
Toezicht houden op het financieel passend toewijzen van sociale-huurwoningen.

Actie 57:
Voorrangsregels voor doorstromers die een sociale-huurwoning achterlaten handhaven.

Actie 58:
Principe van vrije vestiging continueren.

Actie 59:
Verkoopbeleid van gemeentegrond/bouwkavels continueren.

Actie 60:
Evalueren hantering autochtoniteitsbeginsel bij bouwkavels.

Actie 61:
De gemeente volgt het nieuwe woonruimteverdelingsmodel kritisch en zal na de resultaten van de evaluatie overleg plegen met de Woningstichting Noord-Limburg.

Actie 62:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over de verdeling van de kernvoorraad, de woonruimteverdeling en de IHS-aanspraak, de huisvesting van statushouders en de huisvesting van urgenten.

*** Actie 63:
De gemeente zal de evaluatie van het model in 1997 aangrijpen om de bindingseisen af te stemmen met de Huisvestingswet en de regionale beleidsvisie volkshuisvesting (P).

*** Actie 64:
De gemeente moet woord en daad van woonruimteverdeling met elkaar in overeenstemming brengen. Dit vraagt om een duidelijke politieke stellingname, dus niet vrije vestiging nastreven en tegelijkertijd lokale voorrangsregels laten functioneren (P).

Instrumenten:
- overleg;
- huisvestingswet;
- BBSH;
- prestatie-afspraken;
- grondbeleid.

VIII Specifieke doelgroepen van beleid

De gemeente zal prioriteit geven aan de ouderenhuisvesting. De gemeente zal inzicht verwerven over de positie van allochtonen op de woningmarkt en een eventuele achterstand ombuigen. Statushouders zullen in de bestaande voorraad worden gehuisvest. De gemeente zal de verordening voor de WVG verfijnen. Verder zal zij veertien woonwagenstandplaatsen in Brabander realiseren en overdragen aan de Woningstichting Noord-Limburg.

*** Actie 65:
Bij voorgenomen bouwprojecten voor ouderen in kerkdorpen de interesse peilen.

Actie 66:
Ook kleine kavels (voor ouderen) uitgeven.

Actie 67:
Overleg in Werkgroep ouderenhuisvesting over de aanpak van de verouderde ouderenwoningen en in dit overleg tot prestatie-afspraken komen met de woningstichting (P).

Actie 68:
Bij de evaluatie van het woonruimteverdelingsmodel de positie van de starters analyseren. Indien nodig sommige woningen expliciet voor starters reserveren.

Actie 69:
Inzicht verwerven in de positie van allochtonen op de woningmarkt en indien nodig een achterstandspositie ombuigen.

Actie 70:
Prestatie-afspraken maken met de woningstichting over de huisvesting van statushouders.

Actie 71:
Nader vormgeven aan het verstrekkingenbeleid van de WVG.

Actie 72:
Overdracht van beheer en eigendom van woonwagencentrum en woonwagens verder uitwerken met de Woningstichting Noord-Limburg en vormgeven in een prestatie-afspraak.

Actie 73:
Toekomstige woonwagenbewoners polsen over woonwensen.

Actie 74:
In samenwerking met de woningstichting (en mede op basis van de woonwensen van de toekomstige bewoners) de inrichting van het nieuwe woonwagencentrum vaststellen.

Actie 75:
Zoeken naar locatie(s) met woon- en bedrijfsbestemming voor vier woonwagens.

IX Partijen in de volkshuisvesting

De gemeente zal overleg voeren over de koers en de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid met de woningstichting, bewoners, makelaars en commerciële opdrachtgevers. Met de Woningstichting Noord-Limburg wil zij tot meetbare prestatie-afspraken komen. In overleg met de gemeente Horst zal zij de toetsingsprocedure in het kader van het BBSH opstellen.

Woningstichting Noord-Limburg

Actie 76:
Bestuurlijk en ambtelijk overleg met de woningstichting continueren.

Actie 77:
Jaarlijkse toetsing van activiteiten en prestaties van Woningstichting Noord-Limburg.

*** Actie 78:
Procedure toetsing woningstichting opstellen met gemeente Horst (P).

Actie 79:
Bereidheid woningstichting peilen om (per verantwoordingsveld) meetbare prestatie-afspraken te maken en deze in overleg met de woningstichting formuleren (P).

Actie 80:
Deelnemen in de werkgroep die de RVC gaat adviseren over het gemeentelijk toezicht op corporaties.

Actie 81:
Toetsen besluiten van aanmerkelijk belang.

Actie 82:
Indien er een initiatief is van de Woningstichting Noord-Limburg, afspraken maken over melding van besluiten van aanmerkelijk belang.

Instrumenten relatie Woningstichting Noord-Limburg:
- overleg;
- BBSH/Toezicht;
- prestatie-afspraken.

Woonconsumenten

Actie 83:
Overlegstructuur middels de Werkgroep ouderenhuisvesting voortzetten.

Actie 84:
Bij projecten die binnen het werkgebied van kerkdorp-, wijk- en buurtgebonden organisaties liggen, in overleg treden met deze organisaties.

Actie 85:
Indien bij grote projecten een bewonersorganisatie ontbreekt: bewoners polsen over oprichting van zo'n organisatie (P).

Actie 86:
Subsidiëren concrete lokale activiteiten.

Instrumenten relatie woonconsumenten:
- overleg;
- regeling bijdragen woonconsumenten en sociale vernieuwing.

Overige participanten

Actie 87:
Minimaal jaarlijks overleg met andere participanten over de koers en uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

*** Actie 88:
Promotie van nieuwe bouwplannen en mogelijkheden bezien van een jaarlijkse woonbeurs, samen met derden.

Instrumenten overige participanten:
- overleg.

X Regionale samenwerking

De gemeente beschouwt de Regionale beleidsvisie volkshuisvesting als richtpunt voor haar lokale volkshuisvestingsbeleid. Zij maakt echter één uitzondering. Voor bouwkavels in de kerkdorpen geldt vooralsnog het autochtoniteitsbeginsel. De gemeente zal in de toekomst actief deelnemen in werkgroepen van het gewest Noord-Limburg om het regionale beleid verder uit te werken en de regionale samenwerking te vergroten.

Actie 89:
Zitting nemen in RVC.

Actie 90:
Als één van de beide trekkers van de regionalisering tijd investeren in regionale samenwerking (P).

XI Volkshuisvestingsplan

De gemeente zal jaarlijks het volkshuisvestingsbeleid evalueren en waar nodig het beleid bijstellen.

Actie 91:
Jaarlijkse evaluatie volkshuisvestingsbeleid en dit activiteitenprogramma.

Actie 92:
Jaarlijkse aanpassing van de bouwprogrammering.

LITERATUUR

Gemeente Venray, 1991, **De gemeente Venray in sociaal en ruimtelijk-economisch perspectief**, (Buck Consultants).

Gemeente Venray, 1992, **Volkshuisvestingsplan gemeente Venray**, (Companen).

Gemeente Venray, 1995, **concept-nota Minderheden**, Venray.

Gewest Noord-Limburg, 1995, **Regionale beleidsvisie volkshuisvesting**, (Companen & Claessens).

Ministerie van VROM, 1989, **Nota volkshuisvesting in de jaren negentig; van bouwen naar wonen**, 's Gravenhage (SDU).

Ministerie van VROM, 1991, **Brief inzake de evenwichtige verdeling van de woningvoorraad**, 's Gravenhage.

Provincie Limburg, 1994, **Ontwerp Streekplan voor Noord- en Midden Limburg**, Maastricht.

Provincie Limburg, 1995, **Nota Bouwen en wonen in Limburg**, Maastricht.

Rosmalen, B. van, 1995, **De woningmarkt in Venray**, Delft (DUP).

Zon, F. van der, 1995, **Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties**, Delft (DUP).

VERSCHENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties 1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/*f* 25,-

2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid Verschijnt binnenkort, ISBN 90-407-1360-X

ISBN 90-407-1368-5
9 789040 713682

OTBouwstenen 3

ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

Delftse Universitaire Pers