

B&W Adviesnota

Onderwerp	Vaststelling Woningbehoefteonderzoek 2025
Zaaknummer	Z25001126
B&W datum	13 mei 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Erik van Daal op 30 april 2025

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van **Bijlage 1** en **bijlage 5**.

Reden: persoonlijke beleidsopvatting; intern beraad

Na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aan commissie Wonen en de gemeenteraad.

Advies

1. Het woningbehoefteonderzoek vast te stellen en als basis te gebruiken voor het Volkshuisvestingsprogramma.
2. Het trendscenario (+2.890 huishoudens tot en met 2040) als uitgangspunt te nemen voor de woningbouwprogrammering.
3. Op basis van het woningbehoefteonderzoek de woningmarkt in Venray te monitoren en waar nodig de woningbouwprogrammering bij te stellen.
4. De gemeenteraad te informeren met het woningbehoefteonderzoek via bijgevoegde raadsinformatiebrief.
5. Een publieksversie van het woningbehoefteonderzoek vrij te geven voor externe stakeholders.

Inleiding

We staan als Nederland, de regio Noord-Limburg en als gemeente Venray voor grote woonopgaven op korte, middellange en lange termijn. Door veranderingen in de bevolkingssamenstelling, zoals huishoudensverdunding¹, dubbele vergrijzing² en een toename van migratie (o.a. internationale werknemers), is het noodzakelijk om de woningvoorraad geschikt te maken en te houden voor de (toekomstige) inwoners van Venray.

Om te sturen op goede huisvesting is een actuele basis, op gemeente- dorpskern- en wijkniveau van de woningmarkt in Venray gewenst. Met het juiste inzicht komen we goed beslagen ten ijs om

¹ Het aantal huishoudens groeit sneller dan de bevolkingstoename.

² Binnen de doelgroep 65-plussers neemt de doelgroep 80-plussers toe.

een strategie op de huisvestingsopgaven scherp te stellen. Dit woningbehoefteonderzoek (hierna: WBO. Bijlage 1. N.O. Woningbehoefteonderzoek Gemeente Venray- Interne versie (Niet openbaar)) biedt dan ook de basis voor de opdracht om het Omgevingsprogramma Wonen te herijken en om te zetten naar een (wettelijke verplicht) Volkshuisvestingsprogramma. Het onderzoek biedt inhoudelijke perspectieven voor de toekomstige woningbehoefte. Het trendscenario (toename van 2.890 huishoudens) wordt hierbij aanbevolen als uitgangspunt voor de komende jaren.

Het onderzoek toont aan dat Venray de komende jaren in aantal huishoudens zal toenemen (zowel in het basisscenario als in het trendscenario). Om in deze behoefte te voorzien is een robuuste woningbouwprogrammering noodzakelijk, waarbij ook de bestaande voorraad niet uit het oog wordt verloren. Deze programmering wordt nader uitgewerkt in het Volkshuisvestingsprogramma.

De conceptresultaten van het WBO en doorrekeningen hiervan toonden echter een dermate groei in huishoudens aan, dat ophoging van de planvoorraad noodzakelijk werd geacht. In een eerder stadium heeft uw college daarom voorkeursrecht gevestigd op de Brabander en in Oostrum. Gelijktijdig met de vaststelling van dit WBO ligt het raadsvoorstel voor de bestendiging van deze voorkeursrechten voor en is in de raadsinformatiebrief ook de koppeling tussen beide gemaakt.

Beoogd resultaat

Het doel is om de juiste woning, op de juiste plek, voor de juiste doelgroep, met de juiste prijs te realiseren en in stand te houden en op deze wijze een duurzame woningmarkt te bewerkstelligen. Om hier in de toekomst op een adequate manier mee om te gaan, is strategie en uitvoering op volkshuisvestelijke opgaven noodzakelijk. Dit zal uitwerking krijgen in het Volkshuisvestingsprogramma. De basis voor dit Volkshuisvestingsprogramma wordt met het bekrachtigen van het uitgangspunt van het trendscenario én het WBO³ gelegd.

Argumenten

1.1 Door het vaststellen van het WBO wordt de feitelijke situatie bekrachtigd en legt het de basis voor beleidsvorming van het volkshuisvestingsprogramma.

Wanneer het college van B&W het WBO vaststelt, heeft het WBO de juiste lading gekregen. Het onderzoek wordt bekrachtigd en de feitelijke situatie van de gemeente Venray wordt daarmee onderstreept. Tegelijkertijd wordt met de vaststelling de prognoses voor de komende jaren ook bekrachtigd en kan hierop geanticipeerd worden in de planvoorraad en programmering. Daarnaast geeft het WBO aanleiding tot het opstellen van een nieuw Volkshuisvestingsprogramma⁴. Het WBO is daarmee het vertrekpunt voor nieuw beleid c.q. een uitvoeringsprogramma gericht op volkshuisvestelijke opgaven. Het Volkshuisvestingsprogramma zal hierbij een sterke koppeling krijgen met de Omgevingsvisie, leefbaarheid, duurzaamheid en wonen, zorg en welzijn. Er is hiervoor een conceptopdracht in voorbereiding (Bijlage 5. N.O. Concept opdracht A4 Volkshuisvestingsprogramma (Niet openbaar)).

³ Thema's als duurzaamheid, leefbaarheid, de aandachtsgroepen en zorggebruik zijn in dit WBO ook onderzocht.

⁴ Naast het WBO zijn andere argumenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. 1) Het Omgevingsprogramma Wonen is achterhaald door de Woondeal. 2) Het Volkshuisvestingsprogramma is een verplicht programma onder de Omgevingswet met wettelijke vereisten. 3) De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting verplicht gemeenten een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. 4) Er is een actueel beleidskader nodig voor de Prestatieafspraken met de corporaties, zorgpartijen en huurders. 5) De looptijd van het huidige Omgevingsprogramma Wonen is tot en met 2026.

2.1 Het trendscenario gaat uit van een positieve migratietrend, sluit aan op beleidsontwikkelingen en geeft een realistische doorkijk naar 2030, 2040 en mogelijk 2050.

De reden om het trendscenario als uitgangspunt te hanteren, bestaat uit een aantal argumenten. Op de eerste plaats houdt het trendscenario rekening met migratiecijfers van de afgelopen jaren (2019 – 2023). Dit in tegenstelling tot het basisscenario (toename van 1.415 huishoudens) dat uitgaat van een periode van 2008 – 2023. Op de tweede plaats zijn in het trendscenario de trends van de afgelopen jaren nadrukkelijker meegenomen. Bijvoorbeeld de instroom van Oekraïense vluchtelingen, waarvan steeds meer de verwachting wordt dat een deel een reguliere woningbehoefte heeft/krijgt. Op de derde plaats kan in het trendscenario de impact van het thuiswerken meer verondersteld worden, dat tot potentie van huishoudens buiten de regio leidt. Het doorzetten van deze trend leidt tot een hogere prognose verwachte huishoudensgroei. Op de vierde plaats de betaalbaarheid. De betaalbaarheid in Randstedelijke woonregio's komt meer en meer onder druk te staan, terwijl Venray voor Nederlandse begrippen een relatieve goedkope woningmarkt heeft. De verwachting is dat – mede door het thuiswerken – er een toename zal ontstaan van huishoudens van buitenaf en er daardoor verjonging plaats kán vinden. Tot slot is in het trendscenario sterker rekening gehouden met internationale werknemers. De afgelopen jaren heeft er een toename aan internationale werknemers in de gemeente Venray geweest. De internationale werknemer vangt voor een deel de vergrijzende samenleving op in het werk en wil daarmee ook potentieel inwoner van de gemeente Venray worden en/of blijven.

Bovenstaande argumentatie leidt ertoe dat het trendscenario een realistische weergave geeft van de huishoudensontwikkeling richting 2030 en 2040 en de daarmee samenhangende woonbehoefte. Richting 2050 zullen prognoses en de daadwerkelijke huishoudensontwikkelingen gemonitord moeten worden. Mede door mondiale ontwikkelingen zijn de prognoses de afgelopen jaren hoger uitgevallen. Dit kan echter ook omslaan.

2.2 Het trendscenario (+2.890⁵ huishoudens tot 2040) als uitgangspunt stelt Venray in staat de woningbouwprogrammering naar boven bij te stellen.

Het WBO toont aan dat er een aanzienlijke behoefte is aan betaalbare (nultreden)woningen, vooral voor ouderen en aandachtsgroepen. Het trendscenario voorspelt een groei van 2.890 huishoudens tot 2040, met een sterke toename van de doelgroep alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar. Daarnaast is het trendscenario positiever over de groei van de doelgroep alleenstaanden, en stellen tussen de 35 en 55 jaar (+21%) en gezinnen (+18%). Het scenario biedt een realistisch vooruitzicht voor de woningmarkt in Venray.

Het woningbouwprogramma van de gemeente Venray zag tot voor kort op een planvoorraad van 2.300/2.400 woningen. Deze planvoorraad was gebaseerd op een beperktere huishoudenstoename uit een eerder uitgevoerd WBO. Het trendscenario uit voorliggend WBO stelt Venray echter in staat om de woningbouwprogrammering naar boven bij te stellen en daardoor meer ruimte te bieden voor nieuwe (particuliere) initiatieven c.q. eigen ontwikkelingen zoals het voorkeursrecht op de Brabander en Oostrum. Eigen ontwikkelingen als de Brabander bieden ons als gemeente Venray de kans meer regie te nemen in bijvoorbeeld de opgave van het huisvesten van aandachtsgroepen,

⁵ Waarbij de huishoudens die om een zorggeschikte woning vragen, nog niet zijn meegenomen in het aantal van 2.890 huishoudens. In Venray vindt geen uitbreiding meer plaats van intramurale bedden, waardoor de behoefte aan 350 zorggeschikte woningen 'opgeplust' dienen te worden bij de totale woningbehoefte. Dit betekent dat deze behoefte van ongeveer 350 huishoudens in de reguliere woningbehoefte terecht komt en neerkomt op 3.240.

het bewerkstelligen van 30% sociale huur c.q. twee derde betaalbaarheid en het realiseren van woonwagendstandplaatsen⁶. Uitgaande van een planvoorraad van tenminste 130% plancapaciteit betekent dit een voorraad van omstreeks 3600 woningen tot 2040 (2890 * 1.3).

3.1 Het WBO moet gemonitord worden om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en veranderingen.

Het WBO neemt de huidige woningmarkt, de huishoudensprognoses en de recente woonwensen en verhuiscbewegingen als uitgangspunt. Ontwikkelingen op de woningmarkt volgen zich de afgelopen jaren snel op en er kunnen altijd nieuwe ontwikkelingen ingezet worden of voordoen. Neem bijvoorbeeld de oorlog in Oekraïne, de sterk gestegen koopwoningprijzen in relatie tot de vraag naar betaalbaar wonen - en dan met name naar sociale huur -, het thuiswerken enzovoort. Dergelijke ontwikkelingen kunnen ook in de toekomst plaatsvinden en kan de prognose sterk beïnvloeden. Dat zien we ook terug als we het basisscenario vergelijken met het trendscenario. De toename van huishoudens verschilt met ongeveer 1.400 huishoudens (van meest positieve saldo tot het minst positieve saldo gezien tot en met 2040). Het is daarom noodzakelijk om goed te monitoren welke veranderingen zich de komende jaren voordoen en wat dit betekent voor het volkshuisvestelijke beleid en de opgaven. Alleen op die manier kan er adequaat worden bijgesteld wanneer dat noodzakelijk is en het trendscenario anders uitpakt.

Met de oplevering van het WBO wordt ook een dashboard opgeleverd. Dit dashboard stelt ons in staat de monitoring goed te laten verlopen en jaarlijks te actualiseren. Op basis hiervan kan de woningbouwprogrammering indien nodig worden aangepast. Tegelijkertijd kan dit jaarlijkse moment ook gebruikt worden om de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan onder de aandacht te brengen van de woon- en zorgpartners, maar ook bijvoorbeeld de gemeenteraad door het te koppelen aan de Jaarbrief Wonen.

4.1 Woningbouw is een van de speerpunten van de gemeenteraad.

Ondanks dat het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma een collegebesluit zal zijn (programma onder de omgevingswet), dient de raad actief geïnformeerd te worden. Het thema wonen is namelijk een van de speerpunten van de gemeenteraad. Het WBO geeft de raadsleden inzicht in het functioneren van de Venrayse woningmarkt en helpt bij de meningsvorming van de raad. Daarnaast worden er regelmatig woningbouw gerelateerde vragen door de gemeenteraad gesteld, waarbij het WBO een uitkomst kan bieden c.q. meer context kan bieden. Tot slot wordt het WBO ook gepresenteerd tijdens het sprekersplein, om de raad in voldoende mate mee te nemen in de keuzes van het college. Hoe de exacte participatie van de raad in het kader van het Volkshuisvestingsprogramma eruit komt te zien is nog aan veranderingen onderhevig. Het is daarbij niet uitgesloten dat het Volkshuisvestingsprogramma als bespreekstuk in een later stadium geagendeerd wordt tijdens de Commissie Wonen.

5.1 De volkshuisvestelijke opgave van 2.890 huishoudens wordt alleen samen met stakeholders gerealiseerd.

Als gemeente Venray bouwen we zelf geen woningen. We nemen echter wel initiatief door actief grondbeleid toe te passen. Gelijktijdig met dit voorstel ligt daarom ook het raadsvoorstel voor tot het aanwijzen van twee stedelijke ontwikkelingsgebieden (de Brabander en Oostrum) en de daar

⁶ Op 6 februari 2024 is het Woonwagen- en standplaatsenbeleid door de gemeenteraad vastgesteld. Een van de opgaven is het realiseren van 6-8 woonwagendstandplaatsen.

bijbehorende voorkeursrechten. Om echter in de volledige behoefte te kunnen voorzien zijn ook andere partijen nodig. Als gemeente werken we met veel stakeholders samen, waaronder de deelnemers van de Woontafel, de Regietafel Wonen en Zorg, Wonen Limburg, de huurdersbelangenvereniging, DRO Wonen en medeoverheden zoals de Provincie Limburg en het Rijk.

De afgelopen maanden is tegen veel van deze stakeholders (waaronder in de startgesprekken voor concrete plannen) vermeld dat de gemeente Venray een WBO uitvoert. Ook zijn er aanvullende enquêtes gehouden onder inwoners van de gemeente Venray (Bijlage 3: Woonbehoefteonderzoek Enquête Venray). De opgave om in voldoende betaalbare woningen te voorzien, kunnen we als gemeente Venray niet alleen. Daar hebben we deze stakeholders bij nodig en het getuigt van goed bestuur om deze stakeholders actief te informeren over de resultaten van het WBO. Er hebben tussentijds ook twee momenten van consultatie plaatsgevonden (een voor de woon- en een voor de zorgpartners) waarbij de tussentijdse resultaten zijn gepresenteerd en de stakeholders ook input hebben kunnen leveren. Nu het eindrapport definitief voorligt kan er een publieksversie aan de stakeholders en de gemeenteraad worden vrijgegeven (Bijlage 2. Woningbehoefteonderzoek Gemeente Venray - Publieksversie).

Kanttekeningen of risico's

1.1 Het niet vaststellen van het WBO leidt tot onzekerheid over toekomstig beleid.

Het niet vaststellen van het WBO zorgt niet alleen voor onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen, maar leidt er ook toe dat er geen recent document met bevestiging van het college van B&W voorhanden is op basis waarvan, het Volkshuisvestingsprogramma opgesteld en herijkt kan worden. Het laatste WBO dateert van omstreeks 2021. De data uit dit WBO is verouderd en sinds 2021 hebben zich ook nieuwe trends voorgedaan, is het woningtekort opgelopen en zijn prijsgrenzen veranderd. Voordat gestart wordt met nieuw beleid is het noodzaak om te starten met een feitelijke analyse. Landelijk luidt ook het advies om eens per vier jaar - maar ten minste voorafgaand aan nieuw beleid - een actueel WBO op te stellen. Het huidige WBO geeft hier invulling aan en door de vaststelling door het college van B&W wordt richting bepaald en krijgt het de juiste lading om vervolgstappen te zetten.

2.1 Het basisscenario als uitgangspunt hanteren kan leiden tot onderschatting van mogelijke groei.

Limburg is lange tijd bestempeld als een provincie waar sprake is van krimp. In het verleden heeft ook de gemeente Venray haar woningbouwprogramma hierop aangepast. Het huidige WBO toont echter aan dat van krimp tot en met 2040 in ieder geval geen sprake is. Wanneer het basisscenario gehanteerd wordt, kan dit leiden tot onderschatting van mogelijke groeipotentie. De afgelopen jaren tonen aan dat de krimpgedachte niet meer van deze tijd is en een trendscenario dan ook beter passend is. Het basisscenario gaat ook uit van een minder grote groei van stellen en alleenstaanden tussen de 35 – 55 jaar, terwijl juist bij deze groep het werken op afstand ervoor kán zorgen dat er meer verhuisbewegingen ontstaan. Ook kan het extra aantrekken van deze doelgroep leiden tot positieve impulsen voor het verenigingsleven, de leefbaarheid en de sociale cohesie.

2.2 Het basisscenario als uitgangspunt hanteren, kan tot leiden tot een stop op nieuwe initiatieven in de planvoorraad.

Het basisscenario gaat uit van een minimale groei van 1.415 huishoudens tot en met 2040. Met een planvoorraad van 130% betekent dit 1.839 woningen tot en met 2040 ($1.415 \times 1,3$). De aantallen woningen voor het basisscenario zijn al opgenomen in de planvoorraad en dat zou betekenen dat elk nieuw plan dat als conceptverzoek ingediend wordt, niet meer in behandeling kan worden genomen op basis van woningbehoefte. Immers plannen accepteren en uitwerken zou dan bouwen voor leegstand kunnen zijn. In de huidige tijd - met een landelijke bouwopgave van 100.000 woningen per jaar in Nederland - is dat lastig uit te leggen. Het trendscenario biedt daarentegen voldoende kansen om Venray nog sterker te positioneren als woongemeente.

3.1 Onvoldoende monitoring leidt tot het bouwen van de verkeerde woningtypen en een mogelijk overschot/tekort aan woningen.

Het trendscenario kan beïnvloed worden door externe factoren zoals economische recessies, geopolitieke spanningen of veranderingen in migratiebeleid. Wanneer er onvoldoende of geen monitoring plaatsvindt, kan dat leiden tot het realiseren van de verkeerde woningtypen en een mogelijke overschot/tekort aan woningen. De monitoring is derhalve ook belangrijk omdat het trendscenario als uitgangspunt 2019 tot en met 2023 heeft genomen. Deze periode is korter dan de periode van het basisscenario (2008 tot en met 2023). Er kan gesteld worden dat in het trendscenario meer onzekerheden aanwezig zijn. Door de juiste monitoring wordt verondersteld hier adequaat antwoord op te bieden, wanneer er veranderingen voordoen. Dit WBO is dan ook de basis voor toekomstige monitoring en wordt jaarlijks ingebed in de verantwoording richting het college, de gemeenteraad en externe stakeholders. Het WBO gaat derhalve niet in op eventuele realisatie van de daadwerkelijk behoefte. Het realiseren van opgave (het aantal opleveringen per jaar) blijft afhankelijk van marktomstandigheden, beleidsontwikkelingen op lokaal, provinciaal en landelijkniveau. Het Volkshuisvestingsprogramma zal hierop verder ingaan.

4.1 Wanneer de raad niet geïnformeerd wordt, wordt zij op achterstand gesteld in het opstellen tot een Volkshuisvestingsprogramma.

Dat is niet wenselijk gezien het feit de gemeenteraad wonen als een van de prominentste thema's heeft bestempeld. Wanneer zij niet op de hoogte wordt gebracht van de analyse van de woningmarkt in Venray en de vooruitzichten voor de komende jaren, wordt meningsvorming belemmerd. Om deze reden wordt de hoofdlijn van het WBO gepresenteerd tijdens het Sprekersplein, is er voorzien in een RIB en wordt nog nagedacht over de exacte manier van participatie van de gemeenteraad tijdens het Volkshuisvestingsprogramma.

5.1 Het niet publiceren van een publieksversie leidt tot mogelijke onvrede bij stakeholders.

Gezien eerdere toezeggingen tijdens de Woontafel, de DRO Wonen, de diverse gesprekken met stakeholders en de consultatiesessies, is het niet vrijgeven van een publieksversie niet wenselijk. Dit zal tot onvrede leiden bij de diverse stakeholders en zal de samenwerking niet ten goede komen. Geadviseerd wordt om daarom een publieksversie vrij te geven. Er is gekozen voor een publieksversie omdat het volledige rapport erg gedetailleerd is, op kern- en wijkniveau inzicht geeft en hierbij geldt dat hoe lager het schaalniveau hoe onnauwkeuriger uitspraken gedaan kunnen worden. Tevens is het voor strategische doeleinden in het volkshuisvestingsprogramma, de daarbij behorende planvoorraad (met mogelijke financiële consequenties en grondposities) en mogelijke herleiding van gegevens van belang dat deze niet (meteen) raadpleegbaar zijn. Dezelfde

argumentatie geldt voor het intern houden van het dashboard. In toekomstige rapportages zal het dashboard daarentegen gebruikt worden.

Communicatie

De gemeenteraad wordt actief geïnformeerd middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief. Daarnaast wordt er een presentatie voorzien tijdens het sprekersplein over het WBO. Externe stakeholders worden actief benaderd met de vraag of zij het WBO willen ontvangen. Daarnaast vindt een terugkoppeling plaats naar de deelnemers aan de enquête en zal er in samenwerking met communicatie berichtgeving opgesteld worden.

Vooruitlopend op het Volkshuisvestingsprogramma is duidelijk dat mogelijke communicatie-instrumenten in het Volkshuisvestingsprogramma een plek krijgen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan communicatie over doorstroming. Daarnaast wordt voor de opstelling van het Volkshuisvestingsprogramma ook nagedacht over hoe inwoners op een goede manier betrokken kunnen worden en op welke manier hierover gecommuniceerd wordt.

Financiële gevolgen

De vaststelling van het WBO heeft geen financiële gevolgen. De uitvoering van de opdracht om het Volkshuisvestingsprogramma op te stellen daarentegen mogelijk wel. Deze zijn opgenomen in de BERAP. De uiteindelijke financiële gevolgen vanuit het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma zijn invulling van het programma en nu nog niet bekend. In het programma wordt een financiële paragraaf beoogd. De financiële gevolgen voor de gebiedsontwikkelingen en het voorkeursrecht zijn niet in deze nota opgenomen, omdat deze nota zich richt op de vaststelling van het WBO.

Vervoltraject besluitvorming

Na vaststelling van het WBO is de basis gelegd voor de woningbouwprogrammering. De raad wordt actief geïnformeerd. Verdere besluitvorming is voorzien in de opstelling van het Volkshuisvestingsprogramma.

Evaluatie

Evaluatie en monitoring is in voldoende mate behandeld in de argumenten en kanttekeningen. Verdere uitwerking van de evaluatie en monitoring vindt plaats in het Volkshuisvestingsprogramma.

Bijlagen

Bijlage 1: N.O. Woningbehoefteonderzoek Gemeente Venray- Interne versie (Niet openbaar)
Bijlage 2: Woningbehoefteonderzoek Gemeente Venray - Publieksversie
Bijlage 3: Woonbehoefteonderzoek Enquête Venray
Bijlage 4: Raadsinformatiebrief Woningbehoefteonderzoek
Bijlage 5. N.O. Concept opdracht A4 Volkshuisvestingsprogramma (Niet openbaar)

Naslagwerk

- Omgevingsprogramma Wonen

stec
groep

Woningbehoefte- onderzoek Venray

Stec Groep aan gemeente Venray

6 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	3
1.2 Aanpak en leeswijzer	3
2. Hoofdconclusies	5
2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk	5
2.2 Meer migratie met vergrijzing als onderstroom	5
2.3 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2050	6
2.4 Behoeftte aan betaalbare nultredenwoningen	7
2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen	7
2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken	9
2.7 Huisvesting internationale werknemers speelt grote rol in waarmaken woonbehoeften	9
3. Adviezen	10
3.1 Zet in op twee derde betaalbaar als minimum in nieuwbouw	10
3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting	11
3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen	13
3.4 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering	14
4. Huidige woningmarkt	16
4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad	16
4.2 Kenmerken koopwoningmarkt	22
4.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe	25
4.4 Woonsituatie huishoudens	27
4.5 Zorggebruik huishoudens	29
5. Demografie en verhuizingen	33
5.1 Demografische ontwikkeling	33
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen	36
5.3 Verhuizingen naar herkomst	41
6. Kwantitatieve woningbehoefte	44
6.1 Progneff2023: +1.340 huishoudens tot 2050	44
6.2 Trendscenario: +3.595 huishoudens tot 2050	45
6.3 Ruime bandbreedte scenario's, met name voor jongeren en gezinnen	46
7. Kwalitatieve woningbehoefte	48
7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel	48
7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen	49
7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten	53
7.4 Woningbehoefte ouderenhuisvesting	55
7.5 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit	56

8. Aandachtsgroepen	59
8.1 Overzicht aandachtsgroepen	59
8.2 Urgentiecategorieën	60
8.3 Statushouders	63
8.4 Oekraïense vluchtelingen	64
8.5 Arbeidsmigranten	65
8.6 Studenten	67
8.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen	67
 Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte	 69
 Bijlage B: Definitielijst aandachtsgroepen	 72

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

Aan de slag met grote woonopgaven

De gemeente Venray staat voor grote woonopgaven op korte, middellange en lange termijn. De gemeente wilt de woningvoorraad geschikt maken én houden voor uw inwoners in de verschillende kernen. Dit is nodig, omdat de bevolkingssamenstelling is veranderd door huishoudensverdunding, dubbele vergrijzing en een toename van het aantal internationale werknemers¹.

Vanuit een brede integrale blik naar leefbare en vitale kernen

Naast voldoende woningen moeten woningen vooral ook passend zijn bij de behoefte van huishoudens, betaalbaar zijn en moeten er voldoende levensloop- en zorggeschikte woningen zijn om de inwoners van de gemeente Venray een fijn thuis te kunnen bieden. Thuis is daarmee meer dan alleen een dak boven het hoofd. Leefbare wijken, werk, (buurt)betrokkenheid en kwaliteit van leven spelen naast aandacht voor nieuwbouw en bestaande bouw een belangrijke rol voor de vitaliteit van de kernen. Urgentie- en aandachtsgroepen (met veelal een zorg- en/of huisvestingsvraag) verdienen daarbinnen als doelgroep extra aandacht. Vooral nu mensen langer thuis moeten blijven wonen volgens het credo 'wonen doe je thuis, leven en zorgen doe je samen.'

Voor passende oplossingen is een onderzoeksbasis nodig

Om te sturen op goede huisvesting is een actuele basis van uw woningmarkt(en) gewenst. Op gemeente-, dorpskern- en wijkniveau. Huidige onderzoeken van de gemeente Venray en inzichten over de woningmarkt moeten worden herijkt. Zo komt de gemeente goed beslagen ten ijs om hiermee strategie op de huisvestingsopgaven scherp te stellen. Dit woonbehoefteonderzoek biedt daarmee ook de basis voor het volkshuisvestingsprogramma dat de gemeente aan het opstellen is.

1.2 Aanpak en leeswijzer

We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Deze analyses tonen we op gemeenteniveau, waarbij we ook vergelijkingen met de regio, provincie en Nederland maken. Een dashboard op kern- en wijkniveau is opgeleverd om ook op een lager schaalniveau uitkomsten in te kunnen zien, maar is niet publiekelijk toegankelijk². Wat betreft de opbouw van ons rapport hebben we allereerst in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek opgenomen. Hieraan zijn de adviezen die we in hoofdstuk 3 meegeven gekoppeld. Deze zijn bepaald aan de hand van ons onderzoek die we hierna per thema tonen:

- We starten in hoofdstuk 4 met een beeld van de huidige woningmarkt van de gemeente Venray. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 5 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de gemeente Venray. Daarbij benoemen we zowel demografische transities als migratiestromen die een invloed hebben op deze cijfers.
- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 6 vooruit. We starten daarbij met de Prognose uit 2023. Deze vormt de basis voor de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente Venray. Aanvullend hierop werken we een uitgebreide migratieanalyse uit in het trendscenario.

¹ Een internationale werknemer is iemand die zijn of haar land verlaat, vaak voor een beperkte duur om elders (beter betaald) werk te verrichten. Internationale werknemers worden onderscheiden in twee groepen: kenniswerkers en arbeidsmigranten. Een kenniswerker is een internationale werknemer met een bruto jaarinkomen van meer dan € 30.845 (jonger dan 30 jaar) of meer dan € 42.068 (vanaf 30 jaar; prijspeil 2023). Een arbeidsmigrant is een internationale werknemer niet zijnde een kenniswerker.

² De informatie is niet op het laagste niveau openbaar beschikbaar wegens privacyredenen en een te laag schaalniveau. Hoe gedetailleerder, hoe minder betrouwbaar er uitspraken gedaan kunnen worden.

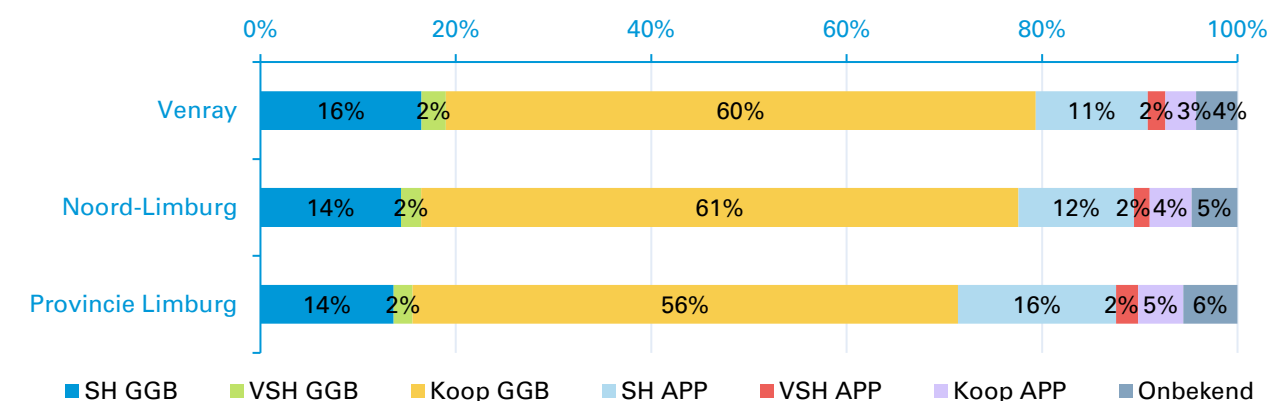
- De kwantitatieve woningbehoefte vertalen we daarna in hoofdstuk 7 in een kwalitatieve woningbehoefte, rekening houdend met alle indicatoren en kenmerken van de huidige en verwachte woningmarkt. Dit doen we voor zowel het Progneff-, als het trendscenario.
- Hierna verdiepen we ons in hoofdstuk 8 op de aandachtsgroepen van volkshuisvestingsbeleid. Dat zijn doelgroepen die door hun kwetsbare positie op de woningmarkt meer ondersteuning vanuit de overheid nodig hebben bij het vinden van een woning. De aandachtsgroepen zijn opgenomen in de totale volkshuisvestelijke behoefte en zijn daarmee geen aanvulling op de woningbehoefte van 2.890 huishoudens.

2. Hoofdconclusies

2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk

De woningvoorraad van de gemeente Venray bestaat voor een groot deel uit koopwoningen. Juist in dit deel van de voorraad hebben de afgelopen jaren sterke prijsstijgingen plaatsgevonden (+55% in de periode 2018-2024). Hierdoor is de koopwoningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen moeilijk bereikbaar geworden. De vraag naar huurwoningen loopt hierdoor sterk op. Zo is in de periode 2020-2024 het aantal reacties op sociale huurwoningen met 70% toegenomen en zijn daarnaast de mutaties afgenomen. Voor huishoudens met een laag inkomen die willen starten of willen doorstromen vanuit een huurwoning is de huidige woningmarkt daardoor nu onvoldoende passend.

Figuur 1: Woningvoorraad gemeente Venray in vergelijking met de regio en provincie



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB is grondgebonden, APP is appartement.

Tegelijkertijd is de woningmarkt van de gemeente Venray wel betaalbaarder ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. De transactieprizen van koopwoningen liggen lager dan gemiddeld en met name het segment tussen € 315.000 en € 405.000 is relatief groot. Deze bestaande koopwoningvoorraad biedt kansen voor jonge huishoudens. Zowel voor jonge gezinnen uit Venray als huishoudens die elders de koopwoningmarkt niet op kunnen. Een belangrijke rol is weggelegd voor de doorstroming van met name ouderen (55-75 jarigen en 75-plussers). Zij wonen op dit moment vaak in deze betaalbare woningen en een deel van hen heeft de wens om te verhuizen naar een andere woning. Hun huidige woning is bijvoorbeeld niet levensloopgeschikt of ze vinden hun woning te groot. Door ouderen te laten doorstromen ontstaat er veel doorstroming. Nieuwbouw die geschikt is voor ouderen zorgt voor de langste verhuisketens. Wanneer 75-plussers naar een nieuwbouwwoning verhuizen, levert dit gemiddeld 3,2 verhuisbewegingen op. Wanneer alleenstaanden en stellen tot 35 jaar naar een nieuwbouwwoning verhuizen, levert dit 'maar' 1,6 verhuisbeweging op.

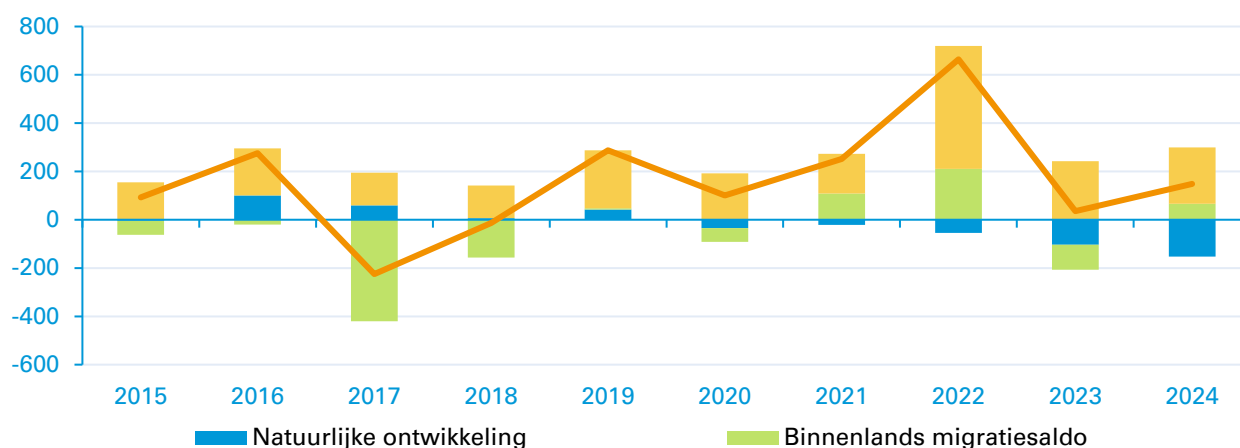
2.2 Meer migratie met vergrijzing als onderstroom

De (huidige) inwoners van de gemeente Venray worden gemiddeld ouder. Verjonging vindt voor een groot deel plaats door huishoudens die van buitenaf naar de gemeente verhuizen. De landelijke woonomgeving, ruimere woningen en lagere koopwoningprizen zijn voor veel jongeren, gezinnen en empty-nesters³ aantrekkelijk. Ook internationale werknemers vinden hun weg naar de gemeente.

³ Empty-nesters zijn mensen tussen de 55 en 75 jaar oud.

Binnen de gemeente Venray is - ondanks deze relatief jonge instroom van buitenaf - sprake van vergrijzing. Mede door deze vergrijzing overlijden jaarlijks meer personen in de gemeente dan dat er worden geboren. De instroom van personen van buiten de gemeente is dan ook noodzakelijk om de bevolkingsomvang van Venray op peil te houden en ook economische groei mogelijk te blijven maken. Daarbij spelen op dit moment internationale werknemers een belangrijke rol en ook het aantrekken van jonge gezinnen of stellen kan kansen bieden.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling per jaar* in de gemeente Venray, periode 2015-2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Het negatieve binnenlandse migratiesaldo in 2017 wordt waarschijnlijk verklaard door het elders plaatsen van asielzoekers die zich al in Venray hadden geregistreerd.

2.3 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2050

Op basis van twee scenario's (Progneff2023 en het trendscenario) doen we voorspellingen over de instandhouding van de migratiestromen. In het trendscenario zijn deze op basis van recentere en positievere jaren (waaronder hogere instroom door corona en zonder negatievere jaren na de economische crisis in 2008) doorgerekend dan in Progneff2023, met een grotere huishoudensgroei als gevolg. De verwachting is, zeker volgens het trendscenario, dat ook in de toekomst verjonging van buitenaf blijft plaatsvinden en er 1.340 tot 3.595 huishoudens bijkomen tot het jaar 2050. Tegelijkertijd zet de huidige demografische transitie met vergrijzing als onderstroom door. Er komen niet alleen meer ouderen bij, deze ouderen worden ook nog eens ouder. De doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar neemt naar verwachting het sterkst toe tot 2050 (83 tot 87%). Dat zal resulteren in een grotere zorgvraag; met name 75-plussers maken hier namelijk gebruik van.

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050 in bandbreedte naar doelgroepen

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2041	Bandbreedte 2024-2050
A&S tot 35 jaar	-485 (-23%) tot -235 (-11%)	-440 (-21%) tot -200 (-9%)
Gezinnen	+290 (+4%) tot +835 (+13%)	+240 (+4%) tot +1.205 (+18%)
A&S 35 tot 55 jaar	+165 (+7%) tot +520 (+23%)	0 (0%) tot +490 (+21%)
A&S 55 tot 75 jaar	-590 (-10%) tot -335 (-6%)	-1.010 (-17%) tot -595 (-10%)
A&S >75 jaar	+2.030 (+66%) tot +2.100 (+68%)	+2.545 (+83%) tot +2.690 (+87%)
Overig	+5 (+4%) tot +5 (+4%)	+5 (+6%) tot +5 (+6%)
Totaal	+1.415 (+7%) tot +2.890 (+14%)	+1.340 (+7%) tot +3.595 (+18%)

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijfthallen.

2.4 Behoefte aan betaalbare nultredenwoningen

De bestaande woningvoorraad, prijsontwikkelingen op de woningmarkt en demografische veranderingen hebben effect op de behoefte aan woningen op de middellange en lange termijn. Woonwensen en koopmogelijkheden veranderen hier immers door. Rekening houdend met deze ontwikkelingen neemt met name de vraag naar betaalbare en nultreden woningen toe. Dit zijn woningtypen die nu nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad van de gemeente Venray aanwezig zijn. Kwantitatief is de gemeente met haar woningbouwplannen al goed op weg om in haar behoefte te voorzien, maar kwalitatief ligt er nog een opgave; juist aan het invullen van de vraag naar betaalbare en nultreden woningen wordt nu nog onvoldoende voldaan of is dit inzicht niet bekend.

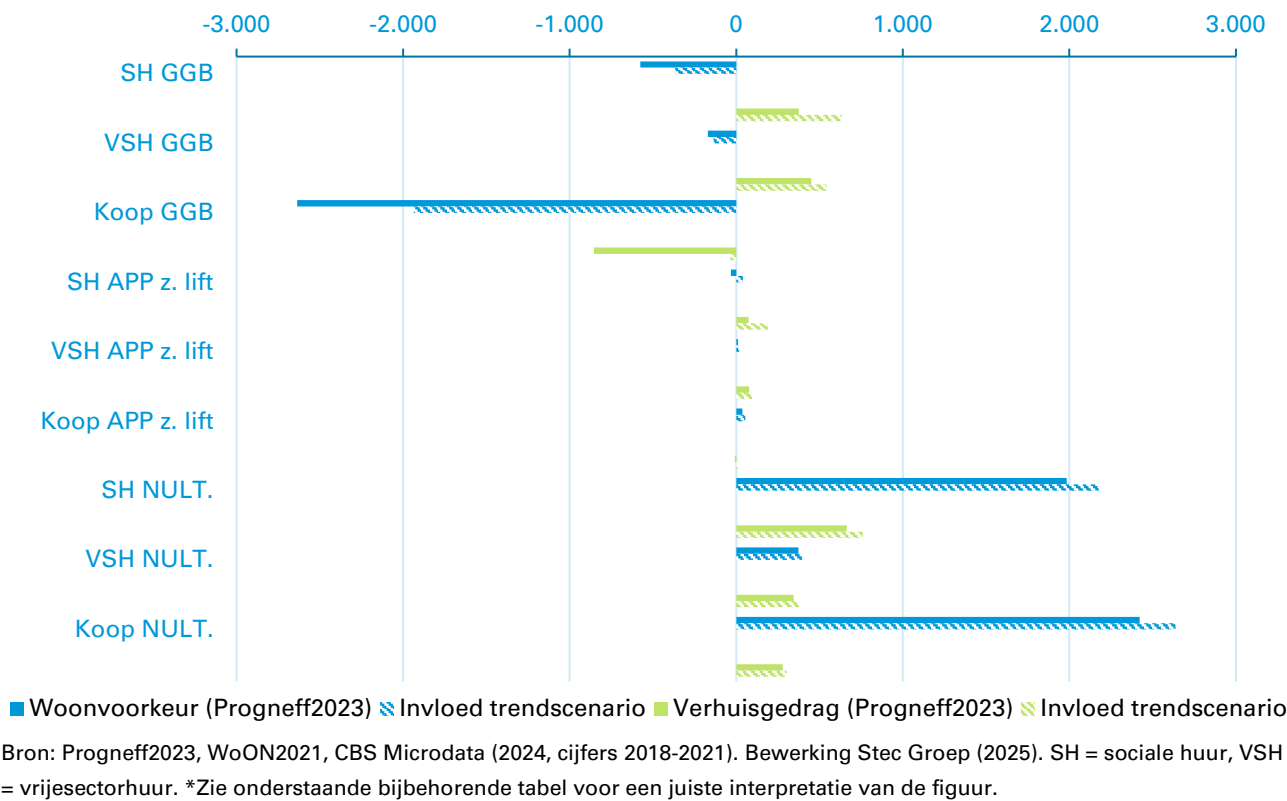
2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen

Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroom van ouderen plaatsvinden. Zij laten dan vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. De verwachte toename van andere doelgroepen die graag in dit type woning wonen, is in de huidige huishoudensprognose niet sterk genoeg om al deze vrijkomende koopwoningen te bewonen. Er ontstaat daarmee een theoretisch overschot aan dit woningtype. Dat overschot zien we zowel vanuit de woonwensen van huishoudens ontstaan (vraaggericht) als vanuit hun daadwerkelijke verhuisgedrag (aanbodgericht) ⁴. Met name in de minder aantrekkelijke en niet-toekomstbestendige woningvoorraad vormt dit een risico. Zo kan leegstand van woningen en een verminderde leefbaarheid van kernen en wijken ontstaan als de woningmarktdruk op termijn weer afneemt ten opzichte van nu.

Tegelijkertijd biedt het vrijkomende woningaanbod ook kansen. De bestaande koopwoningvoorraad in de gemeente Venray is relatief goedkoop, zowel ten opzichte van de bestaande voorraad in Nederland (en specifiek de regio's rond Nijmegen en Eindhoven) alsook ten opzichte van nieuwbouwprijzen. Het 'vrijspelen' van deze goedkopere koopwoningen in de bestaande voorraad biedt extra aanbod voor bijvoorbeeld jongeren die de koopwoningmarkt op willen. Dit geldt zowel voor starters als doorstromers vanuit huurwoningen. Daarnaast zijn deze woningen aantrekkelijk voor huishoudens van buitenaf. Zij wonen mogelijk in delen van Nederland waar deze goedkope koopwoningen niet meer beschikbaar zijn. Doorstroming van ouderen kan daarmee zorgen voor een sterkere migratiestroom richting de bestaande koopwoningvoorraad in de gemeente Venray. Als deze sterkere migratiestroom daadwerkelijk op gang komt, ontstaat er dus ook minder of geen overschot aan deze grondgebonden koopwoningen. Wel is de verduurzaming van deze bestaande woningen een aandachtspunt.

⁴ Een verdere toelichting van onze woningbehoefteberekening is te lezen in bijlage A. Een verdere uitsplitsing van de woningbehoefte naar woningtypen, prijssegmenten en precieze aantallen bespreken we in hoofdstuk 6.

Figuur 3: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Venray o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)*



Tabel 2: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Venray, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	-575	-365	+375	+635
VSH GGB	-170	-135	+450	+545
Koop GGB	-2.635	-1.935	-855	-35
SH APP z. lift	-35	+40	+75	+190
VSH APP z. lift	+10	+15	+75	+95
Koop APP z. lift	+35	+55	0	+10
SH NULT	+1.985	+2.175	+665	+760
VSH NULT	+375	+395	+345	+375
Koop NULT	+2.420	+2.640	+280	+305
Totaal	+1.405	+2.880	+1.405	+2.880
Totaal – overschot	-1.075	-645	-160	-35
Totaal – tekort	+4.825	+5.325	+2.265	+2.910

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken

De sociale woningvoorraad van de gemeente Venray staat onder druk. Waar in het verleden vaak ook een groot deel van de koopwoningvoorraad voldeed aan wensen van huishoudens met een laag inkomen, is dit nu niet meer het geval. Zelfs middeninkomens kunnen lastig een woning vinden. Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt geldt dat hiermee hun kwetsbaarheid vergroot wordt en er kans op verdringing ontstaat. Zij kunnen al lastig zelfstandig een woning vinden, maar zeker wanneer het aanbod voor hen beperkt is. Deze aandachtsgroepen zijn allen op zoek naar een betaalbare woning waar ze zelfstandig, met mogelijk enige hulp of ondersteuning, kunnen wonen. Om ervoor te zorgen dat deze aandachtsgroepen ook in de toekomst prettig wonen, doorstroming vanuit instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk. Deze sociale woningvoorraad kan uit sociale huurwoningen bestaan, maar ook uit goedkope koopwoningen tot € 280.000. Deze segmenten zijn deels uitwisselbaar in de behoefte die we in dit onderzoek hebben berekend. Mochten deze goedkope koopwoningen dus gerealiseerd worden, dan zal de vraag naar sociale huur lager uitvallen. Dit verwachten we omdat in de gemeente Venray een deel van de huishoudens van oudsher liever een woning kopen dan huren. Dit kan dan wel alleen als er echt betaalbaar aanbod gerealiseerd wordt, aangezien het hier huishoudens met een laag inkomen betreft.

2.7 Huisvesting internationale werknemers speelt grote rol in waarmaken woonbehoeften

We zien dat de instroom van internationale werknemers naar de gemeente Venray de afgelopen jaren groot is geweest. Zij spelen een cruciale rol voor veel bedrijven in de gemeente, zeker nu veel eigen inwoners van de gemeente de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Passende huisvesting voor deze doelgroep speelt daarom een grote rol in het waarmaken van de woonbehoeften voor de komende jaren. Dat goed realiseren is lastig, aangezien woonbehoeften uiteenlopen en vaak door lage registratiegraden ook niet inzichtelijk zijn. Een combinatie van het bijbouwen van flexibele wooneenheden (voor short- en midstay-arbeidsmigranten) en het realiseren van voldoende betaalbare reguliere woningen (voor longstay-arbeidsmigranten) kan een groot deel van deze doelgroep helpen.

3. Adviezen

3.1 Zet in op twee derde betaalbaar als minimum in nieuwbouw

Onderzoek geeft sterke aanleiding tot opnemen extra betaalbare woningen in nieuwbouwplannen

Uit ons onderzoek blijkt een grote behoefte aan betaalbare woningen. Dat zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024 tot € 390.000 en in 2025 tot € 405.000). Met name de vraag naar sociale huurwoningen is groter dan waar plannen voor zijn. Deze behoefte ontstaat vooral vanuit oudere huishoudens die de stap willen maken naar een nulredenwoning. Deze oudere huishoudens wensen vaak een sociale huurwoning in het nulredensegment en zij verhuizen hier daadwerkelijk ook het vaakst naartoe. Dit komt onder andere doordat deze doelgroep vaker een laag inkomen (AOW en pensioen) heeft dan andere doelgroepen en vermogen niet meetelt bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

De huidige markt zorgt voor uitdagingen in de uitvoering

In de huidige markt is het zeer lastig om betaalbare woningen te realiseren. De markt kan bovendien veranderen, waardoor het in regels vastleggen van een zeer hoog aandeel betaalbare woningen in de toekomst tot ongewenste situaties kan leiden. Flexibiliteit in woningbouwplannen is daarom wenselijk. De behoefte aan betaalbare woningen is zeer groot. Toch adviseren we nu niet een hoger aandeel betaalbare woningen verplicht in plannen op te nemen dan landelijk en in de woondeal afgesproken is. Verder gaan dan dat lijkt in de huidige marktomstandigheden lastig haalbaar en zet het realiseren van voldoende woningen (kwantitatief) verder onder druk. Helemaal omdat voor een deel van de plannen de segmentering al vastligt. Zet daarom in de eerste plaats in op minimaal twee derde betaalbaar (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop tot € 405.000) en in totaal 30% sociale huur in de gehele planlijst (en niet per plan). De huidige plannen (29% sociale huur) voldoen hier nu bijna aan. We adviseren dat aandeel ook minimaal vast te houden voor nieuwe plannen en waar mogelijk op extra sociale huur te sturen.

Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen helpen om meer betaalbare woningen te bouwen

Voldoende betaalbare woningbouw blijft lastig realiseerbaar, zowel in bestaande als nieuwe plannen. Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen hierbij ondersteunen. Deze helpen zowel om meer betaalbare woningen aan te kunnen bieden (bijvoorbeeld via een financieringsconstructie) of door de betaalbare woningen beter beschikbaar te stellen voor de doelgroep waarvoor deze bedoeld is (bijvoorbeeld via instrumenten in de huisvestingsverordening). Niet alle woningen die in eerste instantie betaalbaar worden 'gemaakt' zijn ook op de lange termijn betaalbaar. Zo is bijvoorbeeld een woning die is aangekocht met een starterslening voor de starter betaalbaarder, maar de woning is niet betaalbaarder voor toekomstige kopers. Hieronder geven we een overzicht van instrumenten die u in kunt zetten en mogelijk ook kunt meenemen in het opstellen van het VHV-programma (zie bijlage D voor de toelichting per instrument). Weeg af waar u als gemeente op in wilt zetten. Hierbij spelen effectiviteit, doelmatigheid en (uw) capaciteit een belangrijke rol.

Tabel 3: Overzicht betaalbaarheidsinstrumenten naar doelstelling en mate van effectiviteit

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden				
Percentages woningbouwcategorieën				

Vereveningsfonds				
Toewijzen specifieke doelgroepen (eerdere doelgroepverordening)				
Verordening				
Opkoopbescherming				
Grondbeleid				
Contractuele verplichting of overeenkomst				
Zelfbewoningsplicht				
Antispeculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
Koop- en financieringsconstructies				
KoopGarant				
KoopSmarter				
KoopStart				
Starterslening				

Benut daarnaast mogelijkheden in de bestaande voorraad voor halen betaalbaarheidsdoelen

Niet enkel nieuwbouw kan een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook binnen de bestaande (woning)voorraad kunnen deze woningen toegevoegd worden. De potentie van het optoppen van woningen op panden en het splitsen van woningen kan groot zijn. Dit wordt momenteel door Stec Groep onderzocht. Met splitsen kan bijvoorbeeld van één dure woning twee betaalbare woningen worden gemaakt. Eén van deze woningen kan dan ook nog eens nultreden zijn. Het faciliteren van splitsen kan zo een welkome aanvulling zijn om betaalbaarheidsdoelen te halen. In nieuwbouwplannen hoeven dan immers minder woningen betaalbaar te zijn om tot twee derde betaalbaar te komen. Ook het benutten van kavels en achtertuinen kan bijdragen aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort. Hier kunnen bijvoorbeeld (tijdelijk) mantelzorgwoningen worden geplaatst waarmee zowel een kwalitatieve behoefte als een zorgopgave wordt ingevuld.

3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting

Vergrijzing is de belangrijkste demografische ontwikkeling in de gemeente Venray

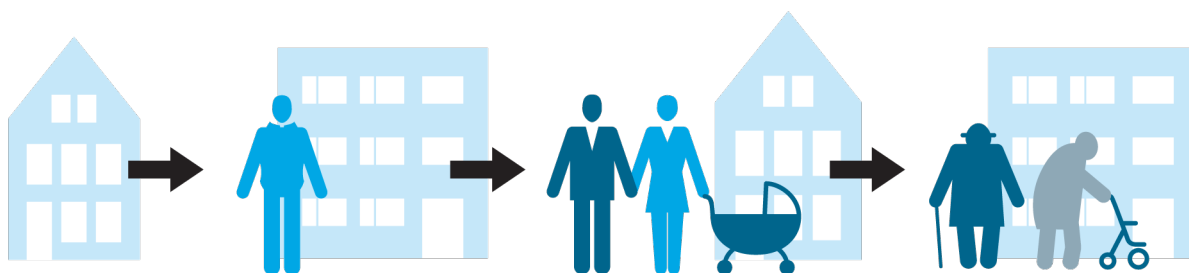
Beide scenario's tonen ons dat het aantal 75-plussers de komende jaren sterk toeneemt in de gemeente Venray, veel meer dan overige doelgroepen. Van de totale verwachte huishoudensgroei tot 2050 vindt volgens het trendscenario 75% plaats bij 75-plussers. Dit heeft sterke gevolgen voor de woonwensen van huishoudens in de toekomst. Aan de woonwensen van ouderen kan de huidige woningmarkt nog slecht voldoen. De woningvoorraad bestaat immers voor het grootste deel uit reguliere grondgebonden woningen die niet levensloopgeschikt zijn.

Urgentie om nieuwbouwplannen geschikt te maken voor ouderen

Binnen de huidige nieuwbouwplannen is nog niet goed genoeg bekend of deze als nultredenwoning of zorggeschikte woning worden opgeleverd. Dit terwijl een groot deel van de woningbehoefte bestaat uit dit woningtype. Het vereist daarmee de nodige acties om dit in huidige en toekomstige plannen te verbeteren. We adviseren u om nieuwe plannen altijd nultreden te realiseren (dit kunnen ook startersappartementen met lift zijn) en binnen bestaande nieuwbouwplannen te heroverwegen of oplevering als nultredenwoning mogelijk is.

Doorstroming van ouderen zorgt het vaakst voor verhuisketen in eigen gemeente

U voorziet hiermee niet alleen beter in de woonbehoeften van uw ouderen, maar het kan ook doorstroming op uw woningmarkt teweegbrengen. Zo leidt een verhuizing van een oudere vaak tot een vrijkomende woning in uw eigen gemeente. Uit ons onderzoek blijkt namelijk dat ouderen niet vaak over gemeentegrenzen heen verhuizen. Ook blijkt uit eigen landelijk onderzoek dat de langste verhuisketen op gang komt wanneer een 55-plusser naar een nieuwbouwwoning verhuist. U kunt met ouderenwoningen dus een lange verhuisketen op gang brengen binnen uw eigen gemeente. Vaak zit aan het eind van deze keten ook nog een woning voor een starter uit uw gemeente. Andere nieuwbouwtypen leveren een minder lange verhuisketen op en worden ook vaker direct bewoond worden door huishoudens van buitenaf. Wanneer dat het geval is, profiteert u niet van de verhuisketen die op gang komt en helpt u dus zo ook andere huishoudens in uw gemeente niet.



Vrijkomend koopwoningaanbod voldoet vaak aan wensen van starters of huishoudens van buitenaf

De woning die vrijkomt is in veel gevallen een reguliere grondgebonden woning. Deze is niet geschikt voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen, maar wel voor veel andere doelgroepen zoals starters, gezinnen en doorstromers uit een huurwoning. Deze doorstroming biedt dus mogelijkheden voor doelgroepen die nu nog onvoldoende de koopwoningmarkt kunnen betreden. Hoewel de maandlasten van bestaande koopwoningen hoger kunnen uitvallen door bijvoorbeeld hogere energiekosten, zijn ze per vierkante meter vaak duidelijk goedkoper dan nieuwbouwwoningen. Ook zijn de bestaande koopwoningen per vierkante meter vaak duidelijk goedkoper dan nieuwbouwwoningen. Hierdoor sluiten deze woningen vaak qua grootte ook beter aan op de woonwensen en mogelijkheden van starters.

Daarnaast biedt dit vrijkomende koopwoningaanbod kansen voor het aantrekken van huishoudens van buitenaf. De koopwoningmarkt in de gemeente Venray is over het algemeen namelijk betaalbaarder dan gemiddeld in Nederland en aangrenzende woningmarktregio's Eindhoven en Nijmegen, zeker ook de bestaande woningvoorraad. Deze betaalbare koopwoningen zijn daarmee een aantrekkelijk woonproduct voor huishoudens elders uit Nederland. Dit zijn vaak jongere huishoudens, die ervoor kunnen zorgen dat de vergrijzing van de gemeente tegenwicht wordt geboden. Daarnaast zorgen deze huishoudens ook voor mogelijke nieuwe aanwas van kinderen, versterken zij de sociale cohesie en het verenigingsleven.

Ook kansen voor andere doelgroepen in nultredensegment

Ook is het belangrijk in te zien dat de gebouwde nultredenwoningen niet enkel voorzien in de wensen van ouderen. Sowieso zullen ouderen niet allen tegelijkertijd willen verhuizen. Dat verloopt geleidelijk over de gehele periode tot 2050. Zet deze woningen daarom niet enkel in de markt voor deze doelgroep. Appartementen met een lift kunnen bijvoorbeeld ook geschikt zijn voor starters en grondgebonden nultredenwoningen kunnen makkelijk bewoonbaar zijn voor jongere huishoudens met een hoog inkomen. Op korte termijn worden zo meerdere doelgroepen door uw nieuwbouw bediend, terwijl hierdoor op de lange termijn voldoende woningen voor ouderen op de markt komen.

Differentiatie in prijssegmenten en woningtype nodig om woningmarkt op gang te brengen

Zorg er tenslotte voor dat de nultredenwoningen voldoende gedifferentieerd zijn. De woonwensen van ouderen lopen sterk uiteen. Dit zien we terug in de prijssegmenten waarin men een woning zoekt, maar ook in het gewenste woningtype. Ouderen zijn vaak kieskeurig bij een verhuizing. Ze wonen immers op dit moment vaak al ergens voor lange tijd met een sterkere sociale verbondenheid dan veel andere doelgroepen. Een uiteenlopend nieuwbouwaanbod kan daarmee een groter deel van de ouderen in

beweging krijgen. Denk daarbij aan sociale huur, vrijesectorhuur en koop, maar bijvoorbeeld ook aan verschil in grondgebonden nultredenwoningen en appartementen. Daarnaast zien we verschillen in woonwensen door (de intensiteit van) het zorggebruik. Dat leidt bijvoorbeeld tot vraag naar zorg in de buurt in geclusterde woonvormen of intensieve verpleegzorg aan huis in de vorm van zorggeschikte woningen. Deze laatste categorie woningen wordt nu urgenter door het rijksbeleid dat stuurt op extramuralisering van de ouderenzorg. Ouderen met een zware zorgvraag dienen hierdoor langer thuis te wonen.

3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen

Gebruik de regionale urgentieregeling voor een complete feitenbasis



In dit onderzoek geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen die via de Wet versterking regie volkshuisvesting straks benoemd moeten worden in de regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De gemene deler van deze aandachtsgroepen is dat zij allen ondersteuning nodig hebben bij het vinden van geschikte huisvesting, zeker in tijden dat de concurrentie op de betaalbare woningmarkt groot is. Niet alle aandachtsgroepen zijn op dit moment goed en volledig in beeld te brengen op basis van de beschikbare data. Dat komt ook doordat deze aandachtsgroepen in het verleden nog niet op dergelijke wijze zijn bijgehouden. Het streven is om vanaf 1 januari 2026 in de gemeente Venray (en in de regio) de urgentieregeling in werking te laten treden. Benut deze regeling ook voor het beter in beeld brengen van deze aandachtsgroepen. Houd bij welke aandachtsgroepen urgentie aanvragen, waar ze nu in een instelling wonen en waar ze ook graag naartoe willen verhuizen.

Maak afspraken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten en wijken

Aandachtsgroepen wonen op dit moment nog niet gelijk verspreid over gemeenten en wijken in de regio. We adviseren u daarom afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van deze aandachtsgroepen. Zo kunt u ervoor zorgen dat de leefbaarheid in wijken waar deze het sterkst onder druk staat, ook in de toekomst gewaarborgd blijft of zelfs verbeterd wordt.

Houd bij regionale fair-share afspraken rekening met bestaande woon-zorgstructuren

De regionale urgentieregeling geeft u vanaf invoering de mogelijkheid om de huidige verdeling van aandachtsgroepen scherp inzichtelijk te maken voor fair-share afspraken binnen de regio. Bestaande woon-zorgstructuren spelen echter ook een belangrijke rol in deze afweging. Zo worden afspraken over de inkoop van wooneenheden voor Beschermd wonen op regioniveau bepaald en zijn opvanglocaties en instellingen voor aandachtsgroepen niet evenredig over de regio verdeeld. Wanneer u hier gezamenlijk via afspraken een andere verdeling in kiest, betekent dit dat u ook moet afwegen of zorginstellingen, beschermde wooneenheden en opvanglocaties nu op de juiste locatie in de regio staan en of u dus daarin andere keuzes moet maken.

Blijf tijdelijke huisvesting inzetten voor aandachtsgroepen, ook om woningmarktdruk te verlichten



U zet al in op de bouw van flexibele tijdelijke huisvesting voor aandachtsgroepen. Zij zijn voor een groot deel op zoek naar betaalbare huisvesting en nemen vaker genoegen met een relatief kleine woning. Deze verplaatsbare woningen bieden hier uitkomst voor. Houd wel rekening met de grootte van deze projecten. Grootschalige locaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen kunnen de leefbaarheid van bestaande wijken verminderen en kunnen ook voor de aandachtsgroepen zelf minder gewenst zijn. Dit zijn immers kwetsbare doelgroepen.

Al met al zien we echter met name kansen voor flexwonen. Zo kunt u door middel van flexwoningen tijdelijke pieken opvangen. Denk aan de recente instroom van Oekraïners, pieken in de instroom van asielzoekers en taakstelling van statushouders of locaties waar tijdelijk extra

arbeidsmigranten nodig zijn. Daarnaast zorgt u er hiermee voor dat er meer reguliere woningen beschikbaar zijn voor andere huishoudens. U zorgt daarmee dus via flexwonen ook voor meer betaalbare woningen in uw woningvoorraad. Door deze flexwoningen slim in te zetten, kunnen ze tegelijkertijd dienen als tussenoplossing bij langere gebiedsontwikkelingen. Voor verschillende gebouwen en locaties kan al een toekomstige bestemming vastgesteld zijn, maar is er nog geen zicht op realisatie (op middellange termijn). Voor deze locaties adviseren we te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een tussentijdse invulling met flexwoningen. Een voorbeeld daarvan is het project 'STEK' in de gemeente 's-Hertogenbosch. Daar worden verplaatsbare woningen van permanente hoogwaardige kwaliteit ingezet op de nieuwbouwlocatie De Groote Wielen. Binnen acht tot vijftien jaar worden deze woningen verplaatst naar andere nieuw te bouwen delen van De Groote Wielen of naar een locatie elders in de gemeente.

3.4 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering

Monitor ontwikkelingen op de woningmarkt om op tijd te reageren in woonbeleid

In ons onderzoek vormen de huidige woningmarkt, huishoudensprognoses en recente woonwensen en verhuisbewegingen het uitgangspunt. We zijn ons er echter van bewust dat ontwikkelingen op de woningmarkt zich snel kunnen voordoen. Dat zien we ook wanneer we de twee berekende scenario's vergelijken. Er wordt op basis van recente migratie een hogere huishoudensgroei verwacht en door de sterk gestegen koopwoningprijzen is de vraag naar betaalbaar wonen - en dan met name naar sociale huur - toegenomen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen ook in de toekomst plaatsvinden. Het is daarom noodzakelijk om goed te monitoren wat er verandert. Zo kunt u op tijd bijsturen met uw woonbeleid.

Gebruik dashboard als jaarlijks meetmoment en doe eens in de vier jaar grootschaliger onderzoek



Wij hebben met dit onderzoek een PowerBI-dashboard opgeleverd met uitkomsten op gemeente- en wijkniveau⁵. Hiermee is dus een complete onderzoeksbasis over de woningmarkt van de gemeente Venray opgebouwd. U bent van plan deze data ook verder te koppelen aan andere cijfers die u in bezit heeft. Zo kunt u dit ook komende jaren benutten voor uw woonbeleid. Dit dashboard biedt immers de mogelijkheid om woningmarktontwikkelingen scherp bij te houden en via een gelijkblijvende weergave te actualiseren. We adviseren deze jaarlijks te vernieuwen met nieuwe cijfers uit CBS Microdata, die jaarlijks per april beschikbaar komen. U bent zo op tijd op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen op uw woningmarkt. Het schrijven van een bijpassend memo over deze

ontwikkelingen helpt vervolgens om ook al uw woon- en zorgpartijen op de hoogte te brengen van dezelfde actuele feitenbasis.

Daarnaast lijkt het ons wenselijk om eens in de vier jaar een grootschaliger woningmarktonderzoek uit te voeren. Dit als voorbereiding op een geactualiseerd volkshuisvestingsprogramma (indien u ervoor kiest deze ook eens in de vier jaar op te stellen). Door een onderzoeksbasis altijd te vernieuwen voorafgaande aan de actualisatie van uw volkshuisvestingsprogramma zorgt u ervoor dat u altijd op basis van een nieuwe onderzoeksbasis uw woonbeleid vormgeeft.

Zet in op trendscenario met woonwensen als uitgangspunt en zorg voor voldoende plancapaciteit om haalbaarheid te vergroten

We maken in dit onderzoek onderscheid in een Progneff2023-scenario en een trendscenario. Deze laatste is gebaseerd op de meest recente migratie-instroom. De verwachte vervangingsvraag op de arbeidsmarkt en oplopende woningmarktdruk in omliggende regio's geven reden om aan te nemen dat dit trendscenario ook voor de komende jaren het meest realistisch is. We adviseren dan ook op dit scenario als uitgangspunt te nemen in uw woningbouwprogramma. Daarbij is het verstandig om meer plannen op te nemen dan

⁵ Het PowerBI-dashboard is voor intern gebruik.

waar behoefte aan is. Hiermee voorkomt u dat planuitval leidt tot de bouw van te weinig woningen. 130% van de woningbehoefte is daarvoor een landelijk geldende maatstaf. De woningbehoefte op basis van woonwensen kan daarbij kwalitatief het beste uitgangspunt beiden. De woningbehoefte op basis van verhuisgedrag biedt wel een check op de haalbaarheid hiervan en biedt de ruimte om eventueel plannen bij te sturen waar nodig, omdat bijvoorbeeld wensen niet altijd realistisch zijn.

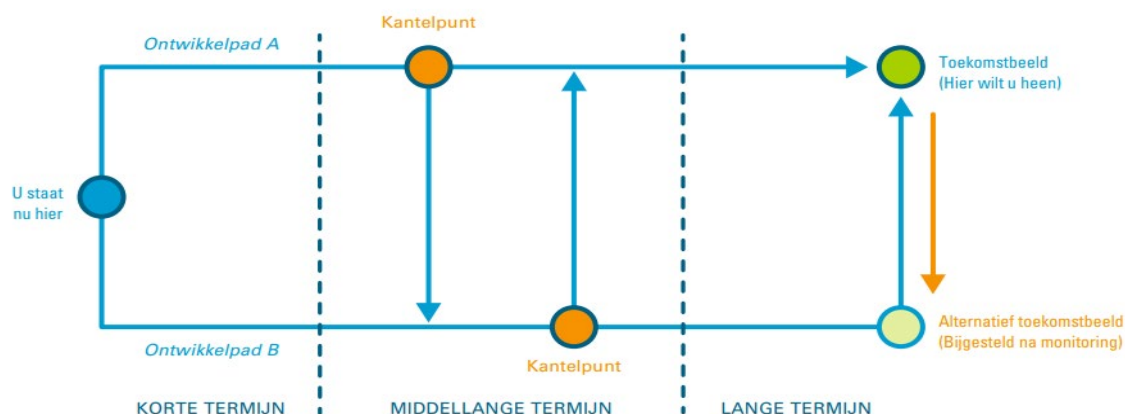
Werk scenario's uit waarmee u voorbereid bent op een trendbreuk

Het trendscenario, die we adviseren als uitgangspunt, is gebaseerd op historische ontwikkelingen en daarop gebaseerde demografische prognoses. Deze leiden tot woningmarktverwachtingen voor de toekomst. In werkelijkheid kunnen zich echter nieuwe ontwikkelingen voordoen die zorgen voor een trendbreuk met bestaande patronen. Denk daarbij aan de instroom van huishoudens door economische impulsen zoals de ontwikkeling van de gemeente Venray zullen willen wonen. Ook de invloed van werkgelegenheid elders (zoals de ontwikkelingen in de regio Eindhoven) kunnen leiden tot een dergelijke toename van de woningbehoefte. Andersom kunnen er ook ontwikkelingen optreden die een negatieve impact hebben op de instroom van huishoudens. We adviseren u na te denken over dergelijke kansen en risico's. Besef dat u hierbij ook keuzemogelijkheden heeft. Welke economische keuzes u maakt, heeft namelijk invloed op het type werkgelegenheid dat u aantrekt en dus voor welk type huishouden u woningen moet bouwen. Zo hebben bijvoorbeeld ook internationale kenniswerkers (hoog inkomen en vaker zoekend op de reguliere woningmarkt) andere woonwensen dan arbeidsmigranten (laag inkomen en vaker wonend in flexibele woonruimten).

Zorg voor een adaptief woningbouwprogramma waarmee u voorbereid bent op kantelpunten

Zoals hiervoor benoemd, blijft de huishoudensontwikkeling afhankelijk van woningmarktontwikkelingen en migratie. Dat betekent omgaan met een zekere mate van onzekerheid. Migratie is afhankelijk van individueel gedrag en menselijke keuzes die sociaal, psychologisch en/of economisch gemotiveerd zijn. Een werkwijze om met onzekerheden om te gaan is adaptief en proactief programmeren. Door adaptief en proactief te programmeren wordt gewerkt met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden. Dit maakt het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. We adviseren daarbij zo'n 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammering al verder vast te leggen voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de vraag, vaak ongeacht uitkomsten van scenario's. Deze noemen we ook wel no-regret acties. Denk daarvoor bijvoorbeeld aan de bouw van ouderenhuisvesting. Vergrijzing zal zich immers - ongeacht woningmarktontwikkelingen en migratie - voordoen in de gemeente Venray. Zet daarnaast 20% van het programma in als flexibele speelruimte. Maak bijvoorbeeld plannen die aansluiten op wensen die zich in enkele scenario's voordoen, zoals woningbouw voor specifieke doelgroepen. Illustratief geven we hieronder weer hoe u via verschillende ontwikkelpaden kunt u toewerken naar het gewenste toekomstbeeld passend bij de behoefte.

Figuur 4: Indicatief stroomschema adaptief programmeren



Bron: 'Omgaan met onzekerheid: van adaptief naar proactief programmeren', Stec Groep.

4. Huidige woningmarkt

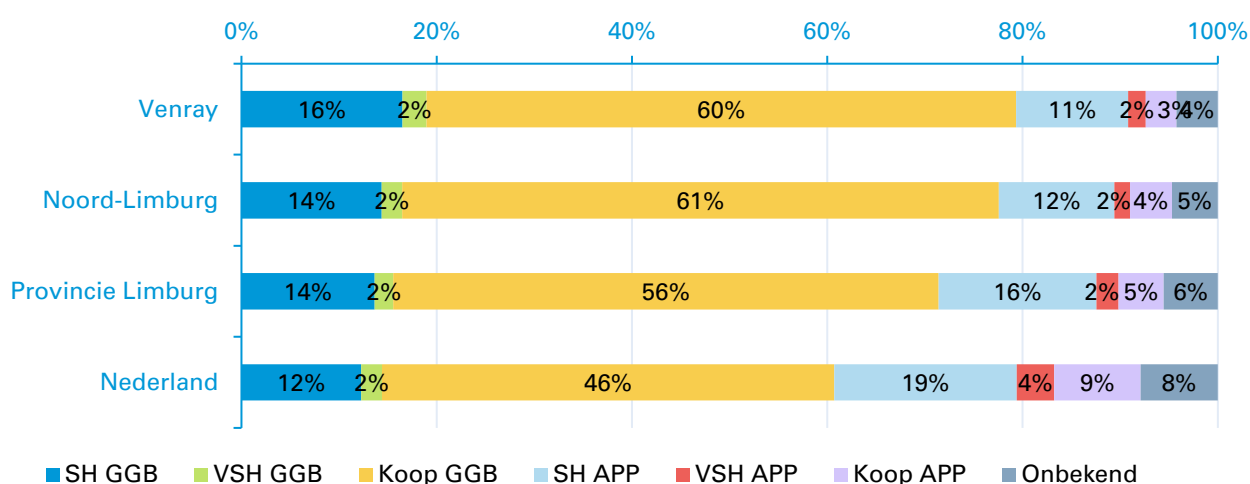
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Venray staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energielabels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt. We doen dit op gemeenteniveau, met een aantal uitsplitsingen op kernniveau.

4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Relatief veel koopwoningen in Venray en vergelijking met provincie Limburg

In de gemeente Venray is 63% van de woningvoorraad een koopwoning. Dit is iets hoger dan het provinciale aandeel van 61% en beduidend hoger dan het landelijke aandeel van 55%. Van het aandeel koopwoningen is 60% grondgebonden⁶ (GGB). Daarnaast zijn er, in vergelijking met de provincie Limburg, iets minder sociale huurwoningen in Venray (27%). Stijgingen op de koopwoningmarkt hebben hierdoor in Venray een relatief groter effect, aangezien een groter deel van de woningvoorraad onderhevig is aan deze prijsontwikkelingen.

Figuur 5: Woningvoorraad naar woningtype en eigendom in de gemeente Venray, 2024



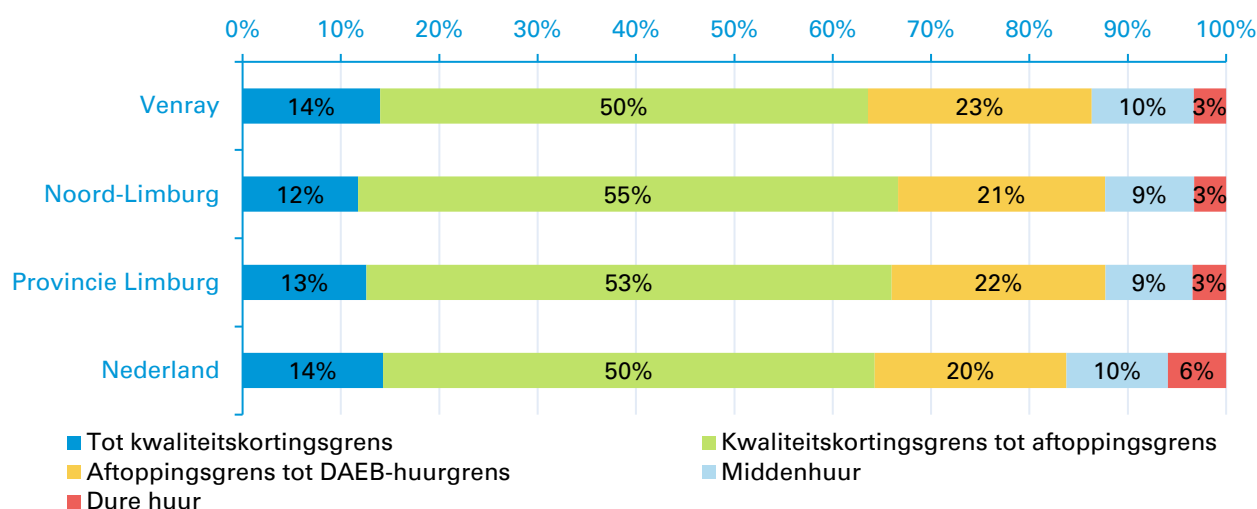
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). SH is sociale huur tot DAEB-huurgrens (€ 900,07 in 2025), en VSH is vrijesectorhuur vanaf de DAEB-huurgrens. GGB is grondgebonden, APP is appartement. In Noord-Limburg liggen de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray.

⁶ Een grondgebonden woning is een woning die toegankelijk is vanaf straatniveau. Dit type woning is niet boven of onder andere woningen gebouwd, zoals bij appartementen het geval is.

Veel huurwoningen in het goedkope segment

Van alle huurwoningen in de gemeente Venray valt ongeveer 87% onder de DAEB-huurgrens (huurprijs tot € 900,07, prijspeil 2024)⁷. Dit komt voor een belangrijk deel ook door goedkope particuliere huurwoningen. Deze voldoen officieel vaak niet aan de eisen van sociale huur op het gebied van de instandhoudingstermijn (minimaal 25 jaar), maar hebben vaak in Venray wel een huurprijs lager dan de DAEB-huurgrens (€ 900,07 in 2025). Daarmee zijn het op dit moment wel passende huurwoningen voor de doelgroep van corporaties. Hiermee is de huurwoningmarkt in de gemeente Venray een markt waar veel huishoudens met een laag inkomen terecht kunnen. Dit betekent niet per definitie dat deze doelgroep ook altijd passend woont. De toewijzing is bij de bestaande voorraad niet gereguleerd middels de doelgroepenverordening. Dit geldt alleen voor nieuwbouwwoningen.

Figuur 6: Huurwoningvoorraad naar prijssegment* in de gemeente Venray, 2024

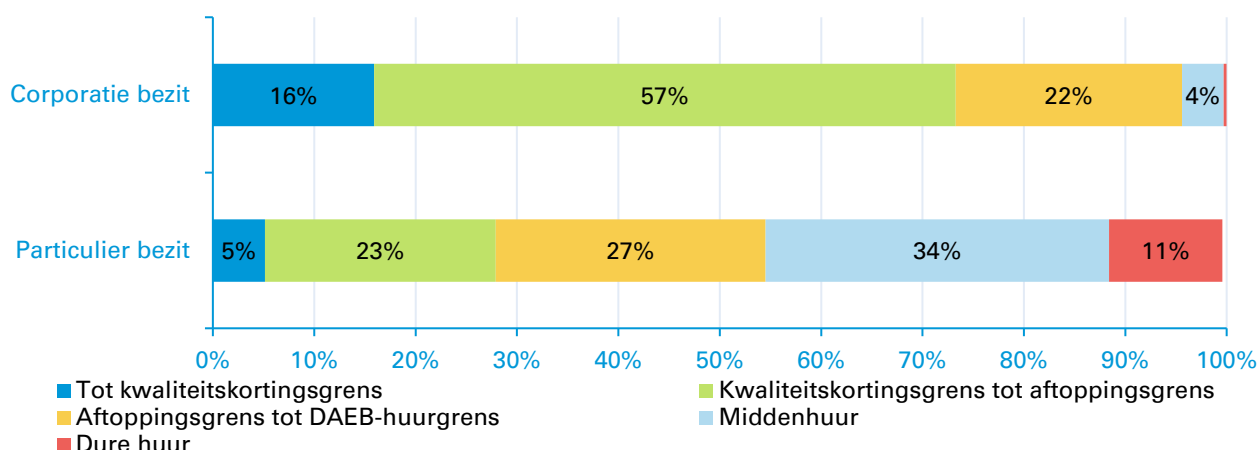


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). *De aftoppingsgrenzen zijn: € 682,96 (prijspeil 2025) voor huishoudens van 1 of 2 personen; € 731,93 (prijspeil 2025) voor huishoudens van meer dan 2 personen.

Corporatiebezit grotendeels onder de DAEB-huurgrens, particulier bezit duurder

We hebben de huurwoningvoorraad van de gemeente Venray vervolgens uitgesplitst naar eigendom en prijs. Daaruit valt op dat 96% van het corporatiebezit (circa 4.995 woningen) wordt verhuurd onder de DAEB-huurgrens. Het particulier bezit (circa 1.165 woningen) is een stuk duurder; hier wordt slechts 55% verhuurd onder de DAEB-huurgrens. Dit aandeel is echter wel groter dan gemiddeld in Nederland, waar circa de helft van de particuliere verhueringen plaatsvindt onder de DAEB-huurgrens. Daarnaast is 34% van het particulier bezit middelduur en 11% duur.

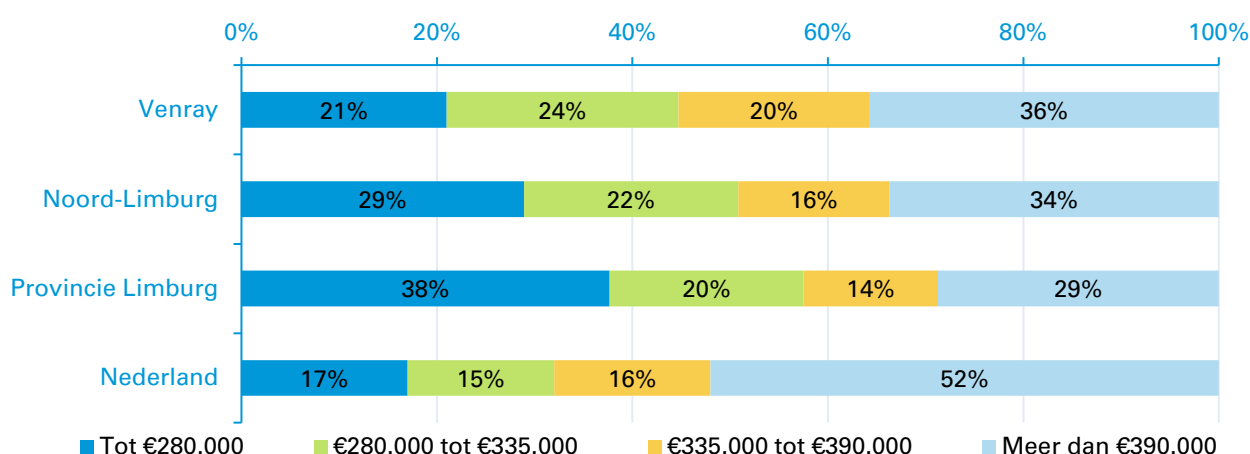
⁷ Woningcorporaties moeten ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.

Figuur 7: Huurwoningvoorraad naar eigendom en prijs in de gemeente Venray

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Koopwoningvoorraad in Venray relatief goedkoop

De koopwoningvoorraad van Venray is voor Nederlandse begrippen relatief goedkoop. In de gemeente Venray heeft gemiddeld 65% van de koopwoningen een WOZ-waarde van minder dan € 390.000, de landelijk geldende betaalbaarheidsgrens (prijspeil 2024⁸). Dit terwijl landelijk in 2023 de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen al op € 440.000 lag. Binnen de regio Noord-Limburg en de provincie Limburg is de koopwoningvoorraad van Venray echter relatief aan de dure kant (met name door een goedkope woningvoorraad in Venlo en Zuid-Limburg). Daarbij geldt dat de daadwerkelijke koopwoningmarkt vaak nog duurder is dan de onderstaande cijfers suggereren. In de figuur is de WOZ-waarde voor 2024 weergegeven (peildatum 1 januari 2023). In de praktijk ligt de werkelijke transactieprijs vaak (aanzienlijk) hoger dan deze WOZ-waarde.

Figuur 8: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Venray, 2024

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023.

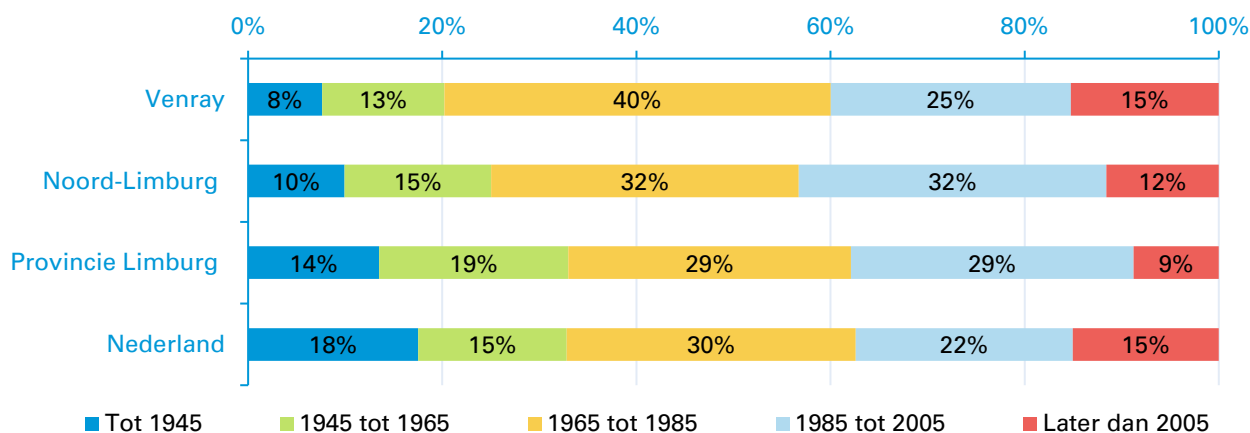
Woningvoorraad uit periode 1965-2005 sterk vertegenwoordigd, weinig nieuwbouw

In de gemeente Venray staan weinig woningen die gebouwd zijn in de afgelopen twintig jaar. In totaal is 15% van de woningen in de gemeente gebouwd na 2005. Dit aandeel is wel hoger dan in Noord-Limburg en de provincie Limburg als geheel. Het merendeel van de woningen in de gemeente Venray komt daarentegen uit de periode 1965-2005. In totaal is 65% van de woningen in de gemeente toen gebouwd.

⁸ De grens voor betaalbare koopwoningen wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2024 komt de bovengrens voor betaalbare koop op € 390.000. Dit is de prijspeil.

Woningen uit deze periode worden over het algemeen minder aantrekkelijk gevonden dan vooroorlogse woningen of nieuwbouw.

Figuur 9: Woningvoorraad naar bouwperiode in de gemeente Venray, 2024

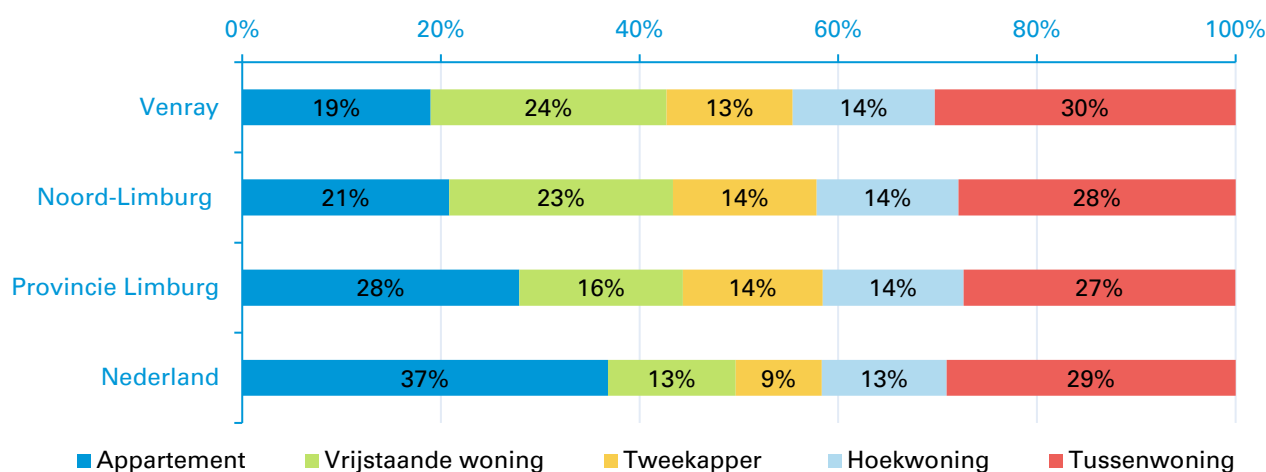


Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

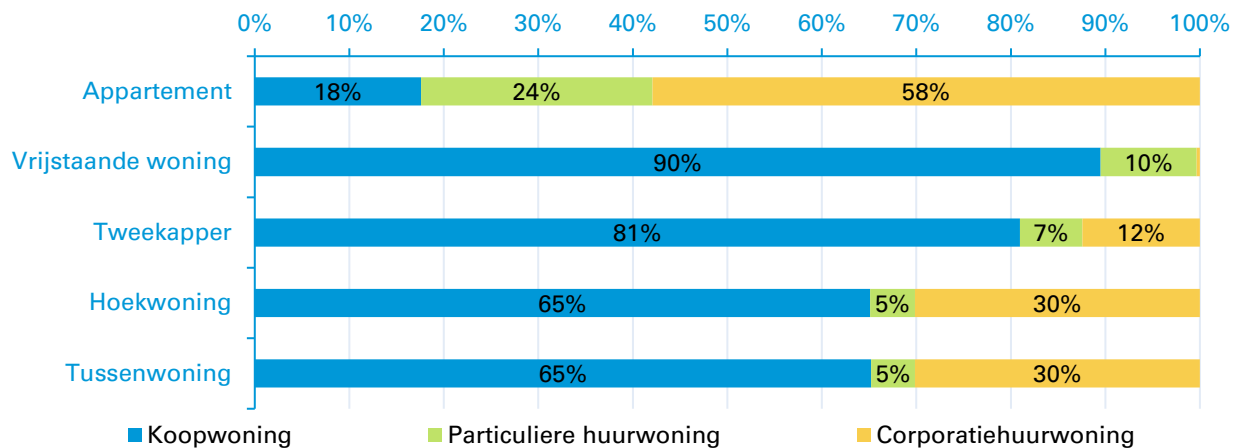
Relatief veel grotere woningtypen in Venray, verbonden met betaalbaarheid

Onderscheid makend naar woningtype zien we dat er in Venray relatief veel vrijstaande woningen te vinden zijn. Van de in totaal circa 20.540 woningen in de gemeente behoort 24% tot dit woningtype (4.930 woningen). Dit aandeel is kleiner in de regio Noord-Limburg (23%), in de provincie (16%) en heel Nederland (13%). Onderscheid makend naar eigendom zien we dat appartementen hoofdzakelijk huurwoningen zijn en de overige woningtypen hoofdzakelijk koopwoningen. Een relatie tussen woningtypen en woninggrootte is te zien. Zo heeft 75% van de woningvoorraad een oppervlakte van meer dan 100 m². Slechts 9% van de woningvoorraad heeft een oppervlakte van minder dan 75 m².

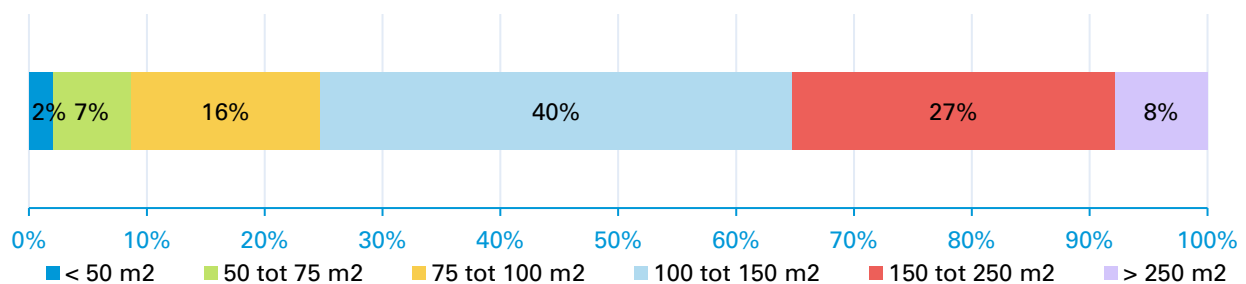
Figuur 10: Woningvoorraad naar woningtype in de gemeente Venray, 2024



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 11: Woningvoorraad naar woningtype en eigendom in de gemeente Venray, 2024

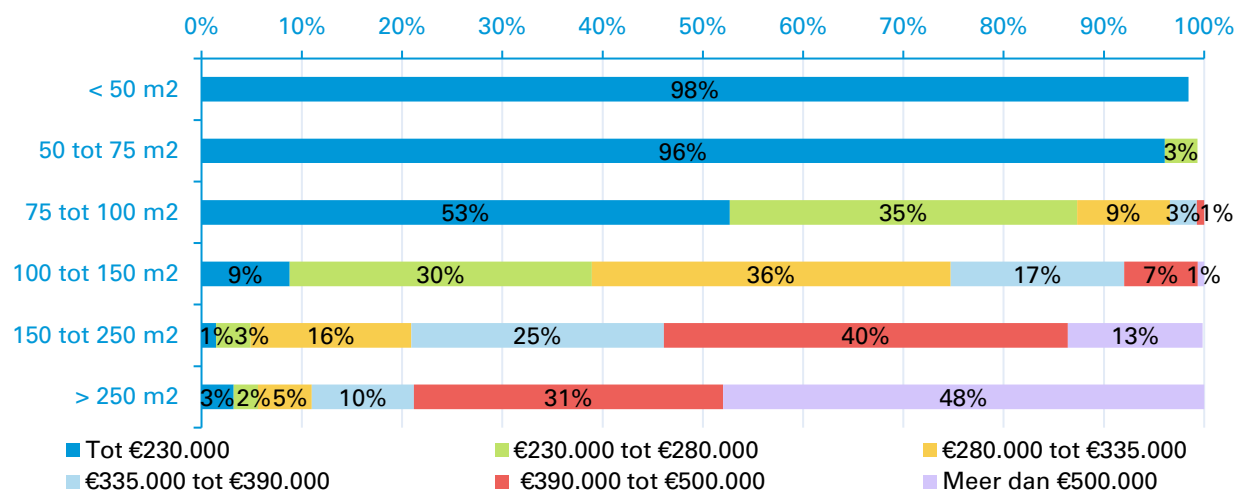
Bron: BAG (2024), CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 12: Woningvoorraad naar woninggrootte in de gemeente Venray, 2024

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Direct verband tussen woninggrootte en WOZ-waarde zichtbaar

De WOZ-waardeverdeling toont een duidelijk verband met woninggrootte. Van de woningen in de gemeente Venray met een oppervlakte kleiner dan 50 m² heeft 98% een WOZ-waarde van minder dan €230.000. In de categorie van 75 tot 100 m² is dit percentage al gedaald naar 53%. Bij woningen groter dan 250 m² ligt dit aandeel nog maar op 3%. Omgekeerd geldt: naarmate de woning groter is, neemt het aandeel woningen met een hogere WOZ-waarde juist toe.

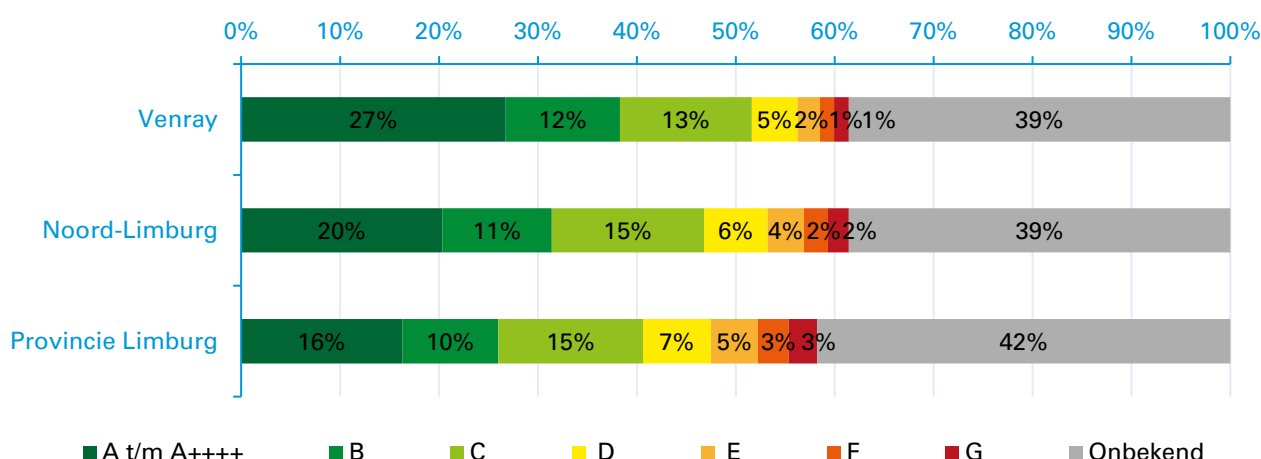
Figuur 13: Woningvoorraad naar woninggrootte en WOZ-waarde, 2024

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

52% van de woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

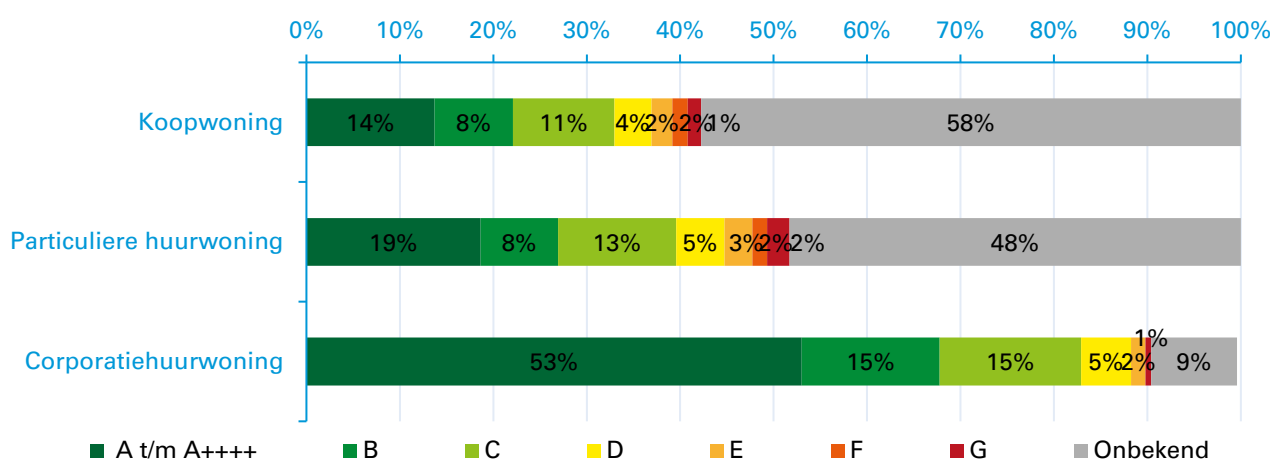
Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook een rol in de gemeente Venray. 52% van de woningen heeft een energielabel C of hoger. In totaal heeft 61% van de woningen een energielabel. Woningen met energielabel zijn veelal woningen in corporatiebezit en daarnaast woningen die de afgelopen tijd nieuw gebouwd of verkocht zijn⁹. Er zijn relatief veel woningen zonder energielabel (39%). We verwachten dat een groot deel van deze woningen relatief slechter scoort. We zien namelijk dat particulier bezit vaak minder goed verduurzaamd is dan corporatiebezit. Van die woningen is vaker het energielabel onbekend. Hetzelfde geldt voor bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw.

Figuur 14: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel in de gemeente Venray, 2024



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 15: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel en eigendom in de gemeente Venray, 2024



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

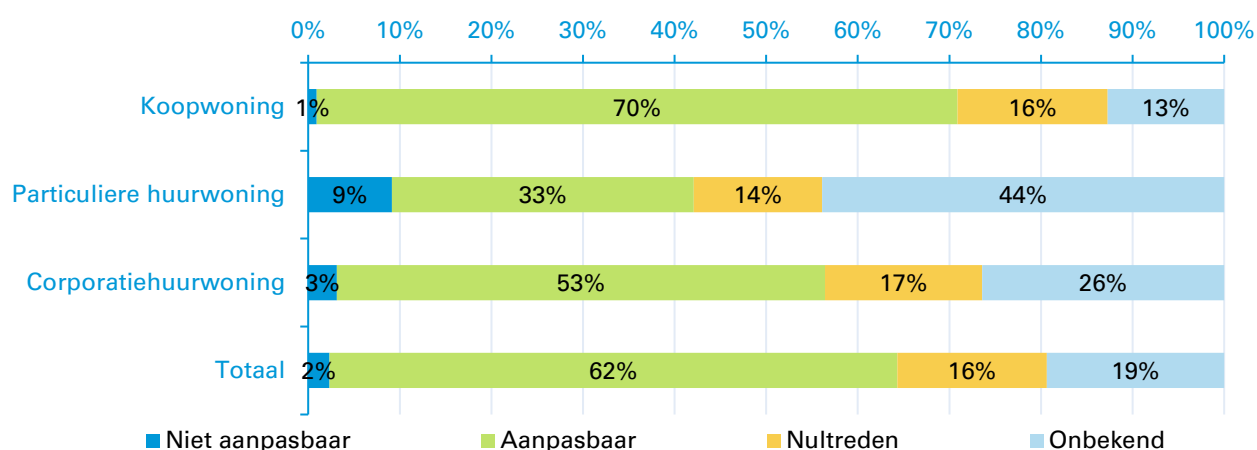
16% van woningvoorraad al nultreden, groot deel aanpasbaar met investeringen

We hebben de woningvoorraad van de gemeente Venray op basis van Zorg op de kaart van TNO opgedeeld naar de mate van aanpasbaarheid van de woningen naar de wensen van ouderen. Dit betreft

⁹ Het energielabel is verplicht bij de verkoop, verhuur en oplevering van woningen. Hierdoor zal het aantal woningen met een energielabel in de loop der tijd toenemen.

met name het zelfstandig kunnen wonen zonder trap te hoeven lopen (nultreden¹⁰). Op dit moment is naar schatting 16% van de woningvoorraad van Venray hiervoor al geschikt. TNO schat met haar onderzoeksmethodiek in dat 62% van de voorraad met een aanpassing geschikt te maken is voor bewoning door mensen met mobiliteitsbeperkingen. Deze woningen kunnen drempelvrij worden gemaakt en, indien nodig, moet het mogelijk zijn een traplift te installeren om de toegankelijkheid te waarborgen. Met name in eengezinswoningen is dit vaak goed mogelijk. Dit vraagt dan echter wel om (gemeentelijke) investeringen. Van een klein deel van de woningvoorraad wordt ingeschat dat deze niet aanpasbaar is. Dit betreft met name appartementencomplexen of bovenwoningen zonder lift. Dit type woning komt met name voor in huurbezit. We zien daardoor dat het aandeel niet-aanpasbare woningen ook hoger is bij particuliere en corporatiehuurwoningen ten opzichte van koopwoningen.

Figuur 16: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar eigendom in de gemeente Venray, 2024



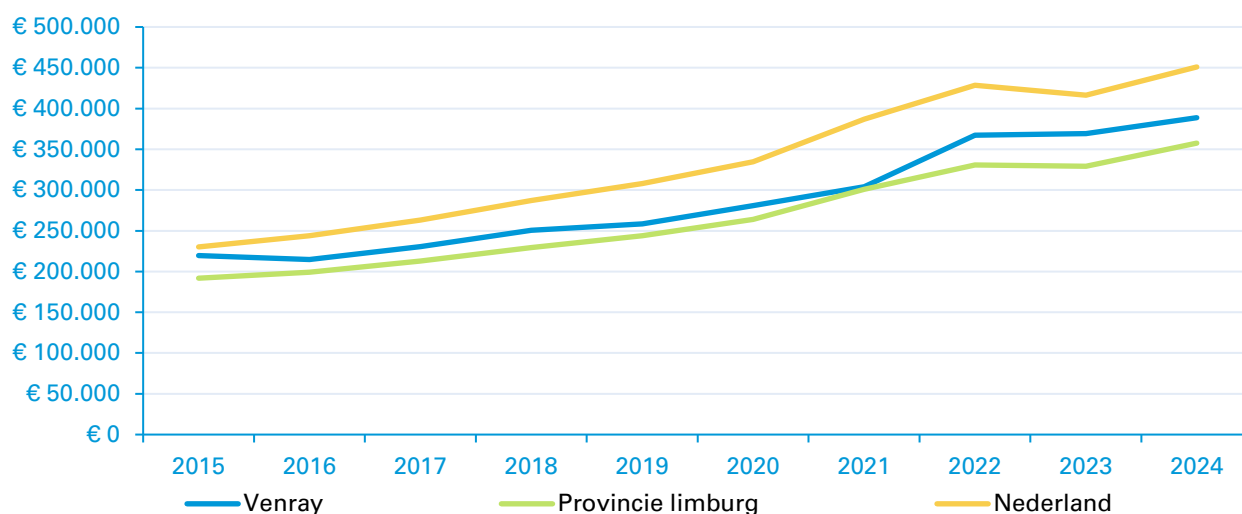
Bron: TNO (2016), actualisatie Stec Groep (2025).

4.2 Kenmerken koopwoningmarkt

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 55% toegenomen in periode 2018-2024

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Venray. In de periode 2018 tot 2024 is in de hele provincie de gemiddelde transactieprijs toegenomen van gemiddeld €250.600 in 2018 naar €388.700 in 2024. Opvallend is dat er in 2023 een stagnatie van de gemiddelde transactieprijs te zien is. Dat hing samen met de gestegen hypotheekrente in dat jaar. Het kopen van een woning werd daardoor voor veel huishoudens dus niet betaalbaarder. Daarnaast zien we dat nu de koopwoningprijzen in heel Nederland weer sterk stijgen, ondanks deze hogere hypotheekrente. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Wel geldt dat de koopwoningmarkt in de gemeente Venray nog steeds beter bereikbaar is voor huishoudens met een middeninkomen dan in veel andere delen van Nederland.

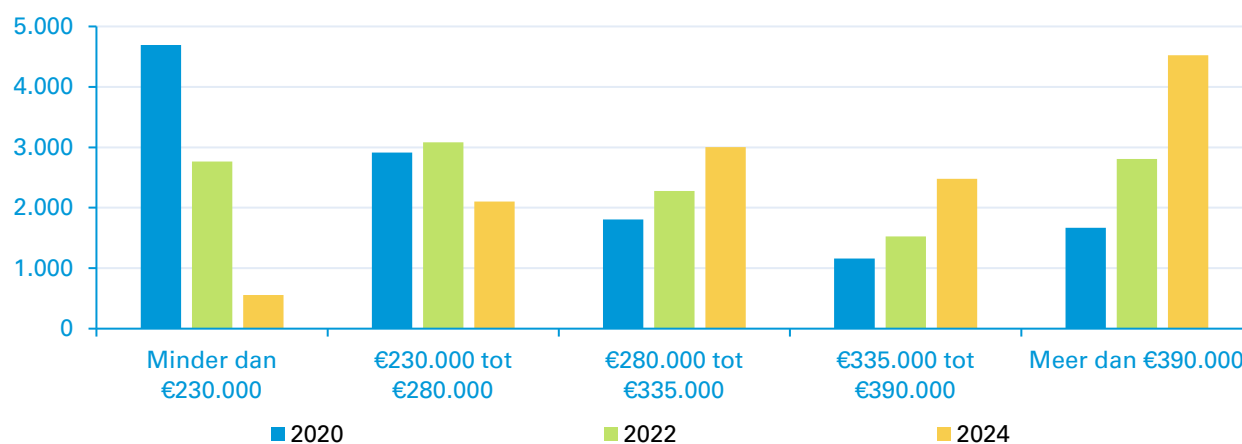
¹⁰ Een nultredenwoning is een woning die volledig gelijkvloers is en daardoor geschikt is voor mensen met een beperkte mobiliteit. Alle essentiële woonfuncties (slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer) bevinden zich op één verdieping, zonder dat je trappen of drempels hoeft te gebruiken.

Figuur 17: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs in de gemeente Venray, 2024

Bron: CBS Microdata (2024, 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name koopwoningvoorraad tot €230.000 sterk teruggelopen sinds 2020

Met name voor startende huishoudens met een laag inkomen is de markt steeds krappere geworden. We zien dat deze doelgroep op dit moment (oktober 2024) maximaal een hypotheek kan afsluiten van ongeveer €220.000¹¹, waarmee met wat eigen vermogen (hier uitgaande van €10.000) een koopprijs van €230.000 mogelijk is. Dit prijssegment is in de periode 2020-2024 teruggelopen van 38% van de koopwoningvoorraad naar 4%. Dit betekent dat deze doelgroep steeds vaker is aangewezen op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden.

Figuur 18: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-waardeklassen in de gemeente Venray, 2024

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Huidig aanbod duidelijk duurder dan WOZ-waardeverdeling koopwoningen

We hebben het huidige aanbod en de verkochte woningen van het afgelopen jaar op Funda.nl geanalyseerd. Daaruit blijkt dat op dit moment slechts 11% van de te koop staande woningen een vraagprijs heeft onder de €280.000. In Figuur 13 is te zien dat in 2024 nog 21% van de koopwoningvoorraad

¹¹ Op basis van een maximaal inkomen van € 49.669 voor een eenpersoonshuishouden en € 54.847 voor een meerpersoonshuishouden.

een WOZ-waarde onder de €280.000 heeft. Hieruit blijkt al een duidelijke verschuiving: het betaalbare segment dat te koop staat neemt af. Ook ligt het aandeel van te koop staande woningen in dit segment duidelijk lager dan het percentage woningen dat het afgelopen jaar binnen dit segment is verkocht. Dit wijst niet alleen op stijgende vraagprijzen, maar mogelijk ook op een relatief snelle verkooptijd van betaalbare woningen. Dat zou erop kunnen duiden dat juist deze goedkopere woningen snel van de markt verdwijnen – een signaal van woningdruk in dit segment.

Tabel 4: Aanbod en verkochte woningen in de gemeente Venray, februari 2024 – februari 2025

Prijsklassen	Te koop februari '25	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)	
						Venray	Nederland
Tot € 220K	0	0%	32	8%	32	6%	5%
€ 220K - € 280K	18	11%	61	15%	79	14%	11%
€ 280K - € 335K	25	15%	81	20%	106	18%	13%
€ 335K - € 390K	51	30%	82	20%	133	23%	14%
Meer dan € 390K	75	44%	148	37%	223	39%	57%
Totaal	169	100%	404	100%	573	100%	100%

Bron: Funda.nl (februari 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Transactieprizen Noord-Limburg weer sterk toegenomen met 12,2% in afgelopen jaar

In de COROP-regio Noord-Limburg was afgelopen jaar de gemiddelde transactieprijs¹² van een woning €430.000. Dit ligt boven de betaalbaarheidsgrens. Verder valt op dat de transactieprizen weer zijn toegenomen in het afgelopen jaar. Zo zijn de prijzen met 12,2% gestegen in het vierde kwartaal van 2024 ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023.

Tabel 5: NVM-transactiegegevens COROP-regio Noord-Limburg, Q4 2024

	Transacties	Gem. transactieprijs	Gem. transactie- prijs per m²	%-ontw. per m² Q4 '23 – Q4 '24	Verkoop- tijd (dagen)
Tussenwoning	86	€ 334.000	€ 3.020	8,5%	27
Hoekwoning	70	€ 363.000	€ 3.250	15,5%	28
2-onder-1 kap	111	€ 404.000	€ 3.285	12,8%	27
Vrijstaand	129	€ 621.000	€ 3.420	12,5%	43
Appartement	56	€ 270.000	€ 3.785	11,3%	34
Totaal	452	€ 430.000	€ 3.330	12,2%	33

Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2025). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

¹² De transactieprijs van een huis is de uiteindelijke prijs die betaald wordt wanneer een huis verkocht wordt. De transactieprijs kan hoger of lager zijn dan de WOZ-waarde, onder andere afhankelijk van de marktomstandigheden.

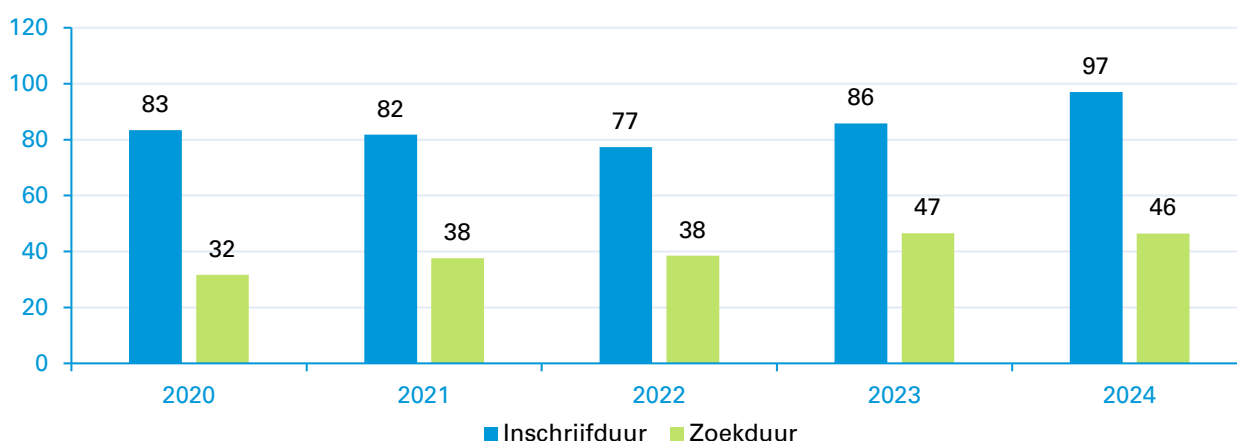
4.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe

Woningmarktontwikkelingen vinden niet enkel plaats in het koopsegment. We zien dat ook in het sociale huursegment ontwikkelingen zich voordoen. Deze zijn mede ingegeven door de prijsstijging van koopwoningen. Zo zorgt de krapte in het betaalbare woningsegment ervoor dat startende huishoudens vaker zijn aangewezen op een huurwoning en dat ook huishoudens die al huurden minder makkelijk doorstromen naar een koopwoning. Hieronder benoemen we de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt op basis van gegevens van de corporaties Wonen Limburg en Woonzorg Nederland.

Inschrijfduur en zoekduur toegenomen met 14 maanden sinds 2020

De tijd totdat huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is een goede indicator van de krapte in het sociale huursegment. Er valt hierbij onderscheid te maken in de inschrijfduur¹³ en de zoekduur¹⁴. Voor beide geldt dat deze in de periode 2020-2024 is opgelopen bij de in de gemeente actieve corporaties (Wonen Limburg en Woonzorg Nederland). Zo is de gemiddelde inschrijfduur in de gemeente Venray voor een sociale huurwoning opgelopen van ongeveer 83 maanden in 2020 naar 97 maanden in 2024. Dit betekent dat in de afgelopen vijf jaar de inschrijfduur gemiddeld met ruim een jaar is toegenomen. De gemiddelde zoekduur is in deze periode opgelopen van 32 maanden naar 46 maanden, oftewel mensen zoeken in 2024 gemiddeld ruim een jaar langer naar een sociale huurwoning dan in 2020.

Figuur 19: Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij woningcorporaties in de gemeente Venray, 2020-2024



Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

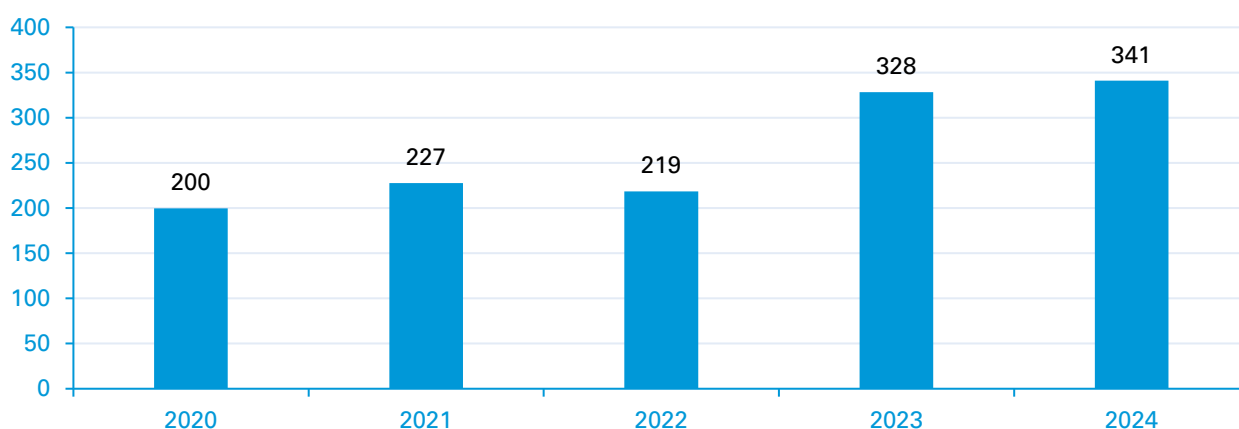
Gemiddeld aantal reacties per woning met 70% toegenomen sinds 2020

We beschikken daarnaast ook over het aantal reacties dat op woningen wordt gegeven. We zien hierin een stijgende lijn terug sinds 2020. In 2024 zijn er per aangeboden huurwoning gemiddeld ongeveer 140 reacties bijgekomen ten opzichte van 2020. Tussen 2020 en 2022 was het gemiddeld aantal reacties vrij constant, maar vanaf 2023 zette een sterke stijging in. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt spelen daarbij een rol.

¹³De inschrijfduur is de tijd van het moment van inschrijving bij de woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning.

¹⁴De zoekduur is de tijd van het moment van de eerste reactie op een woning tot het toegewezen krijgen van een woning.

Figuur 20: Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van woningcorporaties in de gemeente Venray, 2020-2024

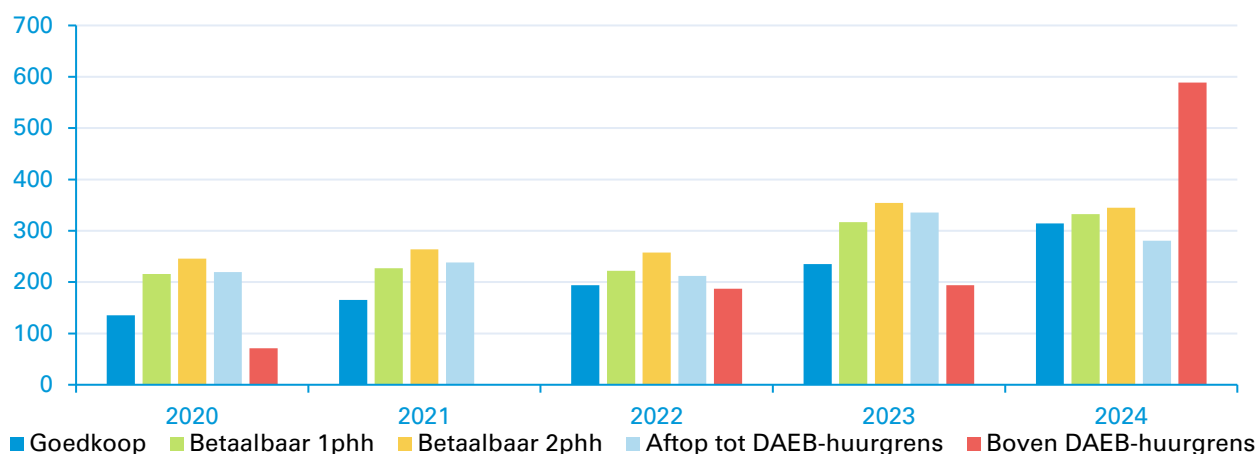


Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Sterkste procentuele stijging in aantal reacties boven de DAEB-huurgrens

Als we kijken naar het aantal reacties per prijssegment tussen 2020 en 2024, valt op dat in alle segmenten een toename van het gemiddelde aantal reacties zichtbaar is. De sterkste relatieve stijging is zichtbaar in het segment boven de DAEB-huurgrens. In 2020 waren er gemiddeld 71 reacties per woning binnen dit segment, terwijl dat aantal in 2024 is gestegen naar gemiddeld 589 (+730%). In de periode 2022-2024 werden echter wel maar vijf corporatiewoningen voor een dergelijke prijs aangeboden.

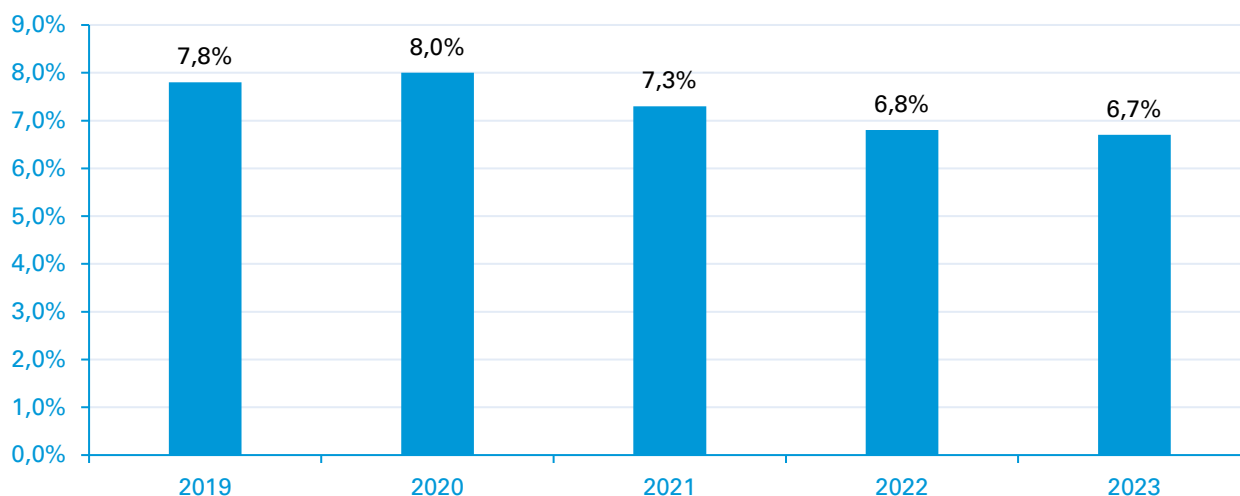
Figuur 21: Aantal reacties per prijssegment in de gemeente Venray, 2020-2024



Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Afname zichtbaar van de mutatiegraad met 1,1 procentpunt sinds 2019

Daarnaast hebben we de mutatiegraad inzichtelijk gemaakt. De mutatiegraad verwijst naar het percentage huurwoningen dat per jaar van bewoner wisselt. Het geeft aan hoe vaak bewoners verhuizen en hoe dynamisch de woningvoorraad is. Op basis van de gegevens van woningcorporatie Wonen Limburg, de grootste woningcorporatie in de gemeente Venray, kan geconcludeerd worden dat de mutatiegraad van de corporatie sinds 2019 is afgenomen met 1,1 procentpunt. In absolute aantallen zien we een daling van 350 verhuringen in 2020 naar 285 verhuringen in 2023 in de gemeente Venray. Het geeft aan dat huurders langer blijven huren dan voorheen, mogelijk door de krappe woningmarkt. De afname van verhuisbewegingen zorgt voor minder doorstroming en langere wachtlijsten voor een corporatiewoning.

Figuur 22: Mutatiegraad woningcorporatie Wonen Limburg 2019-2023

Bron: Wonen Limburg (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

4.4 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2025 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep corporaties):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens¹⁵ liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 28.375** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 38.500**. De inkomensgrens voor ouderen¹⁶ ligt iets lager (€ 27.775 / € 37.350).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep corporaties):** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep lage inkomens, 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep toewijzen. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 49.669** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 54.847**. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** we hanteren voor middeninkomens een grens van 1,5 keer een modaal inkomen. Dit is in 2025 een bruto huishoudensinkomen van € 69.750.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een bruto huishoudensinkomen dat hoger is dan € 69.750.

Relatief veel huishoudens met een midden inkomen

In de gemeente Venray heeft 48% van de huishoudens een laag inkomen. Dit is minder dan het landelijk gemiddelde van 52%. Opvallend is dat er met name weinig huishoudens wonen die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel

¹⁵ De aftoppingsgrens is de grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Het is de maximale huurprijs waarbij huurtoeslag volledig wordt vervoeg, afhankelijk van de huishoudenssamenstelling.

¹⁶ Huishoudens waarbinnen minimaal één persoon AOW-gerechtigd is.

Nederland 37% van de huishoudens tot deze doelgroep behoort, is dit in de gemeente Venray 26%. Daarentegen zien we dat er juist relatief veel huishoudens (22%) tot de secundaire doelgroep behoren (lage inkomens zonder passend toewijzen) ten opzichte van het aandeel in Nederland (15%). Verder wonen ook relatief veel huishoudens met een middeninkomen in de gemeente Venray. Zij kunnen in Venray nog relatief vaak een koopwoning kopen. In veel andere delen van Nederland is dit voor starters en doorstromers met een middeninkomen zeer lastig. Ook in Venray neemt de koopwoningvoorraad voor middeninkomens echter af.

Tabel 6: Huishoudens naar inkomensgroep in de gemeente Venray, 2023

Inkomensgroep	Venray	Provincie Limburg	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 28.375 / € 38.500)	4.945 (26%)	162.985 (31%)	2.940.575 (37%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	4.115 (22%)	111.345 (21%)	1.191.460 (15%)
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	3.140 (16%)	78.855 (15%)	908.820 (11%)
Hoge inkomens (> € 69.750)	6.925 (36%)	167.910 (32%)	2.895.275 (36%)
Totaal	19.125 (100%)	521.095 (100%)	7.936.130 (100%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Dit komt doordat er op het moment nog zeer weinig koopwoningen zijn die wat betreft hypotheek betaalbaar zijn voor deze doelgroep. Dit terwijl het huursegment juist relatief klein is in de gemeente Venray. Met name starters en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt zullen last hebben van deze krappere betaalbare woningmarkt. Zij hebben immers niet geprofiteerd van kooprijfstijgingen en concurreren nu met veel huishoudens op een relatief klein deel van de woningmarkt. Ook huishoudens met een laag inkomen die wel geprofiteerd hebben van kooprijfstijgingen kunnen immers met hen concurreren. Zo zien we dat veel ouderen op late leeftijd de keuze maken om hun huis met meerwaarde te verkopen en te verhuizen naar een huurwoning.

Tabel 7: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse, gemeente Venray¹⁷

Inkomensgroep	Betalbare klasse huur en koop*	Aantal huish.	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 28.375 / € 38.500)	Koop: > € 155.000 Huur: < aftoppingsgrens	4.945	4050	55	83%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	Koop: € 155.000 - € 220.000 Huur: aftoppings- tot DAEB-huurgrens	4.115	1450	345	44%
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	Koop: € 220.000 - € 280.000 Huur: DAEB-huurgrens - tot middenhuurgrens	3.140	660	3.325	127%
Hoge inkomens (> € 69.750)	Koop: > € 280.000 Huur: > middenhuurgrens	6.925	210	8.950	132%
Totaal		19.125	6.370	12.670	100%*

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Van een deel van de huishoudens is het inkomen onbekend, daarnaast staat een deel van de woningen leeg.

4.5 Zorggebruik huishoudens

Een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst, is hun zorggebruik. We verwachten immers dat door een toenemende vergrijzing van Nederland de vraag naar zorg door regulier wonende huishoudens zal toenemen. In deze paragraaf staan we stil bij de verschillende zorgstelsels waar regulier wonende huishoudens zorg uit kunnen ontvangen en door welke doelgroepen deze zorg gebruikt wordt. Later in dit onderzoek staan we stil bij hoe de verwachte huishoudensontwikkeling van invloed is op het verwachte zorggebruik in de toekomst. Dit vormt ook een van de factoren in de door ons berekende woningbehoefte.

¹⁷ Deze grenzen worden gehanteerd omdat we rekenen met WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2023. Inmiddels zijn de woningprijzen gestegen en kunnen huishoudens door inkomensgroei meer betalen.

750 huishoudens hebben gebruik gemaakt van een vorm van jeugdhulp

Via de Jeugdwet zijn gemeenten verantwoordelijk voor hulp die aan jeugdigen (tot achttien jaar met uitloop tot 23 jaar) geleverd wordt. Deze hulp bestaat uit ondersteuning en zorg aan jeugdigen en/of hun ouders/verzorgers. Ook het bevorderen van zelfstandig maatschappelijk functioneren valt hieronder. Jeugdhulp kan onderverdeeld worden in jeugdhulp zonder en met verblijf. Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling.

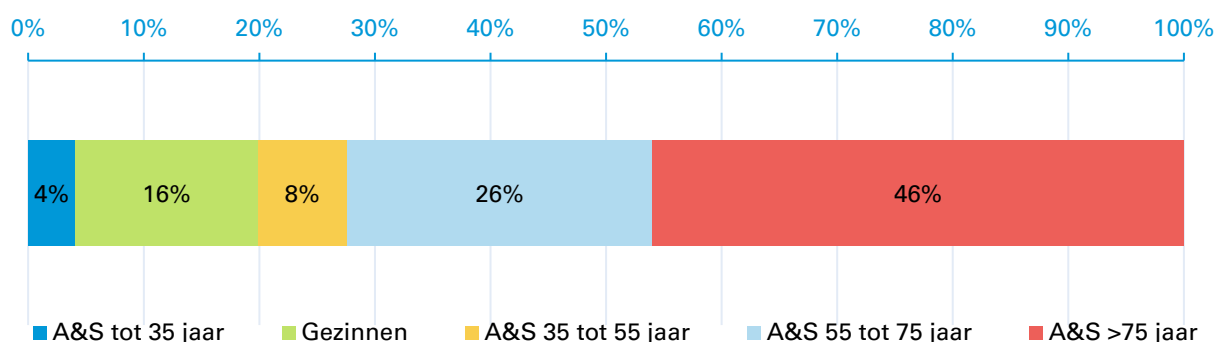
In deze paragraaf richten we ons met name op regulier wonende huishoudens waarbij de jeugdige jeugdhulp zonder verblijf ontvangt (ambulante zorg). Op basis van CBS Microdata zien we dat dit bij in totaal 750 huishoudens in de gemeente Venray het geval is. Dit is circa 4% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Venray. Logischerwijs waren dat op dat moment enkel gezinnen. Aangezien we de huishoudenssamenstelling aan het eind van het kalenderjaar als uitgangspunt nemen (31 december 2023), komt het voor dat het huishouden aan het eind van het jaar geen gezin meer is (bijvoorbeeld doordat kind uit huis is gegaan).

2.620 huishoudens maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dat houdt in dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de aanspraak die op deze wet gemaakt wordt. Deze wet moet het mogelijk maken dat personen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hiervoor worden verschillende voorzieningen aangeboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De maatwerkvoorzieningen (denk aan hulp bij het huishouden of een rolstoel) worden via een indicatie aan personen afgegeven door de gemeente.

Regulier wonende huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, aangezien deze ook met name gericht is voor thuiswonende zorgbehoevenden. In totaal zijn er 2.620 huishoudens in de gemeente Venray die in 2023 zorg vanuit de Wmo2015 hebben ontvangen. Dit is circa 13% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Dit kunnen meerdere personen per huishouden zijn geweest. Met name 75-plussers maken vaak gebruik van de Wmo. In totaal behoort 46% van de huishoudens die gebruik maakt van dit type zorg tot deze doelgroep.

Figuur 23: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype, 2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

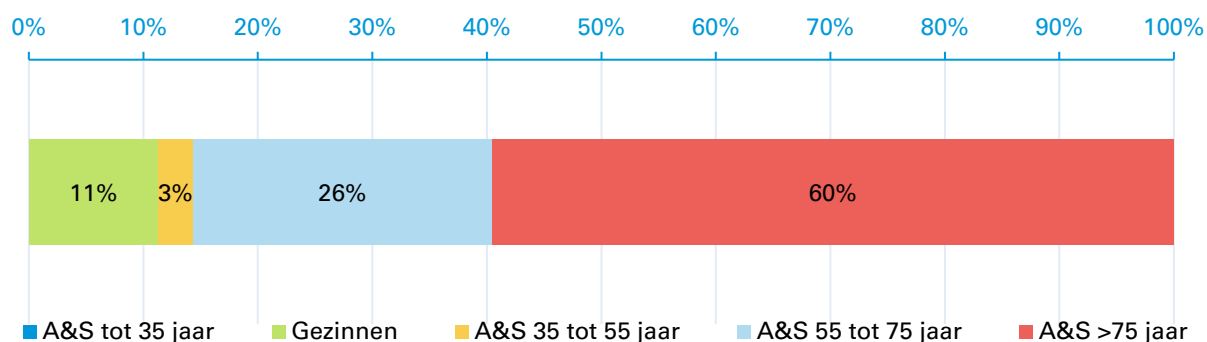
1.255 huishoudens maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

De Zorgverzekeringswet (Zvw) stelt een ziektekostenverzekering (basispakket) verplicht voor alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar uit Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen. De zorg die via de Zvw geleverd wordt kan bestaan uit een behandeling, dienst of product. In het Besluit zorgverzekering (Bzv) staan de vormen van zorg opgesomd die in het basispakket van de zorgverzekering vallen. Dit zijn onder meer sommige eerstelijnszorg zoals een huisarts, maar ook wijkverpleging. Andere eerstelijnszorg, zoals de kosten van een bezoek aan een tandarts of fysiotherapeut, vallen (gedeeltelijk) buiten dit basispakket.

In dit onderzoek richten we ons met name op personen en/of huishoudens voor wie hun zorggebruik invloed heeft op hun woningbehoefte. Het gebruik van wijkverpleging is daarbij een cruciale factor. Dit betekent immers dat deze personen ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Deze personen hebben vaak echter geen 24-uurszorg nodig, omdat ze een groot deel van de tijd wel zelfredzaam zijn.

In totaal zijn er 1.255 huishoudens in de gemeente Venray die in 2023 gebruik hebben gemaakt van wijkverpleging. Dit is circa 6% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Dit kan ook van tijdelijke aard zijn geweest. Net zoals voor voorzieningen via de Wmo2015 geldt dat de wijkverpleging met name is gebruikt door alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar (59%).

Figuur 24: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype, 2023



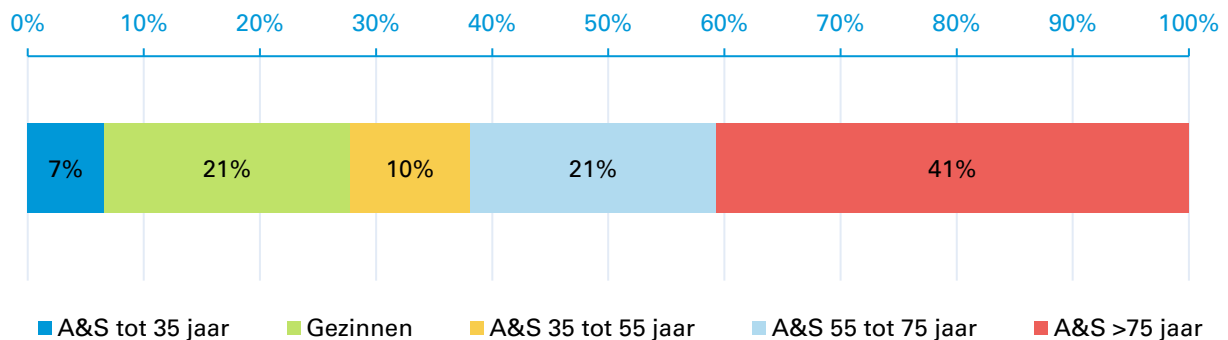
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

610 huishoudens maakten gebruik van Wlz-thuis, maar aandeel thuiswonenden neemt toe

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor zorg uit de Wlz. Dit is het geval wanneer iemand intensieve zorg of toezicht nodig heeft. Deze persoon kan vervolgens een keuze maken over de leveringsvorm van de zorg, bijvoorbeeld thuis in de eigen (zorggeschikte/geclusterde) woning of in een instelling.

In 2023 was er bij 610 huishoudens in Venray sprake van het gebruik van Wlz-thuis. Dit is circa 3% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente. Dit type zorggebruik komt meer verdeeld over doelgroepen voor dan wijkverpleging. Naar de toekomst toe verwachten we wel dat het aantal mensen dat gebruik zal maken van zorg uit de Wlz sterk zal toenemen. Door de vergrijzing, net als bij ander zorggebruik, maar ook door de extramuralisering van ouderenzorg. Het aantal verzorghuisplekken mag namelijk nog maar beperkt toenemen, wat ervoor zorgt dat in de toekomst meer ouderen zorg 'thuis' moeten ontvangen. Dit kan in de vorm zijn van zorggeschikte woningen¹⁸.

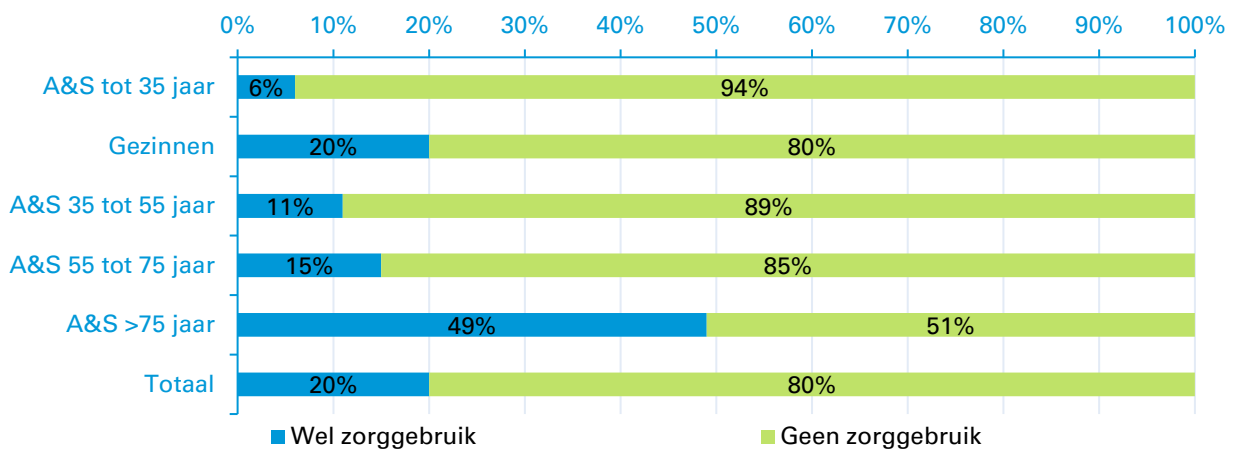
¹⁸ Zorggeschikte woningen zijn nultredenwoningen (die veelal onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm) waarin Wlz-zorg geleverd wordt voor bewoners via scheiden van wonen en zorg (met VPT, MPT, PGB). Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze woningen rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer en dient de woning brandveilig te zijn.

Figuur 25: Gebruik Wlz-thuis naar huishoudenstype, 2023

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen.

20% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name ouderen

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in wel of geen zorggebruik door huishoudens (ongeacht het type zorggebruik), zien we dat 4.050 huishoudens, waarbij sommige huishoudens meerdere typen zorg gebruiken, in 2023 zorg gebruikten in de gemeente Venray. Dat is 20% van alle huishoudens. Er zijn wel duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Zo zien we dat het zorggebruik met name onder alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groot is (49%). Dat aandeel is ook veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor: de 55- tot 75-jarigen (15%).

Figuur 26: Zorggebruik naar huishoudenstypen, 2023

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = Alleenstaanden en stellen. *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Een huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

5. Demografie en verhuizingen

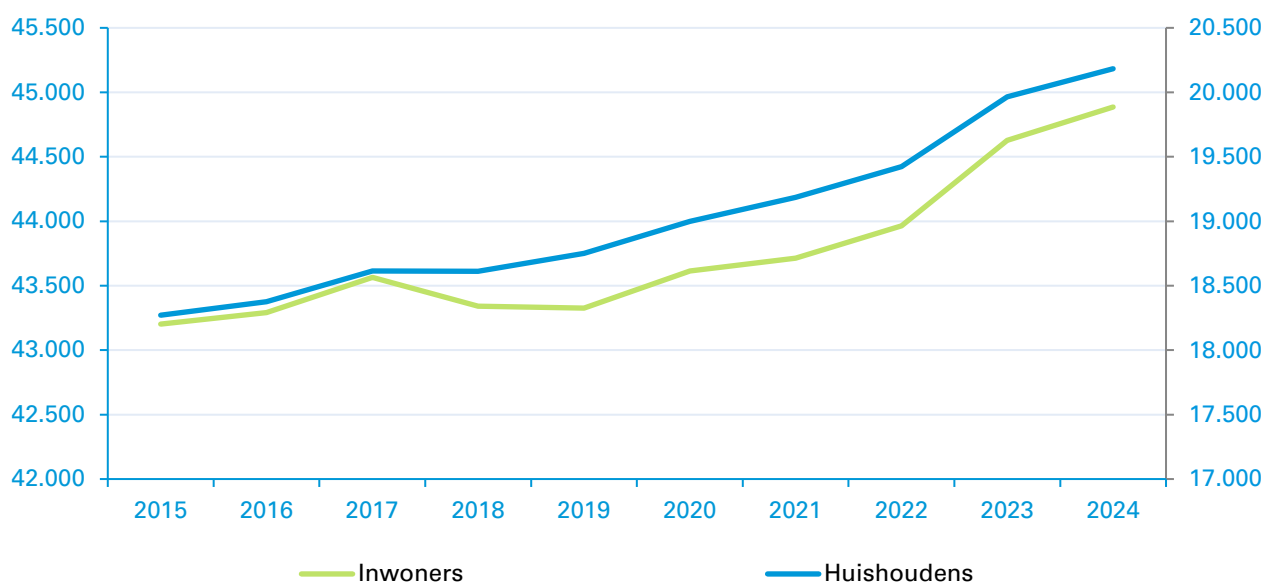
Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom op gemeenteniveau, met uitsplitsingen naar kernniveau, de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Dit vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst.

5.1 Demografische ontwikkeling

Vanaf 2015 toename van 1.460 inwoners en toename van 1.912 huishoudens in de gemeente Venray

Sinds 2015 is het aantal inwoners van de gemeente Venray in totaal met 1.460 personen toegenomen (+3%) en het aantal huishoudens met 1.912 toegenomen (+10%). Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens naar verhouding sneller toeneemt dan het aantal inwoners doordat de gemiddelde huishoudensgrootte daalt. Verder zien we dat zowel het aantal inwoners als huishoudens vanaf 2022 sterker is toegenomen.

Figuur 27: Inwonersontwikkeling* (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as)

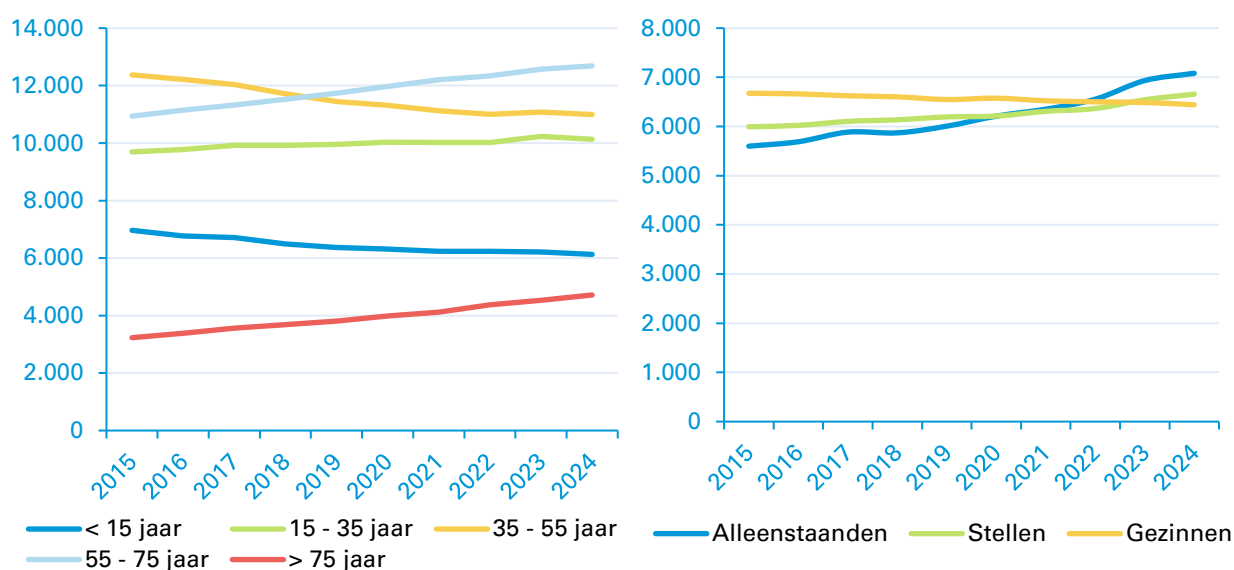


Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025). *De afname van het aantal inwoners in 2017 is toe te schrijven aan een negatief binnenlands migratiesaldo, vermoedelijk veroorzaakt door de herplaatsing van asielzoekers die zich eerder in Venray hadden geregistreerd.

Vergrijzing en huishoudensverdunding belangrijkste demografische trends

Sinds 2015 zien we dat met name het aantal 55-plussers is toegenomen in de gemeente Venray. Dit komt grotendeels doordat jongere doelgroepen simpelweg ouder zijn geworden. Daarentegen is het aantal 35- tot 55-jarigen fors afgenomen in deze periode. De vergrijzing van de gemeente Venray is daarmee dus al duidelijk zichtbaar in de inwonersontwikkeling. Als we kijken naar de huishoudensontwikkeling, valt het op dat de huishoudensgroei grotendeels veroorzaakt wordt door een toename van het aantal alleenstaanden in de gemeente Venray (+26%). Waar het aantal stellen ook toenam (+11%, deels door uit huis gaande kinderen), daalde het aantal gezinnen (-3%), met een huishoudensverdunding als gevolg. Startende stellen die in Venray komen wonen kunnen op termijn wel leiden tot een groei van gezinnen.

Figuur 28: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op gemeenteniveau, periode 2015-2024

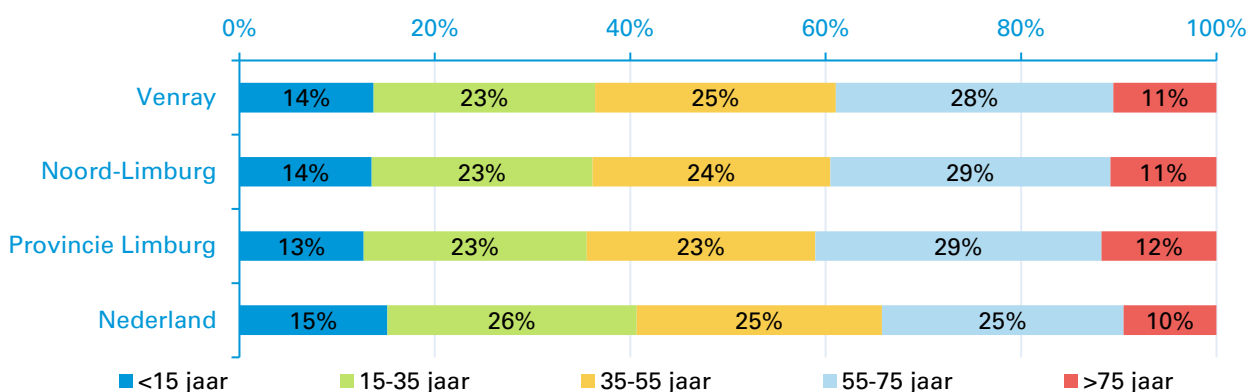


Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Weinig verschil in leeftijden, maar meer in huishoudenssamenstelling tussen COROP-regio's

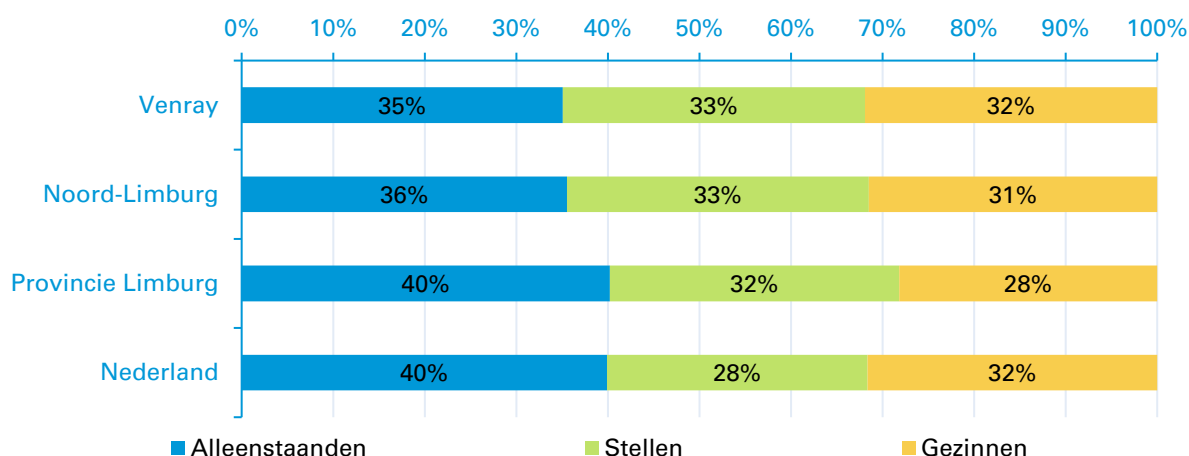
In Venray wonen, vergeleken met het landelijk gemiddelde, relatief veel 55-plussers en juist weinig mensen van 35 jaar of jonger. Wanneer we de huidige bevolking van Venray met de regio Noord-Limburg en de provincie vergelijken, valt op dat deze op basis van leeftijdsklassen echter weinig van elkaar verschillen. In alle drie de gebieden is de leeftijdsgroep 55 tot 75 jaar de grootste. Zij zullen in de nabije toekomst een toename van de 75+-doelgroep veroorzaken. Wat betreft huishoudenssamenstelling zien we ook subtiele verschillen; zo wonen er iets meer gezinnen in Venray in vergelijking met de COROP-regio Noord-Limburg en de rest van de provincie.

Figuur 29: Verdeling van inwoners naar leeftijdsklassen, 2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 30: Verdeling van inwoners naar samenstelling, 2024

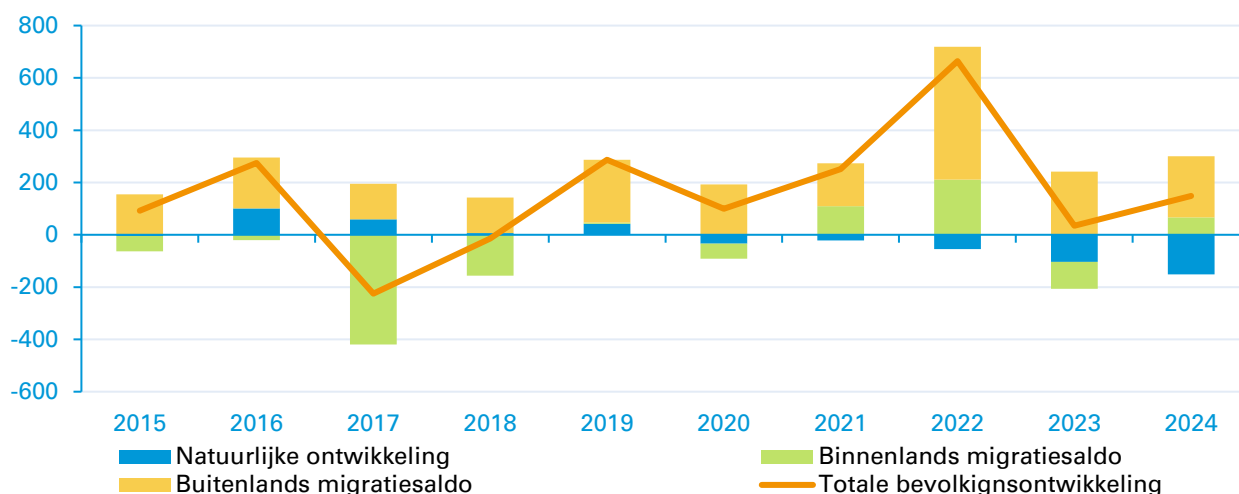


Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Positieve bevolkingsontwikkeling veroorzaakt door migratie, daartegenover staat natuurlijke krimp

De positieve bevolkingsontwikkeling in Venray komt door een hoge instroom van binnenlandse en buitenlandse migranten. Binnenlands speelt mogelijk de coronacrisis en het hierop volgende thuiswerken een rol. Daardoor kunnen meer huishoudens verder van hun werk wonen. Vanuit het buitenland zien we dat er veel instroom is geweest van Oekraïense vluchtelingen en dat internationale werknemers naar Venray blijven verhuizen. Statushouders komen zowel vanuit binnen- als buitenland naar Venray. Dat hangt af van of ze eerder elders in Nederland geregistreerd stonden. Sinds 2020 is er wel elk jaar sprake geweest van een natuurlijke krimp. Dit betekent dat er jaarlijks meer mensen overlijden in Venray dan dat er geboren worden. Migratie (zowel binnenlands als buitenlands) houdt dus het huidige inwonersaantal in de gemeente op peil. Opvallend is nog wel het negatieve binnenlandse migratiesaldo in 2017. Dit wordt waarschijnlijk verklaard door het elders plaatsen van asielzoekers die zich al in Venray hadden geregistreerd.

Figuur 31: Bevolkingsontwikkeling per jaar, gemeente Venray, periode 2015-2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

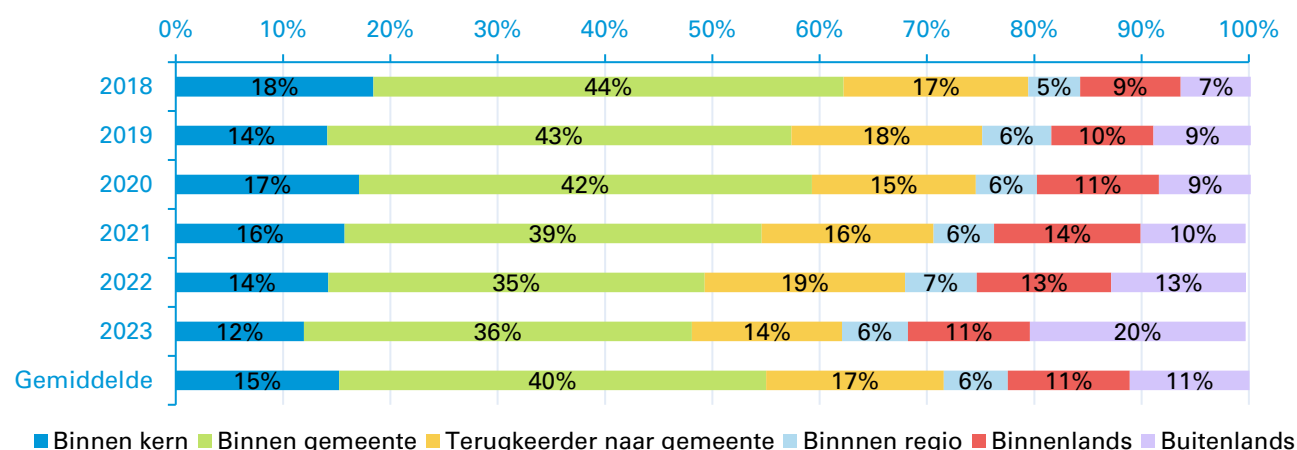
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen van en naar de gemeente Venray. Hierbij maken we onderscheid naar inkomende verhuizingen die binnen de kern, binnengemeentelijk, binnenregionaal en vanuit het buitenland plaatsvinden. Ook onderscheiden we naar terugkeerders naar de gemeente. Verhuizingen van huishoudens worden ingedeeld aan de hand van de referentiepersoon¹⁹.

55% van de verhuizingen vindt binnengemeentelijk plaats

Van alle verhuizingen vindt gemiddeld 55% binnengemeentelijk plaats. Dit betekent dat iets meer dan de helft van de vrijkomende woningen wordt bezet door een huishouden dat voor de verhuizing ook in Venray woonde. Bovendien betreft 17% van de verhuizingen referentiepersonen van huishoudens die vanuit een andere gemeente terugkeren naar Venray. In totaal wordt dus 72% van de vrijkomende woningen ingevuld door huishoudens die al eerder in Venray woonden. Verder valt op dat het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen in de loop der jaren is afgenomen van 62% in 2018 naar 48% in 2023. Tegelijkertijd is het aandeel verhuizingen vanuit het buitenland juist gestegen van 7% in 2018 naar 20% in 2023. Dit zijn met name arbeidsmigranten die in de gemeenten zijn komen wonen en zich in de gemeente hebben ingeschreven in de BRP. Dat zien we ook terug in figuur 37 (herkomstland). Deze doelgroep hoeft overigens niet rechtstreeks uit het buitenland te komen. Wanneer zij eerst zonder inschrijving in de gemeente hebben gewoond, worden zij bij inschrijving nog steeds als een buitenlandse verhuizer gezien. Alleen bij inschrijving in de BRP zijn buitenlandse verhuizers namelijk pas goed in beeld.

Figuur 32: Inkomende verhuizingen* per jaar in de gemeente Venray, 2018-2023

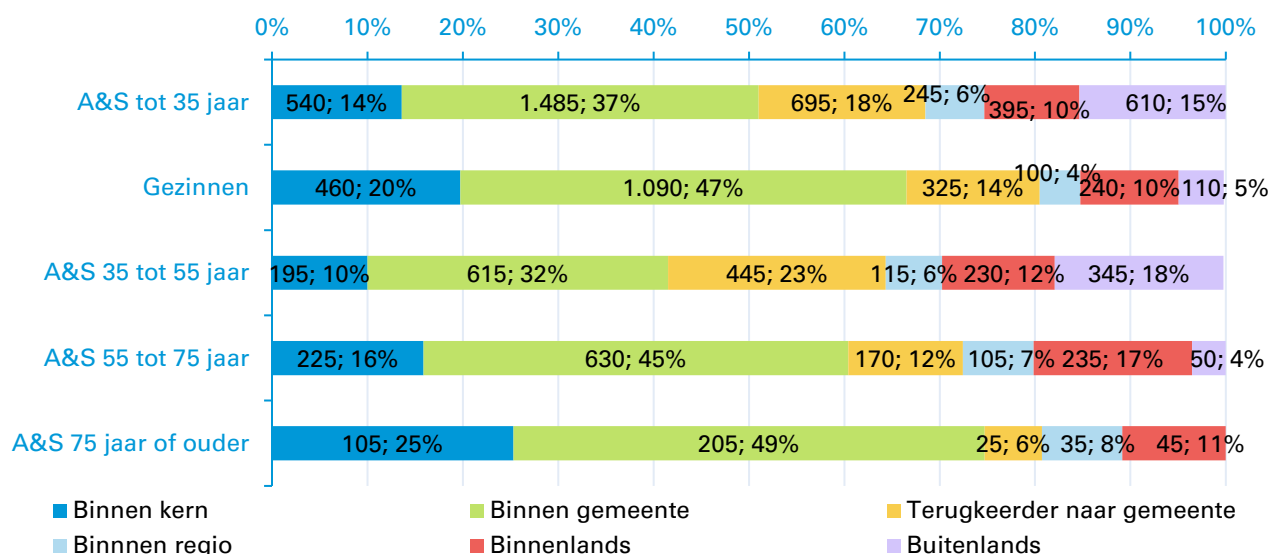


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

Met name 75-plussers en gezinnen verhuizen vaker binnen Venray

Onderscheid makend naar huishoudentypen valt op dat alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder relatief vaak binnen de eigen kern of gemeente verhuizen (74%). Ook gezinnen doen dit relatief vaak. Dit terwijl alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar dit relatief veel minder vaak doen. Van deze groep komt een relatief groot aandeel (58%) van buiten de gemeente. Doordat ouderen zo vaak binnen de eigen gemeente verhuizen, zal een nieuwbouwwoning voor ouderen dus ook relatief vaak bewoond worden voor een oudere uit de eigen gemeente. Daarmee komt er dan dus ook een andere bestaande woning vrij in de bestaande voorraad die door een ander huishouden bewoond kan worden, zoals door een gezin. Houd er wel rekening mee dat jongeren en gezinnen wel vaker verhuizen dan oudere huishoudens.

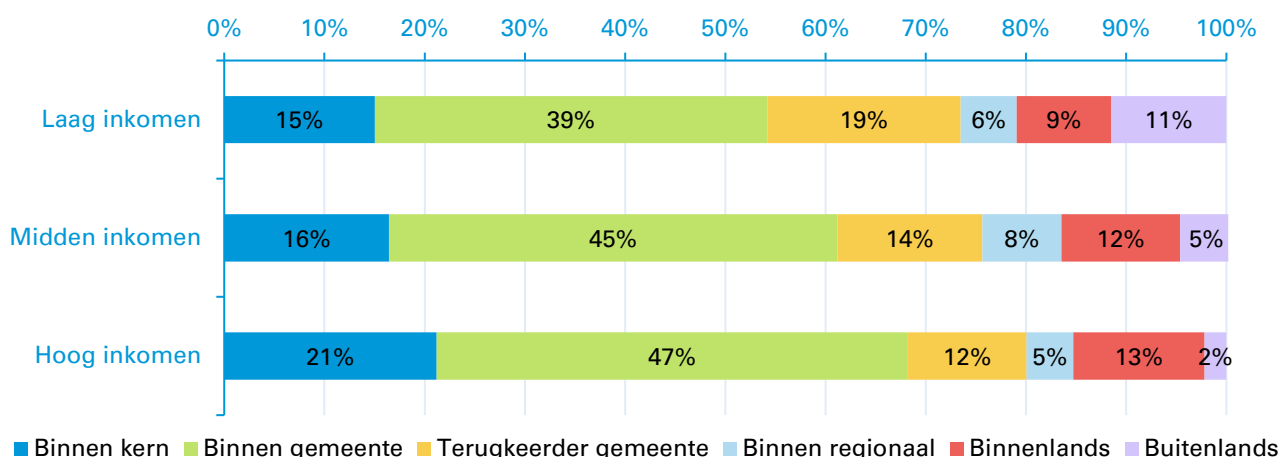
¹⁹ De referentiepersoon is het lid van het huishouden ten opzichte van wie de posities van andere leden in het huishouden worden bepaald door het CBS en van wie de kenmerken eventueel ook aan het huishouden worden toegekend.

Figuur 33: Inkomende verhuizingen* per doelgroep in de gemeente Venray, 2018-2023

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

Lage inkomens vaker afkomstig uit buitenland, hoge inkomen vaker uit Venray

Onderscheid makend naar inkomen zien we dat huishoudens met een laag inkomen relatief vaak afkomstig zijn uit het buitenland (11%). Dit zijn bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Huishoudens met een hoog inkomen zijn juist relatief vaak afkomstig uit de eigen gemeente (68%) of vanuit een andere gemeente buiten Venray (30%).

Figuur 34: Verdeling inkomende verhuizingen* naar inkomensklassen in Venray, 2018-2021**

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief de instroom van Oekraïners.**

Vermogen is niet meegenomen in de analyse.

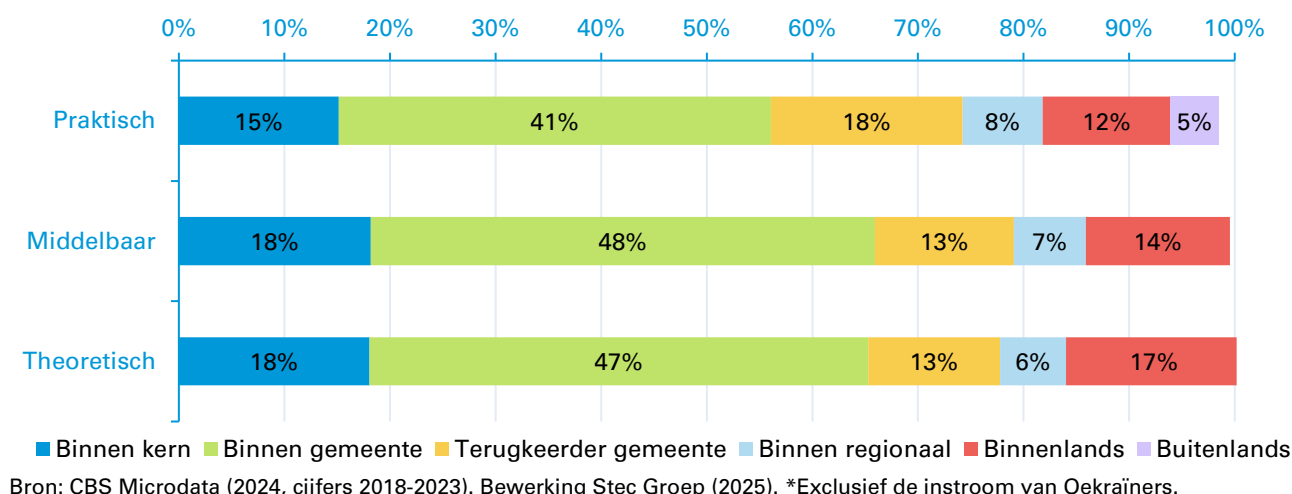
Meeste middelbaar en theoretisch opgeleiden verhuizen binnen de gemeente

Wanneer we onderscheid maken op basis van opleidingsniveau, valt op dat huishoudens met een middelbaar²⁰ en theoretisch opleidingsniveau het vaakst binnen de gemeente Venray verhuizen (respectievelijk 66% en 65%). Bij huishoudens met een praktisch opleidingsniveau ligt dit percentage lager, namelijk 56%. Bij deze groep is het aandeel terugkeerders naar Venray juist weer hoger (18%). Daarnaast is

²⁰ Praktisch opleidingsniveau is het basisonderwijs en vmbo, mbo1, havo onderbouw. Middelbaar is havo, vwo en mbo. Theoretisch is hbo, wo bachelor, wo master en doctor.

bij deze groep het aandeel verhuizers afkomstig vanuit de regio (8%) en het buitenland (5%) relatief groter dan bij middelbaar en theoretisch opgeleiden.

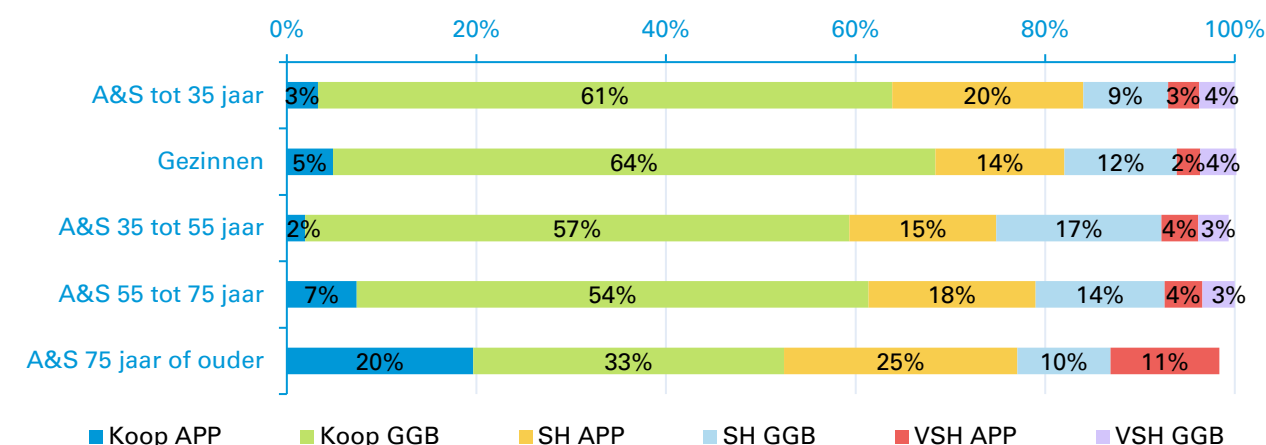
Figuur 35: Inkomende verhuizingen* naar opleidingsniveau in de gemeente Venray, 2018-2021



Woningtype na verhuizing hangt sterk af van levensfase

We hebben vervolgens ook in beeld gebracht naar welk type woning doelgroepen met name verhuizen. Dit verhuisgedrag is een belangrijke indicator voor woonwensen in de toekomst. Het verhuisgedrag hangt namelijk sterk samen met de levensfase van doelgroepen. Zo zien we dat gezinnen relatief vaak verhuisd zijn naar reguliere grondgebonden koopwoningen (64%). Bij alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder is dit aandeel een stuk kleiner (33%). Deze doelgroep verhuist in vergelijking met andere doelgroepen vaker naar een appartement, in het koop- of (sociale) huursegment. Dit zijn zowel reguliere appartementen als nultredenwoningen.

Figuur 36: Woningtype na verhuizing per doelgroep in de gemeente Venray, 2018-2021



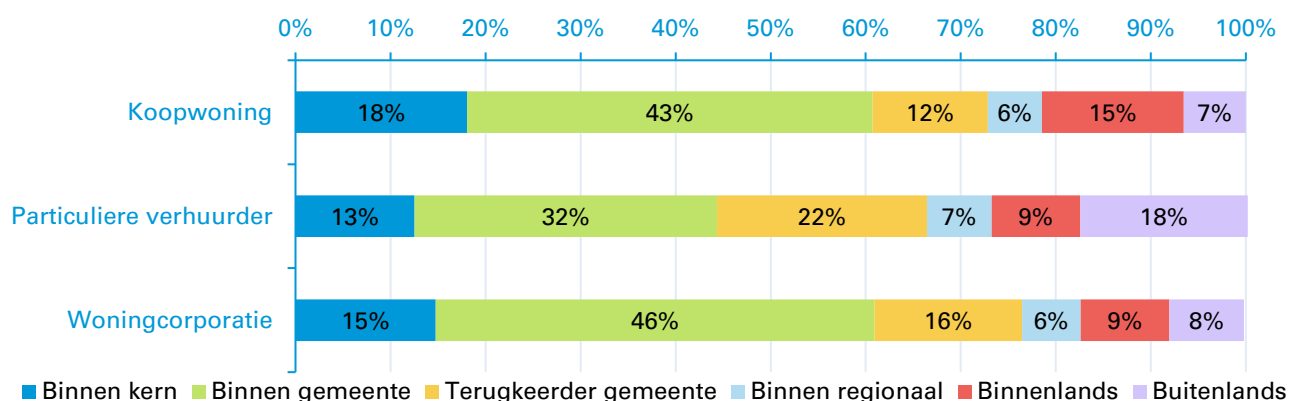
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2025). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

Met name koopwoningen en sociale huurwoningen in trek bij binnengemeentelijke verhuizer

Wanneer we de verhuizingen opdelen op basis van het eigendom van de woning waar men zich vestigt, valt op dat 61% van de verhuizingen naar koopwoningen afkomstig is van binnengemeentelijke verhuizingen. Dit percentage komt overeen met het aandeel verhuizingen naar sociale huurwoningen dat afkomstig is van binnengemeentelijke verhuizingen. Bij particuliere huurwoningen ligt dit percentage lager,

namelijk 45%. Het aandeel verhuizingen door terugkeerders (22%) en buitenlanders (18%) is bij particuliere huurwoningen daarentegen hoger. Dit betreft dan enkel de verhuizingen richting geregistreeerde woonruimten. Daar vallen shortstay-locaties (met logiesfunctie) niet onder.

Figuur 37: Verdeling inkomende verhuizingen naar eigendom bewoonde woning in Venray, 2018-2023*

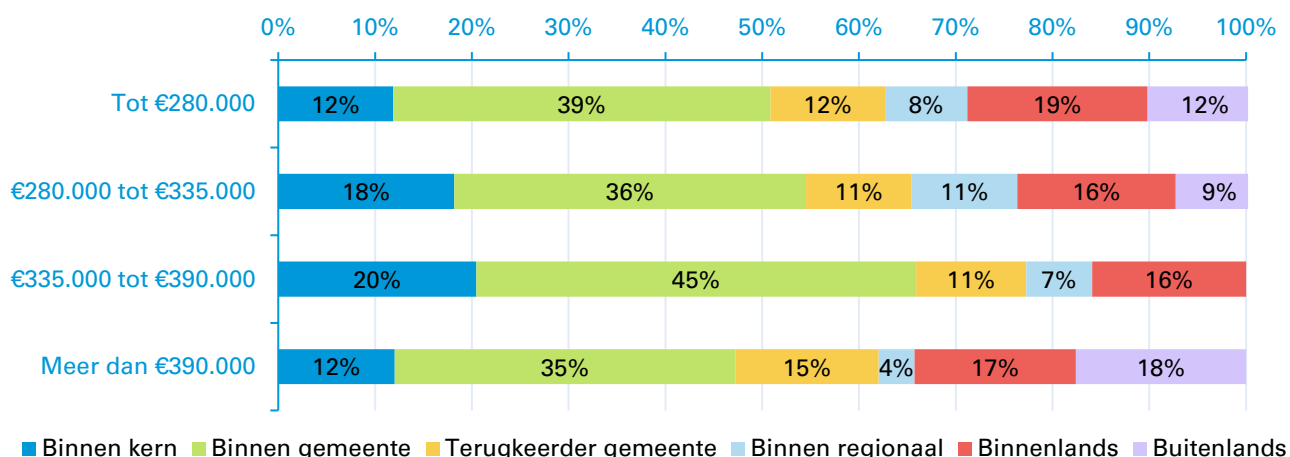


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Deze periode is gehanteerd om studenten uit te sluiten. Inschrijvingen bij onderwijsinstellingen zijn op dit moment tot en met 2021 bekend.

Duurste koopsegment relatief vaak bewoond voor verhuizer van buiten de regio

Wanneer we de verhuizingen naar koopwoningen opdelen naar WOZ-waarde, valt op dat binnengemeentelijke verhuizers met name veel in de segmenten tot aan € 390.000 verhuizen (in totaal 790 verhuizingen). In alle drie de segmenten onder deze WOZ-waarde maken zij meer dan 50% van het aandeel uit. In het duurste segment is dit niet het geval. Hier is het aandeel verhuizers van buiten de regio groter dan in de lagere prijssegmenten. Zo is 17% de verhuizers in dit segment afkomstig uit een regio buiten Noord-Limburg, en komt 18% uit het buitenland. Opvallend daarbij is dat meerdere huishoudens met buitenlandse verhuizers (vaak internationale werknemers) zich inschrijven op deze adressen. Aangezien de woningen wel als koopwoning geregistreerd zijn, betekent dit dat deze adressen wel in het bezit zijn van deze huishoudens. Dit betreft dus geen particuliere verhuur. De woning is dan samen gekocht door meerdere arbeidsmigranten die geen gezin vormen.

Figuur 38: Inkomende verhuizingen naar koopwoningen in de gemeente Venray naar prijssegment, 2022-2023

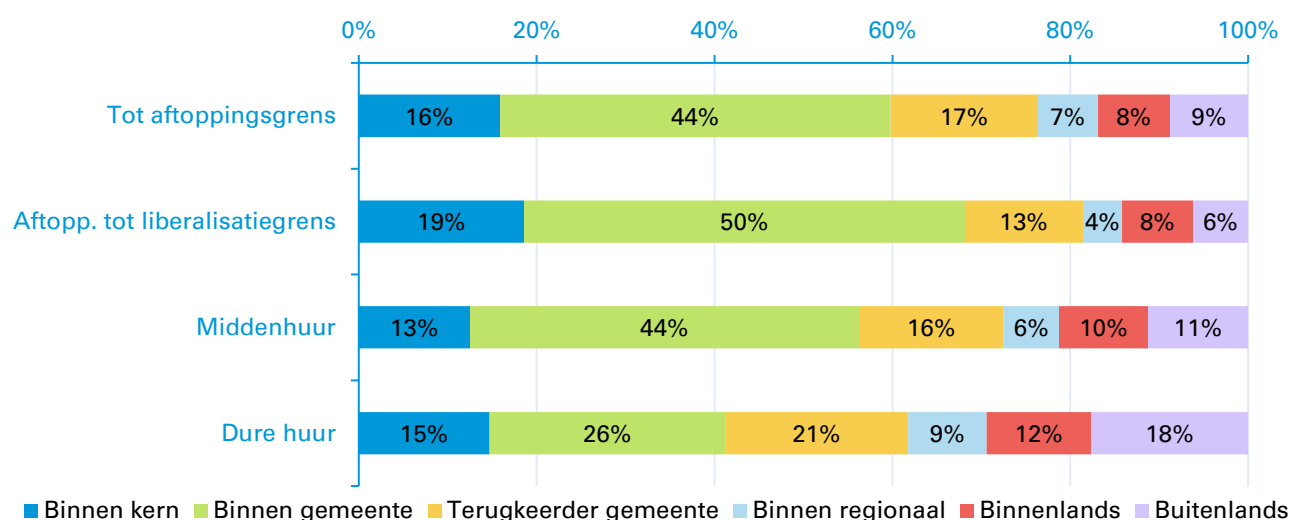


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief de instroom van Oekraïners

Huishoudens van buiten de gemeente verhuizen relatief vaak naar dure huurwoning

Onderscheid makend naar de prijssegmenten van verhuizingen naar huurwoningen, valt op dat dure huurwoningen relatief vaak bewoond worden door verhuizers van buiten de gemeente (60%). Het grootste aandeel hiervan bestaat uit huishoudens die terugkeren naar Venray (21%) en huishoudens die vanuit het buitenland verhuizen (18%). Vooral in het huurprijssegment tussen de aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens verhuizen relatief veel mensen vanuit de gemeente Venray zelf (69%). Ook in de segmenten tot de aftoppingsgrens (60%) en de middenhuur (57%) is dit in meer dan de helft van de verhuizingen het geval.

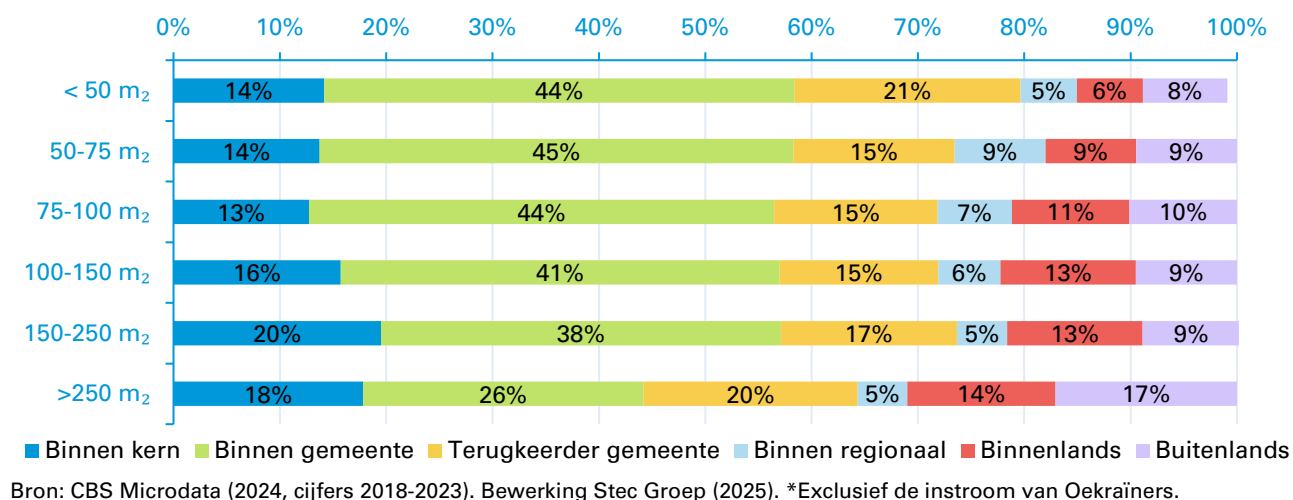
Figuur 39: Inkomende verhuizingen naar huurwoningen in de gemeente Venray naar prijssegment, 2018-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief de instroom van Oekraïners

Evenredige verdeling naar verschillende woninggroottes, grote woningen meer buiten regionale verhuizingen

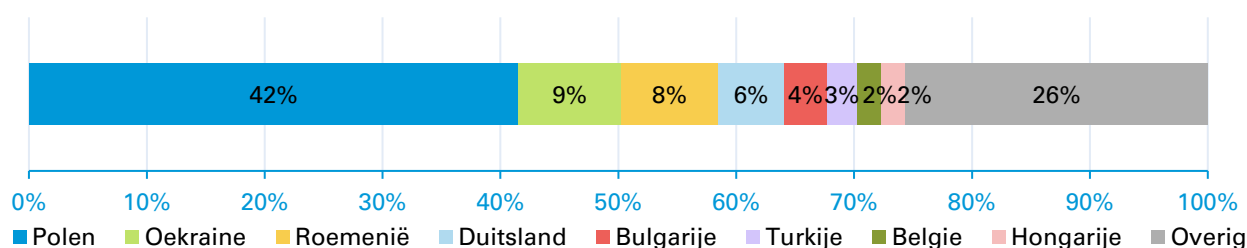
Als we ten slotte onderscheid maken naar woninggrootte, valt op dat binnengemeentelijke verhuizers in ongeveer gelijke mate verhuizen naar verschillende woninggroottes onder de 250 m². In woningen van meer dan 250 m² neemt het percentage binnengemeentelijke verhuizers af naar 44%. Opvallend is hier het relatief grote aandeel verhuizers vanuit het buitenland (17%).

Figuur 40: Verdeling inkomende verhuizingen in Venray naar woninggrootte, 2018-2023*

5.3 Verhuizingen naar herkomst

Buitenlandse instroom met name door Polen, Oekraïense vluchtelingen en overige arbeidsmigranten

Van de buitenlandse inkomende verhuizers is een groot deel afkomstig uit Polen (42%). Zij verhuizen relatief veel naar Venray. Daarop volgen huishoudens die afkomstig zijn uit Oekraïne (9%). Dit betreft met name vluchtelingen die naar Nederland zijn gekomen na de Russische invasie van Oekraïne in 2022. Daarvoor was er weinig instroom vanuit dit land. Daarna volgen met name veel landen waaruit arbeidsmigranten afkomstig zijn zoals Roemenië, Bulgarije, en Turkije. Ook vanuit Duitsland, België en Hongarije zien we instroom. De overige herkomstlanden vormen samen 26% van het totaal, waarbij geen enkel individueel land meer dan 2% bijdraagt. Een deel van de arbeidsmigranten blijven mogelijk voor kortere tijd in de gemeente. Wel zijn ze hieronder enkel weergegeven als ze zich ook in de BRP hebben geregistreerd. Met name arbeidsmigranten die voor langere tijd in Nederland blijven en zich in een reguliere woning vestigen, doen dat.

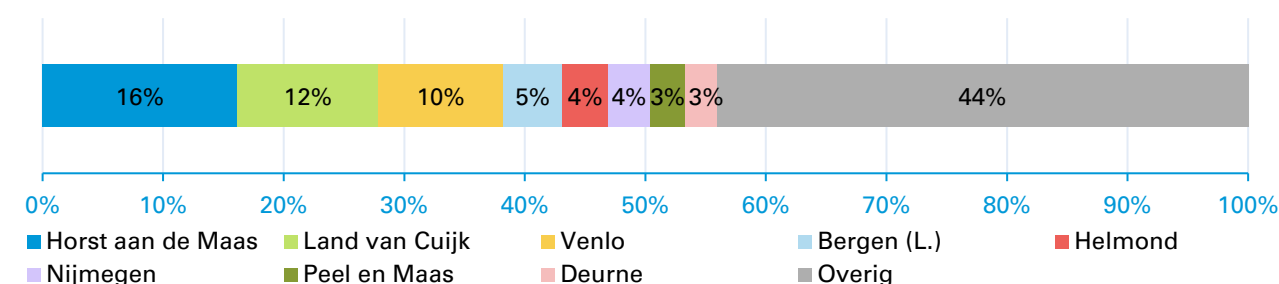
Figuur 41: Buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst in de gemeente Venray, periode 2018-2023

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Overig bestaat uit herkomstlanden vanwaar minder vaak verhuizingen plaatsvinden dan de in de figuur genoemde landen.

Binnenlandse instroom voor 38% vanuit gemeente Horst aan de Maas, Land van Cuijk en Venlo

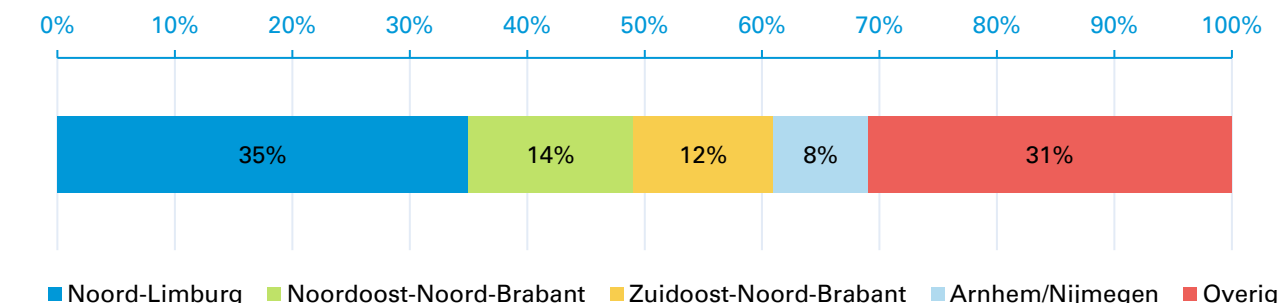
Wanneer we kijken naar verhuizingen vanuit andere Nederlandse gemeenten, valt op dat vooral veel mensen vanuit Horst aan de Maas (16%), Land van Cuijk (12%) en Venlo (10%) naar Venray verhuizen. Daarnaast zijn er relatief veel verhuizingen vanuit Bergen (L.), Helmond, Nijmegen, Peel en Maas en Deurne. Dit patroon hangt samen met de geografische ligging en de nabijheid van deze gemeenten. De overige herkomstgemeenten vormen samen 44% van het totaal, waarbij geen enkele individuele gemeente²¹ meer dan 3% bijdraagt. We hebben deze gemeenten ook naar COROP-regio's ingedeeld. Daaruit blijkt dat van de binnenlandse verhuizingen (exclusief de binnengemeentelijke verhuizingen) 35% afkomstig was uit de regio Noord-Limburg, 14% uit Noordoost-Noord-Brabant (met name Land van Cuijk) 12% uit Zuidoost-Noord-Brabant (regio Eindhoven) en 8% uit Arnhem/Nijmegen. We zien daarvoor ook geen duidelijke trendontwikkelingen gedurende de periode 2018-2023.

Figuur 42: Binnenlandse verhuizingen naar gemeente van herkomst, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 43: Binnenlandse verhuizingen naar regio van herkomst, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Binnengemeentelijke verhuizingen met name richting het centrum

Hieronder staat een tabel die per wijk in de gemeente Venray laat zien naar welke andere wijk binnen de gemeente de meeste verhuizingen plaatsvinden. Opvallend is dat van de 23 wijken er 10 de sterkste binding hebben met het centrum. Dit is waarschijnlijk te verklaren door de centrale ligging en het brede aanbod aan woningen en voorzieningen. De meeste verhuizingen naar het centrum komen uit omliggende wijken in Venray (stad). Tegelijkertijd verhuizen veel inwoners vanuit het centrum naar de wijken West, Landweert en Oost, die ook binnen de stad Venray liggen. Als we enkel kijken naar verhuizingen richting koopwoningen zien we relatief veel verhuizingen richting de wijk Brabander waar ook veel woningen zijn toegevoegd. In vergelijking hiermee vinden er minder verhuizingen plaats vanuit de dorpen. Wanneer er wél sprake is van een verhuizing, is de bestemming vaak Venray (stad).

²¹ Eindhoven en Roermond dragen 2% bij aan het totaal. Leudal, Gennep, Arnhem, Gemert-Bakel, Tilburg, Utrecht (gemeente), Amsterdam, Meierijstad, Cuijk, Geldrop-Mierlo, Rotterdam, 's-Hertogenbosch, Sittard-Geleen, Wijchen, Beesel, Berg en Dal, Breda, Echt-Susteren, Heerlen, Maastricht, 's-Gravengave, Uden en Weert dragen ieder 1% bij aan het totaal.

Tabel 8: Binnengemeentelijke verhuizingen naar kern voor verhuizing (links) en top-3 van woongemeenten na verhuizing*, 2018-2023

	1.	2.	3.
Blitterswijk	Brukske (15%)		
Brabander	Centrum (22%)	Landweert (14%)	Oost (11%)
Brukske	West (23%)	Landweert (15%)	Centrum (13%)
Castenray			
Centrum	West (16%)	Landweert (12%)	Oost (12%)
Geijsteren	Centrum (40%)		
Heide			
Landweert	Centrum (16%)	West (16%)	Veltum (14%)
Leunen	Centrum (30%)	West (26%)	Landweert (17%)
Merselo	West (18%)		
Oirlo	Landweert (10%)	Oost (10%)	West (10%)
Oost	Centrum (22%)	West (22%)	Landweert (14%)
Oostrum	West (16%)	Centrum (14%)	Landweert (12%)
Smakt			
Smakterheide	Centrum (10%)	Oost (10%)	Veltum (10%)
St.Antoniusveld	Centrum (15%)	Landweert (15%)	Brabander (12%)
Veltum	Centrum (21%)	West (15%)	Landweert (13%)
Veulen			
Vlakwater	Centrum (19%)	Oost (13%)	
Vredepeel			
Wanssum	Landweert (16%)	West (16%)	Centrum (16%)
West	Centrum (20%)	Landweert (16%)	Veltum (16%)
Ysselsteyn	West (15%)	Centrum (10%)	Landweert (10%)

Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Lege cellen bevatten onvoldoende data.

6. Kwantitatieve woningbehoefte

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Venray vormt de beleidsarme verwachte huishoudensontwikkeling het uitgangspunt²². We brengen deze in beeld voor de periode 2024 tot 2050. Daarbinnen maken we onderscheid naar de perioden 2024 t/m 2030 (aansluitend op de periode van de Woondeal), 2024 t/m 2040 en 2024 tot 2050. In dit hoofdstuk tonen we telkens de verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen op gemeenteniveau.

De huishoudensontwikkeling in de gemeente Venray is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name dit tweede is lastiger voorspelbaar. Zo kunnen ook geopolitieke ontwikkelingen de oorzaak zijn van immigratie. De instroom van Oekraïners is hier een recent voorbeeld van. Om deze reden werken we in ons onderzoek met twee scenario's als uitgangspunt²³:

- **Progneff2023-scenario:** in de provincie Limburg wordt om het jaar een huishoudensprognose op gemeenteniveau opgeleverd, de Progneff genaamd. De meest recente versie is de Progneff2023. Deze prognose maakt gebruik van het migratiesaldo in Venray over een zeer lange periode, namelijk 2008-2022. Daarbij geldt wel dat de laatste jaren zwaarder meewegen.
- **Trendscenario:** er is in de afgelopen jaren sprake geweest van een migratieomslag in de provincie Limburg. Zo ook in de gemeente Venray. Zowel het verhuissaldo vanuit binnen- als buitenland is nu positief. We zien mogelijkheden dat de provincie dit hoge migratiesaldo de komende jaren kan vasthouden. Dit betekent dat het basisscenario een onderschatting kan zijn van de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling. Om die reden kiezen we ervoor een tweede huishoudensprognose uit te werken waarbij we werken met een recente kortere periode, namelijk 2019-2023. Deze trekken we door voor de gehele periode tot 2050.

Het uitwerken van twee mogelijke ontwikkelingen laat de onzekerheid zien die huishoudensprognoses geven. Om die reden is het dus ook van belang met voorzichtigheid om te gaan met de uitkomsten en te monitoren welk van deze ontwikkelingen zich dichterbij de gerealiseerde huishoudensontwikkeling bevindt.

6.1 Progneff2023: +1.340 huishoudens tot 2050

We beredeneren de verwachte huishoudensgroei in eerste instantie vanuit de Progneff2023-huishoudensprognose. Hierin heeft Etil research group de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) geschat. Deze prognose vormt een doorrekening van migratiestromen en natuurlijke ontwikkelingen uit het verleden en neemt deze als basis voor toekomstverwachtingen. Zoals in bovenstaand tekstkader is genoemd, rekent deze prognose met de gerealiseerde migratie over de periode 2008 tot en met 2022. Daarin zit ook een periode van economische recessie, die een lagere migratie-instroom als gevolg had.

²² De berekende kwantitatieve woningbehoefte is in dit hoofdstuk berekend zonder de verwachte extramuralisering van wlz-zorg. Deze opgave is apart benoemd in paragraaf 7.4.

²³ In onderzoek voor de provincie Limburg zijn dezelfde scenario's als uitgangspunt gehanteerd.

Progneff2023: +980 huishoudens t/m 2030, afname na 2040

Volgens de Progneff2023-prognose neemt het aantal huishoudens in de gemeente Venray tussen 2024 en 2050 toe. Tussen 2024 en 2041 wordt een groei van 1.415 huishoudens verwacht, een stijging van 7%. Over de gehele periode tot 2050 komt de toename uit op 1.340 huishoudens ten opzichte van 2024, eveneens een stijging van 7%. Het totaal aantal huishoudens groeit daarmee tot 21.490 in 2040, waarna een lichte daling wordt voorzien tot 21.415 huishoudens in 2050. Met name het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (-21%) en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (-17%) neemt volgens deze prognose fors af. Daartegenover staat een sterke toename van de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder (+83%). Dit komt door de grote groep inwoners van de gemeente die op dit moment nog tot de doelgroep 55 tot 75 behoort, maar ouder wordt en dus tot de oudste doelgroep gaat behoren. Verder gaat het Progneff2023-scenario uit van een lichte groei van gezinnen (+4%). De aanwas van nieuwe jongeren en gezinnen is daarbij groter, maar van de bestaande jongeren wordt een deel ouder en bij een deel van de gezinnen gaan ook kinderen uit huis.

Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling* gemeente Venray naar doelgroepen volgens Progneff2023, 2024-2050

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	2.150	+40 (+2%)	-485 (-23%)	-440 (-21%)
Gezinnen	6.640	+35 (0%)	+290 (+4%)	+240 (+4%)
A&S 35 tot 55 jaar	2.305	-15 (-1%)	+165 (+7%)	0 (0%)
A&S 55 tot 75 jaar	5.820	+90 (+2%)	-590 (-10%)	-1.010 (-17%)
A&S >75 jaar	3.085	+830 (+27%)	+2.030 (+66%)	+2.545 (+83%)
Overig**	80	+5 (+7%)	+5 (+4%)	+5 (+6%)
Totaal	20.075	+980 (+5%)	+1.415 (+7%)	+1.340 (+7%)

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.*De weergegeven aantallen zijn opgebouwd vanaf de stand in 2024. De vraag naar zorggeschikt wonen door extramuralisering is niet opgenomen. Deze betreft 350 huishoudens/woningen en moet nog opgeplust worden op de totale huishoudensontwikkeling in tabel 9. **Overige huishoudens zijn niet in te delen naar alleenstaanden, stellen en gezinnen. Denk aan meerdere volwassenen die in een huishouden samenwonen.

6.2 Trendscenario: +3.595 huishoudens tot 2050

In het tweede scenario dat we doorrekenen voor de gemeente Venray hebben we de Progneff-huishoudensprognose opnieuw als basis gebruikt, maar nu met de doorrekening van de actuele migratietrend (2019-2023). Deze migratietrend is positiever dan de migratietrend van de periode 2008-2022. Binnenlands speelt mogelijk de coronacrisis en het hierop volgende thuiswerken een rol. Daardoor kunnen meer huishoudens verder van hun werk wonen. Vanuit het buitenland zien we dat er veel instroom is geweest van Oekraïense vluchtelingen en dat internationale werknemers naar Venray blijven verhuizen. Het doorrekenen van deze migratietrend richting de toekomst zorgt dan ook voor een positievere huishoudensontwikkeling. Er is immers meer aanwas van huishoudens van buitenaf. Voor het doorrekenen van deze migratietrend hebben we gebruik gemaakt van CBS Microdata. Daarin zien we namelijk de instroom naar doelgroepen, gemeenten en regio's terug. Naar deze verhoudingen in het verhuisgedrag is ook de verwachte instroom uit binnen- en buitenland tot 2050 doorgerekend.

Trendscenario: +1.590 huishoudens t/m 2030 en verdere huishoudenstoename over langere termijn

Wanneer we de huidige migratietrend doorrekenen in de verwachte huishoudensontwikkeling van de gemeente Venray, kan een huishoudenstoename van +3.595 huishoudens verwacht worden tot 2050. Ook in dit scenario vindt in de periode tussen 2024 en 2050 een afname plaats van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (-9%) en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (-10%). Dit komt

doordat de huidige migratietrend niet opweegt tegen de verwachte natuurlijke krimp van deze doelgroepen. Het trendscenario verwacht met name een sterke stijging van de doelgroep alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar, namelijk met 87%. De grootste verschillen zien we echter terug bij de alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar (+21%) en de gezinnen (+18%). Deze toename is beduidend hoger dan in het basisscenario.

Tabel 10: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Venray naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2024-2050

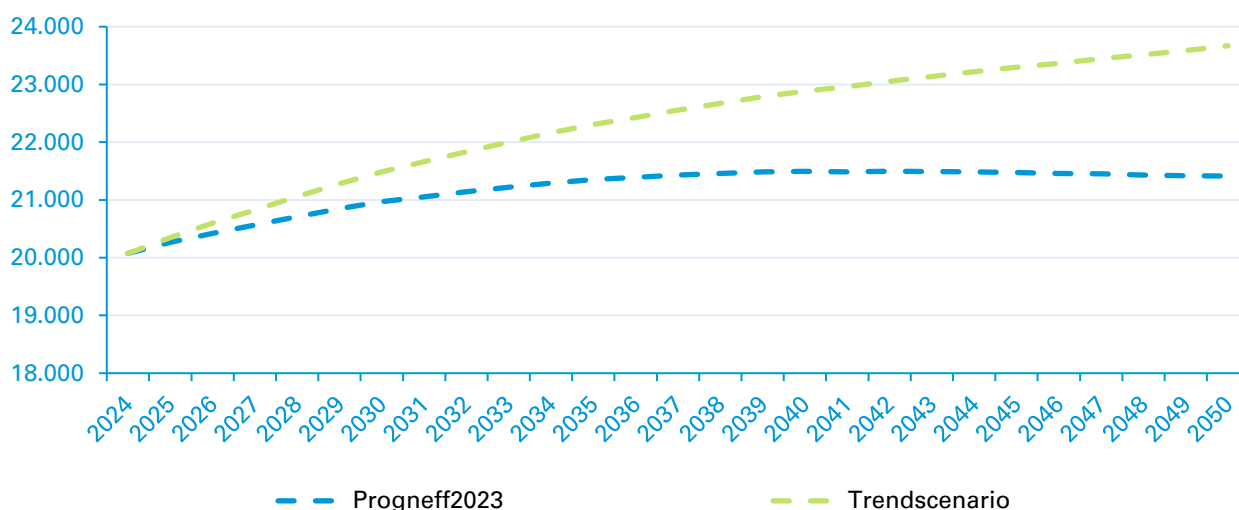
Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	2.150	+235 (+11%)	-235 (-11%)	-200 (-9%)
Gezinnen	6.640	+195 (+3%)	+835 (+13%)	+1.205 (+18%)
A&S 35 tot 55 jaar	2.305	+130 (+6%)	+520 (+23%)	+490 (+21%)
A&S 55 tot 75 jaar	5.820	+175 (+3%)	-335 (-6%)	-595 (-10%)
A&S >75 jaar	3.085	+850 (+27%)	+2.100 (+68%)	+2.690 (+87%)
Overig**	80	+5 (+7%)	+5 (+4%)	+5 (+6%)
Totaal	20.075	+1.590 (+8%)	+2.890 (+14%)	+3.595 (+18%)

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen. De vraag naar zorggeschikt wonen door extramuralisering is niet opgenomen. Deze betreft 350 huishoudens/woningen en moet nog opgeplust worden op de totale huishoudensontwikkeling in tabel 10. **Overige huishoudens zijn niet in te delen naar alleenstaanden, stellen en gezinnen. Denk aan meerdere volwassenen die in een huishouden samenwonen.

6.3 Ruime bandbreedte scenario's, met name voor jongeren en gezinnen

We maken tenslotte een vergelijking tussen de twee scenario's die we hiervoor hebben geschetst. Deze geven namelijk een bandbreedte weer waarin de onzekerheid rond migratie en daaraan samenhangende economische ontwikkelingen wordt weergegeven. Hieronder tonen we deze bandbreedte voor de totale huishoudensontwikkeling in de periode 2024 tot 2050. Uiteraard is het ook mogelijk dat de huishoudensontwikkeling nog buiten deze bandbreedte plaatsvindt. Bijvoorbeeld in het geval van afwijkende economische ontwikkelingen.

Figuur 44: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's



Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Omvang alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar meest volatiel, sterk afhankelijk van ontwikkelingen op de arbeids- en woningmarkt

In onderstaande tabel hebben we de ontwikkeling van de doelgroepen in een bandbreedte weergegeven. Daarmee tonen we de mate waarin de toekomstige omvang van een doelgroep onzeker is. Hierin valt op dat de bandbreedte van met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar zeer breed is. Daartegenover zien we dat het aantal ouderen van 75 jaar of ouder juist relatief goed te voorspellen lijkt. Dit komt doordat deze doelgroep sowieso niet vaak verhuist en wanneer ze dit wel doen, dan doen ze dit hoofdzakelijk binnen de eigen gemeente.

Tabel 11: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050 in bandbreedte naar doelgroepen

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2041	Bandbreedte 2024-2050
A&S tot 35 jaar	-485 (-23%) tot -235 (-11%)	-440 (-21%) tot -200 (-9%)
Gezinnen	+290 (+4%) tot +835 (+13%)	+240 (+4%) tot +1.205 (+18%)
A&S 35 tot 55 jaar	+165 (+7%) tot +520 (+23%)	0 (0%) tot +490 (+21%)
A&S 55 tot 75 jaar	-590 (-10%) tot -335 (-6%)	-1.010 (-17%) tot -595 (-10%)
A&S >75 jaar	+2.030 (+66%) tot +2.100 (+68%)	+2.545 (+83%) tot +2.690 (+87%)
Overig	+5 (+4%) tot +5 (+4%)	+5 (+6%) tot +5 (+6%)
Totaal	+1.415 (+7%) tot +2.890 (+14%)	+1.340 (+7%) tot +3.595 (+18%)

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen. De vraag naar zorggeschikt wonen door extramuralisering is niet opgenomen. Deze betreft 350 huishoudens/woningen.

7. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk is de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte in beeld gebracht. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Zowel op basis van woonwensen (WoON2021 en de woon-enquête gemeente Venray) als verhuisgedrag (CBS Microdata) naar twee scenario's die we vaker hebben uitgewerkt: Progneff2023 en het trendscenario. Hiermee brengen we in beeld binnen op welke segmenten de meeste marge en onzekerheden zitten op basis van de migratiestromen naast de behoefte die vanuit de huidige eigen inwoners ontstaat.

7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad in Venray vormt de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot bestaat. We houden hierbij rekening met de verhuigeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Venray zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen), de gemeentelijke woon-enquête Venray (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoeftte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente Venray.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuigeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbod-confrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in de gemeente Venray

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Venray. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2019 t/m 2021.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren. Andersom kunnen huishoudens met een hoog inkomen geen woonwens waarmaken naar een sociale huurwoning.

7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen

Progneff2023: vergrijzing en stagnatie van huishoudensgroei leiden tot overschotten in grondgebonden segment

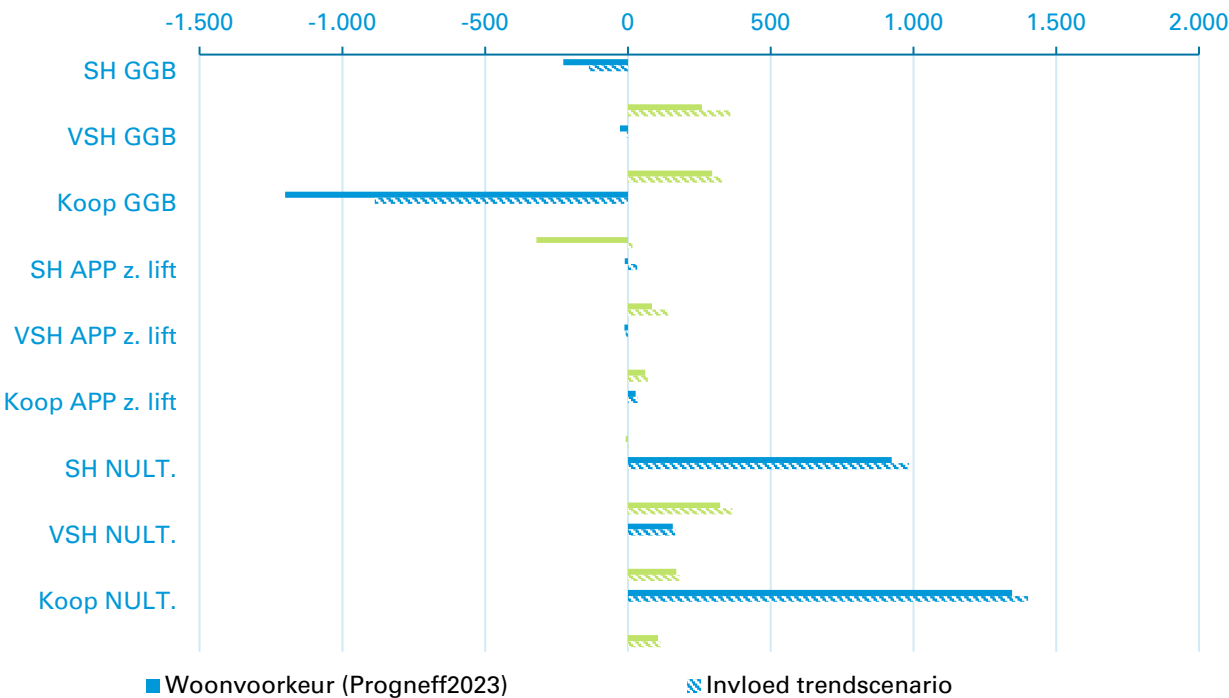
Volgens de Progneff2023 zal de groei van het aantal huishoudens in de periode na 2030 stagneren, waarbij sprake is van een vergrijzing van de bevolking in de gemeente Venray. Dit heeft een verandering van de woningbehoefte als gevolg. Oudere huishoudens hebben vaker behoefte aan een woning die is aangepast aan een verminderde mobiliteit, denk hierbij aan nultredenwoningen. Deze woningen kunnen zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen (met lift) gerealiseerd worden. De vergrijzing is daarmee terug te zien in de woningbehoefte. Naar nultredenwoningen in alle prijssegmenten wordt een toenemende vraag verwacht. Hierdoor is er voor dit type een bouwopgave ondanks de stagnerende huishoudenstoename.

In het basisscenario valt verder vooral het grote overschot aan grondgebonden koopwoningen op. Dit woningtype is nu nog veel voorkomend in de gemeente, maar is meer in trek bij huishoudentypen waarvan we volgens de Progneff2023 een afname kunnen verwachten. Dit betreft bijvoorbeeld alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar. Daarnaast komt dit woningtype vrij als ouderen weten te verhuizen naar een nultredenwoning. Om overschotten te beperken, kan er daarom ook voor gekozen worden een deel van behoefte aan nultredenwoningen in te vullen door de bestaande reguliere grondgebonden woningvoorraad aan te passen naar hun wensen. Bijvoorbeeld door een traplift te installeren of de woning drempelvrij te maken. Ook dat vraagt echter om gemeentelijke investeringen en maakt de woning niet toekomstbestendig voor ouderen. Het toevoegen van extra nultredenwoningen via nieuwbouw of transformatie bestaande bouw zou daarom leidend moeten zijn.

Trendscenario: inkomende verhuizingen kunnen overschotten beperken, maar opgave blijft

Wanneer we de extra instroom van binnenlandse en buitenlandse migranten uit de afgelopen jaren doortrekken naar de toekomst, zien we een invloed op de woningbehoefte terug. Dit is het gearceerde deel in de figuren hierna. We zien dat deze migratie met name een invloed heeft op grondgebonden koopwoningen. Dit komt doordat nieuwe huishoudens die vanuit een andere gemeente in Nederland verhuizen relatief jong zijn. Deze huishoudens hebben vaker de voorkeur om in een grondgebonden koopwoning te wonen. Deze verjonging zorgt er dus voor dat het verwachte overschot aan grondgebonden koopwoningen kleiner is. De behoefte aan nultredenwoningen neemt slechts beperkt toe. Dit komt doordat deze behoefte met name voortkomt vanuit de huishoudens die al in de gemeente Venray wonen. Ouderen verhuizen immers minder vaak buiten-regionaal.

Figuur 45: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de gemeente Venray, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)



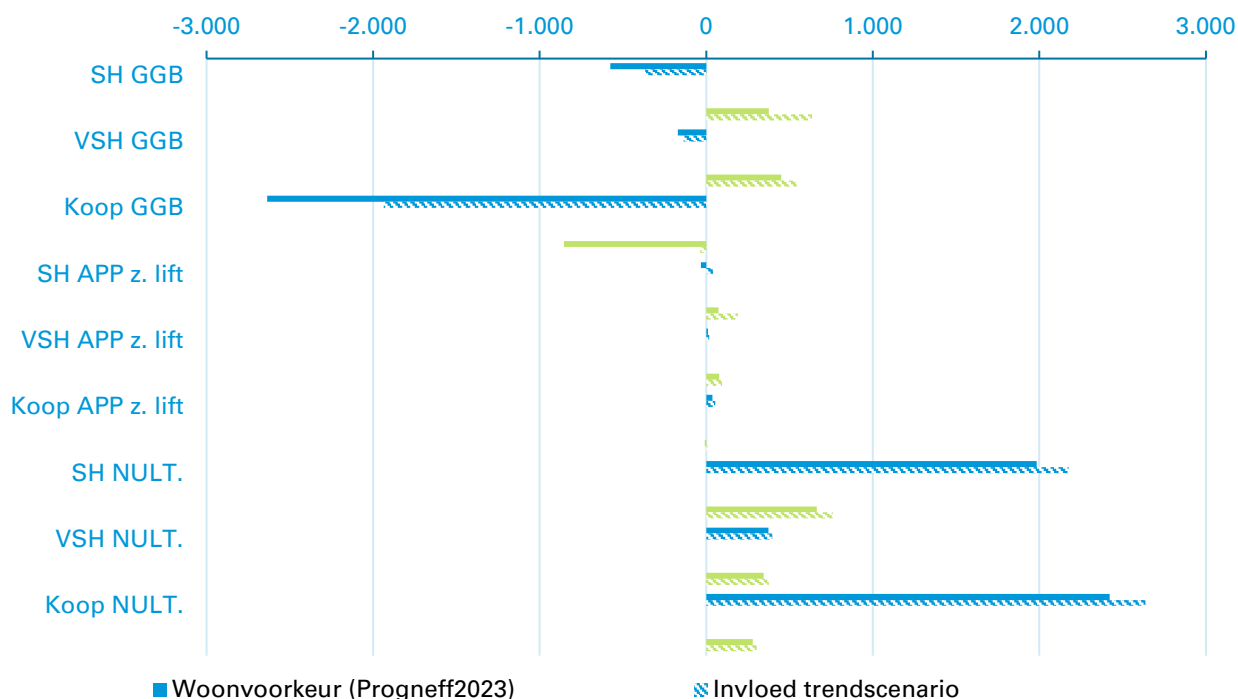
Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel 12: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de gemeente Venray, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	-225	-135	+260	+360
VSH GGB	-30	-5	+295	+330
Koop GGB	-1.200	-885	-320	+15
SH APP z. lift	-10	+35	+85	+140
VSH APP z. lift	-10	-10	+60	+70
Koop APP z. lift	+25	+35	0	0
SH NULT	+925	+985	+325	+365
VSH NULT	+160	+165	+170	+180
Koop NULT	+1.345	+1.400	+105	+115
Totaal	+975	+1.585	+975	+1.585
Totaal – overschot	-1.075	-645	-160	0
Totaal – tekort	+2.455	+2.620	+1.300	+1.580

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur 46: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Venray, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)



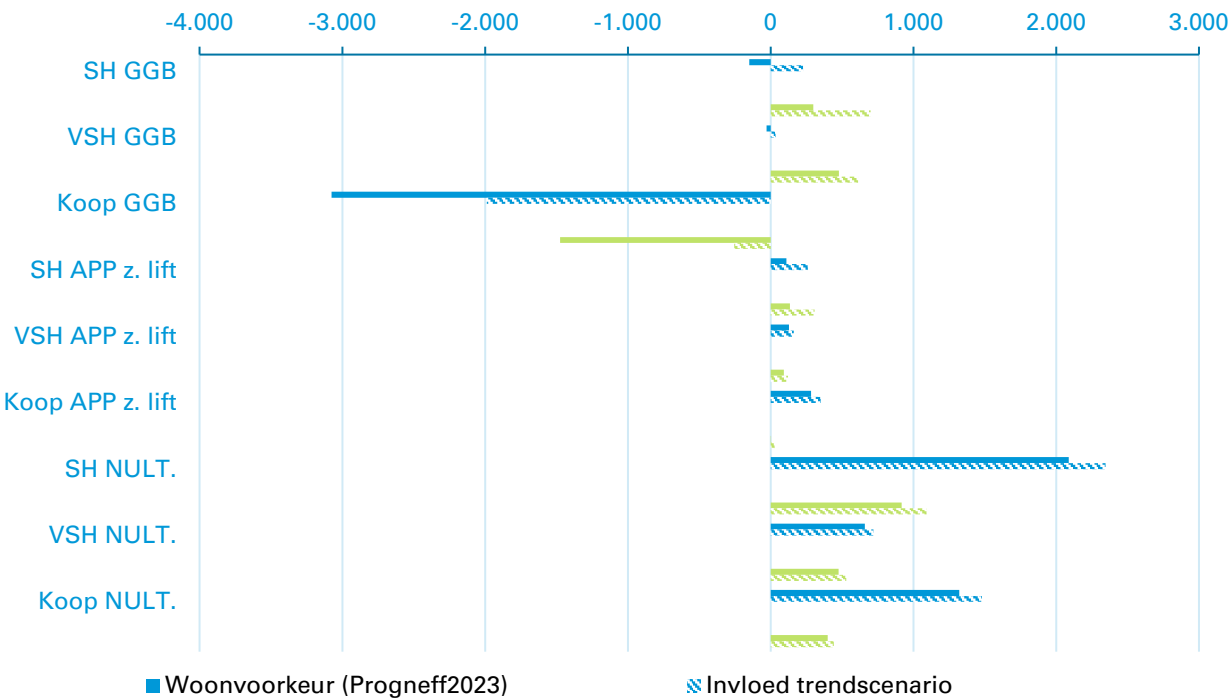
Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel 13: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de gemeente Venray, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	-575	-365	+375	+635
VSH GGB	-170	-135	+450	+545
Koop GGB	-2.635	-1.935	-855	-35
SH APP z. lift	-35	+40	+75	+190
VSH APP z. lift	+10	+15	+75	+95
Koop APP z. lift	+35	+55	0	+10
SH NULT	+1.985	+2.175	+665	+760
VSH NULT	+375	+395	+345	+375
Koop NULT	+2.420	+2.640	+280	+305
Totaal	+1.405	+2.880	+1.405	+2.880
Totaal – overschot	-1.075	-645	-160	-35
Totaal – tekort	+4.825	+5.325	+2.265	+2.910

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur 47: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2050 in de gemeente Venray, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)



Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel 14: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2050 in de gemeente Venray, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	-150	+225	+300	+700
VSH GGB	-30	+35	+475	+610
Koop GGB	-3.075	-1.990	-1.475	-255
SH APP z. lift	+110	+260	+135	+310
VSH APP z. lift	+130	+160	+95	+120
Koop APP z. lift	+285	+350	0	+30
SH NULT	+2.090	+2.345	+920	+1.090
VSH NULT	+660	+720	+475	+530
Koop NULT	+1.320	+1.480	+400	+445
Totaal	+1.330	+3.585	+1.330	+3.585
Totaal – overschot	-1.075	-645	-160	-255
Totaal – tekort	+4.590	+5.580	+2.800	+3.835

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten

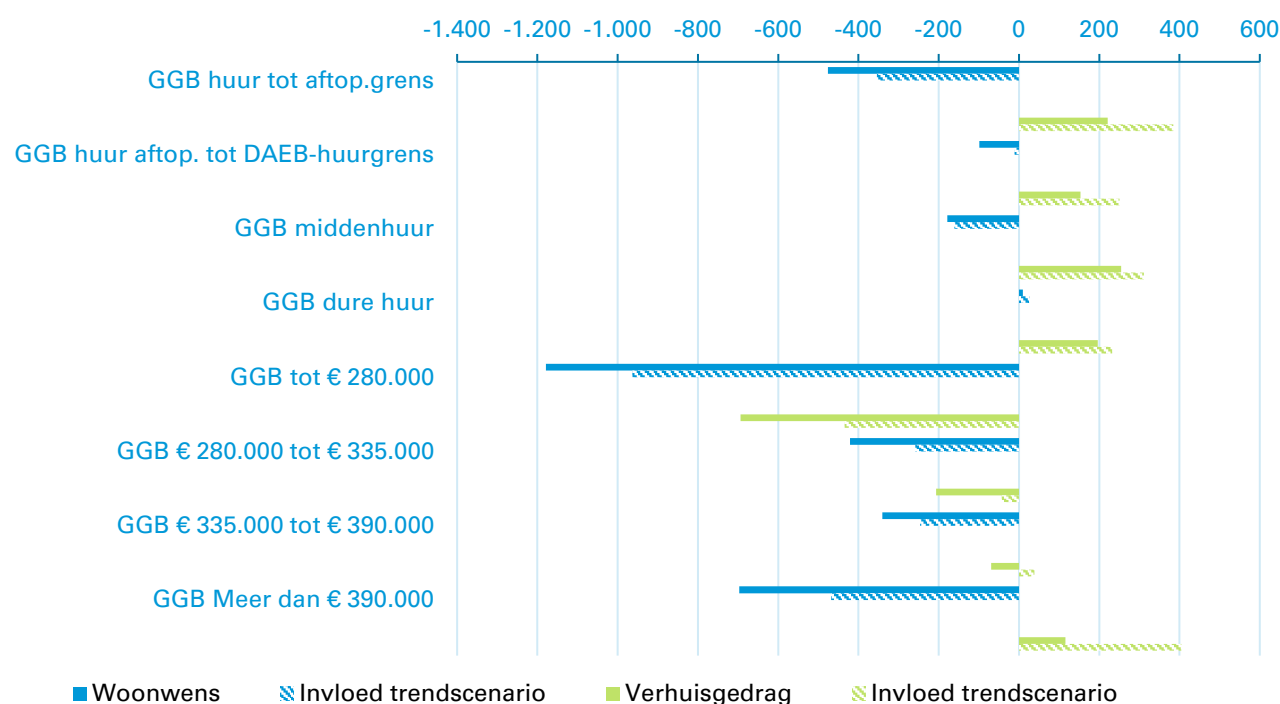
De woningbehoefte voor de gemeente Venray hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten, die we hieronder per woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) hebben uitgelicht.

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad en verhuisbewegingen

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan en door wie deze nu bewoond worden. Op basis van recente woningprijzen resulteert dit met name in een overschot in het goedkope koopsegment tot € 280.000. Dit overschot bouwt zich overigens per jaar op door doorstroming en is dus niet direct morgen beschikbaar.

We zien dat relatief veel ouderen op dit moment in deze goedkopere koopwoningen wonen. Wanneer zij in de toekomst een verhuizing maken naar een nultredenwoning komt dan dus juist dit woningtype vrij. Tegelijkertijd blijft de verdeling van het overschot over de prijssegmenten sterk afhankelijk van verdere prijsontwikkelingen. Op basis van de huidige woningprijzen zijn er immers ook overschotten zichtbaar in andere koopsegmenten. Stijgen de woningprijzen, dan zal het overschot aan grondgebonden koopwoningen zich toenemend ook in de hogere prijssegmenten manifesteren.

Figuur 48: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2041 in de gemeente Venray



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

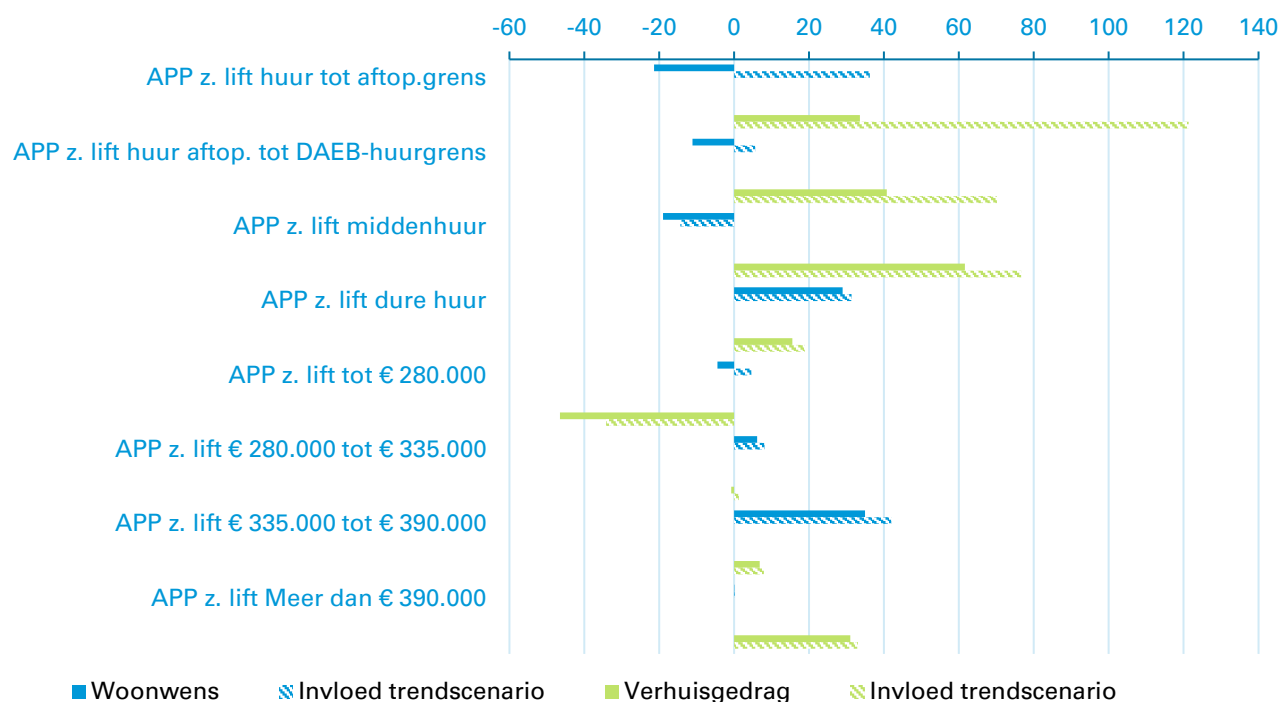
Appartementen zonder lift enkel gewenst in bestaande voorraad en bij transformatieopgaven

We zien dat er aan appartementen zowel overschotten als tekorten ontstaan. Hierbij ontstaan volgens de woonwensen met name overschotten in het sociale huursegment, omdat appartementen zonder lift in dit segment voorkomen en inwoners deze wens niet hebben. Op basis van verhuisgedrag zien we juist een vraag ontstaan. Dit verschil komt doordat weinig huishoudens nadrukkelijk een voorkeur uitspreken voor een appartement zonder lift, maar dat door de huidige woningmarkt toch relatief veel huishoudens genoodzaakt zijn deze verhuissap te maken. Dit is daarmee waarschijnlijk een secundaire woonwens. Met

name bij jongere huishoudens zien we dit terug. Zij geven vaker de voorkeur aan een grondgebonden sociale huurwoning of koopwoning, maar kunnen die stap (nog) niet maken.

In vergelijking met het grondgebonden- en nultredensegment is de woningbehoefte naar appartementen zonder lift betrekkelijk klein van omvang. Voor de nieuwbouwopgave is dit woningtype tevens minder gewenst. Appartementen zonder lift zijn namelijk zeer moeilijk geschikt te maken voor ouderen en sluiten daardoor slecht aan op de vergrijzing die verwacht wordt. Enkel bij transformatieopgaven waar de installatie van een lift niet mogelijk is, biedt dit woningtype mogelijk uitkomst. Voor sommige doelgroepen kunnen dit immers wel passende woningen zijn.

Figuur 49: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2041 in de gemeente Venray

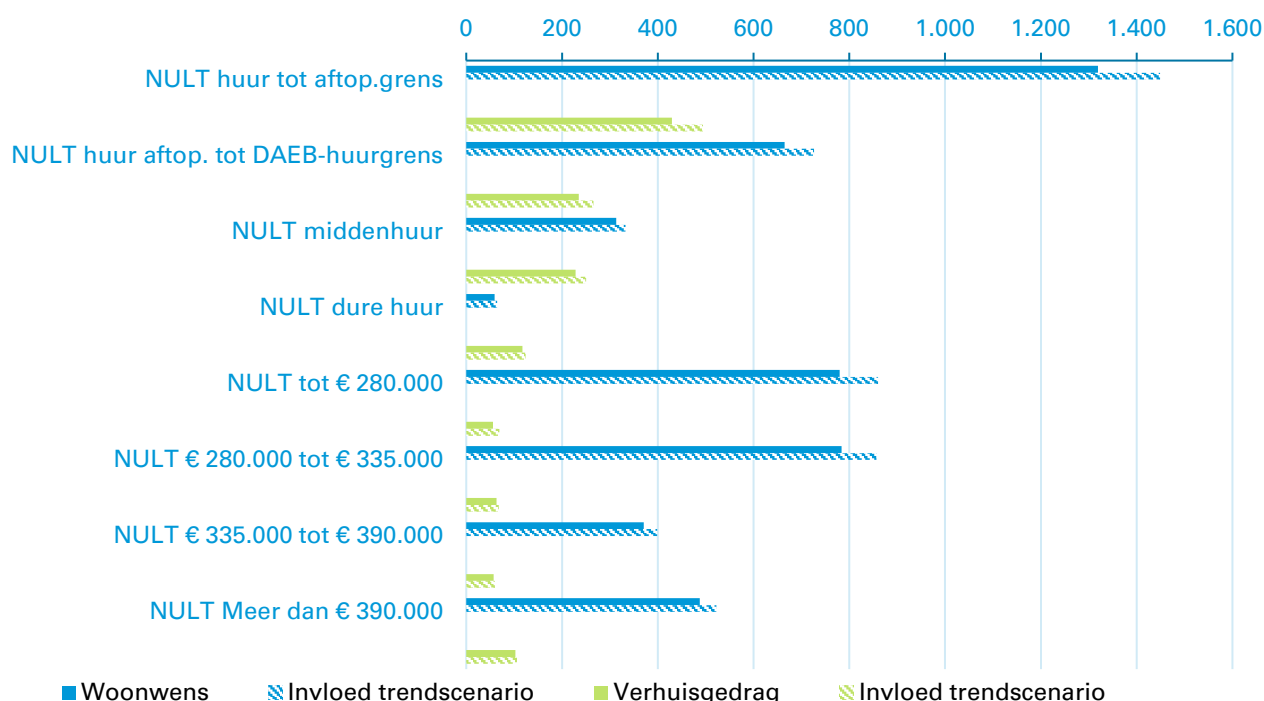


Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

Tenslotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec Doorstroommodel naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de gemeente Venray. Wel valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen. We zien dat veel oudere huishoudens een laag inkomen hebben en daardoor de stap naar een sociale huurwoning kunnen maken. Zowel woonwensen als verhuisgedrag laten zien dat ze dit ook zowel wensen als in het verleden hebben gedaan. Een groot deel van deze ouderen woont nu nog in een koopwoning. Doordat vermogen echter niet meetelt in het wel of niet toegewezen krijgen van een sociale huurwoning wordt de stap van een koopwoning naar een sociale huurwoning vaak gemaakt. Dat heeft ook gevolgen voor de prijssegmenten waar in nieuwbouw behoefte aan is. Deels geldt voor deze segmenten dat nultreden sociale huur ook uitwisselbaar zal zijn met middenhuur en goedkope koop tot € 280.000. Mogelijk zal een deel van de ouderen namelijk kiezen voor een duurdere woning als deze aangeboden wordt en goed aansluit op hun wensen. Dat hangt mogelijk ook samen met de voorkeur voor een grondgebonden nultredenwoning of een appartement met lift (en dus ook nultreden). Een deel van de ouderen zal de voorkeur hebben voor een grondgebonden woning en die zullen vaker in duurdere prijssegmenten gerealiseerd worden.

Figuur 50: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2041 in de gemeente Venray



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

7.4 Woningbehoefte ouderenhuisvesting

De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen²⁴ en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65+ doelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers. Zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze komt voort uit het feit dat volgens rijksbeleid geen extra verpleeghuisplekken worden toegevoegd en huishoudens dus langer zelfstandig moeten wonen. Deze behoefte is daarmee ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Ook maakt deze nog geen onderdeel uit van de huidige Progneff2023. Deze dienen dus 'opgeplust' te worden bij de eerder getoonde kwantitatieve woningbehoefte.

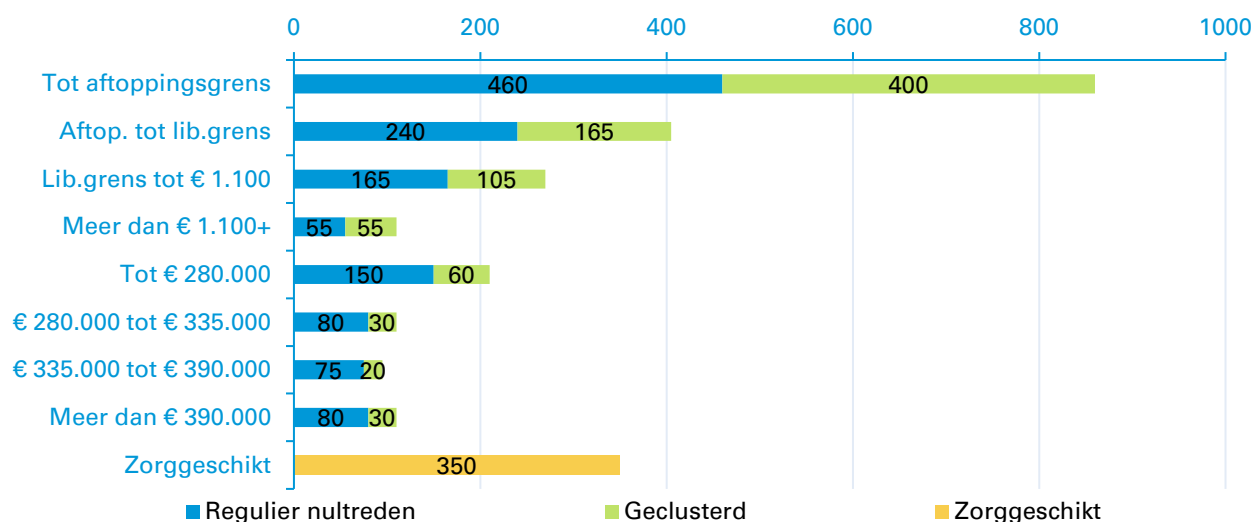
Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Tezamen vormt dit de zelfredzaamheid. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer genoeg ze nemen met een ouderenhuisvesting onafhankelijk van verdere voorzieningen (geclusterd wonen).

²⁴ Geclusterd wonen voor senioren bestaat in vele vormen en maten. Hedendaagse moderne hofjes zijn populair (zoals de welbekende Knarrenhof), maar geclusterd wonen kan ook als gemeenschappelijk wonen, serviceflat of wonen met een plus-concept worden vormgegeven. In de praktijk is de verscheidenheid groot. Voor de nieuwbouwpoging hanteert het ministerie van BZK en VWS de definitie van tenminste twaalf woningen en een ontmoetingsruimte, bewoond door overwegend ouderen.

Hierdoor is de vraag naar geclusterd wonen vooral geconcentreerd in het sociale huursegment. Volgens Progneff2023 wordt in dit segment een behoefte van circa 400 woningen verwacht tot en met 2040. Ook reguliere nultredenwoningen worden voornamelijk binnen het sociale huursegment gezocht, met een geschatte vraag van circa 460 woningen. In vergelijking met geclusterde woningen is de vraag naar reguliere nultredenwoningen echter groter in hogere prijsklassen, zowel in de huur- als koopsector.

Figuur 51: Woningbehoefte 65+ aan ouderenhuisvesting in de gemeente Venray, 2024-2041*



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

*De gemeente Venray hanteert het beleid om geen specifieke verpleegzorgbedden meer toe te voegen. Geclusterde woonvormen moeten dan ook plek bieden voor de doelgroepen met deze zwaardere zorgvraag.

7.5 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit

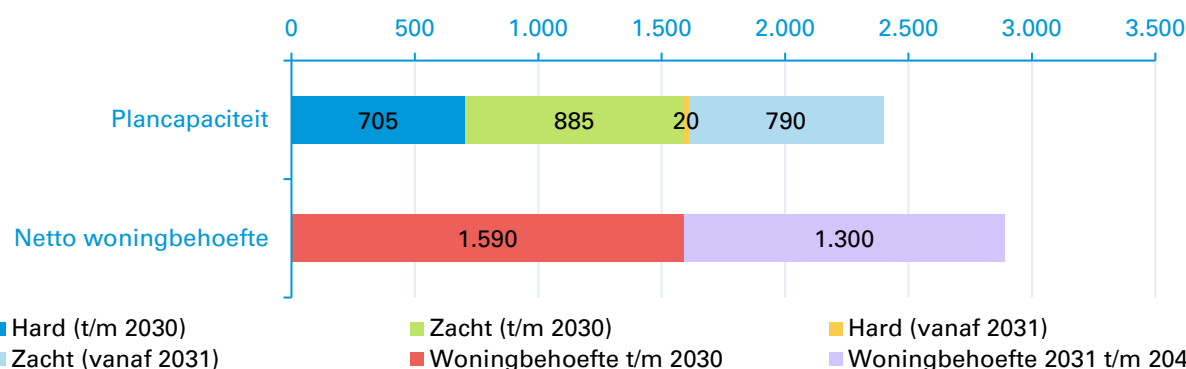
In deze paragraaf confronteren we de door ons berekende woningbehoefte van de gemeente Venray met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de provinciale planlijst. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren we hoe de huidige plannen in de gemeente Venray zich verhouden tot waar behoefte aan is. Dit geeft ook inzicht in waar bijsturing wenselijk is en op welke punten de gemeente al op schema ligt om aan de woonvraag van de toekomst te voldoen.

Kwantitatief voldoende plannen, hard maken van plannen heeft prioriteit

We zien dat er in de gemeente Venray op dit moment plannen zijn voor het toevoegen van 2.400 woningen (inclusief plannen voor sloop), waarvan 1.590 woningen gepland zijn voor 2031. Dit is gelijk aan de netto woningbehoefte tot en met 2030 van 1.500 reguliere woningen (exclusief zorggeschikt) volgens het trendscenario. Op dit moment zijn 705 van de geplande woningen tot en met 2030 opgenomen in onherroepelijke plannen (harde plancapaciteit). Daarmee ligt er in de periode tot en met 2030 met name prioriteit in het 'hard' maken van bestaande woningplannen. Ook zullen dus alle plannen gerealiseerd moeten worden om aan de behoefte te kunnen voorzien. Dat maakt ook het waarmaken van de kwantitatieve opgave onzeker.

Voor de periode daarna zijn er nog onvoldoende plannen om te voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte. Zo bedraagt de netto woningbehoefte tot en met 2040 in totaal 2.890 woningen in het trendscenario. Rekening houdend met een plancapaciteit van 130% zijn er dus 3.755 woningen in plannen nodig. Om in de toekomst ook de juiste woningen te bouwen en in behoefte te voorzien, heeft het College daarom al Voorkeursrecht gevestigd.

Figuur 52: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit met de netto woningbehoefte o.b.v. het trendscenario in de gemeente Venray, 2024-2041

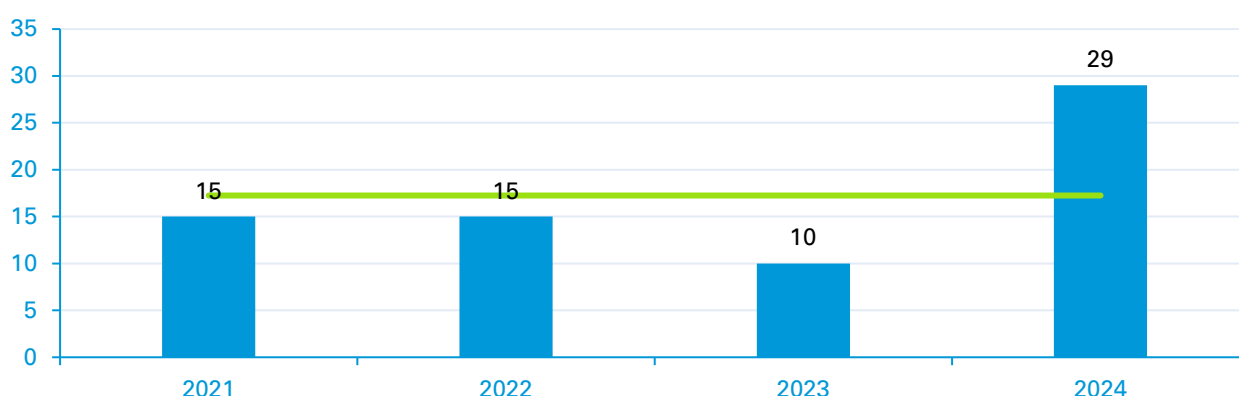


Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021), Plan Capaciteit Venray (maart 2025). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

Onttrekking aan woningvoorraad weinig geregistreerd, maar wel belangrijk richting waarmaken behoefte

In de huidige planlijst zijn ook plannen voor de sloop/onttrekking van woningen opgenomen. In totaal bedraagt het aantal te slopen woningen in plannen op dit moment 17 woningen (peildatum: maart 2025). We schatten in dat dit in ieder geval een onderschatting is van het totaal te slopen woningen tot en met 2040 op basis van het aantal gesloopte woningen in de gemeente in de afgelopen vijf jaar. Op basis van CBS-cijfers zien we dat er in de periode 2021 tot en met 2024 in totaal 69 woningen aan de voorraad zijn onttrokken. Dat zijn 17 woningen per jaar. Als deze lijn zich doorzet in de periode 2025 tot en met 2030, zou dit leiden tot een onttrekking van 100 woningen en in de periode 2025 tot en met 2040 tot een onttrekking van 270 woningen. Ook voor toevoegingen aan de voorraad (met name wijzigingen in de bestaande voorraad) geldt overigens dat deze niet altijd goed in de planvoorraad geregistreerd hoeven te zijn. Het is daarom belangrijk goed te monitoren hoeveel woningen ook daadwerkelijk toegevoegd of onttrokken worden aan de voorraad. Enkel dan kan bijgehouden worden of in de kwantitatieve woningbehoefte wordt voorzien. Hiervoor wordt op dit moment een provinciaal monitoringssysteem uitgerold.

Figuur 53: Onttrokken woningen aan woningvoorraad gemeente Venray, 2020 – 2024

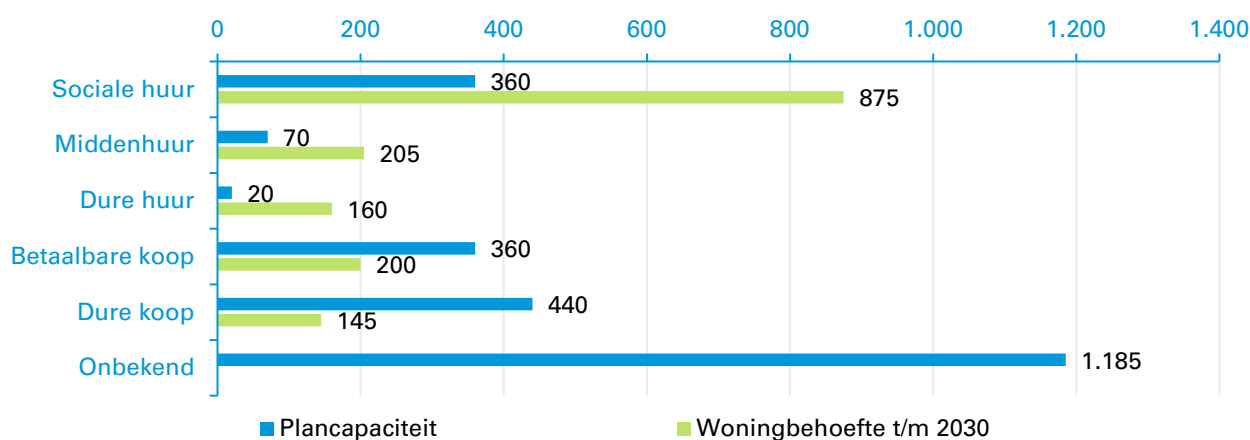


Bron: CBS (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Plan Capaciteit sluit qua verdeling goed aan op behoefte, vraag naar sociale huur nog groter

De huidige plan Capaciteit van de gemeente Venray sluit voor de periode tot en met 2030 qua verdeling goed aan op de woningbehoefte en voorziet kwantitatief ook al voor een deel voor de periode daarna. We zien echter dat met name de behoefte aan sociale huur groter is dan op dit moment in de plannen zit. Dit komt met name doordat de woningvoorraad van Venray op dit moment nog uit minder sociale huurwoningen bestaat dan waar in de toekomst met, name vanuit ouderen, behoefte aan is.

Figuur 54: Confrontatie plancapaciteit (totaal) met kwalitatieve woningbehoefte (gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag) in de gemeente Venray t/m 2030



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021), Plancapaciteit Venray (maart 2025). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

8. Aandachtsgroepen

In dit hoofdstuk richten we ons op de aandachtsgroepen in het volkshuisvestingsbeleid. Deze aandachtsgroepen zijn gedefinieerd in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'. Deze aandachtsgroepen kunnen vaak moeilijk zelfstandig een woonruimte vinden. Naast dat zij hulp nodig hebben bij het vinden van huisvesting, hebben zij ook vaak behoefte aan zorg en/of ondersteuning nodig bij het zelfstandig wonen. Aandachtsgroepen verdringen elkaar op dit moment op de woningmarkt, gezien het beperkte aanbod aan betaalbare woningen. Ook concurreren zij met reguliere woningzoekenden. Om ervoor te zorgen dat woonruimten voldoende beschikbaar komen voor deze aandachtsgroepen, dient een deel van de aandachtsgroepen met urgentie een woning toegewezen te krijgen.

Om te weten of er voldoende passende woningen zijn, is het nodig dat in beeld gebracht wordt hoe deze aandachtsgroepen gedefinieerd kunnen worden, wat de omvang van deze doelgroep is en wat voor kwalitatieve woonbehoeften zij hebben. Hierna staan we hier per aandachtsgroep bij stil. De woonbehoeften zijn nadrukkelijk geen extra opgave voor de gemeente Venray, maar betreffen juist een invulling hiervan. Een deel van de benoemde woningbehoefte (met name sociale huur) dient geschikt te zijn voor de hieronder benoemde aandachtsgroepen.

8.1 Overzicht aandachtsgroepen

Verdieping op aandachtsgroepen met specifieke en urgente woonwensen

In dit hoofdstuk lopen we alle aandachtsgroepen in volkshuisvestingsbeleid na. We staan stil bij de definitie die voor deze aandachtsgroepen opgenomen is in het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (Wvrv). Op basis daarvan geven we kwantitatieve inzichten die we op basis van CBS Microdata onderzocht hebben en benoemen we kwalitatieve woonwensen die we onder andere via gesprekken met zorg- en ondersteuningspartijen hebben uitgevraagd. Hieronder geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen. We splitsen de aandachtsgroepen uit in ouderen, aandachtsgroepen met primair een woon-zorgvraag en aandachtsgroepen met primair een huisvestingsvraag. De aandachtsgroep 'ouderen' hebben we in voorgaande hoofdstukken al behandeld. Hier gaan we in dit hoofdstuk dus niet nader op in. Verder geldt voor een deel van deze aandachtsgroepen (urgentiecategorieën) dat zij verplicht voorrang dienen te ontvangen op een sociale huurwoning, wanneer zij op zoek zijn naar reguliere woonruimte. In het overzicht hieronder benoemen we of de aandachtsgroep daarvoor in aanmerking komt. Daarnaast geven we aan of de aandachtsgroep in dit onderzoek verder onderzocht is. Indien dit het geval is, geven we (indien mogelijk) ook een indicatie van de omvang van deze aandachtsgroep op de reguliere woningmarkt. Indien een aandachtsgroep zich niet op de reguliere woningmarkt begeeft (bijvoorbeeld instellingsbewoners) nemen we hen in deze cijfers niet mee. Om die reden zijn enkele aandachtsgroepen enkel omschreven als zij uitstromen uit een instelling.

Tabel 15: Overzichtstabel aandachtsgroepen* naar urgentie en omvang

Aandachtsgroep	Subgroep	Urgentie Wvrv?	Onderzocht in dit onderzoek?	Indicatie omvang aandachtsgroep
Woon-zorgvraag	Woningzoekende mantelzorgers	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Woningzoekende mantelzorgontvangers	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Uitstroom GGZ	Ja	Ja	50 p/j
	Uitstroom Wmo	Ja	Ja	**
	Uitstroom jeugdzorg	Ja	Ja	< 10 p/j
	Uitstroom forensische zorg	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
Huisvestingsvraag	(Dreigend) daklozen	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Huiselijk geweld	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Slachtoffers mensenhandel	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Uitstroom (jeugd)detentie	Ja	Ja	< 10 p/j
	Stoppende sekswerkers	Ja	Nee	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Statushouders	Nee	Ja	90
	Oekraïense vluchtelingen	Nee	Ja	315 personen
	Arbeidsmigranten	Nee	Ja	485 (1.865***)
	Studenten	Nee	Ja	70
	Woonwagenvolwonen	Nee	Nee, eigen inventarisatie	6-8 standplaatsen

Bron: Stec Groep (2025). *Enkel referentiepersonen van huishoudens meegerekend, aangezien dit aantal het meest aansluit op de woonbehoefte die de aandachtsgroep oplevert. **Cijfers via CBS Microdata/Monitor huisvesting aandachtsgroepen en de regionale cijfers komen tot ver uiteenlopende aantallen. ***BRP-geregistreerde arbeidsmigranten op zowel shortstay- als reguliere woonlocaties volgens onderzoek Decisio (2024), verschil in definitie tussen CBS en Decisio leidt tot aanzienlijke verschillen. Dit is verder toegelicht in 8.5.

8.2 Urgentiecategorieën

Een deel van de aandachtsgroepen die een woning zoekt, dient verplicht als urgentiecategorie opgenomen te worden in de urgentieverordening die in elke gemeente moet gelden. Hierboven hebben we al weergegeven welke aandachtsgroepen daartoe behoren. Personen die tot een urgentiecategorie behoren, krijgen deze urgente status vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt. Vaak zijn zij woningzoekend, omdat ze uit willen stromen uit een instelling waar zij zorg en/of ondersteuning ontvangen hebben, of bijvoorbeeld om juridische redenen moesten verblijven. Een uitzondering daarop vormen woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners. Zij zijn urgent woningzoekend om de nodige mantelzorg te kunnen blijven ontvangen/verlenen.

Definiëring urgent woningzoekende vastgelegd in urgentieverordening

Om goed te kunnen toetsen of een woningzoekende aan de criteria van een van deze urgentiecategorieën voldoet, is een scherpe definitie per urgentiecategorie noodzakelijk. Dit is vastgelegd in de urgentieverordening en gebaseerd op de definities die in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden gesteld. Dit betreft bijvoorbeeld eisen aan waar de woningzoekende op het moment van zoeken woont. Zo dient er vaak sprake te zijn van uitstroom uit een instelling of opvanglocatie. Ook andere eisen kunnen gesteld worden. Uitstromers uit detentie gelden bijvoorbeeld enkel als urgent woningzoekende wanneer zij minimaal drie maanden in een instelling hebben verbleven en mantelzorgverleners moeten minimaal al drie voorafgaande maanden acht uur per week mantelzorg verleend hebben. De precieze definities per urgentiecategorie hebben we opgenomen in bijlage B.

Regionale afspraken noodzakelijk voor evenwichtige verdeling aandachtsgroepen

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van bestaande data over aandachtsgroepen via CBS Microdata en een uitvraag bij de gemeente. Voor de huisvesting van urgentiecategorieën (waaronder die nu via bestaande data nog niet in beeld zijn) zijn echter ook regionale afspraken noodzakelijk om te komen tot een evenwichtige verdeling. Ook is het gewenst dat op regionaal niveau voor bijvoorbeeld Beschermd wonen en (Maatschappelijke) opvang nog beter inzicht wordt verkregen in de huidige verdeling van woon- zorglocaties en uitstroommogelijkheden.

Onvoldoende data bekend om gegronde inschatting te kunnen maken van omvang woningzoekende mantelzorgontvangers- en verleners, maar wel toename verwacht door vergrijzing en extramuralisering

Voor woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners zijn onvoldoende data beschikbaar. Dit komt doordat dit vaak ongeregistreerde zorg betreft. Via de landelijke gezondheidsenquête is wel uitgevraagd aan respondenten of zij mantelzorg verlenen. Daarbij zijn ook de verwachte intensiteit en duur van de mantelzorg bevraagd. Daarmee valt echter geen uitsluitsel te geven over de (urgente) woningvraag van de mantelzorgontvanger en -verlener. Een groot deel van hen zal mogelijk niet hoeven te verhuizen.

We verwachten wel dat de omvang van deze urgentiecategorie de komende jaren zal toenemen door de vergrijzing in de gemeente Venray en de daarmee gepaard gaande toename van de zorgvraag van personen. Ook de extramuralisering van bijvoorbeeld Beschermd wonen (naar Beschermd Thuis) of Wlz zal hierbij een rol spelen.

Uitstroom uit intramurale GGZ, Wmo, Jeugdzorg en detentie wel via CBS Microdata bekend, stromen zijn klein

Data over vier van de urgentiecategorieën zijn wel via CBS Microdata bekend. Dit betreft uitstromers uit GGZ-instellingen, intramurale WMO, jeugdzorginstelling of justitiële inrichtingen.

Uitstromers uit intramurale GGZ betreft personen die zijn uitgestroomd uit een instelling, uitsluitend bekostigd vanuit de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ). In 2022 stroomden er in totaal 90 personen uit vanuit een dergelijke instelling naar een reguliere woning in de gemeente Venray. Van hen waren 50 personen na uitstroom ook de referentiepersoon van het huishouden. Van hen nemen we aan dat zij dus een woonbehoefte hebben opgeleverd.

Uitstromers uit intramurale Wmo betreft personen die zijn uitgestroomd uit een instelling, uitsluitend bekostigd vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Dit betreft zowel uitstroom vanuit instellingsplekken voor Beschermd wonen als Maatschappelijke omvang. Via CBS Microdata is de uitstroom in 2022 vanuit deze locaties zeer beperkt geweest (minder dan tien). Opvallend genoeg zijn via het Sociaal Domein Noord-Limburg ook cijfers bekend over de uitstroom van personen vanuit BW en MO. Voor de periode november 2023 t/m oktober 2024 betreft dit in totaal 33 uitstromers uit BW en 14 uitstromers uit MO gezamenlijk in de gemeenten Horst aan de Maas en Venray. Van hen is niet bekend of zij na uitstroom een zelfstandig huishouden zijn gaan vormen en dus een woonbehoefte opgeleverd hebben. Om deze sterke verschillen tussen cijfers op basis van verschillende bronnen kunnen we op dit moment lastig inschatten hoe groot de omvang van deze groep specifiek is. We verwachten dat met name de urgentieregeling die vanaf 1 januari regionaal in werking treedt meer duidelijkheid hierover moet geven. Vanaf dan wordt namelijk per gemeente bij elke aangevraagde urgentie bijgehouden voor welke urgentie/aandachtsgroep deze urgentie wordt aangevraagd.

Uitstromers uit jeugdzorg betreft personen die zijn uitgestroomd uit een instelling, uitsluitend bekostigd vanuit de Jeugdwet. In 2022 stroomden er minder dan 10 personen uit vanuit een dergelijke instelling naar een woning in Venray. Deze uitstroom levert daarmee een zeer beperkte woonbehoefte op.

Uitstromers uit detentie betreft personen die zijn uitgestroomd uit een justitiële inrichting volgens de registraties van de Dienst Justitiële Inrichtingen naar een reguliere woning. In 2022 stroomden er vanuit een dergelijke instelling in totaal 85 personen uit naar een reguliere woning in de gemeente Venray. 25 van hen waren ook de referentiepersoon van het huishouden na deze verhuizing. Het merendeel van deze 25 personen verbleef echter korter dan drie maanden in detentie. Zij krijgen dan geen urgentie. De doelgroep die wel referentiepersoon van het huishouden is en langer dan drie maanden in detentie verbleef is kleiner dan tien. Dit betekent dat ook deze urgentiecategorie slechts een beperkte woonbehoefte veroorzaakt.

Kleinere en goedkopere sociale huurwoningen meest geschikt voor doelgroep

De groep urgente woningzoekenden is divers, maar over het algemeen geldt dat zorgaanbieders zien dat relatief goedkopere en kleinere sociale huurwoningen zeer geschikt kunnen zijn voor veel huishoudens die binnen deze doelgroep vallen. Dit betreft dan woningen die worden aangeboden onder de aftoppingsgrens en met een woninggrootte van circa vijftig tot zestig m². Deze woningen hoeven vaak niet ingericht te zijn op het gebruik van een rollator of rolstoel. Wel kan het voor een deel van deze doelgroep prettig zijn om geclusterd ambulant te kunnen wonen, mogelijk gekoppeld aan een laagdrempelig inloop steunpunt waar zorg op afgesproken tijden aanwezig kan zijn.

Andere mogelijkheden zijn er in het gespikkeld uitstromen (tussen reguliere woningen) uit Beschermd wonen of andere vormen van zorgwoningen. In dat geval wonen regulier wonende huishoudens samen met ontvangers van Beschermd Thuis (vaak uitstromers uit Beschermd wonen) en/ of andere aandachtsgroepen zoals ouderen. Dit zijn zogenaamde doorstroomwoningen, waar personen uit Beschermd wonen tijdelijk, of uiteindelijk permanent, wonen om de uitstroom naar reguliere bewoning te versoepelen. De reguliere bewoners hoeven hier geen begeleiding te bieden, want de zorgbehoevende bewoners hebben deze begeleiding al. Wel is het fijn als zij als goede buur acteren, die een praatje maken en hen helpen bij alledaagse activiteiten.

Wat voor type locatie hierbij past, verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving.

Wonen eerst-principe zorgt voor geschikte huisvesting

Op dit moment wordt in de regio Noord- en Midden-Limburg het 'Wonen eerst'-principe al toegepast. Dit beleid is erop gericht dat daklozen eerst huisvesting wordt aangeboden, waarna vervolgens wordt bepaald of dit geschikt is of dat de stap naar een zorg- of opvanglocatie gemaakt moet worden. Op deze manier wordt de opvanglocatie als tussenstap naar reguliere bewoning vermeden. Ook het aantal daklozen dat terecht komt in Beschermd wonen, forensische zorg of op straat slaapt neemt hierdoor af, maar voor een kleine groep is doorstroming naar een Wlz-instelling of Beschermd Wonen nog steeds de beste optie.

8.3 Statushouders

In het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' zijn statushouders niet opgenomen als urgentiecategorie. Er geldt op dit moment (al staat deze ter discussie) nog wel een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Om daaraan te kunnen voldoen biedt voorrang verlenen aan deze aandachtsgroep, door deze op te nemen als categorie in de urgentieregeling, wel uitkomst.

Huisvestingsopgave statushouders via taakstelling gemeenten

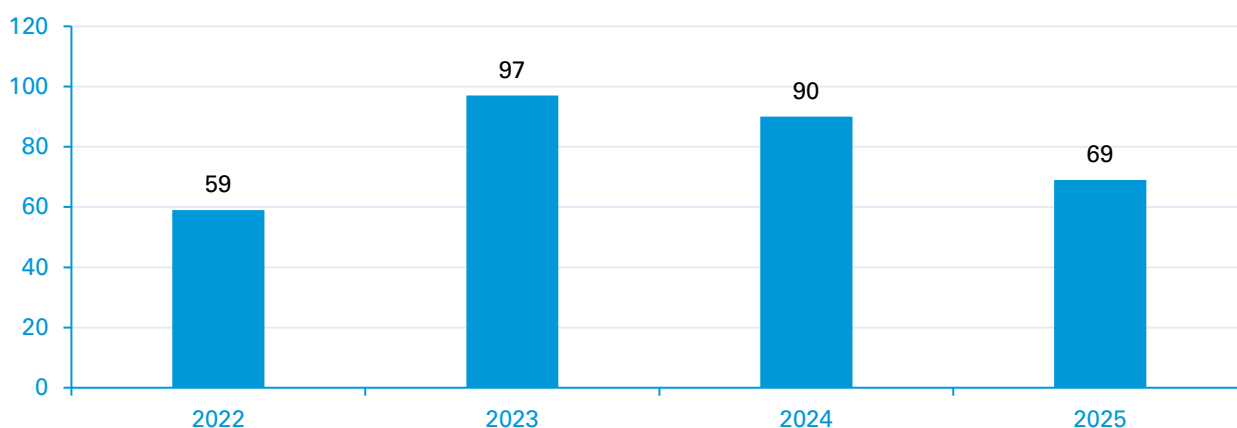
De huisvestingsopgave van statushouders wordt halfjaarlijks per gemeente bepaald. Hiermee is het goed in beeld hoeveel statushouders door een gemeente een woning toebedeeld moeten krijgen. Deze taakstelling is afhankelijk van het aantal personen dat landelijk een verblijfsvergunning ontvangen heeft. Op basis daarvan wordt naar inwoneraantal een verdeling gemaakt over de gemeenten. Het COA helpt om vergunninghouders te verbinden aan de gemeente waar deze een goede inburgeringskans hebben. Hierna hebben gemeenten tien weken de tijd om woonruimte te vinden. Door woningschaarste kan dit echter langer duren. Daarbij bepalen gemeenten zelf welke woning passend is, daarvoor doen ze vaak beroep op corporaties.

Op dit moment liggen er plannen om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te laten vervallen voor gemeenten. Hoe dit precies vorm krijgt en wat dit betekent voor de huisvestingsopgave van deze aandachtsgroep is nu nog niet bekend.

Taakstelling statushouders in 2023 en 2024 zeer hoog, in 2025 weer lichte afname

Uit de taakstelling in de periode 2022 tot en met de eerste helft van 2025 valt op dat de taakstelling in 2023 bijna verdubbeld was ten opzichte van 2022. Dit heeft zich in 2024 doorgezet. De opgave voor 2025 is echter weer duidelijk lager dan in de twee jaar daarvoor.

Figuur 55: Taakstelling per jaar in de gemeente Venray, 2022 – 2025

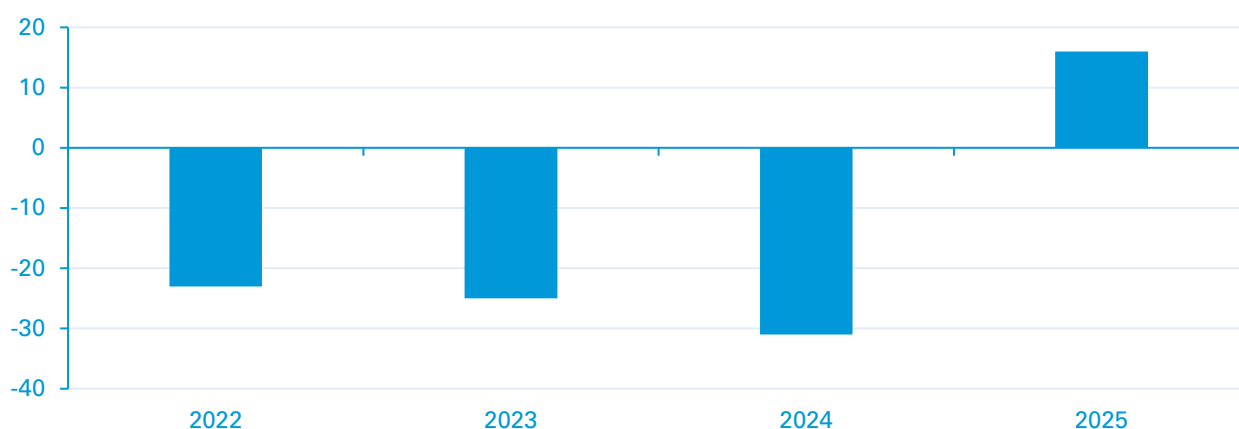


Bron: Taakstelling vergunninghouders (2022-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Achterstand op taakstelling op 1 januari 2025

De realisatie van het huisvesten van statushouders wordt bijgehouden per gemeente. Hierdoor is per gemeente aan het begin van elk jaar een voor- of achterstand ten opzichte van de taakstelling bekend. We hebben deze voor- of achterstand in beeld gebracht voor de periode 1 januari 2022 tot 1 januari 2025. Hieruit blijkt dat per 1 januari 2025 sprake was van een achterstand ten opzichte van de taakstelling in de gemeente Venray.

Figuur 56: Gehuisveste statushouders ten opzichte van taakstelling in de gemeente Venray, 1 jan 2022 – 1 jan 2025



Bron: Taakstelling vergunninghouders (1 jan 2022 – 1 jan 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Eind 2022 90 huishoudens met statushouder als referentiepersoon

We kijken in dit onderzoek niet alleen naar de taakstelling van statushouders; ook hun verdere verblijf in de gemeente is relevant. Hiervoor gebruiken we gegevens van CBS Microdata met de peildatum 31 december 2022. Dit geeft ons inzicht in de verblijfsstatus van personen die in de gemeente Venray wonen. Daaruit blijkt dat er in totaal 290 personen in de gemeente Venray met een verblijfsstatus wonen en dat 90 van hen de referentiepersoon van een huishouden zijn. Een deel daarvan is ook nareiziger.

Grootte van huishouden verschilt sterk, ook relevant voor huisvestingsopgave

We hebben de huishoudens met een statushouder als referentiepersoon ook opgedeeld naar het huishoudentype en huishoudensgrootte. Daaruit blijkt dat dit zeer divers is. In totaal betreft 33% van deze huishoudens een alleenstaande, 17% een tweepersonshuishouden en 50% een drie- of meerpersoonshuishouden. Ook naar huishoudentype zien we dit terug. 56% van alle huishoudens met een statushouder als referentiepersoon is een gezin. Zij zullen dus voor een groot deel ook de wens hebben naar een woning met meerdere slaapkamers om alle gezinsleden goed te kunnen laten verblijven. Kleine flexwoningen zijn daarmee niet voor de gehele aandachtsgroep geschikt. Mogelijk dat deze wel vaker ingezet kunnen worden voor de alleenstaande statushouders of statushouders die wachten op nareizigers. Deze opgave landt op dit moment bijna uitsluitend bij corporaties. Bijna alle huishoudens met een statushouder als referentiepersoon wonen in een corporatiewoning.

8.4 Oekraïense vluchtelingen

Eind 2022 285 Oekraïners gevlucht naar de gemeente Venray

Via CBS Microdata zien we dat er in 2022 totaal 285 Oekraïners gevlucht zijn naar de gemeente Venray. Zij zijn immers aan het eind van dit jaar geregistreerd als 'tijdelijk beschermd'. Zij vormen in totaal 205 huishoudens. Dit betekent dat het merendeel van deze huishoudens als alleenstaande geregistreerd staat. Verder is de helft van de referentiepersonen van deze huishoudens jonger dan 35 jaar.

Huidige woonsituatie Oekraïense vluchtelingen nog vaak niet regulier, opgaven richting toekomst

Oekraïense vluchtelingen wonen pas kort in Nederland vanwege de recent gestarte/verergerde oorlog in hun thuisland. Het idee is dat zij na het eindigen van de oorlog terugkeren. Naar waarschijnlijkheid zal een deel, mogelijk zo'n 30 tot 50%, er echter voor kiezen in Nederland te blijven. In dat geval zal meer reguliere huisvesting voor deze doelgroep nodig zijn. We zien namelijk dat een groot deel van hen op dit moment nog woont in tijdelijke huisvesting, soms ook in panden zonder woonfunctie (51%). Een ander groot deel woont in woningen verhuurd door andere partijen dan woningcorporaties (34%).

8.5 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten gedefinieerd op basis van migratiereden en inkomen

In dit onderzoek kijken we naar aandachtsgroepen. Dat zijn personen/huishoudens die ondersteuning nodig hebben bij hun huisvesting. Dit geldt ook voor een deel van de personen dat naar Nederland komt om hier te werken. We onderscheiden daarbij twee groepen: arbeidsmigranten en kenniswerkers. Deze verschillen van elkaar op basis van hun inkomen. We nemen aan dat enkel arbeidsmigranten een aandachtsgroep zijn. Zij zullen namelijk minder goed zelfstandig aan woonruimte kunnen komen, doordat ze hier minder financiële middelen voor hebben. We hebben arbeidsmigratie op basis van twee kenmerken gedefinieerd. De migratiereden moet arbeid zijn (binnen-EU) en de referentiepersoon van het huishouden moet maximaal een bruto jaarinkomen verdienen die lager is dan de minimale salariseisen van een kenniswerker.²⁵

Op basis van combinatie van in BRP-ingeschrevenen en Registratie Niet-ingezetenen naar schatting

We gebruiken cijfers van de Monitor huisvesting aandachtsgroepen om een inschatting te kunnen maken voor het aantal arbeidsmigranten in de gemeente Venray. Zij hanteren hiervoor bovenstaande definities. Hieruit blijkt dat er eind 2022 in de gemeente Venray 680 EU-arbeidsmigranten ingeschreven zijn in de BRP, waarvan 95 in panden zonder woonfunctie. Zij hadden dus het migratiedoel 'arbeid' bij migratie.²⁶ We zien dat dit aantal in de periode 2018 t/m 2022 fors is opgelopen. Eind 2018 waren er namelijk nog slechts 420 EU-arbeidsmigranten ingeschreven in de BRP volgens dezelfde definitie. Daarnaast zijn er veel arbeidsmigranten niet ingeschreven in de BRP, wanneer zij zich in Nederland vestigen. Met name wanneer zij dit doen in shortstay-locaties. Officieel moet dat namelijk pas bij een verblijf van 4 maanden of meer. We zien dat er in totaal 12.315 arbeidsmigranten via de Registratie Niet-Ingezetenen in beeld zijn waarvan de ingeschatte werkgemeente Venray is. Van hen is wel de vraag of zij werkelijk in Venray werken (uitzendbureaus kunnen dit beeld vertroebelen) en of zij er ook wonen. Overigens werkt een groot deel van deze groep arbeidsmigranten al langer dan 4 maanden in Nederland (72%). Zij zouden zich dus officieel wel moeten inschrijven in de BRP.

Op basis van CBS-definitie 485 arbeidsmigranten als hoofd van huishouden, 465 regulier wonend

We gebruiken de CBS-definitie om zelf in CBS Microdata kenmerken van huishoudens met arbeidsmigranten na te gaan. Daaruit blijkt dat er officieel 485 huishoudens een arbeidsmigrant als referentiepersoon van het huishouden hebben. 465 huishoudens wonen in reguliere woningen en 20 arbeidsmigranten in panden met een andere functie (voornamelijk logiesfunctie). Als we andere migratiemotieven (met name gezin, maar ook studie) ook meerekenen dan zijn er 915 huishoudens waarvan de referentiepersoon van het huishouden uit een ander EU-land komt. Daarvan wonen er 40 in panden met een andere functie dan wonen.

²⁵ Het minimum jaarinkomen van een kenniswerker was in 2022 voor een werkende jonger dan 30 jaar € 42.588 en voor een werkende ouder dan 30 jaar € 58.080.

²⁶ Deze definitie wijkt af van de definitie die Decisio hanteert. Zij houden geen rekening met het migratiedoel. Wij houden voor dit onderzoek echter vast aan de landelijk door het CBS gebruikte definities.

Tabel 16: Arbeidsmigranten in de gemeente Venray volgens verschillende definities

Bron/definitie	Aantal	Peildatum
BRP-ingeschreven personen, CBS-definitie	680	31 december 2022
BRP-ingeschreven personen regulier wonend, CBS-definitie	585	31 december 2022
BRP-ingeschreven personen, Decisio	1.865	Heel 2022
BRP-ingeschreven huishoudens, CBS-definitie	485	31 december 2022
BRP-ingeschreven huishoudens regulier wonend, CBS-definitie	465	31 december 2022
Registratie Niet-Ingezetten, CBS	12.315	31 december 2022
Registratie Niet-ingezetenen, Decisio*	13.635	Heel 2022

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2022). Decisio (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Arbeidsmigranten werken veelal korter dan een jaar in de gemeente Venray

Arbeidsmigranten in Venray werken veelal korter dan een jaar (shortstay) of 3 jaar (midstay). In de gehele regio Noord-Limburg verblijft 36% van de arbeidsmigranten korter dan een jaar in de regio en 34% tussen de één en drie jaar. Er wordt ingeschat dat shortstay en midstay een vergelijkbare huisvestingsvraag opleveren, namelijk tijdelijke woonvoorzieningen. Arbeidsmigranten die langer dan drie jaar blijven zullen (op termijn) zoeken naar een woning op de reguliere woningmarkt.

Arbeidsmigranten zijn jong en zijn op termijn ook zoekend naar koopwoning of corporatiewoning

Eerder in dit onderzoek (paragraaf 4.3) hebben we al buitenlandse verhuizingen in beeld gebracht. Daarmee tonen we echter enkel de eerste verhuizing richting de gemeente Venray. In dat geval betreffen arbeidsmigranten vaak jonge alleenstaanden of stellen die een particuliere huurwoning bewonen. We hebben echter via CBS Microdata ook zicht op de arbeidsmigranten die al voor langere tijd in Nederland en/of de gemeente Venray wonen. Hieruit blijkt dat 19% van de huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon in een koopwoning wonen (90 huishoudens) en ook 30% van deze huishoudens in een corporatiewoning (140 huishoudens). De overige 50% woont in een particuliere huurwoning (235 huishoudens).

Met name een- en tweepersoonshuishoudens, ook alleenstaanden kunnen samenwonen in woning

We hebben de huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon ook opgedeeld naar het huishoudenstype. In totaal betreft 74% van de huishoudens een alleenstaande (340 huishoudens), 12% een stel (55 huishoudens) en 15% een gezin (70 huishoudens). Gezinnen zullen voor een groter deel ook voor langere tijd in Nederland blijven en zullen ook vaker op zoek zijn naar permanente bewoning. Een deel van de arbeidsmigranten woont wel samen zonder dat ze een partnerschap delen met iemand anders. Zij zijn officieel dus alleenstaand, maar wonen wel met meerderen in een woning. We zien dat in totaal 125 arbeidsmigranten (met arbeid als migratiedoel) geregistreerd op deze manier samenwonen in woningen als alleenstaand huishouden. Daarvan wonen er 32 met 4 of meer personen in een woning. 85 'alleenstaande huishoudens' wonen in particuliere huurwoningen, 25 in koopwoningen en 15 in corporatiewoningen.

Toename arbeidsmigranten verwacht om vergrijzing op te vangen

We zien dat het aantal arbeidsmigranten de laatste jaren sterk is toegenomen in de gemeente Venray. De verwachte verdere vergrijzing van de gemeente en regio geeft ons reden om aan te nemen dat dit aantal nog verder zal doorstijgen. Er zijn immers steeds meer nieuwe werknemers nodig om het aantal vrijkomende arbeidsplaatsen op te vullen van werkenden die met pensioen gaan. We verwachten wel dat

de piek hiervan met name in de aankomende tien jaar zal liggen. Daarna zal er immers met name een verdere vergrijzing zijn van reeds gepensioneerden. Of er extra werknemers noodzakelijk zijn, is echter ook afhankelijk van de verdere economische ontwikkeling van de gemeente. Verder is het ook de vraag of arbeidsmigranten deze arbeidsplaatsen dan invullen. Zo kan de gemeente eventueel ook werknemers van elders uit Nederland aantrekken of zich vanwege een eventuele toename van banen voor theoretisch opgeleiden juist meer kenniswerkers naar Nederland trekken.

In het onderzoek van Decisio uit 2024 wordt uitgegaan van een toename van 5.575 in de BRP-geregistreerde arbeidsmigranten en een toename van 21.640 werkende arbeidsmigranten in de regio Noord-Limburg tot 2030 volgens hun trendscenario. Op basis van de huidige onderverdeling in de regio zou dit een toename betekenen van 910 BRP-geregistreerden en 7.475 werkende arbeidsmigranten in de gemeente Venray. Opnieuw geldt voor dit laatste aantal dat onzeker is of uitzendbureaus hier niet nog een onbedoeld effect hebben op de cijfers en of dit aantal in werkelijkheid dus niet lager kan uitvallen. Ook de mate waarin geïnvesteerd wordt in sectoren die met name arbeidsmigranten nodig hebben, kan een verandering in deze trend teweeg brengen. Deze cijfers tonen wel aan dat de verwachte vraag naar met name short- en midstay locaties groot zal blijven de komende tijd.

8.6 Studenten

We hebben ook het aantal in de gemeente Venray wonende studenten in beeld gebracht. Dat zijn personen die zijn ingeschreven bij een instelling voor middelbaar beroeps-, hoger of universitair onderwijs. Ook zij zijn immers als aandachtsgroep gecategoriseerd, omdat zij ondersteuning nodig hebben bij het vinden van passend woningaanbod. Veel woningen zijn voor hen immers niet betaalbaar.

70 uitwonende studenten als referentiepersoon van een huishouden

We richten ons in dit onderzoek met name op de uitwonende student en dan wel met name op het aantal woningen dat zij bezetten. Dit geeft immers inzicht in de woningvraag die zij op dit moment teweeg brengen. Hieruit blijkt dat er op de peildatum 31 december 2022 70 uitwonende studenten in de gemeente Venray de referentiepersoon van een huishouden waren. Zij hebben een laag inkomen en zijn jong. Verder zien we dat 130 studenten in totaal niet-thuiswonend waren. Wanneer we wel thuiswonenden meetellen, zien we dat er in de gemeente Venray in totaal 2.015 studenten wonen. Veruit het merendeel van hen woont dus nog bij ouders of verzorgers. Degenen die wel uitwonend zijn wonen verdeeld over koop (27%), particuliere huur (33%) en corporatiehuur (40%). Voor het grote aandeel thuiswonende studenten is onduidelijk of zij ook een woonwens hebben in de gemeente Venray of dat zij een woonruimte zoeken in bijvoorbeeld een andere stad waar zij studeren. Met name MBO-studenten zullen daarmee mogelijk vaker behoefte hebben om zelfstandig te wonen. We zien echter dat deze doelgroep vaker pas zelfstandig gaat wonen na hun studie.

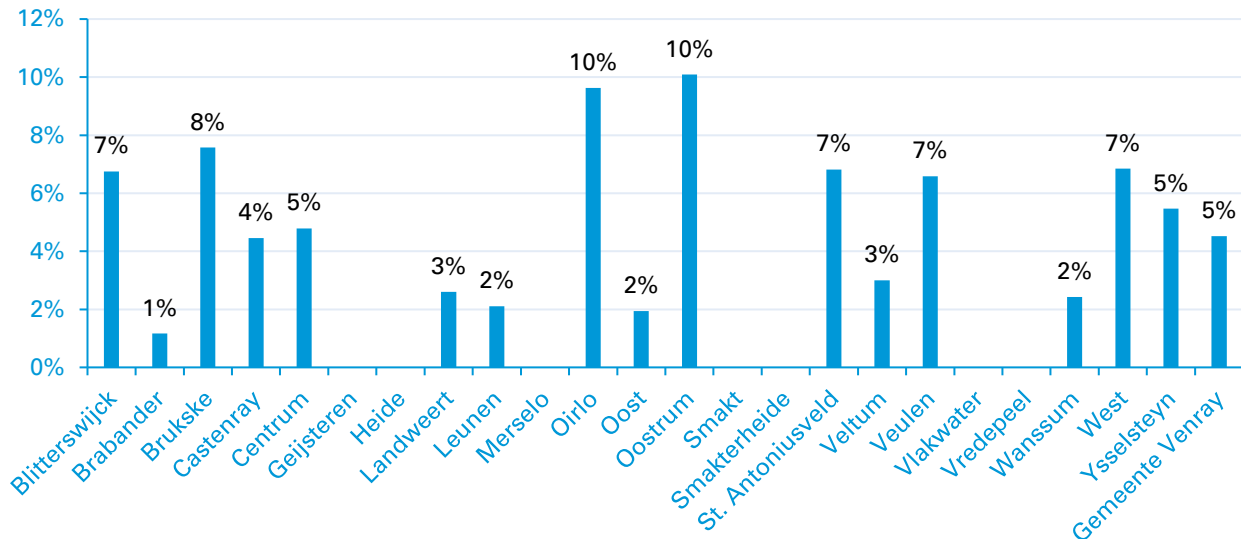
8.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen

Voor de aandachtsgroepen statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten en studenten hebben we in de vorige paragrafen in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een van deze aandachtsgroepen behoort, in de gemeente Venray woonden op 31 december 2022. Aan de hand daarvan kunnen we in beeld brengen in welke mate deze aandachtsgroepen 'drukken' op de woningmarkt in de buurten en wijken van de gemeente Venray. Deze druk zal niet overal hetzelfde ervaren worden. Op sommige locaties verloopt clustering van aandachtsgroepen immers goed, terwijl op andere plekken huisvesting van aandachtsgroepen minder gecontroleerd verloopt met een verminderde leefbaarheid als gevolg.

We hebben in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een aandachtsgroep behoort, er per buurt of wijk wonen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in deze buurt of wijk. Hiermee brengen we de verhouding tussen aandachtsgroepen (huishoudens op zowel woon- als niet-woonfuncties) en alle regulier wonende huishoudens in Venray in beeld. Uit deze analyse blijkt dat met name in enkele buitengebieden relatief veel aandachtsgroepen wonen. Dit komt waarschijnlijk door

opvanglocaties voor arbeidsmigranten of Oekraïense vluchtelingen. Hieronder geven we de verdeling naar wijken. Op kaart hebben we echter ook de woningmarktdruk per buurt weergegeven. In totaal bedragen de vier genoemde aandachtsgroepen 4,5% van alle huishoudens in de gemeente Venray.

Figuur 57: Woningmarktdruk* vanuit aandachtsgroepen in de gemeente Venray per wijk, 31 december 2022**



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 31 december 2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Verhouding huishoudens met referentiepersoon behorend tot aandachtsgroep tot totaal aantal huishoudens. **Enkel wijken met minimaal tien huishoudens die behoren tot de aandachtsgroepen statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten en studenten zijn opgenomen in de figuur.

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Venray centraal. Alle hoofdstukken hebben hier immers een invloed op. Voor het bepalen van deze woningbehoefte maken we gebruik van ons eigen Stec-Doorstroommodel en verschillende parameters. Dit maakt het soms lastig de uitkomsten van ons model goed te volgen. In deze bijlage staan we uitgebreider stil bij onze methodiek en nemen we u in vier stappen mee. Deze stappen zijn ook geïllustreerd in figuur A1 aan het eind van deze bijlage.

Stap 1: huidige woonsituatie van huishoudens in de gemeente Venray in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in Venray wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec-Doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu van de huishoudens in de gemeente Venray. Voor deze Stec-Doelgroepen brengen we ook in beeld in welke woning ze nu wonen. Daarvoor maken we onderscheid naar het woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en appartement met lift/nultreden). Deze indeling hebben we precies in beeld gebracht op basis van CBS Microdata. Zo is tot op CBS-wijkniveau in beeld welke doelgroepen in welke woning wonen.

Stap 2: verwachte doelgroepenontwikkeling op basis van basis- en trendprognose

De huidige woonsituatie van huishoudens in Venray vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot 2050. Hiervoor maken we in Venray gebruik van de meest recente Limburgse huishoudensprognose, genaamd Progneff2023. Deze prognose maakt op basis van huidige migratietrends (2008-2022) en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Daarnaast rekenen we ook een trendprognose door. Deze houdt extra rekening met de meest recente migratiestromen (2019-2023). Ook deze toekomstige huishoudens delen we opnieuw in naar onze Stec-doelgroepen. Zo weten we per Stec-doelgroep of er hier naar verwachting meer of minder van zijn in de toekomst. De totale huishoudensontwikkeling vormt eveneens de kwantitatieve woningbehoefte.

Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

De huidige bezetting van woningen door doelgroepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen zijn twee belangrijke bouwstenen voor de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte. Wat echter ook van belang is, hoe deze doelgroepen in de toekomst zullen/willen verhuizen. We beredeneren dat via twee routes: op basis van de woonwensen van doelgroepen (WoON2021) en op basis van het daadwerkelijk verhuisgedrag van doelgroepen (CBS Microdata). Deze twee routes geven ons de mogelijkheid om zowel een vraaggerichte behoefte te schetsen (wat willen doelgroepen) als een aanbodgerichte behoefte (welke mogelijkheden hebben huishoudens nu).

Naast het woningtype waar men heen verhuist, is ook de verhuisgeneigdheid van belang. Deze is bepaald op basis van het aandeel huishoudens per doelgroep dat jaarlijks verhuist. Zo verhuizen jongeren jaarlijks veel vaker dan oudere doelgroepen.

Al het voorgaande is de input voor ons Stec-Doorstroommodel. We bootsen op basis van deze informatie namelijk de jaarlijkse doorstroming na. We bepalen jaarlijks welke huidige doelgroepen verhuizen binnen Venray, welke doelgroepen instromen in Venray en welke doelgroepen uitstromen uit Venray. Doelgroepen die verhuizen in Venray of uitstromen laten een woning achter. Welke woning dat is, bepalen we aan de hand van hoe deze doelgroep nu woont (stap 1). Huishoudens die instromen bezetten een woning die zij wensen (op basis van woonwensen) of waar zij daadwerkelijk in het verleden ook heen verhuisden (op

basis van verhuisgedrag). Hoeveel huishoudens uit een bepaalde doelgroep in- of uitstromen bepalen we aan de hand van de verwachte huishoudensontwikkeling (stap 2).

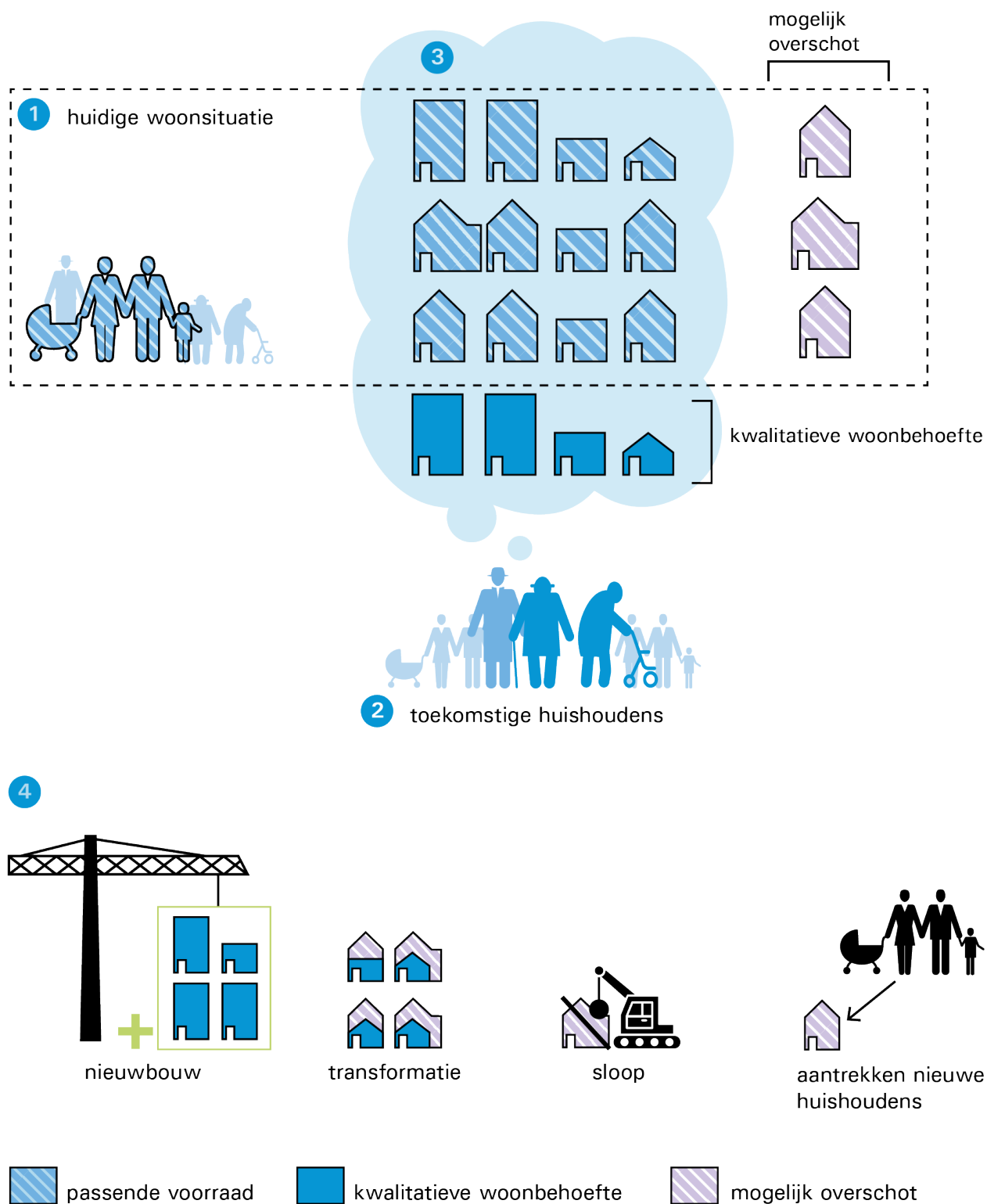
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn. Denk daarbij aan nultredenwoningen voor het toenemende aantal ouderen. Tegelijkertijd kan er ook een overschot ontstaan. Zo laten ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Indien er volgens de huishoudensprognose onvoldoende doelgroepen instromen die in die woningen willen wonen, kan mogelijk een overschot aan dit woningtype ontstaan.

Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen

Wanneer we voorgaande voor meerdere jaren herhalen ontstaat de kwalitatieve woningbehoefte voor de verschillende perioden tot 2031, 2041 en 2050. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden. Zo kan een behoefte ingevuld worden door het nieuw bouwen van deze woningen of door het transformeren van bestaande woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woningen te voorzien van een traplift, zodat deze als een nultredenwoning bewoond kan worden.

Tegelijkertijd zijn er ook verschillende mogelijkheden om een mogelijk overschot aan woningen aan te pakken. Inzet hierop is noodzakelijk om leegstand van woningen en daarmee gepaard gaande verloedering van wijken te voorkomen. Zo kan transformatie van woningen ook het overschot verkleinen en kan gekozen worden voor herstructurering van wijken door sloop-nieuwbouw. Ten slotte kan een overschot ook verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de gemeente, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in de prognose. Een dergelijk verschijnsel zien we al ontstaan als we de basis- en trendprognose met elkaar vergelijken. Een extra plus op de prognose vereist een investering in de aantrekkingskracht van de gemeente voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

Figuur A1: Illustratie Stec-Doorstroommodel



Bijlage B: Definitielijst aandachtsgroepen

Programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'

Een passende woning voor iedereen in een gezonde en prettige woon en leefomgeving. Dat is het doel van het Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Dit zijn twee van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Speciale aandacht is er voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Dit met een evenwichtige verdeling over gemeenten met adequate zorg, ondersteuning en begeleiding.

Aandachtsgroepen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Het Rijk stuurt met de Wvrv op de wettelijke verankering van bepaalde aandachtsgroepen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Specifiek verplicht de wet bij inwerkingtreding gemeenten een urgentieregeling op te stellen. In de urgentieregeling moeten de verplichte urgentiecategorieën terugkomen die in de Wvrv zijn benoemd. Zie voor het overzicht de tabel hieronder.

Tabel 17: Overzicht aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

Aandachtsgroep	Subgroep	Verplichte urgentie in urgentieverordening?
1. Ouderen	Personen 65+	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
2. Mantelzorg	Mantelzorgers	Ja, nadere afbakening volgt nog
	Mantelzorgontvangers	
3. Langdurige zorg	Mensen met lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking en ernstig chronisch zieken	Ja, nadere afbakening volgt nog
4. Uitstromers maatschappelijk opvang	Daklozen	Ja
	Huiselijk geweld (vrouwenopvang)	
	Slachtoffers mensenhandel	
5. Uitstromers Beschermd wonen		Ja
6. Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg		Ja
7. Uitstromers jeugdzorg	Inclusief pleeggezinnen	Ja, voor uitstromers tussen de 18 en 23 jaar
8. Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg*	Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden detentie Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden jeugddetentie. Jaarlijkse uitstroom na Forensische zorg	Ja, voor personen met een leeftijd vanaf 18 jaar

9. Stoppende sekswerkers	Die gebruik maken van een uitstapregeling	Ja
10. Arbeidsmigranten		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
11. Studenten	Uitwonende studenten	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
12. Woonwagengewoners		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
13. Statushouders	Wettelijke taakstelling	Nee

Bron: Stec Groep, 2023. * Langdurig en intensief: acht uur per week meer dan drie maanden lang.

Uitstromers Beschermd wonen

Woningzoekenden die een voorziening voor Beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten. ²⁷

Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg

Woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch psychologen plegen te bieden en deze verlaten.

Uitstromers vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers van mensenhandel

Woningzoekenden die een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en die daar verbleven omdat zij door problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Uitstromers detentie of forensische zorg

Woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiaire inrichting als bedoeld in artikel 3 eerste lid, van de Penitentiaire beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten. Voorzien wordt dat het bij uitstroom uit detentie om personen gaat die na een verblijf van minimaal drie aaneengesloten maanden genoemde inrichtingen verlaten.

Uitstromers jeugdhulp met verblijf en pleegzorg

Woningzoekenden tussen achttien en drieëntwintig jaar aan wie jeugdhulp met verblijf is verleend als bedoeld in artikel 1.1. van de Jeugdwet en die een accommodatie of gesloten accommodatie verlaten.

Stoppende sekswerkers

Woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam stoppen met sekswerk waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van ander werk, een andere woning of juiste zorg (DUUP-regeling).

²⁷ Definitie Beschermd wonen (Wmo2015, artikel 1.1.1): wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Mantelzorgers en -ontvangers

Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen.

Ernstig chronisch zieken en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking

Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen (lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.

(Dreigend) dakloze mensen

Woningzoekenden aan wie opvang of Beschermd wonen is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wmo 2015. Het voorgestelde artikel heeft betrekking op personen die als rechthebbende wegens dakloosheid in de Maatschappelijke opvang verblijven of hier op grond van de Wmo 2015 een beschikking voor hebben, maar de fase van opvang kunnen overslaan.

Ouderen

Personen van 65 jaar en ouder.

Arbeidsmigranten

Onderdaan van een andere lidstaat van de EU die zijn hoofdverblijf niet in NL heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

Studenten

Woningzoekende die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

Woonwagengewoners

Woningzoekende die wil wonen in een woonwagen (als bedoeld in artikel 235 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

Statushouders

Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

Oekraïense vluchtelingen

Oekraïense vluchtelingen worden opgevangen en krijgen tijdelijk bescherming (tot en met 4 maart 2025) in Nederland door de Richtlijn tijdelijke bescherming van de Europese Unie. Hieronder vallen Vluchtelingen met de Oekraïense nationaliteit die: 1) na 26 november 2021 uit Oekraïne zijn gereisd; 2) voor 27 november 2021 in Nederland waren voor bijvoorbeeld studie, werk of om asiel te vragen, en dat kunnen aantonen. Alsook vluchtelingen uit Oekraïne met een andere nationaliteit die: 1) op 23 februari 2022 een permanente Oekraïense verblijfsvergunning hadden (en alleen als ze Oekraïne hebben verlaten op of na 27 november 2021, en niet zijn teruggekeerd naar hun land van herkomst na 23 februari 2022); 2) op 23 februari 2022 nationale of internationale bescherming hadden in Oekraïne, bijvoorbeeld als erkend vluchteling. Ook vallen hieronder hun partners, minderjarige kinderen en familieleden die met hen samen woonden in Oekraïne. (bron: Rijksoverheid, 2023).

Colofon

Datum: 6 mei 2025

Projectnummer: 24.224

Opdrachtgevers: Gemeente Venray

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Job Wevers en Claire Eijkelboom

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl



Thema: Wonen en leefomgeving 

Woonbehoefteonderzoek

December 2024



In 2025 zal de gemeente Venray een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Dit programma vloeit voort uit de omgevingsvisie en heeft als doel om de woningbouwopgave te versnellen en integraal en doeltreffend aan te pakken. In het volkshuisvestingsprogramma wordt opgenomen wie, hoeveel en waar er gebouwd wordt. Naast het in kaart brengen van de woonbehoeften van de inwoners van gemeente Venray, wil de gemeente ook kijken naar de leefbaarheid, beschikbaarheid van voorzieningen en de woonwensen van specifieke doel- en aandachtsgroepen.

Om het volkshuisvestingsprogramma goed aan te laten sluiten op de wensen en behoeften van de huidige en toekomstige bewoners van gemeente Venray, is het essentieel om inwoners hierbij te betrekken. Daarom heeft de gemeente onderzoeksbureau Invior ingeschakeld om, in samenwerking met de gemeente, een participatieonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek heeft als doel om de woonwensen van inwoners en woningzoekenden te verzamelen en te vertalen naar concrete aanbevelingen voor het volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast geeft het inzicht in de woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoeften van specifieke doel- en aandachtsgroepen.

Het onderzoek bestond uit een kwantitatieve aanpak. Door middel van een digitale raadpleging werd er input verzameld bij de inwoners van gemeente Venray. De raadpleging werd aangeboden in vier verschillende talen (Nederlands, Engels, Roemeens en Pools) om zoveel mogelijk inwoners uit de gemeente te kunnen bereiken.

Het rapport dat voor u ligt, bevat een samenvatting van de belangrijkste resultaten, evenals concrete adviespunten die bijdragen aan een toekomstbestendige woningbouwopgave. Daarnaast is er een [interactief online dashboard](#) ontwikkeld waarin alle resultaten in detail te bekijken zijn. Dit dashboard maakt het mogelijk om in te zoomen op specifieke doelgroepen (middels filters op bijvoorbeeld: aandachtsgroepen, leeftijd, woonplaats, geslacht en woningtype).

METHODIEK

- ▶ Het onderzoek is primair online uitgevoerd. Daarnaast hadden inwoners de mogelijkheid om een papieren vragenlijst af te halen aan de balie van het gemeentehuis.
- ▶ Om écht iedere inwoner van gemeente Venray de kans te bieden om aan het onderzoek deel te nemen, is het onderzoek op meerdere manieren aangeboden aan de inwoners:
 - ▶ Aan alle leden van het Tip-burgerpanel TipVenray (1014 panelleden) is op 18 november 2024 een e-mail gestuurd met een link naar de online raadpleging. Niet responderende panelleden hebben op 23 november en 9 december 2024 een herinnering gekregen.
 - ▶ Aan de balie van het gemeentehuis zijn papieren vragenlijsten beschikbaar gesteld.
 - ▶ De raadpleging is online aangeboden in vier talen: Nederlands, Engels, Pools en Roemeens.
 - ▶ De link naar de vragenlijst is via de volgende kanalen (al dan niet van de gemeente) verspreid:
 - ▶ Huurdersbelangenvereniging
 - ▶ Peel en Maas
 - ▶ Sociale media
 - ▶ Website
 - ▶ Wonen en Zorg
- ▶ Alle respondenten hebben de vragenlijst anoniem ingevuld.

RESPONS

In totaal hebben n=1327 inwoners van de gemeente Venray aan het onderzoek deelgenomen. De maximale foutmarge bij deze steekproefgrootte bedraagt ±2,6% (bij een betrouwbaarheidsniveau van 95%)*.

Om de resultaten van het onderzoek representatief te maken voor alle inwoners van de gemeente Venray zijn deze herwogen naar de populatieverhoudingen voor wat betreft de variabelen leeftijd, geslacht en aantal adressen in een kern. In neven- en onderstaande tabellen zijn de details voor de respons- en populatieverhoudingen van deze demografische kenmerken weergegeven (in het [online dashboard](#) zijn naast geslacht, leeftijd en woonplaats ook de demografische kenmerken huishoudsituatie, werksituatie en totale bruto jaarinkomen weergegeven).

	Populatie inwoners (%)	Respons (%)	Respons (n)
Geslacht			
Man	50,8	48,1	639
Vrouw	49,2	49,4	655
Onbekend		2,4	32

	Populatie inwoners (%)	Respons (%)	Respons (n)
Leeftijd			
16 tot 35 jaar	25,8	21,1	281
35 tot 55 jaar	29,2	25,5	338
55 jaar tot 75 jaar	33,1	42,2	560
75 jaar en ouder	11,9	10,7	142
Onbekend		0,5	6

	Populatie adressen (%)	Respons (%)	Respons (n)
Woonplaats			
Venray	67,4	58,6	778
Ysselsteyn	5,0	3,2	43
Wanssum	4,0	5,1	68
Vredepeel	0,5	1,1	14
Veulen	1,1	4,7	62
Smakt	0,4	0,4	5
Oostrum	5,9	5,7	75
Oirlo	2,6	5,7	75
Merselo	2,2	3,8	50
Leunen	4,2	4,0	53
Heide	1,1	1,7	23
Geijsteren	1,0	2,5	33
Castenray	1,8	1,7	22
Blitterswijck	2,8	1,8	24

* De foutmarge geeft de precisie van een gemeten percentage aan. Hoe kleiner de foutmarge, hoe preciezer het gemeten resultaat. Het betrouwbaarheidsniveau geeft de statistische kans aan dat, bij herhaling van de meting onder gelijke omstandigheden, het resultaat van deze herhaalmeting binnen de foutmarge blijft.



Adviespunten



ADVIESPUNTEN

Om het toekomstige volkshuisvestingsprogramma goed af te stemmen op de wensen en behoeften van de inwoners, worden hieronder enkele adviespunten gedeeld. Deze punten zijn een 'vertaling' van de antwoorden van de respondenten zoals naar voren gekomen uit het onderzoek. Ze zijn bedoeld om inzicht te geven in de ideeën van de deelnemers en staan los van overwegingen zoals haalbaarheid of uitvoerbaarheid.

AANBOD VAN KOOPWONINGEN VERGROTEN

De meerderheid van de inwoners geeft de voorkeur aan een koopwoning. Het ontwikkelen van meer levensloopbestendige koopwoningen kan de doorstroming binnen de gemeente aanzienlijk bevorderen. Jongeren hebben over het algemeen weinig belangstelling voor levensloopbestendige woningen, deze woningen zijn wel aantrekkelijk voor ouderen die momenteel in niet-levensloopbestendige woningen wonen. Door de verhuizing van deze ouderen naar nieuw te realiseren levensloopbestendige woningen komen hun huidige woningen beschikbaar, waardoor jongere generaties daar kunnen intrekken.

STIMULEER DE DOORSTROMING

Om ouderen te stimuleren te verhuizen naar levensloopbestendige woningen en jongere generaties aan te moedigen om in de vrijgekomen woningen te trekken, is het essentieel om in te spelen op de diverse verhuishwensen van inwoners. Veel die aangeven de wens te hebben om te verhuizen, hebben dit omdat zij behoefte hebben aan een woning die beter past bij hun levensfase: sommigen zoeken een grotere woning, bijvoorbeeld vanwege gezinsuitbreiding, terwijl anderen juist behoefte hebben aan een kleinere woning om, bijvoorbeeld, kosten of onderhoud te verminderen.

Het actief stimuleren van inwoners met de wens om kleiner te wonen om deze stap daadwerkelijk te zetten, zorgt ervoor dat grotere woningen vrijkomen. Deze woningen kunnen vervolgens beschikbaar worden gesteld aan bijvoorbeeld gezinnen die meer ruimte nodig hebben, wat bijdraagt aan een efficiëntere benutting van de bestaande woonruimte en een verbeterde doorstroming op de woningmarkt.

DIEP DE MOGELIJKHEDEN VAN HOSPITA(VER)HUUR VERDER UIT

Hospita(ver)huur biedt een uitstekende mogelijkheid om meer mensen te huisvesten binnen één woning. Voor inwoners met een koopwoning die gehecht zijn aan hun huis en/of de omgeving, biedt deze vorm van verhuur de kans om in hun woning te blijven wonen terwijl ze tegelijkertijd ruimte beschikbaar stellen voor woningzoekenden. Een meerderheid van de inwoners bezit momenteel een koopwoning, wat hospitaverhuur theoretisch mogelijk maakt. Echter staan weinig woningeigenaren er voor open om hun woning hiervoor beschikbaar te stellen. Daarbij overwegen maar weinig inwoners hospitahuur als een toekomstige optie.

Om te voldoen aan de oproep van de overheid om meer hospita(ver)huur mogelijk te maken, is het belangrijk dat inwoners gemotiveerd worden om deze vorm van (ver)huur te overwegen. Om inwoners te stimuleren voor deze (ver)huurvorm, is het belangrijk om te begrijpen wat hen momenteel tegenhoudt. Dit inzicht kan helpen bij het ontwikkelen van toekomstige projecten die beter inspelen op de wensen en behoeften van potentiële (ver)huurders.



Overzicht resultaten kwantitatief onderzoek



SAMENVATTING HUIDIGE WOONSITUATIE

HUIDIGE WOONPLAATS

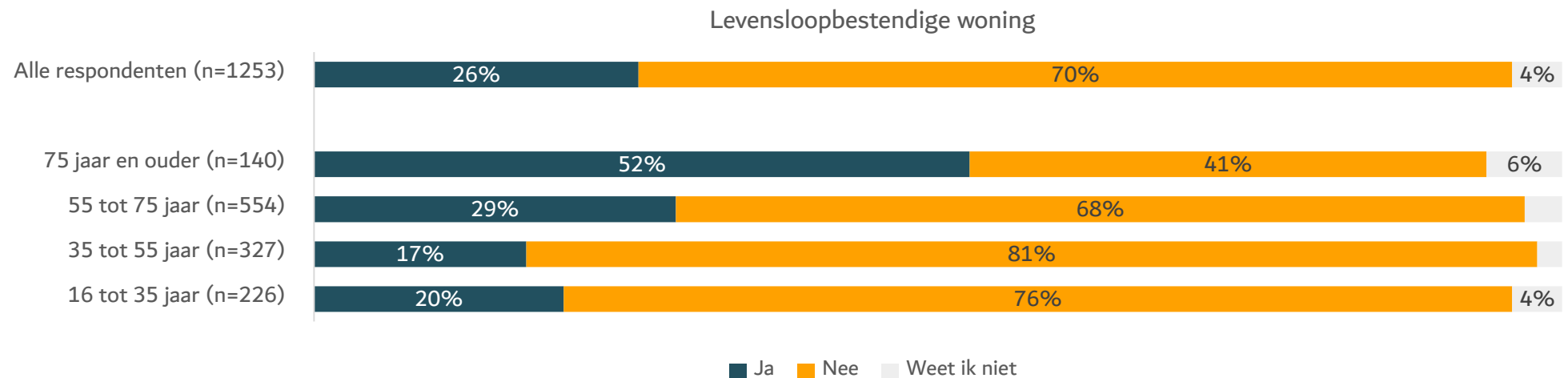
- ▶ Twee derde (67%) van de respondenten is woonachtig in Venray.
- ▶ Aan de respondenten die aangeven in Venray te wonen is ook gevraagd in welke buurt ze wonen. Een vijfde van de respondenten geeft aan woonachtig te zijn in Venray-Centrum (21%) en Landweert (20%).

WONINGTYPE

- ▶ Iets meer dan twee derde van de inwoners woont in een koopwoning, waarvan 38% in een vrijstaande woning, 33% in een twee-onder-een-kapwoning en 21% in een rijwoning (hoek- of tussenwoning).
 - ▶ 11% van deze koopwoningen heeft een WOZ-waarde van minder dan €280.000 en 17% heeft een WOZ-waarde van meer dan €500.000.
- ▶ Van de respondenten die aangeven in een huurwoning te wonen, huurt 15% van een corporatie en 6% van een commerciële of particuliere verhuurder. Ongeveer twee vijfde van de huurders woont in een rijwoning (hoek- of tussenwoning), ongeveer een vierde woont in een appartement met lift en 11% woont in een appartement zonder lift.
 - ▶ Een kleine meerderheid van de huurders heeft een maandelijkse kale huurprijs van onder de €879.
 - ▶ Van de huurders die huren van een commerciële of particuliere verhuurder heeft bijna de helft een maandelijkse kale huurprijs van €880 tot €1157.

LEVENSLOOPBESTENDIGHEID

- ▶ Meer dan de helft van de respondenten (70%) geeft aan dat hun huidige woning niet levensloopbestendig is. De overige respondenten geven aan dat hun woning wel levensloopbestendig is of dat ze het niet weten.
 - ▶ Van de respondenten die aangeven dat hun woning wel levensloopbestendig is, heeft de meerderheid een koopwoning (71%).
 - ▶ Ongeveer de helft van de respondenten die vallen onder de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder woont in een levensloopbestendige woning. Voor respondenten uit de overige leeftijdscategorieën ligt dit percentage onder de 30%.



BINNEN 5 JAAR

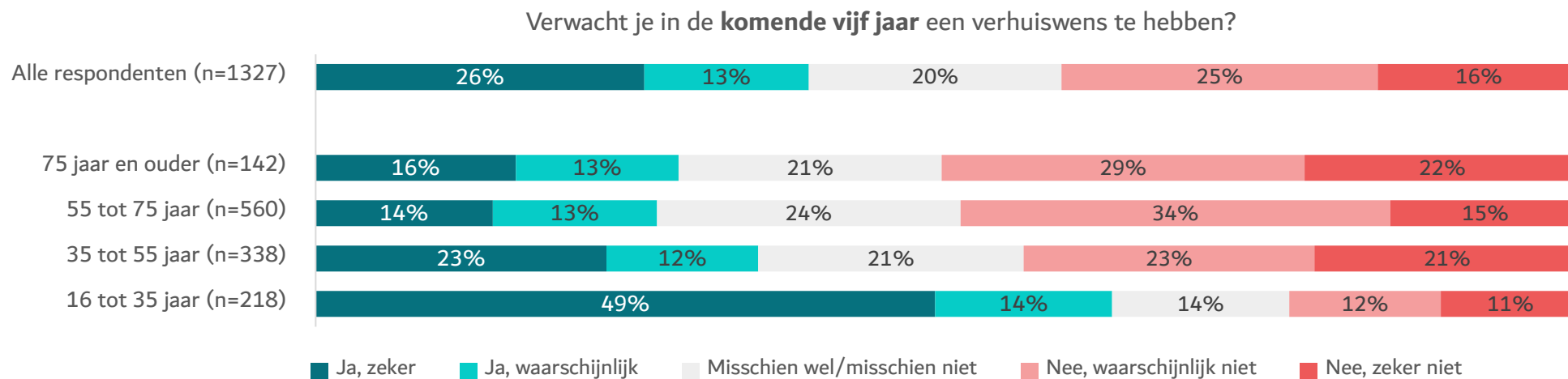
- ▶ Bijna vier op de tien inwoners heeft de verwachting in de komende vijf jaar (zeker of waarschijnlijk) een verhuis wens te hebben.
- ▶ Opvallend is dat de meerderheid van de respondenten die vallen onder de leeftijdscategorie 16 tot 35 jaar verwachten (zeker of waarschijnlijk) een verhuisswens te hebben in de komende vijf jaar. Respondenten uit de overige leeftijdscategorieën verwachten in mindere mate (zeker of waarschijnlijk) een verhuisswens te hebben in de komende vijf jaar.

TIJDSINDICATIE

- ▶ Van de inwoners die aangeven *zeker*, *waarschijnlijk* of *misschien* een verhuisswens te hebben verwacht 'slechts' 5% niet te verhuizen binnen één tot vijf jaar.

VERHUISREDENEN

- ▶ Respondenten die aangeven een verhuisswens te hebben, wensen te verhuizen omdat ze een levensloopbestendige woning willen (36%), groter willen wonen (23%) of kleiner willen wonen (21%).
- ▶ Wanneer er ingezoomd wordt op specifieke leeftijdscategorieën verschillen de verhuisredenen meer van elkaar. De vaakst genoemde reden per leeftijdscategorie is:
 - ▶ 16 tot 35 jaar (n=213): groter wonen (42%).
 - ▶ 35 tot 55 jaar (n=170): groter wonen (30%).
 - ▶ 55 tot 75 jaar (n=278): levensloopbestendige woning (70%).
 - ▶ 75 jaar en ouder (n=68): kleiner wonen (61%).
- ▶ Een grote meerderheid van de respondenten die geen verhuisswens heeft is tevreden met hun huidige woning (87%) en de woonlocatie bevalt goed (63%). Daarnaast geeft ongeveer de helft (48%) van de inwoners aan dat hun gezondheid nog goed is waardoor ze geen verhuisswens hebben.





SAMENVATTING LEVENSLOOPBESTENDIGHEID

TOEKOMSTIGE WONING

- ▶ Meer dan de helft van de respondenten (62%) geeft aan dat hun nieuwe woning levensloopbestendig moet zijn.
- ▶ Opvallend is dat hoe jonger de doelgroep is, hoe minder respondenten aangeven dat hun nieuwe woning levensloopbestendig moet zijn (16 tot 25 jaar: 17%; 75 jaar en ouder; 94%).
- ▶ Inwoners zonder verhuishwens binnen vijf jaar vinden levensloopbestendigheid belangrijker voor een nieuwe woning (72%) dan inwoners met (zeker tot misschien) een verhuishwens (56%).

ZORGBEHOEFTEN

- ▶ Van de respondenten die aangeven dat hun nieuwe woning levensloopbestendig moet zijn, heeft de respondent zelf (17%) of iemand uit het huishouden (12%) één of meerdere lichamelijke, geestelijke (chronische) ziekten, aandoeningen of handicaps.
 - ▶ 23% van deze groep ontvangt ondersteuning in het huishouden, 15% ontvangt begeleidende zorg, 9% ontvangt een andere vorm van zorg of ondersteuning en 4% ontvangt intensieve dagelijkse zorg.
- ▶ De meerderheid van de respondenten verwacht dat zijzelf of iemand uit het huishouden geen zorg nodig heeft in de komende twee jaar.
- ▶ ‘Slechts’ 6% van de respondenten verwacht *zeker* zorg nodig te hebben in de komende twee jaar en 13% van de respondenten denk misschien zorg nodig te hebben.
 - ▶ Deze groep verwacht de volgende woonvormen nodig te hebben in de komende twee jaar:
 - ▶ Aanpassen van huidige woning: 34%
 - ▶ Verhuizen naar een andere, zelfstandige, woning geschikt voor rollator/rolstoel: 26%
 - ▶ Verhuizen naar een andere, zelfstandige, woning geschikt voor rollator/rolstoel en nabij zorgvoorzieningen: 18%
 - ▶ Weet ik niet: 18%.





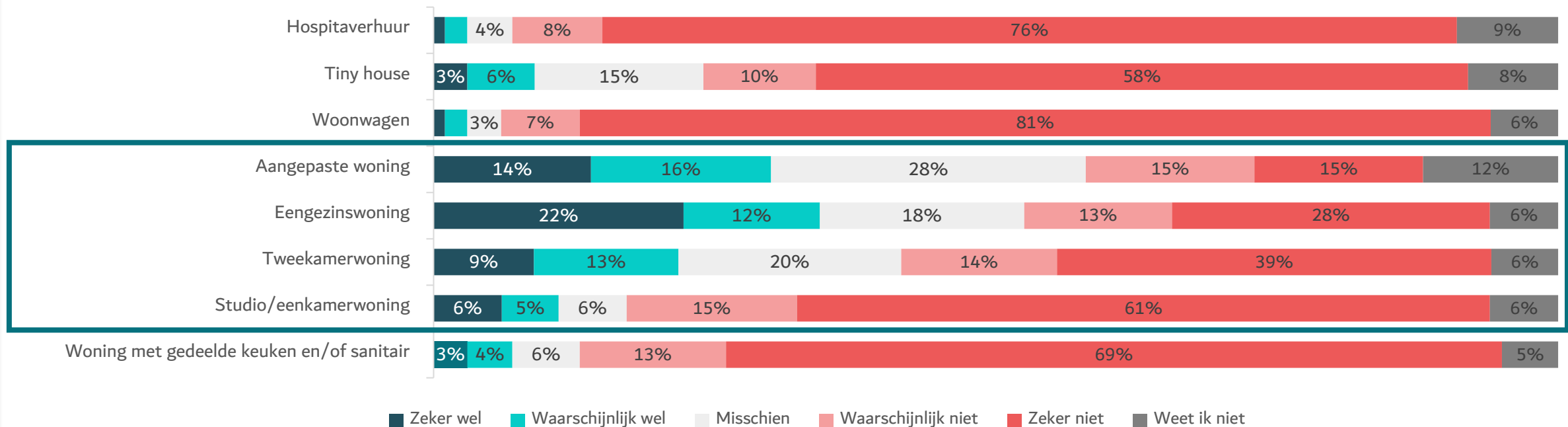
SAMENVATTING AANDACHTSGROEPEN (1/2)

AANDACHTSGROEPEN

- ▶ Een meerderheid van de respondenten geeft aan dat ze niet tot een van de aandachtsgroepen behoren.
- ▶ In totaal behoorden n=239 respondenten tot één of meer van de aandachtsgroepen.

WONINGTYPE

- ▶ De woningtypen die het vaakst worden aangegeven als (zeker of waarschijnlijk) een optie voor de aandachtsgroepen in de komende vijf jaar zijn:
 - ▶ Eengezinswoning: 34%
 - ▶ Aangepaste woning: 30%
 - ▶ Tweekamerwoning: 22%
 - ▶ Studio/eenkamerwoning: 11%





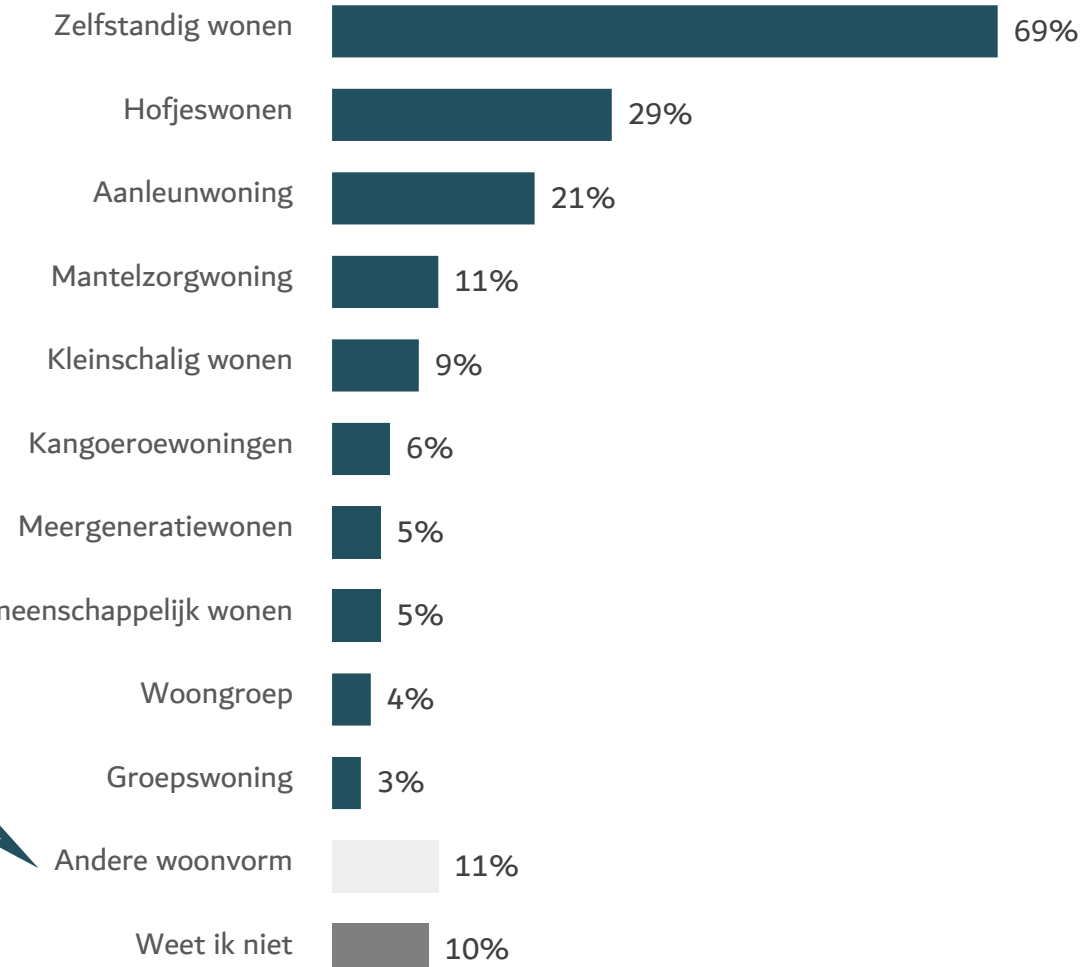
SAMENVATTING AANDACHTSGROEPEN (2/2)

WOONVORMEN

- De woonvormen die door de aandachtsgroepen als meest relevante opties voor de komende vijf jaar worden genoemd zijn divers. Als we kijken naar het totaalniveau worden de volgende woonvormen het vaakst genoemd:
 - Zelfstandig wonen: 69%
 - Hofjeswonen: 29%
 - Aanleunwoning: 21%.

OPEN ANTWOORDEN

- 11% van de respondenten geeft aan dat een ander soort woonvorm een optie voor hen is in de komende vijf jaar. Woonvormen die hierbij het vaakst aan bod komen zijn:
 - (Kleine) levensloopbestendige woning
 - Zorgwoning
 - Seniorenwoning
 - Appartement (met lift)





SAMENVATTING TOEKOMSTIGE WOONSITUATIE

TOEKOMSTIGE HUISHOUDSITUATIE

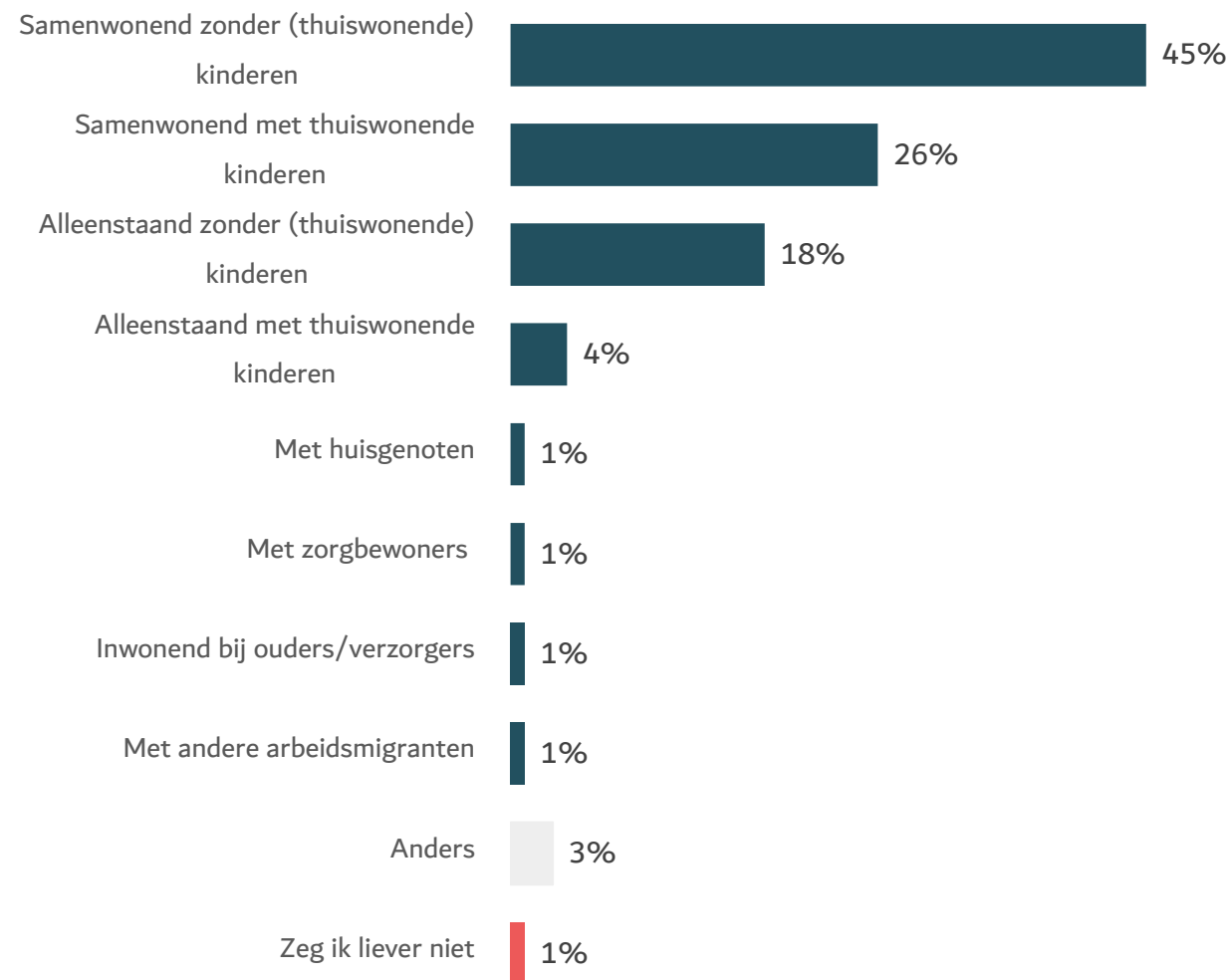
- ▶ Bijna de helft van de respondenten die aangeven binnen vijf jaar een verhuiscens te hebben, denkt dat ze over vijf jaar samenwonend zijn zonder (thuiswonende) kinderen.
- ▶ 'Slechts' 4% denkt over vijf jaar alleen te wonen met thuiswonende kinderen.
- ▶ Inwoners verwachten over het algemeen niet dat hun huishoudsituatie veranderd is over vijf jaar, ten opzichte van hun huidige huishoudsituatie.
 - ▶ Inwoners die momenteel inwonend zijn bij ouders/verzorgers of samen met huisgenoten (met dezelfde zorgvraag) wonen, verwachten over vijf jaar samenwonend te zijn zonder (thuiswonende) kinderen (61%; 34%).

TOEKOMSTIGE WOONPLAATS

- ▶ Inwoners in de gemeente hebben de voorkeur voor de volgende dorpen om in te wonen:
 - ▶ Venray: 58%
 - ▶ Ysselsteyn: 5%
 - ▶ Oostrum: 4%
 - ▶ Geen voorkeur: 6%
- ▶ Opvallend is dat de huidige woonplaats van inwoners ook hun voorkeur heeft om over vijf jaar te wonen.
- ▶ De respondenten die aangeven het liefste in Venray te willen wonen willen dan graag in Venray-Centrum (27%) of in Brabander (13%) wonen. Daarnaast heeft 29% geen voorkeur (of weet het niet) voor een buurt om in te wonen.
- ▶ 7% van de respondenten wil niet in gemeente Venray wonen over vijf jaar.

HOPSITAVERRUUR

- ▶ Een grote meerderheid (84%) is niet bereid om een deel van hun koopwoning beschikbaar te stellen voor hospitaverhuur.
- ▶ 'Slechts' 8% zou het beschikbaar stellen van hun woning eventueel kunnen overwegen.





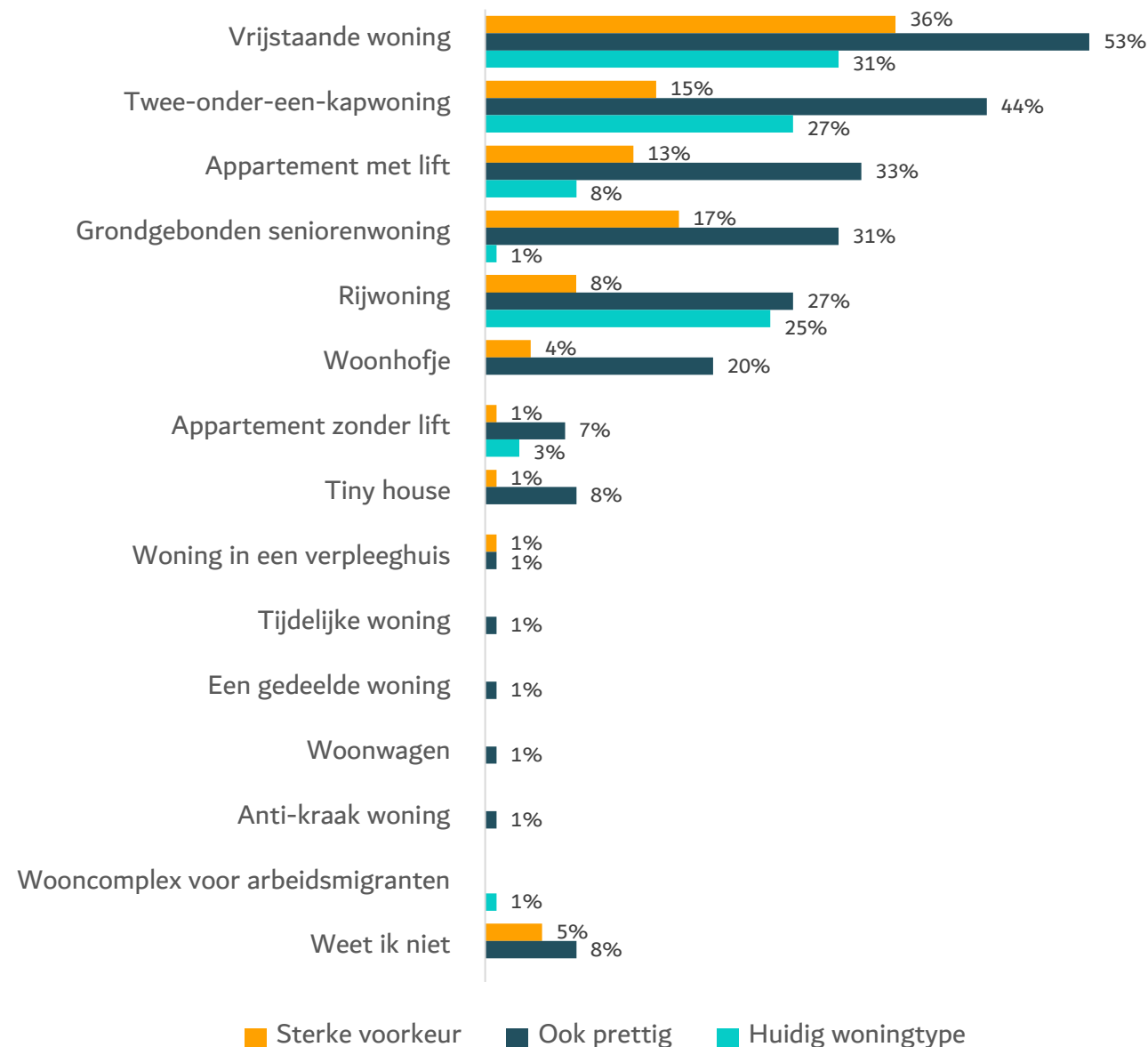
SAMENVATTING WOONVOORKEUREN

TOEKOMSTIGE WOONVORM

- ▶ De meerderheid van de inwoners geeft de voorkeur aan een koopwoning. Ongeveer een derde van de inwoners heeft een voorkeur voor een huurwoning.
 - ▶ Opvallend is dat ongeveer de helft van de huidige huurders de voorkeur geeft aan een koopwoning. Tegelijkertijd geven deze inwoners ook in gelijke mate de voorkeur aan een huurwoning van een corporatie.
- ▶ Van de inwoners met een koopwoning geeft 84% aan dat hun voorkeur ook uitgaat naar het hebben van een koopwoning.

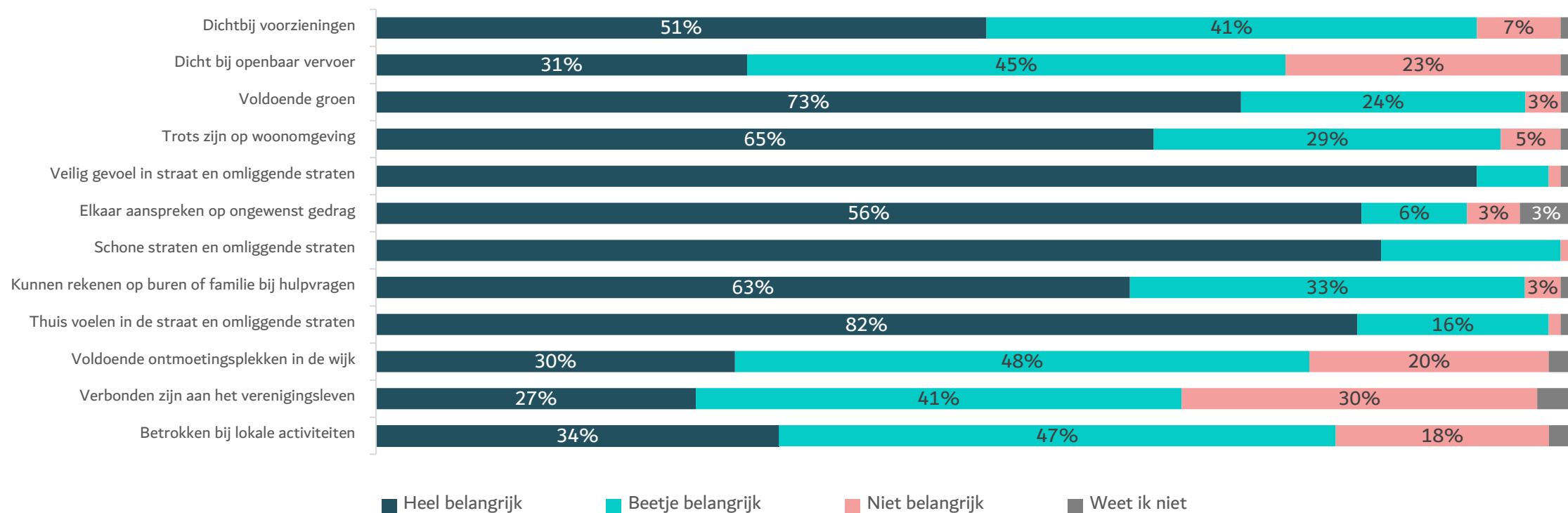
VOORKEURS WONINGTYPEN

- ▶ De woningtypen die de voorkeur van de inwoners hebben, zijn:
 - ▶ Vrijstaande woning: 53%
 - ▶ Twee-onder-een-kapwoning: 44%
 - ▶ Appartementen met lift: 33%
 - ▶ Grondgebonden seniorenwoning: 31%
 - ▶ Rijwoning: 27%
 - ▶ Woonhofje: 20%
- ▶ Deze nevenstaande grafiek heeft overeenkomsten met de woningtypen waar inwoners momenteel in wonen.
 - ▶ Momenteel woont 31% van de inwoners in een vrijstaande woning en 27% in een twee-onder-een-kapwoning. Deze woningtypen genieten ook de voorkeur wanneer het gaat om toekomstige woningen.
- ▶ ‘Slechts’ drie inwoners gaven aan momenteel in een woonhofje te wonen. Echter geeft één vijfde van de inwoners aan dat ze wonen in een woonhofje hen ook prettig vinden (20%).



INVULLING WOONOMGEVING

- ▶ Een grote meerderheid van de inwoners vind de volgende onderwerpen (heel tot een beetje) belangrijk in hun woonomgeving:
 - ▶ Schone straat en omliggende straten: 99%
 - ▶ Veilig gevoel in straat en omliggende straten: 98%
 - ▶ Thuis voelen in de straat en omliggende straten: 98%
 - ▶ Voldoende groen: 97%
 - ▶ Kunnen rekenen op burens of familie bij hulpvragen: 96%
- ▶ Inwoners vinden de onderstaande onderwerpen minder belangrijk in hun woonomgeving:
 - ▶ Verbonden zijn aan het verenigingsleven: 30%
 - ▶ Dicht bij openbaar vervoer: 23%
 - ▶ Voldoende ontmoetingsplekken in de wijk: 20%
 - ▶ Betrokken bij lokale activiteiten: 18%





Tot slot

Invior biedt onafhankelijk advies en projectbegeleiding rondom (participatie)beleid. We begeleiden opdrachtgevers in drie fasen van het participatieproces.

Inzicht – Door onderzoek te doen verzamelen we betrouwbare informatie.

Visie – De opgehaalde inzichten vertalen we naar een gedragen beleidsmatig advies, maar het liefst daarbij ook een participatiebeleid om nu, en in de toekomst, belanghebbenden betrokken te houden.

Organisatie – Vervolgens helpen we met het implementeren van dit beleidsadvies. Onze professionele en flexibele medewerkers geloven in gemeenschap; een zo breed mogelijke groep moet kunnen meedenken en meepraten over lokale maatschappelijke vraagstukken. Door een transparant inzicht in hetgeen leeft en speelt onder burgers/ bestuurders/ politici, levert dit beter beleid en meer draagvlak op.

Invior
Herstraat 20
5961 GJ Horst

www.invior.nl
advies@invior.nl
085-4860100



Invior is lid van Data & Insights Network.

Leden van de raadscommissie Wonen en de
gemeenteraad van Venray

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum 13 mei 2025
Ons kenmerk Z25001126
Pagina 1 van 3

Behandeld door Beleidsmedewerker RO
Datum uw brief -
Uw kenmerk -

Onderwerp Woningbehoefteonderzoek 2025

Beste leden van de Commissie Wonen en de gemeenteraad,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de vaststelling van het Woningbehoefteonderzoek (hierna: WBO) door ons. Dit onderzoek vormt een belangrijke basis voor het toekomstige volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Venray. Het woningbehoefteonderzoek treft u aan de in bijlage.

Aanleiding

We staan als Nederland, de regio Noord-Limburg en als gemeente Venray voor grote woonopgaven op korte, middellange en lange termijn. Door veranderingen in de bevolkingssamenstelling, zoals huishoudensverdunding¹, dubbele vergrijzing² en een toename van migratie (o.a. internationale werknemers), is het noodzakelijk om de woningvoorraad geschikt te maken en te houden voor de (toekomstige) inwoners van Venray.

Collegebesluiten

De basis voor het Volkshuisvestingsprogramma

Om te sturen op goede huisvesting is een actuele basis, op gemeente- dorpskern- en wijkniveau van de woningmarkt in Venray gewenst. Met het juiste inzicht komen we goed beslagen ten ijs om een strategie op de huisvestingsopgaven scherp te stellen. Ten eerste hebben wij dan ook het WBO vastgesteld. Dit biedt de basis om op gefundeerde wijze het Omgevingsprogramma Wonen te herijken en om te zetten naar een (wettelijke verplicht) Volkshuisvestingsprogramma.

Het trendscenario

Het woningbehoefteonderzoek toont aan dat Venray de komende jaren in aantal huishoudens zal toenemen. Op de tweede plaats hebben wij daarom besloten om het trendscenario uit het WBO als

¹ Het aantal huishoudens groeit sneller dan de bevolkingstoename.

² Binnen de doelgroep 65-plussers neemt de doelgroep 80-plussers toe.

uitgangspunt richting 2040 te hanteren. Het trendscenario gaat uit van een toename van ongeveer 2.890 huishoudens tot 2040. Dit besluit is genomen op basis van de navolgende argumenten:

1. Het trendscenario houdt rekening met migratiecijfers van de afgelopen jaren (2019 – 2023). Dit in tegenstelling tot het basisscenario (toename van 1.415 huishoudens) dat uitgaat van een periode van 2008 – 2023.
2. Op de tweede plaats komen in het trendscenario de trends van de afgelopen jaren nadrukkelijker tot uiting. Bijvoorbeeld de instroom van Oekraïense vluchtelingen, waarvan steeds meer de verwachting wordt dat een deel een reguliere woningbehoefte heeft/krijgt.
3. Op de derde plaats kan in het trendscenario de impact van het thuiswerken meer verondersteld worden, dat tot potentie van verhuizende huishoudens naar onze regio leidt. Het doorzetten van deze trend leidt tot een hogere verwachte huishoudensgroei.
4. Op de vierde plaats de betaalbaarheid. De betaalbaarheid in Randstedelijke woonregio's komt meer en meer onder druk te staan, terwijl Venray voor Nederlandse begrippen een relatieve goedkope woningmarkt heeft. De verwachting is dat – mede door het thuiswerken – er een toename zal ontstaan van huishoudens van buitenaf en er daardoor verjonging plaats kán vinden.
5. Op de vijfde plaats in het trendscenario sterker rekening gehouden met internationale werknemers. De afgelopen jaren heeft er een toename aan internationale werknemers in de gemeente Venray plaatsgevonden. De internationale werknemer vangt voor een deel de vergrijzende samenleving op in het werk en wil daarmee ook potentieel inwoner van de gemeente Venray worden en/of blijven.

Monitoring en bijstelling

Bovenstaande argumentatie leidt ertoe dat het trendscenario volgens ons college een realistische weergave geeft van de huishoudensontwikkeling richting 2030 en 2040. Richting 2050 zullen prognoses en daadwerkelijke huishoudensontwikkelingen gemonitord moeten worden, gezien de verre stip op de horizon. Op de derde plaats hebben wij daarom het besluit genomen om – vooruitlopend op het volkshuisvestingsprogramma – op basis van het WBO de woningmarkt in Venray actief te monitoren en waar nodig de woningbouwprogrammering bij te stellen. Ontwikkelingen op de woningmarkt volgen zich de afgelopen jaren namelijk snel op. En er kunnen zich altijd nieuwe ontwikkelingen voordoen die de prognoses sterk beïnvloeden. Uw raad - maar ook onze woon- en zorgpartners - worden hier uiteraard actief in meegenomen door middel van bijvoorbeeld de Jaarbrief Wonen.

Het vrijgeven van een publieksversie

Tot slot ons college het besluit genomen u middels deze brief actief te informeren en daarbij ook een publieksversie van het WBO vrij te geven voor externe stakeholders. De volkshuisvestelijke opgaven om meer (betaalbare) woningen te realiseren draagt de gemeente Venray namelijk niet alleen. Samenwerking is essentieel en daarvoor zijn partners als de deelnemers van de Woontafel, de Regietafel Wonen en Zorg, Wonen Limburg, de huurdersbelangenvereniging, DRO Wonen en medeoverheden zoals de Provincie Limburg en het Rijk voor nodig.

Gebiedsontwikkeling de Brabander en Oostrum

Het woningbouwprogramma van de gemeente Venray zag tot voorkort op een planvoorraad van 2.300/2.400 woningen. Deze planvoorraad was gebaseerd op een beperktere huishoudenstoename. Het trendscenario stelt Venray echter in staat om de woningbouwprogrammering naar boven bij te stellen en daardoor meer ruimte te bieden voor eigen ontwikkelingen zoals het voorkeursrecht op de Brabander en Oostrum. Als gemeente Venray bouwen we zelf geen woningen. We nemen echter wel initiatief door actief grondbeleid toe te passen en daar willen we ook proactief op handelen. Gelijktijdig met de aanbieding van deze raadsinformatiebrief, wordt ook het voorstel aan uw raad verzonden om over te gaan tot het aanwijzen van twee stedelijke ontwikkelingsgebieden (de Brabander en Oostrum) en de daar bijbehorende voorkeursrechten. De conceptresultaten van het WBO en doorrekeningen hiervan toonde ons college namelijk een dermate groei in huishoudens, dat ophoging van de planvoorraad noodzakelijk werd geacht. Eigen initiatieven als de Brabander bieden ons als gemeente Venray de kans meer regie te nemen in bijvoorbeeld de opgave van het huisvesten van aandachtsgroepen, het bewerkstelligen van 30% sociale huur c.q. twee derde betaalbaarheid en het realiseren van woonwagendstandplaatsen³.

Vervolgtraject

Na de vaststelling van het WBO door ons college is de basis gelegd voor de woningbouwprogrammering en de opdracht voor het volkshuisvestingsprogramma. Verdere besluitvorming is voorzien in de opstelling van dit Volkshuisvestingsprogramma. Uw raad zal actief geïnformeerd en betrokken worden bij dit proces. De manier waarop wordt nog bepaald.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

Bijlage

Bijlage 1. Woningbehoefteonderzoek Gemeente Venray

Bijlage 2. Woonbehoefteonderzoek Enquête

³ Op 6 februari 2024 is het Woonwagen- en standplaatsenbeleid door de gemeenteraad vastgesteld. Een van de opgaven is het realiseren van 6-8 woonwagendstandplaatsen.