

B&W Adviesnota

Onderwerp	Jaarbrief Wonen
Zaaknummer	
B&W datum	14 juli 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, per mail op 8 juli 2025

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

Advies

1. De Raad en commissie Wonen te informeren over de ontwikkelingen rondom het thema 'wonen' in Venray via de Jaarbrief Wonen.

Inleiding

De woningbouwopgave is groot en complex. Dat geldt ook voor Venray. In 2022 heeft de gemeenteraad het Omgevingsprogramma Wonen inclusief uitvoeringsprogramma vastgesteld. Met het motto 'de juiste woning, op de juiste plaats voor de juiste doelgroep' geven we richting aan de woningbouw in Venray voor de komende jaren.

In deze jaarbrief blikken we terug op het afgelopen jaar, informeren we u over de actuele ontwikkelingen en laten we zien waar we in 2025 aan werken. De woningmarkt staat namelijk niet stil, er is veel in beweging. We bespreken de voortgang van de meerjarige samenwerkingsafspraken met Wonen Limburg en behandelen we ontwikkelingen die op regionaal en nationaal niveau spelen.

Beoogd resultaat

De gemeenteraad is geïnformeerd over de ontwikkelingen op het gebied van wonen in Venray.

Argumenten

1.1 Het geeft inzicht over de voortgang van het Omgevingsprogramma Wonen.

In de jaarbrief wonen informeren we de commissie Wonen en de gemeenteraad over de voortgang van de verschillende thema's uit het Omgevingsprogramma Wonen en het uitvoeringsprogramma. Dit betreft het Meerjarig Woningbouwprogramma (opgeleverde woningen, aantal verleende vergunningen en prognoses), de resultaten die zijn bereikt en de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van sturingsinstrumenten en het beleid.

1.2 Dit is een afspraak uit de meerjarige samenwerkingsafspraken met Wonen Limburg.

In de meerjarige samenwerkingsafspraken is opgenomen dat we de voortgang van de jaarafspraken en mutatiecijfers van Wonen Limburg rapporteren in de jaarbrief wonen. In het verleden waren dit aparte rapportages. Het volledige marktoverzicht van Wonen Limburg is als bijlage toegevoegd aan de Jaarbrief Wonen.

Kanttekeningen of risico's

N.v.t.

Communicatie

De Jaarbrief Wonen wordt ter kennisname aangeboden aan de Commissie Wonen en de gemeenteraad.

Financiële gevolgen

N.v.t.

Vervolgtraject besluitvorming

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Jaarbrief wonen 2024
 - a. Bijlage 1: Marktoverzicht Wonen Limburg 2024 gemeente Venray

Naslagwerk

- Omgevingsprogramma Wonen incl. uitvoeringsprogramma
- Meerjarige Samenwerkingsafspraken Wonen Limburg en Gemeente Venray 2023-2027 (deel I en deel II)
- Woondeal Limburg 'Wonen in Limburg, bereikbaar voor iedereen!'

Juli 2025

Jaarbrief Wonen 2024

Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door

Team Wonen (Gemeente Venray) in samenwerking met Wonen Limburg en Huurdersvereniging Noord-Limburg (HV-NL)

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Woningbouwprogrammering gemeente Venray	5
2.1	Opgeleverde woningen in 2024.....	5
2.2	Aantal verleende vergunningen in 2024	5
2.3	Woningbouwprogrammering 2025 en verder	6
2.4	Mutatiecijfers Wonen Limburg	7
3	Samenwerkingsafspraken Wonen Limburg, Huurdersvereniging Noord Limburg (HV-NL) en gemeente Venray	8
3.1	Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw	8
3.1.1	Optoppen	8
3.1.2	Verkenning woningbouwlocaties	8
4	Uitvoeringsprogramma omgevingsprogramma wonen	9
4.1	Snel voldoende woningen bouwen.....	9
4.2	Gevarieerd aanbod.....	9
4.2.1	Doelgroepenverordening	9
4.2.2	Starterslening	10
4.2.3	Zelfbewoningsplicht en anti-speculatie	10
4.2.4	Huisvestingsverordening	10
4.3	Wonen en zorg	10
4.3.1	Regionaal	10
4.3.2	Lokaal.....	11
5	Vooruitblik	11
5.1	Landelijk.....	11
5.1.1	Wet versterking regie op de volkshuisvesting	11
5.1.2	Wet betaalbare huur	12
5.1.3	Bevriezing sociale huur	13
5.1.4	Financiële stimuleringsregelingen	13
5.2	Regionaal.....	14
5.2.1	'Straatje erbij'	14
5.3	Gemeentelijk.....	14
5.3.1	Woningbehoefteonderzoek.....	14
5.3.2	Voorkeursrecht Brabander en Oostrum.....	15
5.3.3	Volkshuisvestingsprogramma	15

1 Inleiding

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op. In de periode 2020 – 2024 is de gemiddelde koopsom van een woning gestegen van €281.000 naar €389.000. Dit betekent dat een betaalbare woning, zowel huur als koop, steeds minder bereikbaar is voor mensen met lage en middeninkomens. Dit maakt de opgave groot.

Om de woonopgave aan te pakken heeft u het *Omgevingsprogramma Wonen* vastgesteld in 2022. Deze jaarbrief hanteert dit programma als uitgangspunt. Het *Omgevingsprogramma Wonen* heeft als doel om het woon- en leefklimaat in Venray aantrekkelijk te houden. Hierin staan de volgende thema's centraal:

- Snel voldoende woningen bouwen;
- Gevarieerd aanbod;
- Duurzame woningvoorraad;
- Wonen en Zorg;
- Vitale wijken en kernen.

Daarnaast gaat deze jaarbrief in op ontwikkelingen die landelijk en regionaal spelen. Deze vormen immers het speelveld waarin we als gemeente kunnen opereren. De Rijksoverheid heeft de ambitie uitgesproken om in de periode 2022-2030 900.000 woningen aan de voorraad toe te voegen, waarvan er 29.550 moeten landen in Limburg. Daarnaast spreekt de Limburgse Woondeal de ambitie uit om aanvullend 20.000 woningen te realiseren in Limburg. Inmiddels is in maart 2025 een eerste verkenning in het kader van 'Straatje Erbij' afgerond door de Provincie Limburg. Hieruit komt naar voren dat er provinciaal 3.000 woningen gebouwd kunnen worden aan de randen van steden en dorpen.

Voor de realisatie van de Woningbouwopgave staan we niet alleen. We werken samen met professionele en maatschappelijke partners om te voldoen aan de doelstellingen van de Woondeal. Hierin is Wonen Limburg een belangrijke partner, zeker gezien de opgave om voldoende sociale huur te realiseren. Met Wonen Limburg hebben we meerjarige samenwerkingsovereenkomsten getekend voor de periode 2023-2027.

In hoofdstuk 2 geven wij een kwantitatieve terugblik van 2024, waarin wij onder andere ingaan op het aantal opgeleverde woningen, verleende vergunningen en mutaties. Vervolgens behandelen wij in hoofdstuk 3 de voortgang van de samenwerkingsovereenkomsten met Wonen Limburg. Hoofdstuk 4 gaat dieper in op het uitvoeringsprogramma van het Omgevingsprogramma wonen en welke wijzigingen zich hebben voltrokken. Tot slot bekijken wij in hoofdstuk 5 vooruit op toekomstige ontwikkelingen op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

2 Woningbouwprogrammering gemeente Venray

2.1 Opgeleverde woningen in 2024

In de gemeente Venray zijn in 2024 in totaal 130 woningen opgeleverd: 82 door nieuwbouw en 48 vanwege overige toevoegingen, zoals transformatie, splitsing of herbestemming. Dit is 1 woning meer dan in 2023. Desalniettemin is de ambitie om jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen op te leveren niet gehaald. Dit heeft verschillende oorzaken, zoals vertraging in de planvorming, bezwaarprocedures en personele tekorten. Het college van B&W heeft daarom actie ondernomen om een versnelling in te zetten. Zo zijn binnen het OSW, samen met Wonen Limburg stappen gezet om versneld woningbouwlocaties te verkennen. Ook werken we door parallel te plannen aan een versnelde planvorming en realisatie. Tot slot verkort de Wet versterking regie op de volkshuisvesting de duur van juridische procedures, aangezien beroepsprocedures gelijk behandeld worden door de Raad van State; er is dus één gang naar de rechter.

2.2 Aantal verleende vergunningen in 2024

In 2024 zijn er 199 woningen vergund. Dit zijn 12 vergunningen meer dan in 2023. In onderstaande tabel een overzicht van in 2024 vergunde woningen per kern.

Kern	Vergunde woningen
Blitterswijk	3
Castenray	3
Geijsteren	0
Heide	1
Leunen	0
Merselo	0
Oirlo	1
Oostrum	42
Smakt	0
Venray	86
Veulen	11
Vredepeel	0
Wanssum	49
Ysselsteyn	3
Totaal	199

Figuur 1: Aantal vergunde woningen per kern

Het aantal verleende vergunningen is een opmaat voor het in de toekomst opgeleverde aantal woningen. Aangezien na vergunningverlening de bouw van de woning gemiddeld 9 à 12 maanden in beslag neemt, is de verwachting dat het merendeel van de in 2024 vergunde

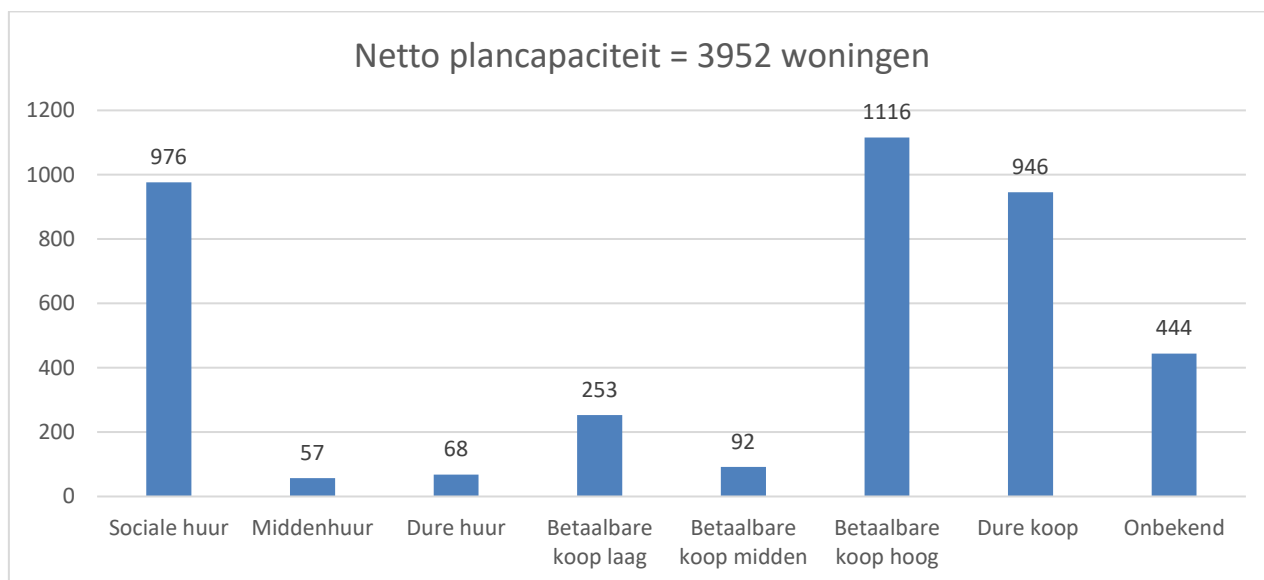
woningen in 2025 opgeleverd wordt. Het is hiermee waarschijnlijk dat het aantal opgeleverde woningen in 2025 hoger is dan in 2024.

2.3 Woningbouwprogrammering 2025 en verder

De noodzaak om woningen te bouwen is groot in Venray. Het Omgevingsprogramma Wonen heeft als doel gesteld om tot aan 2035 2.000 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Het woningbehoefteonderzoek (zie hoofdstuk 5.3.1) laat zien dat tot en met 2040 een huishoudensgroei wordt voorzien van bijna 3.000 huishoudens. Dit betekent dat de huishoudensgroei flink toegenomen is ten opzichte van eerdere prognoses en we actief naar onze programmering kijken.

Momenteel bestaat de netto planvoorraad uit 3952¹ woningen. Dit aantal is gebaseerd op de huishoudensgroei tot en met 2040. Omdat niet alle plannen de eindstreep halen, hanteren we een programmering van 130% van de huishoudensgroei (Groeitot en met 2040 is ongeveer 3000 huishoudens. Dit betekent $3000 * 130\%$ een 3900 benodigde woningen in de planning). Van de 3952 woningen, zijn 742 woningen 'hard'. Dit wil zeggen dat deze woningen juridisch geborgd zijn en waarvan de bouw hoogstwaarschijnlijk gestart kan worden of alleen nog een vergunning benodigd is. Dit betekent dat er 3234 woningen 'zacht' zijn. Dit zijn woningbouwplannen in voorbereiding zonder juridische zekerheid.

Figuur 2 toont een relatief groot aantal woningen in de categorie onbekend. Het staat in ieder geval vast dat de woningen waarvan de invulling nog onbekend is voor minimaal twee derde betaalbaar moet zijn en 30% sociale huur. Zo waarborgen we dat er voldoende wordt gebouwd voor lage en middeninkomens.



Figuur 2: Netto plancapaciteit gemeente Venray

¹ Deze aantallen betreffen een momentopname en de exacte aantallen zijn dynamisch. Plannen en aantallen veranderen wekelijks

Planvoorraad Venray	2238
Brabander	815
Brukske	148
Centrum	188
Oost	33
Smakterheide	233
St. Antoniusveld	261
Veltum	172
Vlakwater	319
West	69

Figuur 3: Planvoorraad Venray naar wijk

Planvoorraad Kernen	1714
Blitterswijck	38
Castenray	103
Geijsteren	0
Heide	68
Leunen	118
Merselo	127
Oirlo	71
Oostrum	846
Smakt	8
Veulen	12
Vredepeel	58
Wanssum	141
Ysselsteyn	124

Figuur 4: Planvoorraad kernen

Figuur 3 en 4 geven de aantallen aan voor Venray en de kernen. Het is belangrijk om in ogenschouw te nemen dat het hier gaat om huidige programmeringen. Hoewel de aantallen een globale indicatie geven, zijn deze aantallen aan verandering onderhevig.

2.4 Mutatiecijfers Wonen Limburg

Jaarlijks biedt Wonen Limburg een overzicht aan van mutatiecijfers binnen de gemeente Venray. Het volledige overzicht is te vinden in bijlage 1. In 2024 zijn er in totaal 226 huishoudens gehuisvest in een woning van Wonen Limburg in de gemeente Venray. 64% van deze huishoudens was al inwoner van de gemeente Venray. Het aantal mutaties is lager dan in voorgaande jaren, aangezien er in 2023 nog 250 mutaties waren en in 2022 zelfs 291 mutaties. Het afnemende aantal mutaties heeft te maken met een algemeen gebrek aan doorstroming op de woningmarkt. Als gevolg van vergrijzing, het langer thuis wonen en stijgende prijzen van woningen in de private sector, blijven huishoudens langer in hun sociale huurwoning wonen. Naast advertenties biedt Wonen Limburg woningen aan via bemiddeling, wat wil zeggen dat Wonen Limburg namens of samen met de woningzoekende een passende woning vindt en toewijst aan de woningzoekende. In totaal zijn 94 woningen verhuurd na bemiddeling. Het gaat onder andere om verhuur aan statushouders (39), tijdelijke verhuur (17), woningruil (16) en Woonkans Noord (11). Het beeld dat statushouders alleen maar voorrang op een sociale huurwoning krijgen, wordt hiermee ontkracht. Van alle 226 mutaties, zijn er 39 toegewezen aan statushouders. Dit betreft 17%.

Hoewel de zoekduur van een woningzoekende iets is gedaald ten opzichte van 2023 (49 maanden – 2024: 45 maanden), blijft de druk op de sociale woningvoorraad in Venray hoog. In 2024 waren er namelijk 1.680 actief woningzoekenden en leverde een advertentie gemiddeld 347 reacties op. Dit laat zien dat het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen hard nodig is.

3 Samenwerkingsafspraken Wonen Limburg, Huurdersvereniging Noord Limburg (HV-NL) en gemeente Venray

Gemeente Venray en Wonen Limburg hebben in 2023 gezamenlijk de Meerjarige Samenwerkingsafspraken 2023-2027 ondertekend. Als gevolg van een conflict tussen Wonen Limburg en de huurdersvereniging (HV-NL) heeft HV-NL deze destijds niet ondertekend. In de vorige jaarbrief informeerden wij u dat dit conflict opgelost is en de partijen weer met elkaar in gesprek zijn. Dit heeft geresulteerd in de Jaarafspraken 2025-2026, die door alle drie de partijen onderschreven worden. Hierover bent in december 2024 geïnformeerd.

3.1 Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw

In april 2025 bent u geïnformeerd over het Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw (OSW) en de overheveling van middelen vanuit het Sociaal Activeringsprogramma (SAP) Brukske naar het OSW. Met deze middelen kunnen we een aantal acties uit het OSW uitvoeren, met als doel de realisatie van sociale en middenhuurwoningen versneld te realiseren. Hieronder gaan we kort in op ontwikkelingen rondom het OSW.

3.1.1 Optoppen

Onderdeel van het OSW is het onderzoeken hoe de bestaande voorraad efficiënter benut kan worden. Gemeente Venray en Wonen Limburg hebben gezamenlijk bureau Stec opdracht verleend om te onderzoeken hoe groot de potentie is voor het optoppen van de bestaande voorraad. Aangezien de ruimte schaars is, kan het optoppen van bestaande panden bijdragen aan de woningbouwopgave. Uit een eerste inventarisatie komt naar voren dat er op bestaande panden een optoppotentie aanwezig kan zijn van omstreeks 300 woningen. Een derde van deze aantallen kan plaatsvinden op bezit van Wonen Limburg. Hierbij is gekeken naar panden waarop al een (gedeelde) woonbestemming ligt. Momenteel verbreedt Stec de verkenning naar panden waar nog geen woonbestemming op zit, om na te gaan hoe groot de totale potentie is. Op deze manier krijgen we een beter beeld van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt. Het is goed om te benadrukken dat deze verkenning nog niet gekeken heeft naar bouwtechnische mogelijkheden. Het is dus nog de vraag in hoeverre de aantallen realistisch uit te voeren zijn.

3.1.2 Verkenning woningbouwlocaties

In het OSW hebben we uitgesproken om een aantal locaties te onderzoeken ten behoeve van woningbouw. Een van deze locaties is de Beukenlaan. De wens is om het gebied Beukenlaan te transformeren, waarin in ieder geval ruimte is voor woningbouw. Op deze locatie bevinden zich veel verschillende partijen met allemaal hun eigen belangen, wat ontwikkeling van dit gebied complex maakt. Om deze reden werken we samen met Wonen Limburg en de Zorggroep aan een visie voor dit gebied.

Zoals het woningbehoefteonderzoek laat zien, blijft de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd hoog. Het realiseren van sociale huur blijft een kwestie van de lange adem. Zowel

Venray als Wonen Limburg investeren gezamenlijk in vertrouwen en samenwerking om locaties te vinden en te ontwikkelen. Naast de locatie aan de Beukenlaan hebben we met Wonen Limburg een aantal andere locaties op het oog waar wij woningbouw haalbaar achten. Wanneer deze locaties opportuun worden, ontwikkelt Wonen Limburg een plan en zullen wij u verder informeren. De kans bestaat namelijk dat we speculatie in de hand werken wanneer wij u in een te vroeg stadium informeren. Dit willen wij voorkomen.

4 Uitvoeringsprogramma omgevingsprogramma wonen

Het Omgevingsprogramma Wonen vormt de basis voor het woonbeleid van Venray. In dit hoofdstuk informeren we u over diverse onderdelen en instrumenten van het Omgevingsprogramma Wonen.

4.1 Snel voldoende woningen bouwen

In het vorige hoofdstuk bent u op de hoogte gebracht van de behaalde resultaten en de plancapaciteit. Om onze plannen ten uitvoering te brengen hebben we twee aanvragen ingediend voor de Startbouwimpuls. Deze twee aanvragen zijn afgewezen. Ook zijn de door ons gemaakte bezwaren ongegrond verklaard. Desalniettemin hebben we per brief de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzocht beide aanvragen te heroverwegen, gelet op het feit dat ruim een kwart van de toegekende aanvragen niet voldeed aan de voorwaarden en teruggetrokken is. Helaas is hier niets meer uit voort gekomen. Het Rijk werkt daarentegen wel aan een realisatiestimulans voor gemeenten. Als gemeente Venray zitten we vooraan in de rij om goed geïnformeerd te worden en onze kansen te benutten. De lijnen met het Ministerie zijn door de eerdere processen kort.

4.2 Gevarieerd aanbod

Hieronder een update van de instrumenten die we inzetten om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te bevorderen.

4.2.1 Doelgroepenverordening

Begin 2025 bent u geïnformeerd over het feit dat met de ondertekening van de Woondeal, de verdeelsleutel uit de doelgroepenverordening niet meer passend is. De Woondeal hanteert een verdeelsleutel van 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur. Hiermee schrijft de Woondeal een groter aandeel in de betaalbaarheids categorie voor dan de verdeelsleutel uit de doelgroepenverordening. Dit is nodig om in voldoende mate te voldoen aan de grote vraag naar betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen. Deze verdeelsleutel wordt juridisch verankerd bij inwerkingtreding van de wet Versterking regie op de volkshuisvesting, die naar verwachting in 2026 in werking zal treden (zie paragraaf 5.1.1.). Om af te wijken van de verdeelsleutel uit de doelgroepenverordening doen we bij woningbouwplannen ingediend na 1-1-2024 een beroep op de hardheidsclausule, met als doel om minimaal twee derde betaalbare

woningen en 30% sociale huur te realiseren. Hierover bent u in februari 2025 middels raadsinformatiebrief met kenmerk Z25000253 geïnformeerd.

4.2.2 Starterslening

In 2024 heeft de gemeente 36 startersleningen verstrekt. Startersleningen worden gefinancierd in cofinanciering met de provincie Limburg. Venray betaalt 25% en de provincie Limburg betaalt 75%. Het maximale bedrag dat aanvragers middels een starterslening kunnen krijgen is €56.000. Gemiddeld is er in 2024 een bedrag van €47.761,50 uitgekeerd per aanvrager.

De provincie Limburg heeft aangekondigd dat de financieringsverdeling per 2026 verandert. Mits akkoord van de Provinciale Staten, zakt de provinciale bijdrage van 75% naar 50% van de leensom. Dit heeft als gevolg dat gemeenten hun bijdragen zien verdubbelen. Dit heeft naar verwachting gevolgen voor het aantal leningen dat wij kunnen toekennen. Wij beraden ons op hoe we met deze voorgenoemen wijziging omgaan.

4.2.3 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatie

Als onderdeel van het Omgevingsprogramma Wonen is per 1-1-2025 een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in werking. Deze zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding gelden voor 5 jaar. Deze beleidsregels hebben betrekking op betaalbare nieuwbouwwoningen (per 1-1-2025 woningen tot € 405.000). Deze beleidsregels hebben als doel om speculatie te voorkomen en woningen toegankelijk en betaalbaar te houden.

4.2.4 Huisvestingsverordening

De wet versterking regie op de volkshuisvesting verplicht gemeenten om een urgentieregeling in de huisvestingsverordening vast te stellen. Middels deze urgentieregeling kunnen urgent woningzoekenden met voorrang een woning toegewezen krijgen. Het rijk heeft aangegeven welke aandachtsgroepen in ieder geval recht hebben op urgentie. De urgentieregeling stellen we regionaal op met de andere zeven noord-Limburgse gemeenten en woningcorporaties. De vaststelling van de huisvestingsverordening inclusief urgentieregeling willen we, indien haalbaar, gelijktijdig laten lopen met de inwerkingtreding van de wet Versterking regie op de volkshuisvesting. Naar verwachting treedt in 2026 de wet Versterking regie op de volkshuisvesting in werking.

4.3 Wonen en zorg

4.3.1 Regionaal

Met de regio Noord-Limburg is in 2024 gewerkt aan de voorbereidingen om te komen tot een regionale visie wonen en zorg. Er is een opdrachtschrijving opgesteld en begin 2025 heeft een offertetraject gelopen. Per 1 juni is daadwerkelijk gestart met het ontwikkelen van een regionale visie wonen en zorg met daarin afspraken over fair share. Daarnaast wordt er gewerkt

aan een huisvestingsverordening waarin voorrangregels voor aandachtsgroepen worden opgenomen. De besluitvorming van de huisvestingsverordening wordt ook voorzien in het eerste kwartaal 2026. In de tussentijd wordt de implementatie van de huisvestingsverordening voorbereid. Het vaststellen van een huisvestingsverordening heeft gevolgen voor de werkprocessen van "Woonkans". Woonkans is een samenwerkingsverband tussen gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties waar een deel van de aandachtsgroepen die begeleiding nodig hebben bij het wonen met voorrang een woning krijgen. Daarnaast wordt er een urgentiecommissie opgesteld voor inwoners met een medische en/of sociale urgentie.

4.3.2 Lokaal

In 2023 heeft het college het actieplan Wonen en Zorg vastgesteld. Dit actieplan geeft invulling aan de Rijksopdracht om een woonzorgvisie op te stellen, geeft uitvoering aan een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporatie én geeft invulling aan het inhoudelijke thema Wonen en Zorg uit ons Omgevingsprogramma Wonen. De regie op het Actieplan Wonen en Zorg wordt gevoerd door de regietafel Wonen en Zorg waarin een afvaardiging van diverse zorgaanbieders en inwonersorganisaties zitting hebben. In 2024 heeft de regietafel Wonen en Zorg drie bijeenkomsten gehad. Door de regietafel Wonen en Zorg is een afwegingskader voor wooninitiatieven opgesteld, een communicatiecampagne www.buur.thuisvenray.nl opgeleverd en een dashboard wonen en zorg ontwikkeld. Dit dashboard is digitaal toegankelijk via [dashboard wonen en zorg Venray](#). Daarnaast wordt er door de deelnemende organisaties gewerkt aan het afronden van de 43 acties die in 2023 zijn geformuleerd.

5 Vooruitblik

De woningmarkt is een complex fenomeen dat beïnvloed wordt door een verscheidenheid aan factoren. Dit maakt de ontwikkeling van de woningmarkt lastig voorspelbaar. De recente kabinetsval is illustratief hiervoor. Hieronder kijken we vooruit naar een aantal ontwikkelingen.

5.1 Landelijk

5.1.1 Wet versterking regie op de volkshuisvesting

In de vorige jaarbrief hebben we u al geïnformeerd over de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Het doel van deze wet is om overheden meer sturingsmogelijkheden te bieden om sneller woningbouw te realiseren voor de juiste doelgroepen. Middels deze wet worden de kaders uit de Woondeal verankerd: Alle nieuwbouw per regio bestaat voor twee derde uit betaalbare woningen en 30% sociale huur. Inmiddels heeft een meerderheid van de Tweede Kamer begin juli 2025 ingestemd met de wet Versterking regie op de volkshuisvesting. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten opzichte van het oorspronkelijke wetsvoorstel waarover u vorige jaarbrief bent geïnformeerd. Hieronder gaan we in op drie belangrijke wijzigingen.

1. Verplicht 30% sociale huur of 40% middensegment

De wet regie heeft als doel om voldoende betaalbare woningen te realiseren, namelijk twee derde van alle nieuwbouw. Het nieuwe wetsvoorstel schrijft voor dat gemeenten met minder sociale huur dan of gelijk aan het landelijk gemiddelde sociale huur (27%) verplicht 30% sociale huur moeten programmeren in hun woningbouwprogrammering. Gemeenten die boven dit gemiddelde zitten mogen afwijken van het verplichte aandeel sociale huur, maar moeten daarentegen verplicht minimaal 40% in het middensegment realiseren. Het recent opgeleverde woningbehoefteonderzoek (zie 5.3.1) laat zien dat het aandeel sociale huur in de gemeente Venray 27% is, wat betekent dat Venray gebonden is aan de verplichting twee derde betaalbaar en 30% sociale huur. Dit is in lijn met de kaders uit de woondeal.

2. Schrappen 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Een van de doelen van de wet regie is het versnellen van woningbouw. Het realiseren van een woningbouwplan duurt van begin tot eind grofweg 10 jaar. Om te versnellen stelt het wetsvoorstel voor om de Ladder voor duurzame verstedelijking te schrappen. Deze ladder verplicht gemeenten om te onderzoeken of voor bouwplannen buiten de bebouwde kom een alternatief binnen de kernen mogelijk is. De ladder heeft als doel om efficiënt ruimtegebruik te stimuleren, maar resulteert in vertraging van bouwplannen en hogere kosten. Gezien gewenste versnelling schrapt de wet de verplichte toets aan de ladder.

3. Mantelzorg- en familiewoningen vergunningsvrij

Het oorspronkelijke wetsvoorstel voorzag al in de mogelijkheid om mantelzorgwoningen op eigen erf vergunningsvrij te bouwen. In het nieuwe voorstel wordt deze vergunningsvrije mogelijkheid uitgebreid naar familiewoningen voor familieleden in de eerste graad. Hoewel de exacte voorwaarden hiervoor nog niet bekend zijn, biedt deze regel mogelijkheden voor woningzoekenden.

5.1.2 Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingevoerd en heeft als doel de huurprijzen in het middensegment te reguleren, zodat de (midden)huur betaalbaar wordt en blijft. Deze wet reguleert de huurprijzen voor woningen tot en met 186 punten, tevens de liberalisatiegrens, volgens het woningwaarderingsstelsel.

De wet biedt bescherming aan huurders door ervoor te zorgen dat de huurprijs in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Op basis van kenmerken zoals het energielabel, de oppervlakte en WOZ-waarde van de woning scoort een woning een puntenaantal dat correspondeert met een passende huurprijs. Voor huurwoningen met een puntenaantal van 186 of lager zijn verhuurders verplicht een hierbij passende huurprijs te hanteren. In een aantal gevallen kan dit betekenen dat verhuurders een te hoge huurprijs hanteren en deze moeten verlagen.

5.1.3 Bevriezing sociale huur

In april 2025 kondigde de Rijksoverheid in de voorjaarsnota aan dat de sociale huur voor twee jaar wordt bevroren. Concreet betekende dit dat woningcorporaties de sociale huurprijs per juli 2025 tot juli 2027 niet mochten verhogen. Het doel van deze maatregel was om de lasten van sociale huurders te verlichten. Deze maatregel gold alleen voor de sociale huur van woningcorporaties en niet voor de particuliere verhuurders in de sociale sector. Hoewel het merendeel van de sociale huur verhuurd wordt door Wonen Limburg, laat het woningbehoefteonderzoek zien dat er ruim 600 woningen particulier verhuurd worden in de sociale sector. De bevriezing van de huur gold niet voor deze woningen.

Na de kabinetsval is de beoogde huurbevriezing van de baan. Het bevroren van de sociale huur zou negatieve gevolgen hebben voor de financiële positie van corporaties, aangezien zij minder huurinkomsten ontvangen dan zij oorspronkelijk begroot hadden. Bovendien daalt de waarde van het vastgoed. Beide ontwikkelingen leiden tot een lagere leen- en investeringscapaciteit. Bij doorgang van de huurbevriezing zouden corporaties op meerdere vlakken financieel geraakt worden.

Wonen Limburg heeft aan het college B&W van Venray (en de andere Limburgse gemeentebesturen) haar zorgen geuit over de financiële gevolgen van een huurbevriezing en medegedeeld dat ze nog geen uitspraken kan doen welke gevolgen de maatregel heeft voor de voorraad in Venray. Nu de huurbevriezing definitief van de baan is, blijven de getekende samenwerkingsafspraken onverkort van kracht.

5.1.4 Financiële stimuleringsregelingen

Aangezien de woningbouwopgave landelijk groot blijft, heeft de Rijksoverheid een aantal financiële regelingen om nieuwbouw aan te jagen. Hieronder gaan we kort in op de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls.

Realisatiestimulans

De Realisatiestimulans heeft als doel om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Vanaf 2026 kunnen gemeenten een bijdrage van €7.000 per betaalbare woning ontvangen. Het Rijk keert deze bijdrage uit het eerstvolgende jaar na de start van de bouw. De exacte voorwaarden van deze regeling en hoe de vergoeding ingezet mag worden is nog niet bekend, maar het heeft als doel om gemeenten te helpen in het realiseren van betaalbare woningen. De laatste vergoedingen worden uitgekeerd in 2030, voor betaalbare woningen waarvan de bouw in 2029 is gestart.

Woningbouwimpuls

Sinds 2020 is het mogelijk om middels de Woningbouwimpuls een financiële bijdrage te krijgen voor de realisatie van grootschalige woningbouwprojecten. Met de komst van de Realisatiestimulans verandert de functie van de Woningbouwimpuls enigszins. De huidige

regeling van de Woningbouwimpuls wordt aangepast en in het najaar van 2025 opengesteld voor gebiedsontwikkelingen complexe vraagstukken, waar grote investeringen nodig zijn om uitstel of afstel te voorkomen. In 2025 heeft het Rijk hiervoor € 100 miljoen gereserveerd. Met het oog op de Brabander en Oostrumsveld zal Venray zich inspannen een aanvraag in te dienen in de 7^e of 8^e tranche.

5.2 Regionaal

Hieronder gaan we in op ontwikkelingen die spelen op provinciaal niveau en in de regio noord-Limburg.

5.2.1 'Straatje erbij'

De provincie Limburg heeft een eerste verkenning uitgevoerd naar locaties waar het initiatief 'Straatje Erbij' kansrijk is. Over deze eerste verkenning heeft de [provincie Limburg in april 2025 gerapporteerd](#). Bijna alle Limburgse gemeenten hebben input geleverd voor de totstandkoming van dit rapport. Provinciebreed biedt 'Straatje Erbij' ruimte voor ongeveer 3.000 woningen. Uit een eerste inventarisatie komt naar voren dat er in Venray zes potentiële locaties die in aanmerking komen voor 'Straatje Erbij'. Hierbij speelt de kanttekening dat er nog geen rekening gehouden is met spuitcirkels, die invloed kunnen hebben op de ontwikkelmogelijkheden. Over het algemeen schrijft jurisprudentie een afstand van 50 meter voor. Momenteel werken we samen met de provincie uit in hoeverre deze locaties haalbaar zijn.

5.3 Gemeentelijk

Tot slot zijn er ontwikkelingen die al spelen of binnenkort gaan spelen in Venray. Hieronder gaan we hier verder op in.

5.3.1 Woningbehoefteonderzoek

Eerder kwam al naar voren dat de woningmarkt onvoorspelbaar is. De afgelopen jaren zijn de woningprijzen dermate gestegen dat een betaalbare woning bijna ondenkbaar is, terwijl het nog maar tien jaar geleden is dat er een krimp werd voorzien in de regio en niet voor leegstand gebouwd mocht worden. Met dit in het achterhoofd is het waardevol om de toekomstige woningbehoefte in kaart te brengen. Immers, de bevolkingssamenstelling is vanwege demografische ontwikkelingen aan verandering onderhevig. In mei 2025 is het woningbehoefteonderzoek afgerond en met de gemeenteraad gedeeld. Middels een raadsinformatiebrief bent u geïnformeerd over de resultaten. Het woningbehoefteonderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Stec. Stec heeft een korte presentatie over dit onderzoek gegeven tijdens het Sprekersplein.

In het woningbehoefteonderzoek lichten we twee scenario's uit, namelijk de Progneff-prognose en het trendscenario. Het college van B&W kiest ervoor om het trendscenario aan te houden,

aangezien het trendscenario meer rekening houdt met de actuele migratietrend van 2019-2023 en minder nadruk legt op de periode 2008-2018, wat de Progneff-prognose wel doet. Het trendscenario ziet tot en met 2040 het aantal huishoudens binnen de gemeente Venray groeien met 2.890 huishoudens. De groei aan huishoudens is onder andere te verklaren door een dubbele vergrijzing, waardoor een grotere zorgvraag te verwachten is. Dit laat zien dat het woningbouwprogramma rekening moet houden met zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

5.3.2 Voorkeursrecht Brabander en Oostrum

Door uw raad is het voorkeursrecht bestendigd op de locaties Brabander Noord en Oostrumsveld ten behoeve van woningbouw. Door het vestigen van voorkeursrecht heeft de gemeente het eerste recht op koop wanneer de huidige grondeigenaren besluiten tot verkoop over te gaan. In Brabander Noord is er ongeveer ruimte voor 600-700 woningen. In Oostrumsveld is er ruimte voor 400-500 woningen. Tegelijkertijd met het bestendigen van het voorkeursrecht, heeft de gemeenteraad ingestemd met deze twee gebieden als stedelijke ontwikkelingsgebieden.

5.3.3 Volkshuisvestingsprogramma

Sinds de vaststelling van het Omgevingsprogramma Wonen 2022 is er veel veranderd, waardoor er een aantal redenen is om het Omgevingsprogramma te actualiseren tot een volkshuisvestingsprogramma. Ten eerste is het Omgevingsprogramma gedateerd sinds de onderschrijving van de Woondeal, die een andere verdeelsleutel voorschrijft: twee derde betaalbaar en 30% sociale huur. Een nieuwe programma kan aansluiting vinden met deze verdeelsleutel, waardoor meer betaalbare woningen aan de woningvoorraad toegevoegd kunnen worden.

Ten tweede laat het woningbehoefteonderzoek zien dat tot en met 2040 een groei van 2.980 huishoudens is voorzien in de gemeente Venray. Een nieuw programma kan beter inspelen op deze sterk gestegen prognose.

Ten derde wordt het opstellen van een nieuw volkshuisvestingsprogramma verplicht met de invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Binnen twee jaar na inwerkingtreding van deze wet zijn gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma vastgesteld te hebben. Momenteel is de verwachte inwerkingtreding 2026. We streven ernaar om het traject volkshuisvestingsprogramma dit jaar te starten met als doel om medio 2026 een door het college van B&W vastgesteld volkshuisvestingsprogramma te hebben. De raad wordt tijdens de opstelling in het proces meegenomen en geconsulteerd.

jaar

2024

Gemeente

Venray

Wijk

Alle

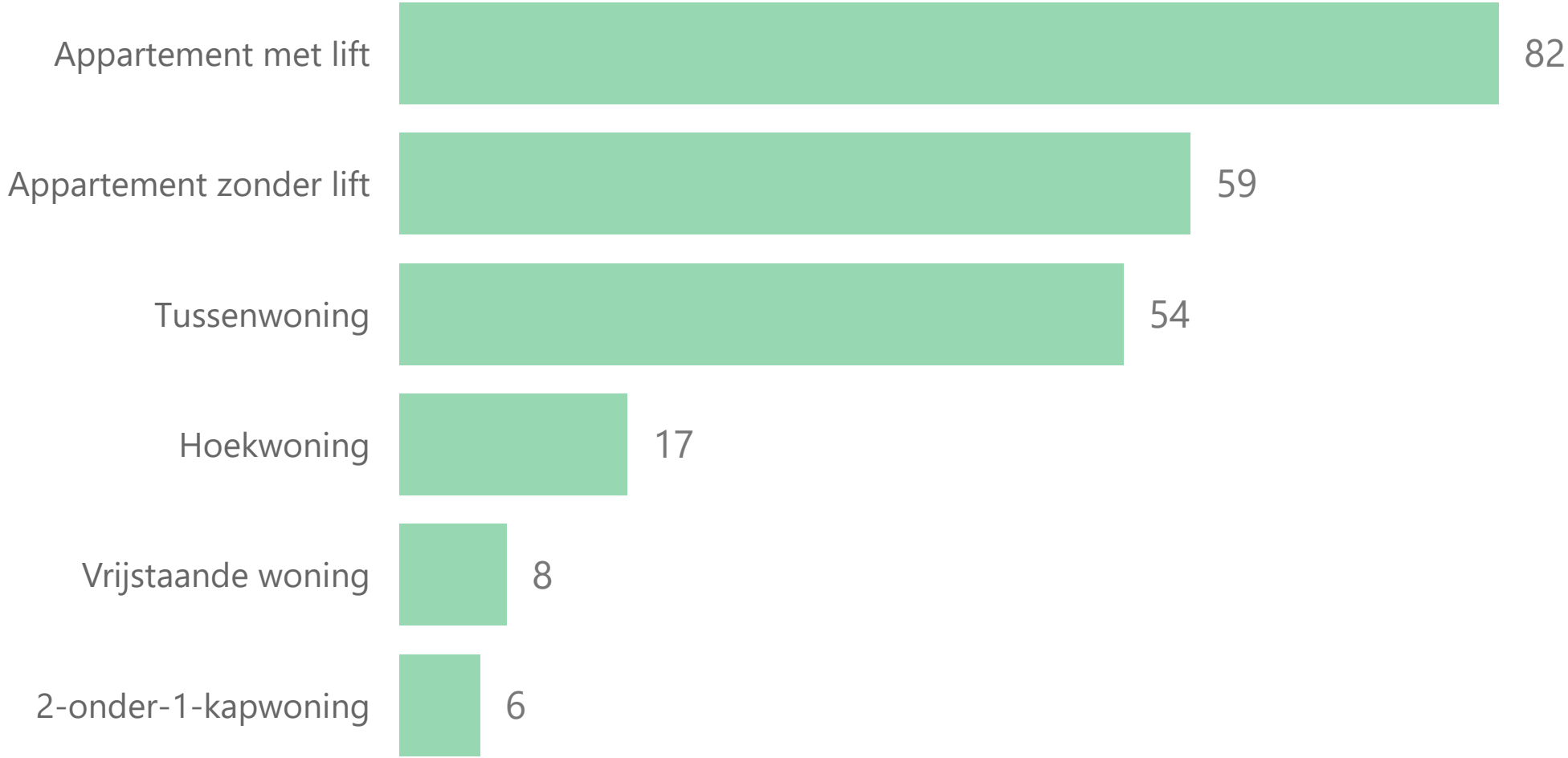
Corporatie

Wonen Limburg

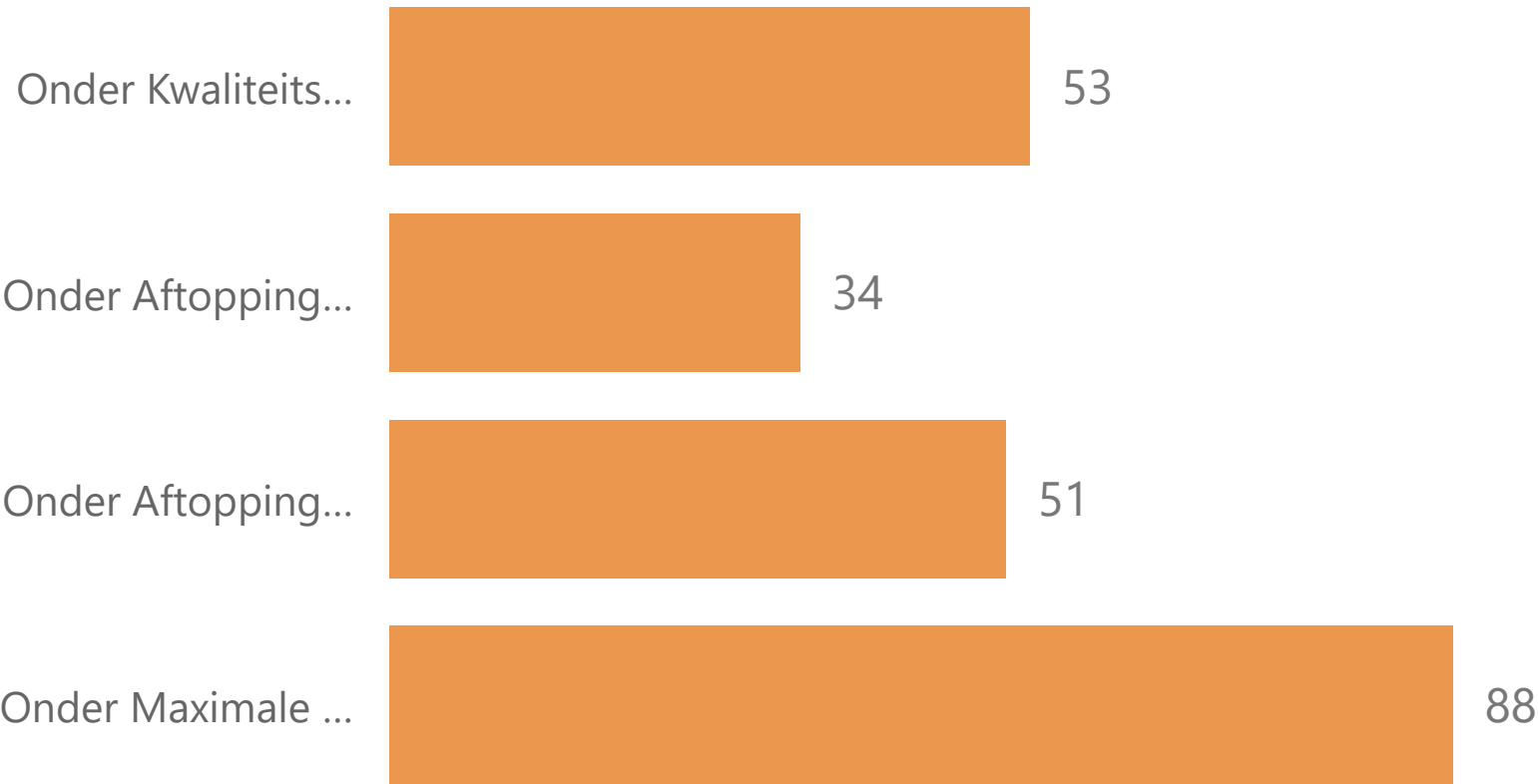
226

Aantal huurcontracten

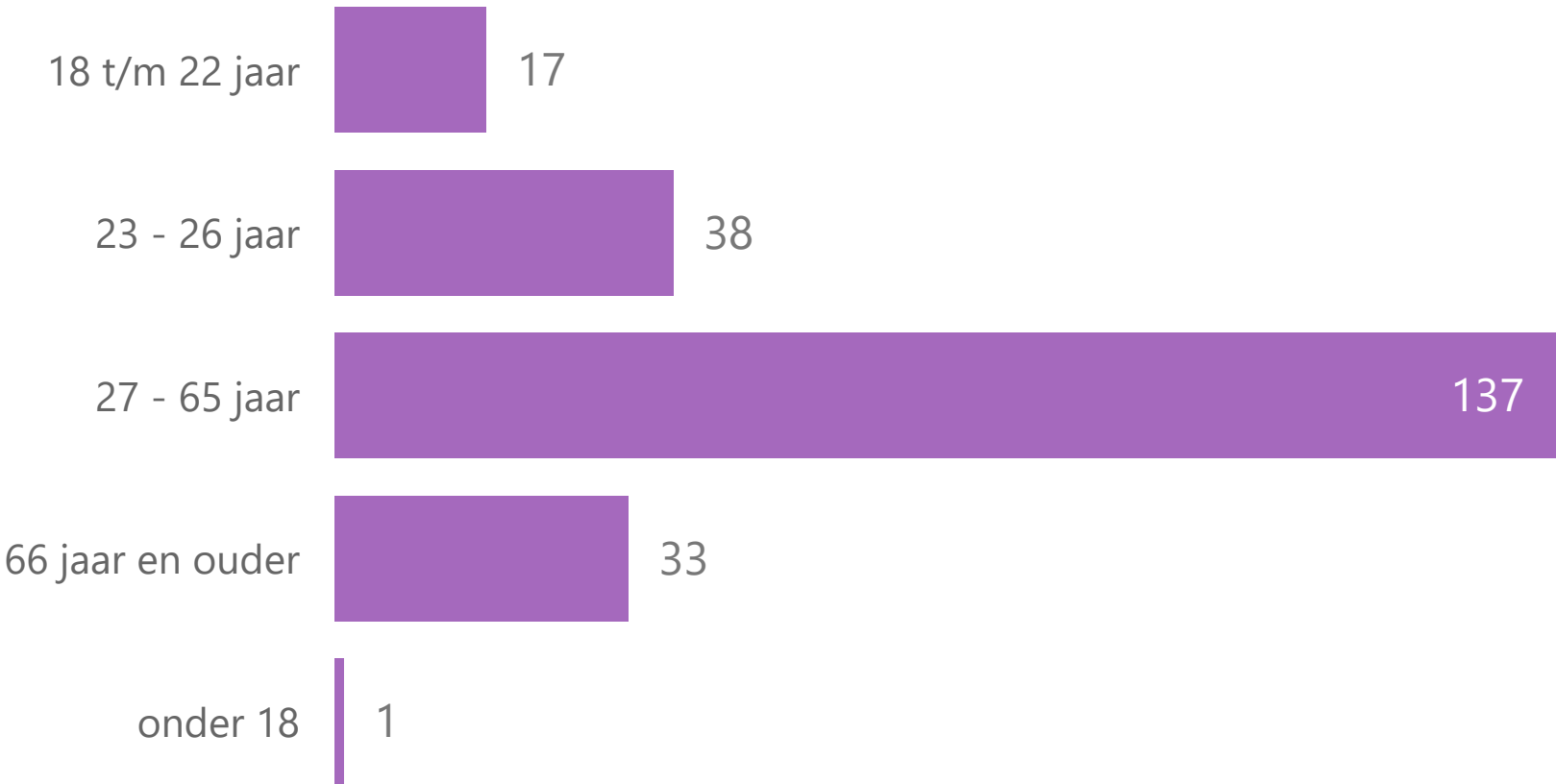
Naar eenheidstype



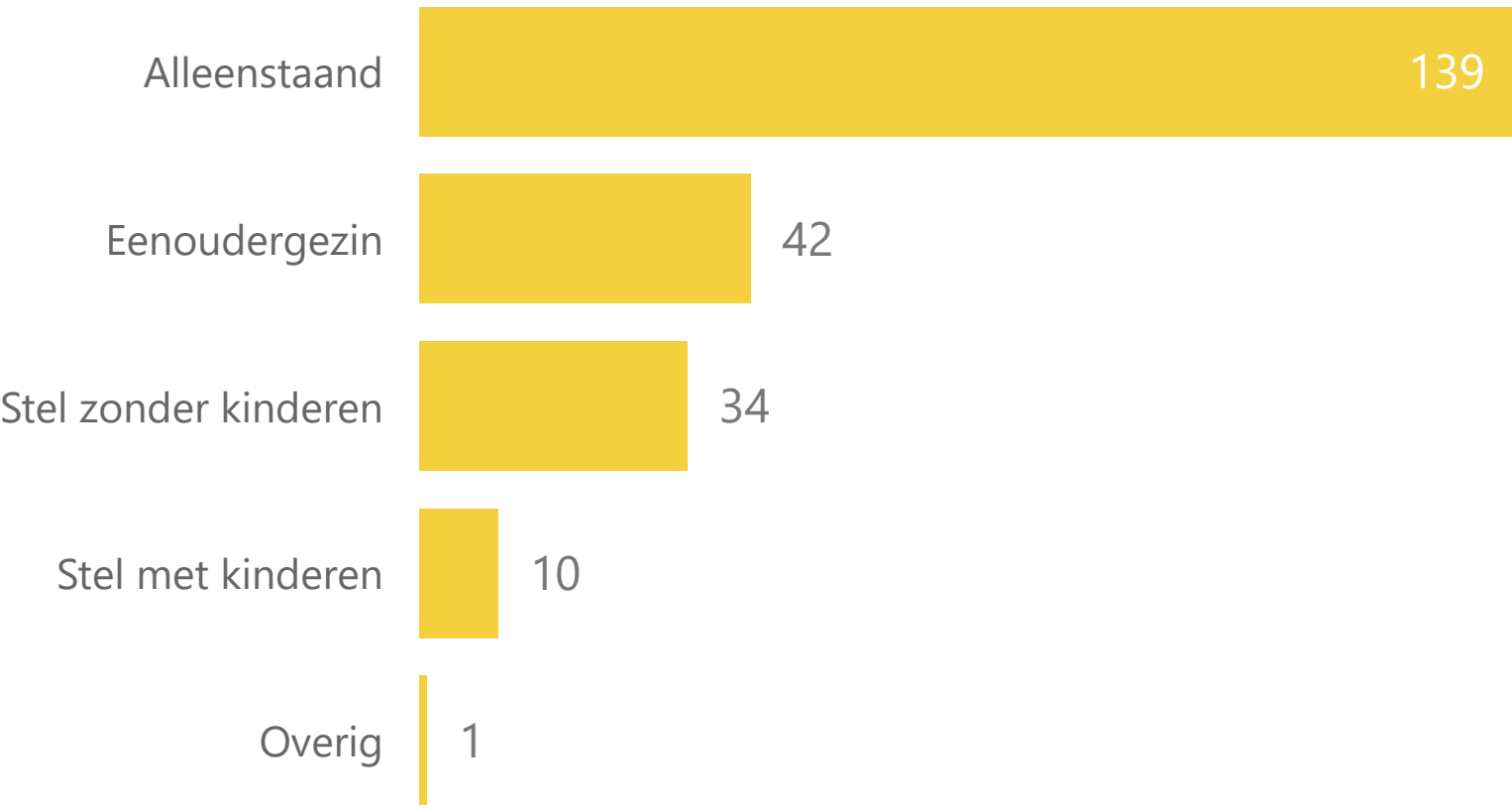
Naar prijsklasse



Verhuurd naar leeftijd



Verhuurd naar huishoudtype



jaar

2024

Gemeente

Venray

Wijk

Alle

Corporatie

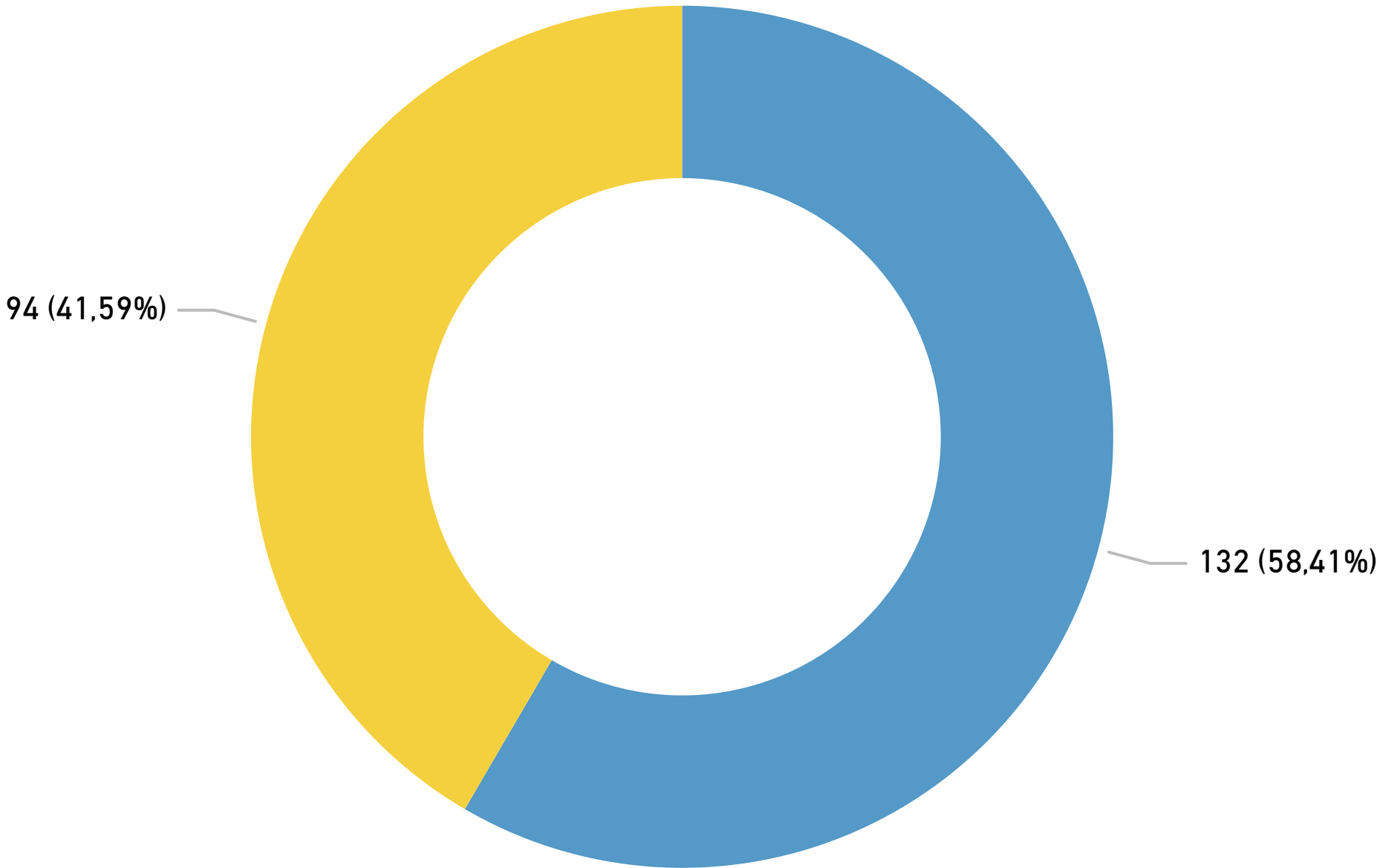
Wonen Limburg

226

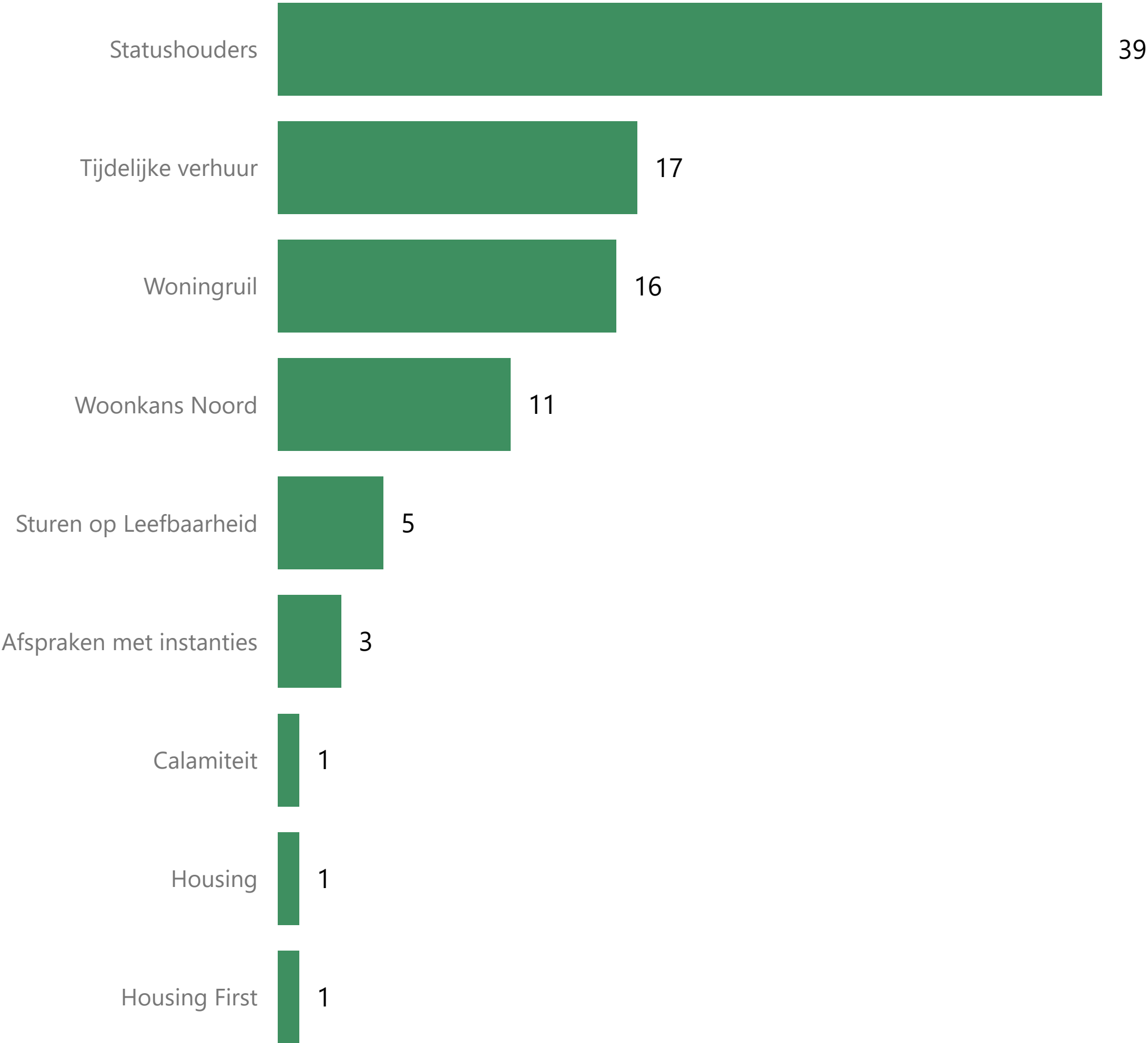
Aantal huurcontracten

Aandeel vrij aanbod en bemiddeling

Aantal huurcontracten via advertentie Aantal huurcontracten via bemiddeling



Redenen bemiddeling



jaar

2024

▼

Gemeente

Venray

▼

Wijk

Alle

▼

Corporatie

Wonen Limburg

▼

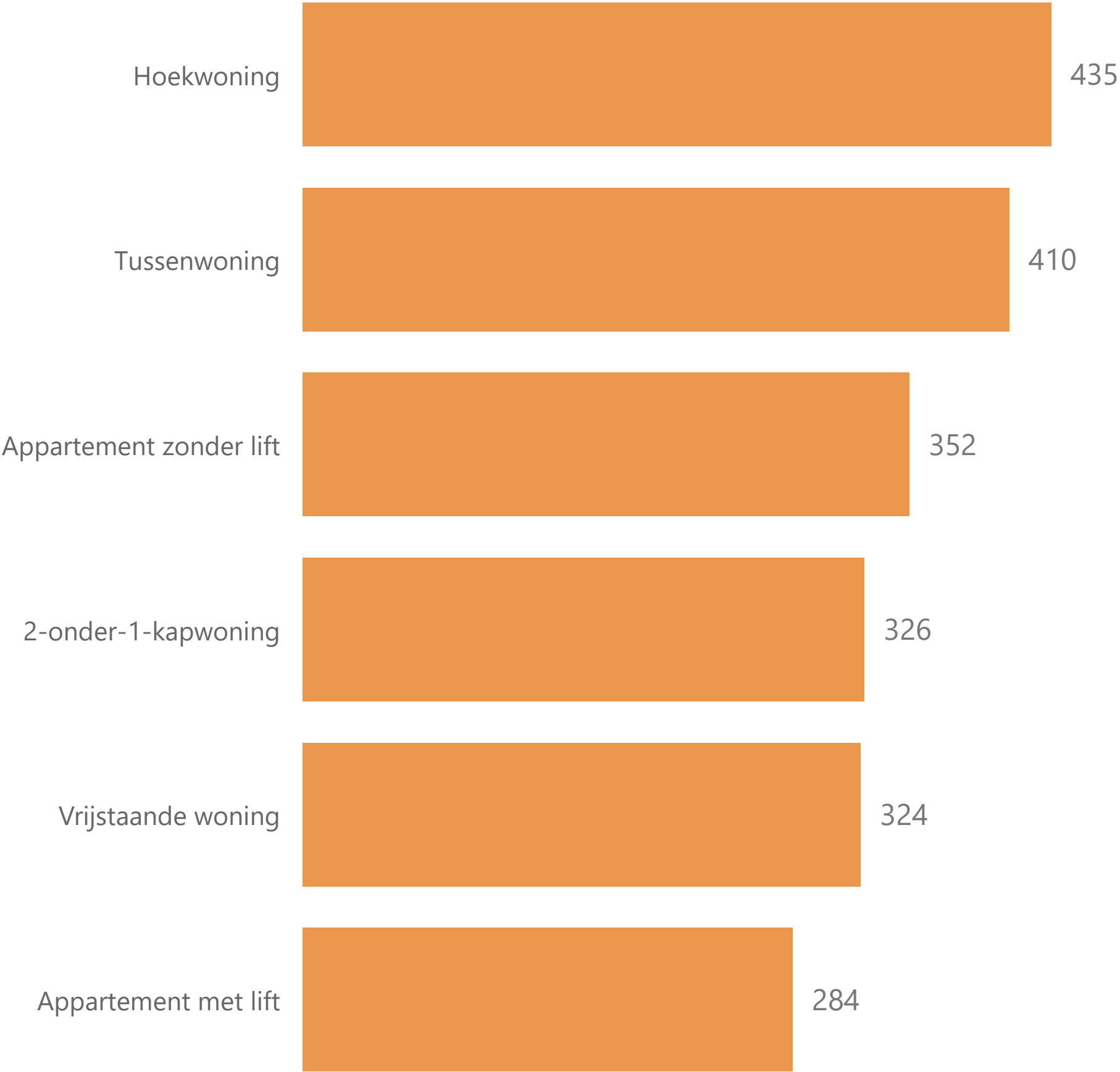
132

Aantal huurcontracten via advertentie

346,57

Aantal reacties per advertentie

Gem. aantal reacties naar woningtype



jaar

2024

Gemeente

Venray

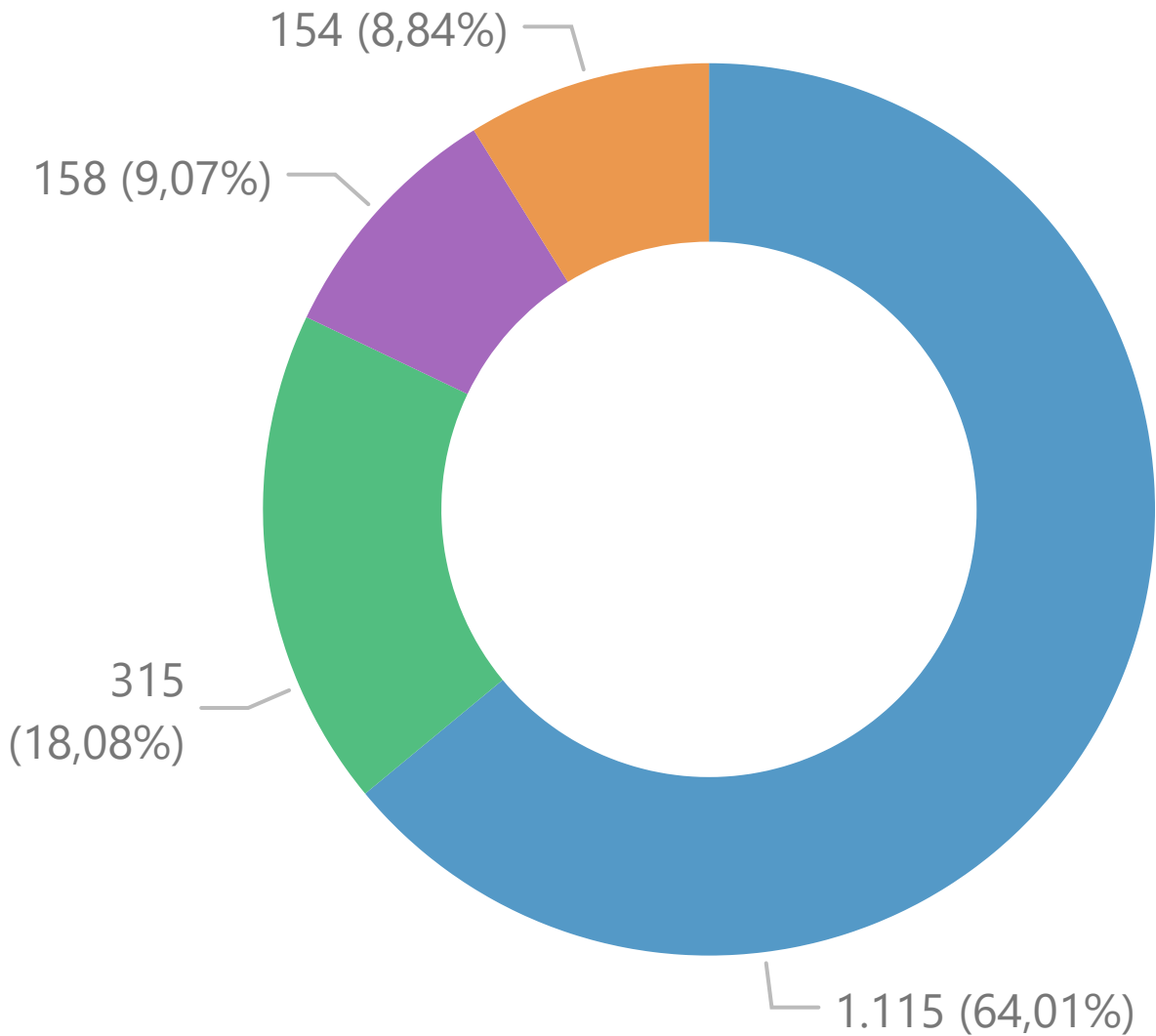
Aantal woningzoekenden per gemeente

Aantal woningzoekenden einde periode Aantal actieve woningzoekenden



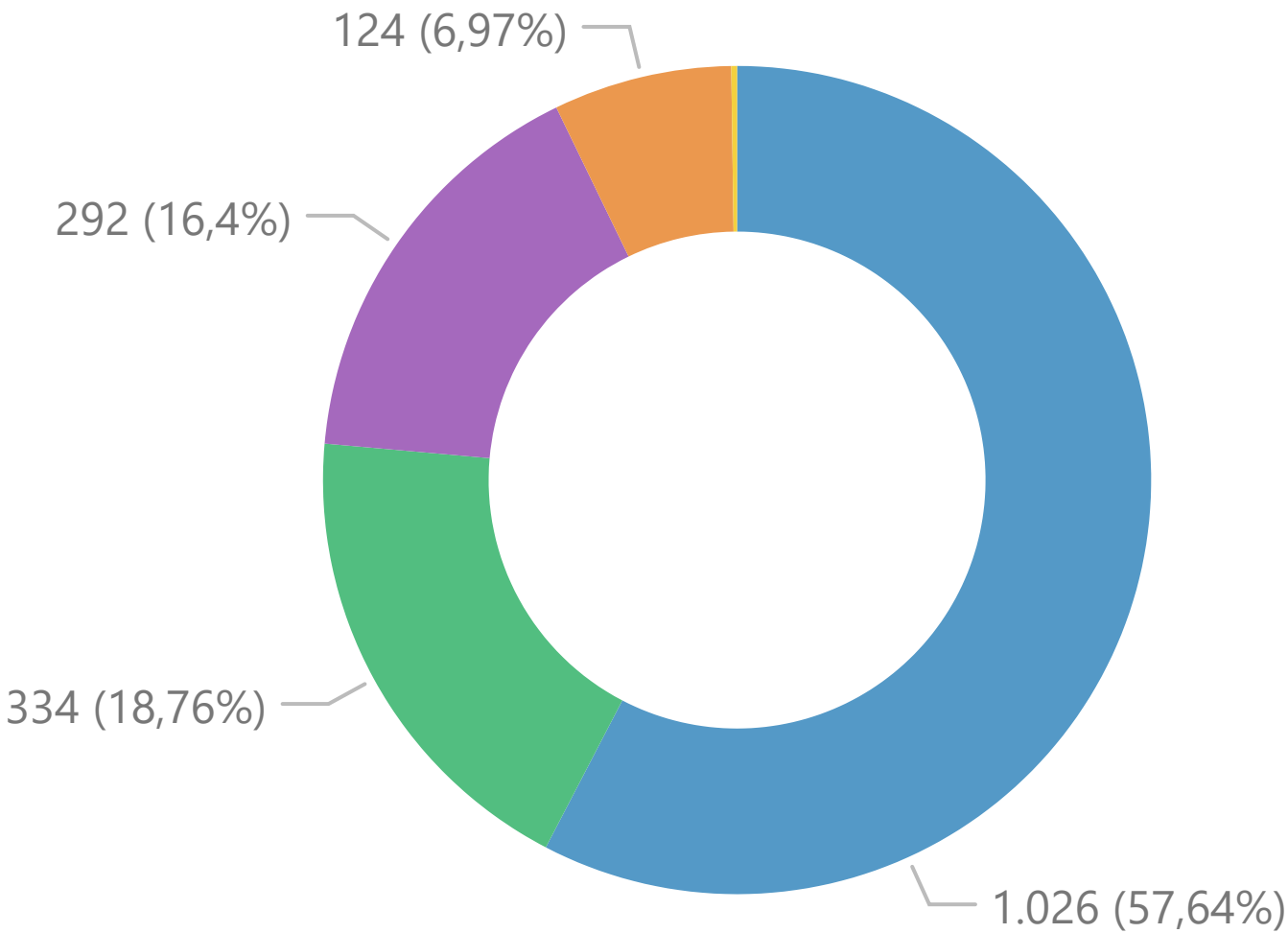
Actief zoekenden naar leeftijd

Leeftijdscategorie 27 - 65 jaar 23 - 26 jaar 18 t/m 22 jaar 66 jaar en o...



Actief zoekenden naar huishoudtype

Huishoudtype Alleenstaand Eenoudergezin Stel zonder ki... Stel met kin... Overig



jaar

2024

Gemeente

Venray

Wijk

Alle

Corporatie

Wonen Limburg

Gem. zoekduur per gemeente

Gem. inschrijfduur tot tekendatum Zoekduur gemiddeld (mnd)

