



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 151  
collegevergadering d.d. 1 november 2022  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1908776  
team RGWLEV  
steller drs. S. Bastings  
doorkiesnummer +31 77 3596323  
e-mail s.bastings@venlo.nl  
datum 11 oktober 2022  
bijlage(n) 1  
datum verzonden

1 - NOV. 2022

### Onderwerp

Stand van zaken uitvoeringsprogramma woonvisie 2021-2026

### Kennisnemen van

Middels deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van een aantal onderdelen uit het uitvoeringsprogramma van de woonvisie 2021-2026. Het betreft de inzet van instrumenten om speculatie met woningen te voorkomen (regeling opkoopbescherming en daaraan gekoppelde zelfbewoningsplicht), de monitoring en er wordt inzicht gegeven in de verleende vergunningen voor woningbouw en de gereed gemelde woningen.

### Aanleiding

De druk op de woningmarkt in Nederland is ongekend hoog en neemt nog verder toe. Ook in Venlo is er behoefte aan (nieuwe) woningen. Deze behoefte wordt versterkt door de woningvraag van diverse groepen met een tijdelijke huisvestingsbehoefte zoals starters, studenten of internationale werknemers. Recent is daar de opgave voor het opvangen en tijdelijk huisvesten van Oekraïense vluchtelingen bijgekomen.

Versnellen van de woningbouwopgave is dan ook een van de speerpunten uit het coalitieakkoord en benadrukt de opgave zoals vastgelegd in de woonvisie 2021-2026. We zetten in op een versnelling van procedures en een betere begeleiding van kleinschalige particuliere initiatieven. Deze initiatieven leveren een grote kwalitatieve bijdrage aan het realiseren van passende woonsegmenten voor uiteenlopende doelgroepen.

In september 2021 is de lokale woonvisie "op weg naar toekomstbestendig wonen" door u vastgesteld. Aan deze visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. Daarnaast is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen die ten tijde van de vaststelling van de woonvisie nog niet uitgekristalliseerd waren, altijd later opgenomen kunnen worden in het uitvoeringsprogramma. Zo blijft de visie flexibel en kan ingespeeld worden op de actualiteit. Tijdens de raadsbehandeling en de periode hiervoor werd ook de grote betrokkenheid van uw Raad duidelijk bij het thema wonen. Daarom wordt u nu

geïnfomeerd op een aantal thema's die betrekking hebben op de woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

### Kernboodschap

In het licht van bovenstaande opgave om de woningbouw te versnellen zijn er een aantal onderwerpen uit het uitvoeringsprogramma van de woonvisie waarover we u willen informeren:

- **Inzet instrumentarium om speculatie met woningen tegen te gaan.**  
In het uitvoeringsprogramma is opgenomen dat we gebruik maken van instrumenten die we al tot onze beschikking hebben om speculatie met woningen tegen te gaan. Bij eigen locaties en verkoop eigen vastgoed maken we al gebruik van instrumenten als de zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en kettingbeding. Ook de woningcorporaties hebben een zelfbewoningsplicht op het moment dat zij een voormalige sociale huurwoning verkopen. Dit wordt verankerd in de prestatieafspraken.  
Per 1-1-2022 is hier een nieuw instrument bijgekomen om speculatie met woningen tegen te gaan: de regeling **opkoopbescherming**. Deze regeling houdt in dat gemeenten gebieden kunnen aanwijzen waar bestaande woningen onder een vastgesteld bedrag niet meer doorverhuurd mogen worden bij verkoop. In feite komt dit neer op een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen die binnen de regeling vallen. De regeling is bedoeld om woningzoekenden (zoals starters en middeninkomens) een kans te geven op de woningmarkt, bijvoorbeeld in buurten waar schaarste is aan betaalbare en middeldure koopwoningen. Maar ook in buurten waar de leefbaarheid onder druk staat door het opkopen van woningen voor verhuur. Het Rijk gaat nu uit van een periode van 5 jaar voor deze regeling. Hierna wordt de regeling geëvalueerd en mogelijk verlengd. Vooralsnog is het dus een tijdelijk instrument.

#### Wat betekent dit voor Venlo?

Opkoopbescherming is een zwaar instrument, er wordt immers behoorlijk ingegrepen op het eigendomsrecht. Er kan dan ook niet zomaar gebruik gemaakt worden van de regeling, dit moet juridisch goed geborgd worden. De basis hiervoor ligt in de Huisvestingswet en de hieraan gekoppelde huisvestingsverordening. Op dit moment heeft Venlo geen huisvestingsverordening. Ook moet goed onderbouwd worden richting ministerie van BZK in welke gebieden de regeling gaat gelden. Omdat het een instrument is dat zeker in het kader van de leefbaarheid een waardevolle aanvulling is op bestaande regelingen, wordt de besluitvorming voorbereid om de regeling in te kunnen zetten. Hierbij heeft eerst een onderzoek plaatsgevonden in welke gebieden het instrument ingezet kan worden (dit onderzoek vormt de onderbouwing voor de regeling), daarnaast moet een huisvestingsverordening opgesteld worden. Tenslotte betekent het inzetten van de regeling opkoopbescherming ook dat er een vergunningstelsel komt, waar uitvoering aan gegeven moet worden.

Goed om hierbij op te merken is dat de regeling opkoopbescherming zal gelden voor nieuwe situaties. Bestaande verhuursituaties blijven voortbestaan, zolang het pand niet verkocht wordt.

De huisvestingsverordening waarin de regeling opkoopbescherming geborgd wordt, zal in december ter vaststelling aan uw Raad worden voorgelegd.

- **Monitoring**

In het uitvoeringsprogramma is opgenomen dat u als raad op een makkelijke manier inzicht moet krijgen over de voortgang van het uitvoeringsprogramma. Ook beter inzicht in het woningbouwprogramma en realisaties hoort hierbij. Hiervoor wordt een monitoringssysteem opgezet, waarbij is gekozen voor een 'groeimodel'. Er wordt gestart met het toegankelijk maken van de gegevens over het woningbouwprogramma en de jaarlijks gerealiseerde woningen. Hiermee kunt u de voortgang van de woningbouwopgave makkelijker volgen.

In de tweede fase worden ook de prestatieafspraken met corporaties en de Huurdersbelangen Vereniging Venlo meegenomen in de monitoring. Hierbij wordt gekeken welke actiepunten zich lenen voor monitoring. Denk hierbij aan zicht op de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad. Ook de ontwikkeling van studentenhuusvesting zal in de eerste fase worden meegenomen.

Streven is om de eerste versie van de woonmonitor eind 2022 operationeel te hebben.

- **Woningbouw**

In de huidige woningmarkt blijft het van groot belang om ook daadwerkelijk woningen toe te voegen. Ook medewerking verlenen aan initiatieven helpt om de woningbouwproductie op gang te houden. In onderstaand overzicht is inzichtelijk gemaakt voor hoeveel woningen een omgevingsvergunning is verleend in de periode 1 januari 2022 tm 24 oktober 2022. Het gaat om 109 omgevingsvergunningen voor in totaal 334 woningen.

<b>Woningen met een toegekende omgevingsvergunning (01-01-2022 tm 24-10-2022)</b>	
<b>Arcen</b>	25
<b>Belfeld</b>	18
<b>Blerick</b>	27
<b>Boekend</b>	3
<b>Hout-Blerick</b>	9
<b>Lomm</b>	1
<b>Tegelen</b>	75
<b>Velden</b>	14
<b>Venlo</b>	162
<b>TOTAAL</b>	<b>334</b>

In bijlage 1 is het totale overzicht opgenomen. Hieruit blijkt dat de omgevingsvergunningen voor woningbouw zeer divers zijn. Van projectmatige bouw tot het splitsen van woningen en het omzetten van winkel-/kantoorruimte naar wonen. Het type woningen dat uiteindelijk aan de woningvoorraad wordt toegevoegd is hiermee ook zeer divers, woningen boven winkels, appartementen en grondgebonden eengezinswoningen.

## Raadsinformatiebrief

Naast vergunningen die verleend zijn is het ook relevant om te weten hoeveel woningen er daadwerkelijk worden toegevoegd. Tot nu toe (stand 24-10-2022) zijn er 184 woningen gereed gemeld. Hieronder vallen ook de woningen aan de Veilingstraat, naast het stadskantoor.

<b>Gereed gemelde woningen (01-01-2022 tm 24-10-2022)</b>	
<b>Arcen</b>	11
<b>Belfeld</b>	3
<b>Lomm</b>	6
<b>Tegelen</b>	14
<b>Velden</b>	18
<b>Venlo</b>	132
<b>TOTAAL</b>	<b>184</b>

### Communicatie

Dit is op dit moment niet aan de orde.

### Vervolprocedure raad

Aan het presidium zal een voorstel gedaan worden om in het voorjaar van 2023 een themabijeenkomst wonen te plannen, hierin wordt uitgebreid stilgestaan bij het versnellen van de woningbouwopgave.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

### Bijlagen

1. Bijlage 1- Overzicht verleende omgevingsvergunningen woningbouw ..
2. .. ..
3. .. ..
4. .. ..
5. .. ..