



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2021 169
collegevergadering d.d. 7 december 2021
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1816317
team RGWLEV
steller drs. S. Bastings
doorkiesnummer +31 77 3596323
e-mail s.bastings@venlo.nl
datum 24 november 2021
bijlage(n)
datum verzonden

10 DEC. 2021

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, de monitoring en grondbeleid instrumentarium in relatie tot woningbouw.

Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 29 september jl. is de lokale woonvisie "op weg naar toekomstbestendig wonen" door u vastgesteld. Aan de visie is ook 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 geïnformeerd op een aantal thema's die betrekking hebben op de woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma

Kernboodschap

Er zijn een drietal onderwerpen uit het uitvoeringsprogramma van de woonvisie waarop 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 zelfbewoningplicht op het moment dat zij een voormalige sociale huurwoning verkopen. Per 1-1-2022 komt er een nieuw instrument bij 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 een huisvestingsverordening. Op dit moment heeft Venlo geen huisvestingsverordening. Ook moet goed onderbouwd worden richting ministerie 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, zijn we in Venlo aan de slag met de voorbereidingen gebruik te kunnen maken van de regeling. Deze voorbereiding bestaat enerzijds uit het opstellen van een huisvestingsverordening en anderzijds het onderzoek in welke gebieden het instrument ingezet kan worden. Tenslotte betekent het inzetten van de regeling opkoopbescherming ook dat er een vergunningstelsel komt, waar uitvoering aan gegeven moet worden. Streven is om in het tweede kwartaal van 2022 zowel de huisvestingsverordening als de opkoopregeling voor te leggen aan de gemeenteraad.

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.

- **Monitoring**

Het uitvoeringsprogramma van de woonvisie bestaat uit een groot aantal onderwerpen en acties die tijdens de looptijd van de woonvisie aandacht krijgen. Hierbij 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. Ook de ontwikkeling van studentenhuisvesting zal in de eerste fase worden meegenomen. 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.

Tenslotte staan alle stukken rondom de woonvisie en het woonbeleid op de themapagina <https://www.venlo.nl/woonbeleid> Een koppeling tussen het monitoringssysteem en de themapagina ligt hierbij voor de hand.

- **Grondbeleid instrumentarium in relatie tot woningbouw**

In de woonvisie, maar zeker ook in de Nota Grondbedrijf, is opgenomen dat het voeren van een actieve grondpolitiek tot de mogelijkheden behoort om de doelstellingen uit de woonvisie te helpen behalen. Wij gaan weer bewegen richting iets meer actieve grondpolitiek; dat is een trendbreuk met de afgelopen periode zoals die is ontstaan na de financiële en vastgoedcrisis van 2008 (mede ingegeven door de financiële positie van de gemeente).

Het aankopen van gronden voor woningbouw en hierbij gebruik maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten kan worden ingezet.

Om te komen tot de juiste inzet van het Grondbedrijf wordt een nadere analyse gemaakt van het woningbouwprogramma. Welke segmenten worden niet bediend, waar zijn de grootste tekorten, waar pakt de markt zijn rol niet etc. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ruimtelijke strategie (bijlage IV van de woonvisie) om te kijken waar de kansen liggen om woningen toe te voegen. Op basis van deze analyse wordt duidelijk waar kansrijke posities zijn, welke instrumenten ingezet kunnen worden en wat de financiële consequenties hiervan zijn. Inzichten in de middelen die nodig zijn, kunnen dan meegenomen worden binnen de begrotingscyclus.

Op dit moment is er voldoende plancapaciteit om de doelstellingen rondom het aantal toe te voegen woningen te behalen, dat geeft ruimte om in 2022 de analyse samen met het team Grondbedrijf en Vastgoed te maken en eventuele consequenties mee te nemen in de begrotingscyclus 2023 en verder.

Communicatie

Dit is op dit moment niet aan de orde.

Vervolprocedure raad

U wordt separaat geïnformeerd over de stand van zaken rondom het woningbouwprogramma. Het monitoringssysteem dat opgezet wordt, moet hier in de toekomst op ieder moment inzicht in geven. Dit systeem wordt nog ontwikkeld, daarom volgt op korte termijn een raadsinformatiebrief.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten