



GEMEENTEBESTUUR

Raadsvoorstel

raadsnummer 2023 rv 094
collegevergadering d.d. 14-11-2023
raadsvergadering d.d. 20 december 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 100928
team RGWLEV
steller C. Janssen
telefoonnummer +31 77 3596301
e-mail ch.janssen@venlo.nl
datum 31 oktober 2023
bijlage(n) -
datum verzonden

Onderwerp

Wijziging Huisvestingsverordening Venlo 2023

Advies

Artikel 2 van de Huisvestingsverordening Venlo 2023 te wijzigen, waarbij het Winkelcentrum Venlo en een deel van Q4 niet langer meer is aangewezen als gebied waarin de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming geldt.

Raadsvoorstel

Aanleiding

De tijdelijke opkoopbescherming is op 1 februari 2023 ingevoerd. Tot op heden zijn er nog geen aanvragen voor een verhuurvergunning ontvangen. Wel heeft de Vereniging van Vastgoedeigenaren Venlo (VVEV), als vertegenwoordiger van vastgoedeigenaren in de binnenstad, aangegeven dat de Opkoopbescherming hen beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden voor panden binnen het kernwinkelgebied. Deze panden hebben veelal een gemengd gebruik met op de begane grond een commerciële functie en daarboven woningen. In de huidige tijd staan deze ontwikkelingen onder druk door de hogere rente, gestegen bouwkosten, belastingmaatregelen en sinds 1 februari 2023 ook de regeling opkoopbescherming. De VVEV geeft aan dat de investeringen door vastgoedeigenaren uitblijven als gevolg van de Opkoopbescherming. Dit heeft een remmende werking op het concept 'wonen boven winkels'. Volgens de VVEV zal dit resulteren in extra leegstand van de commerciële ruimtes. De VVEV erkent zelf ook nut en noodzaak van de opkoopbescherming voor de overige gebieden (zoals Q4 en omliggende wijken), maar pleiten voor het weglaten van het winkelgebied uit de regeling Opkoopbescherming.

Er is, voor de invoering van de opkoopbescherming, onderzoek gedaan om de aanpassing van de Huisvestingsverordening te kunnen onderbouwen. Uit dit onderzoek bleek voor wat betreft Venlo-Centrum, waar het Winkelcentrum onderdeel van uitmaakt, dat hier zowel leefbaarheid als schaarste een aandachtspunt is. De opkoopbescherming geldt voor 4 jaar, tussentijdse evaluatie is mogelijk.

De binnenstad van Venlo kijkt op een aantal onderdelen af van de overige aangewezen gebieden. Het gaat veelal om panden met een gemengd gebruik, zoals de VVEV ook aangeeft. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om wonen boven winkels in de Venlose binnenstad mogelijk te maken, met als doel het behoud dan wel de versterking van het erfgoed in de binnenstad. Wanneer er door de opkoopbescherming een extra drempel wordt opgeworpen voor de investeringen in de binnenstad, kan dit tot gevolg hebben dat de gewenste ontwikkelingen niet plaatsvinden. Dit heeft dan juist een tegenovergesteld effect op de leefbaarheid en de gewenste toename van woningen en is reden om de aanwijzing voor dit specifieke deel van Venlo-Centrum te heroverwegen.

Beoogd effect

De opkoopbeschermingsregeling is mede ingevoerd om de kwaliteit van de woongebieden te verbeteren. Wanneer de ontwikkelingen stil staan in het centrum, heeft dit juist het tegenovergestelde effect. De tijdelijke opkoopbeschermingsregeling draagt niet bij aan het behoud van de leefbaarheid en het terugdringen van schaarste in het Winkelcentrum. Gelet op het belang van de ontwikkelingen in het Winkelcentrum, is het voorstel om de gebiedsindeling van de Huisvestingsverordening aan te passen, waardoor de opkoopbescherming in dit gebied komt te vervallen.

Raadsvoorstel

Argumenten

1. Met de wijziging van de Huisvestingsverordening Venlo 2023 voor het Winkelcentrum wordt de drempel om ontwikkelingen in de binnenstad te laten plaatsvinden weggenomen.
2. Het is niet aannemelijk dat er als gevolg van de wijziging van de Huisvestingsverordening schadeclaims bij de gemeente worden ingediend. Het is namelijk niet mogelijk bezwaar te maken tegen (de vaststelling van) een verordening. Verder is onder meer van belang dat er vanaf 1 februari 2023 tot op heden nog geen vergunningaanvraag werd ingediend. De route om een zelfstandig schadebesluit te vragen is daarmee afgesloten.
3. Tot op heden heeft alleen de VVEV bezwaren geuit bij de gemeente over de invoering van de opkoopbescherming. Er is geen reden om een heroverweging te maken op andere gebieden.
4. De hardheidsclausule zoals benoemd in artikel 5.2 van de Huisvestingsverordening biedt hier geen uitkomst, aangezien het hier niet om een uitzondering maar om een structureel probleem gaat. Daarom is een wijziging van de Huisvestingsverordening Venlo 2023 noodzakelijk.

Kanttekeningen

Zoals aangegeven bij het raadsvoorstel in 2022 geldt dat de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming alleen van toepassing is op woningen die verkocht worden, althans waarvan de notariële leveringsakte wordt ingeschreven, na de datum van ingang van de regeling. Dat betekent dat bestaande verhuursituaties niet onder de regeling vallen en gewoon mogen voortbestaan.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

De wijziging van de Huisvestingsverordening Venlo 2023 wordt bekend gemaakt op de website, waarbij de informatie op www.venlo.nl/opkoopbescherming na besluitvorming wordt aangepast. Daarnaast wordt de Vereniging van Vastgoedeigenaren Venlo actief geïnformeerd

Raadsvoorstel

Vervolgprocedure raad

Met de aanpassing van de Huisvestingsverordening Venlo 2023 is het kader gewijzigd vastgesteld waarbinnen de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming uitgevoerd moet worden, daarmee is het proces afgerond.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsbesluit

onderwerp Wijziging Huisvestingsverordening 2023
Raadsnummer 2023 rv 094
raadsvergadering d.d. 20 december 2023

ons kenmerk 100928
steller C. Janssen
telefoonnummer +31 77 3596328
e-mail j.denteuling@venlo.nl
datum 31 oktober 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 14-11-2023, registratienummer 100928;
gelet op artikel 41 van de Huisvestingswet en artikel 151d van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- De tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming mede beoogt om de kwaliteit van de woongebieden te verbeteren;
- Deze regeling in de binnenstad het tegenovergestelde effect heeft, aangezien het een drempel opwerpt voor de ontwikkelingen in de binnenstad;

besluit:

Tot het vaststellen van het navolgende eerste wijzigingsbesluit van de Huisvestingsverordening 2023:

Artikel I

In de opsomming van artikel 2 het gebied Venlo-Centrum (WK098311) te verwijderen als gebied waar de tijdelijke regeling opkoopbescherming geldt, waarbij het Winkelcentrum en een deel van Q4 niet meer zijn aangewezen, waardoor het artikel als volgt komt te luiden:

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.

2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:

a. die gelegen is in een van de volgende wijken en buurten van de gemeente:

Raadsbesluit

1. Craneveld (BU09831401)
2. Dr. Poelsplein e.o. (BU09831502)
3. Hagerhof-Oost (BU09831205)
4. Hagerhof-West (BU09831206)
5. Hogekamp (BU09831307)
6. Klingerberg-Zuid (BU09832501)
7. Lage Heide (BU09833201)
8. Op de Heide (BU09833204)
9. Rijnbeek (BU09831302)
10. Sinselveld (BU09831201)
11. Stalberg-West (BU09831305)
12. Vastenavondkamp-Noord (BU09832202)
13. Vastenavondkamp-Zuid (BU09832203)
14. Vossener-Centrum (BU09832401)
15. Vossener-Noord (BU09832402)
16. Vossener-West (BU09832403)
17. Vossener-Zuid (BU09832404)
18. Q4 (BU09831102) m.u.v. panden aan de westzijde van de Lomstraat met de centrubestemming (Bestemmingsplan Q4, vastgesteld 2008-07-02)
19. Rosarium (BU09831103)
20. Binnenstad-Noord (BU09831104)

b. waarvan de WOZ-waarde niet [meer bedraagt dan € 306.000 (peiljaar 2022).

c. die op de datum van inschrijving:

1. vrij was van huur en gebruik;
2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;

d. waarvan de datum van inschrijving na de datum van inwerkingtreding van deze verordening ligt, en

e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie;

f. die meer dan drie maanden voor de datum van inschrijving is opgeleverd als nieuwe woning of nieuw gebouwd appartement.

3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving.

Artikel II

100928

6

Raadsbesluit

1. Artikel 1 van dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking;
2. Dit besluit kan worden aangehaald als "Eerste wijziging van de Huisvestingsverordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 december 2023.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten