
Onderwerp Toepassen hardheidsclausule Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022

Zaaknummer	Z2023-00000265	Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	21 november 2023	Afdeling/Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Ingrid Van Cleef	Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Daan Janssen op 13 november 2023

Openbaarheid

Ja, openbaar na informeren betrokkenen op 23 november 2023.

Bevoegd orgaan

B en W

ADVIES

1. De hardheidsclausule van de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022 toe te passen voor artikel 9 lid 1 en artikel 10 lid 2 bij het plan Oude Oostrumseweg 12 in Venray.

Inleiding

Op de locatie Oude Oostrumseweg 12 is een WABO-aanvraag ingediend voor de realisatie van 16 wooneenheden (studio's en appartementen). In de huidige situatie is het projectgebied bebouwd met een bedrijfshal (met milieucategorie 3.2), een muziekstudio en twee wooneenheden. Ook is er een verhard terrein aanwezig voor parkeren en opslag. De bestaande bedrijfshal en muziekstudio zullen worden verbouwd tot woningen. Er worden dus netto 14 (huur)wooneenheden toegevoegd. Deze zullen worden gebouwd voor starters en senioren. Hier is behoefte aan in Venray. 8 appartementen vallen in de categorie sociaal en 6 appartementen in de categorie duur. Voor dit plan is de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022 (hierna: Doelgroepenverordening) van toepassing en er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Doelgroepenverordening

De Doelgroepenverordening is in december 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van deze verordening is om betaalbare woningen te realiseren en te behouden voor de doelgroep. De Doelgroepenverordening geldt voor woningbouwplannen vanaf 12 woningen. Naast een verdeelsleutel (artikel 11) zijn een instandhoudingstermijn (artikel 9) en meldingsplicht (artikel 10) onderdelen van de Doelgroepenverordening. Initiatiefnemer heeft gevraagd om de hardheidsclausule toe te passen voor de artikelen 9 lid 1 en 10 lid 2. Dit houdt resp. in het verlagen van de instandhoudingstermijn van 25 naar 10 jaar en het niet jaarlijks overleggen van een mutatieoverzicht van huurders.

In artikel 12 van de Doelgroepenverordening staat dat het college kan afwijken van één of meerdere artikelen.

Beoogd resultaat

De ambitie van de gemeente Venray is om 1.500 woningen te realiseren tot 2030. Er worden 14 huurappartementen toegevoegd aan de Venrayse woningvoorraad. Daarnaast verdwijnt een bedrijf met een zware milieucategorie uit een woonwijk.

Argumenten*1.1 Het woningbouwplan voor starters en senioren kan hiermee doorgang vinden.*

In Venray (en de rest van Nederland) is behoefte aan betaalbare woningen. Met dit plan worden 8 appartementen in de categorie sociale huur en 6 appartementen in de categorie dure huur toegevoegd. Het plan voldoet aan de verdeelsleutel van de Doelgroepenverordening. Het is een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een voormalige bedrijfshal (met kenmerkende wederopbouwarchitectuur) wordt getransformeerd tot appartementen. In het complex wordt een 'woon community' met jonge starters en senioren opgericht. Een samenhangende groep lokale Venrayse huurders die samen verantwoordelijk zijn voor een prettig woonklimaat in het complex. Vanwege het community-principe is het voor de verhuurder van belang om zelf een keuze te maken in wie de nieuwe huurders worden van het wooncomplex.

Om het plan te kunnen realiseren is met de ontwikkelaar overeengekomen dat de sociale huurwoningen minimaal 10 jaar in stand worden gehouden. De sociale huurwoningen zullen niet boven de liberalisatiegrens worden verhuurd. Hiervoor geldt een puntensysteem, waar de verhuurder zich aan dient te houden.

Kanttekeningen of risico's

1.1 De sociale huurwoningen kunnen mogelijk aan de voorraad worden onttrokken

Na 10 jaar heeft de ontwikkelaar de mogelijkheid om de woningen te verkopen. Hiermee worden mogelijk weer sociale huurwoningen aan de voorraad onttrokken. Het is overigens niet toegestaan om de huur te verhogen, waardoor de woningen na 10 jaar in een duurdere categorie vallen. Voor sociale huurwoningen geldt zoals hierboven vermeld een puntensysteem.

Communicatie

N.v.t.

Financiële gevolgen

N.v.t.

Vervolgtraject besluitvorming

Indien het college instemt kan onder mandaat de WABO-vergunning worden verleend en de anterieure overeenkomst worden ondertekend.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

N.v.t.

Naslagwerk

Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022