
Onderwerp Toepassen hardheidsclausule Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022

Zaaknummer	Z24000088	Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	23 januari 2024	Afdeling/Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Ingrid Van Cleef	Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Daan Janssen op 15 januari 2024.

Openbaarheid

Ja, openbaar na informeren betrokkenen op 25 januari 2024.

Bevoegd orgaan

B en W

ADVIES

1. De hardheidsclausule van de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022 toe te passen voor artikel 11 lid 1 bij het plan Kennedyplein 18 (Vredeskerk) in Venray.

Inleiding

Op de locatie Kennedyplein 18 is een WABO-aanvraag ingediend voor de realisatie van 28 appartementen in de voormalige Vredeskerk. Het pand staat momenteel leeg. Met dit plan worden appartementen in diverse prijscategorieën voor een gevarieerde doelgroep gerealiseerd: voor zowel één- of tweepersoonshuishoudens (zoals starters/jongeren) en senioren. Hier is behoefte aan in Venray. 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. Naast een Differentiatie woningbouw/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 artikel 11. In dit artikel staat dat bij een plan van 12 woningen of meer minimaal het betaalbare programma gerealiseerd dient te worden. Dit is inclusief een toevoeging van minimaal 25% sociale huur.

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 28 appartementen toegevoegd aan de Venrayse woningvoorraad. Een gemeentelijk monument wordt getransformeerd naar woningbouw en blijft behouden.

Argumenten*1.1 Afwijken van de doelgroepenverordening past in dit plan binnen een goede ruimtelijke ordening.*

In Venray (en de rest van Nederland) is behoefte aan betaalbare woningen. Met dit plan worden 28 appartementen in de kern Venray toegevoegd in de volgende categorieën: 10 sociale koop laag, 7 sociale koop hoog, 8 in de categorie bereikbaar en 3 in de categorie duur. Het plan voldoet hiermee aan de eis van 50% betaalbare woningen (zelfs 61%), maar heeft geen sociale huurappartementen. Vanuit de Doelgroepenverordening is het toegestaan om af te wijken van de verdeelsleutel, mits dit kan worden onderbouwd. De locatie ligt in de wijk Centrum West. Een wijk in Venray waar al veel sociale huur aanwezig is, met name in dit gedeelte van de wijk. Voor het versterken van (de leefbaarheid in) een wijk is een mix aan type woningen gewenst. Met het betaalbare programma worden en blijven de woningen toch toegankelijk voor de doelgroep, waaronder starters. Verder staat in artikel 11, lid 4 van de Doelgroepenverordening dat een ontwikkelaar met meerdere ontwikkellocaties in Venray een koppeling mag maken. Deze ontwikkelaar is momenteel bezig met een plan in Vlakwater (Odaklooster – appartementen en kavels), waarbij in de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat hier sociale huurwoningen worden toegevoegd. Het betaalbare programma wordt over het totaal van deze locaties gerealiseerd.

1.2 Een monumentaal pand blijft behouden.

De Vredeskerk is een pand met een monumentenstatus. Het pand staat al een tijdje leeg. Met de realisatie van dit plan wordt verloedering tegengegaan en krijgt het gebouw een nieuwe bestemming.

Kanttekeningen of risico's

1.1 Er wordt geen sociale huur toegevoegd.

De verdeelsleutel geeft aan dat bij plannen met meer dan 12 woningen minimaal 25% sociale huur moet worden toegevoegd. In dit plan zit geen sociale huur, maar wel voldoende betaalbare koopwoningen. Zoals bij de argumenten vermeld, is het voor de leefbaarheid goed als er verschillende typen woningen in de wijk aanwezig zijn. In de wijk Centrum-West is al veel sociale huur, dus het is verantwoord om hiervan af te wijken.

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. In de anterieure overeenkomst en de vergunning zullen de noodzakelijke voorschriften worden opgenomen inzake toepassing van de Doelgroepenverordening.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

N.v.t.

Naslagwerk

Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022