

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Herprogrammering Stedelijk Centrum | Q4
en Maaswaard
raadsnummer 2017 77
collegevergadering d.d. 21 november 2017
raadsvergadering d.d. 20 december 2017
fatale termijn
programma Ontwikkeling Centrumstad
portefeuillehouder J. Teeuwen

team REWLE
registratienummer 1067142
steller ing. JHO van de Ven
doorkiesnummer +31 77 3596780
e-mail j.ven@venlo.nl
datum 8 november 2017
bijlage(n) 1
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

In te stemmen met :

1. het strategisch advies, de visie op doorontwikkeling en de daarop gebaseerde herprogrammering van de ontwikkellocaties in Q4 en Maaswaard;
2. de nadere invulling van het financiële raamwerk, conform vaststelling Begroting 2018;
3. het bieden van ruimte voor burgers, ondernemers en partners om onder duidelijke voorwaarden voor een aantal locaties met een ander, beter, slimmer of goedkoper plan te komen (Right to Challenge);
4. het voorgestelde proces van de tweesporen-aanpak voor Q4.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

René van Loon

Antoin Scholten

Raadsvoorstel - onderbouwing

Samenvatting

In januari 2017 heeft het college besloten tot een bestuursopdracht om te komen tot een actueel en uitvoerbaar (woningbouw)programma voor de nog niet ontwikkelde locaties in Q4 en Maaswaard. De gebiedsontwikkelingen moeten na een periode van vertraging en stilstand weer geactiveerd worden door een nieuw en realistisch vertrekpunt te bieden. Een vertrekpunt gebaseerd op actuele inzichten in de ontwikkeling van Venlo, de regio en de markt. Een programma passend binnen de doelstellingen en ambities uit de raadsprogramma's om jongeren, jonge gezinnen en hoger opgeleiden aan de stad en de regio te binden. Maar tegelijkertijd rekening houdend met de belangen en (tijdelijke) rechtsposities van onze partners in de gebiedsontwikkeling. En heel praktisch om Q4 en Maaswaard binnen de herijkte einddata van de grondexploitaties te realiseren, met bijzondere aandacht voor het beperken van de financiële impact van de herprogrammering en het inbrengen van de C2C-ambities.

Bijzondere aandacht in deze verdient Q4. Met de uitkomsten en aanbevelingen van het raadsonderzoek Q4 nog vers in het geheugen en de eerste stappen naar een nieuwe aanpak voor Q4 als de uitkomst van de werkconferenties eerder dit jaar, bieden wij u de eerste bouwsteen aan voor een doorstart van de ontwikkeling van Q4. Het gaat hier namelijk nadrukkelijk om méér dan 'stenen'. In de RIB 2017-69 bent u geïnformeerd over de nieuwe tweesporen-aanpak, het spoor van 'leefbaarheid en veiligheid' en het ontwikkelspoor. Anders dan u gewend bent, nemen we u voorafgaand aan het inhoudelijke voorstel mee in de wijze waarop de beide sporen in elkaar grijpen en de positie van de voorliggende herprogrammering hierbinnen, middels een 'algemene toelichting'. Daarnaast hebben we nadrukkelijk aandacht besteed aan de wijze waarop we externe partijen betrokken hebben en wat we met hun adviezen en aanbevelingen hebben gedaan, voor zover dat binnen de strategische, juridische en financiële kaders kon worden ingepast. Daarnaast introduceren we een ontwikkelmethode -Right to Challenge- waarmee één ieder voor een aantal locaties een andere, beter, slimmer of goedkoper plan kan indienen.

Over het herprogrammeringsvoorstel nog het volgende. Terugkijkend op en vooruitkijkend naar de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard kunnen we slechts concluderen dat we op een punt zijn beland, waarop we scherpe keuzes moeten maken. Sleutelen aan het programma is noodzakelijk en verder uitstel is geen optie. In het voorliggende adviesrapport zijn concrete voorstellen en aanbevelingen gedaan om deze keuzes te kunnen maken en weer tot actuele en uitvoerbare gebiedsontwikkelingen te komen. Om te komen tot voorstellen en aanbevelingen is eerst een 'nulmeting' uitgevoerd om het vertrekpunt vast te stellen en een gedegen inventarisatie en analyse neer te leggen als fundament voor de herprogrammering. We beginnen immers niet op 'nul'. Hierin komen de drie bepalende elementen voor iedere locatie aan bod: juridische binding, financiële huishouding en ruimtelijk kwaliteit van het huidige plan in de brede zin van het woord. Met als doel de balans op te kunnen maken en te komen tot een eerste strategische advies per locatie. Het strategisch advies is per locatie uitgewerkt in een programmavoorstel, deels met een definitief voorstel en deels in conceptvorm in afwachting van de beëindiging van het huidige contract of overeenkomst. Met in het programmavoorstel de voorwaarden om te komen tot uitvoering, de consequenties die dit heeft voor de rol van de gemeente, de grondexploitatie, de ontwikkelmethode, het tijdspad en een eerste inventarisatie van risico's.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Herprogrammering Stedelijk Centrum Q4 en Maaswaard	1-11-2017

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

■ *Algemene toelichting*

Het stedelijk centrum is een bijzondere woon- en leefomgeving voor Venlo én voor de regio Noord-Limburg. Niet alleen door de hoge dichtheid en diversiteit van woningen, winkels, culturele voorzieningen, werkplekken, cafés, restaurants en meer, maar ook omdat dit uniek is voor de regio. Een plek voor échte stadsbewoners die graag dicht op de voorzieningen wonen. Stadsbewoners die wonen, werken, zorgen en leven voortdurend met elkaar combineren. Waar nabijheid van al deze voorzieningen een voorwaarde is om hun leven op deze wijze vorm te kunnen geven. En tegelijkertijd tolerant zijn voor de keerzijde van een hoogstedelijk milieu.

In de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard zijn de afgelopen jaren al flinke stappen gezet om dit hoogstedelijk milieu te versterken en het stedelijk centrum toekomstbestendig te maken. Maar we zijn er nog niet en we zijn nog lang niet klaar! Q4 en Maaswaard zijn anders, hebben hun eigen verhaal en karakter, maar zijn beiden van evident belang voor een compleet en uniek stedelijk centrum. In tegenstelling tot Maaswaard is Q4 een gebiedsontwikkeling met een complexe problematiek en verleden, dat ook voor dit raadsvoorstel om een eigen inleiding vraagt.

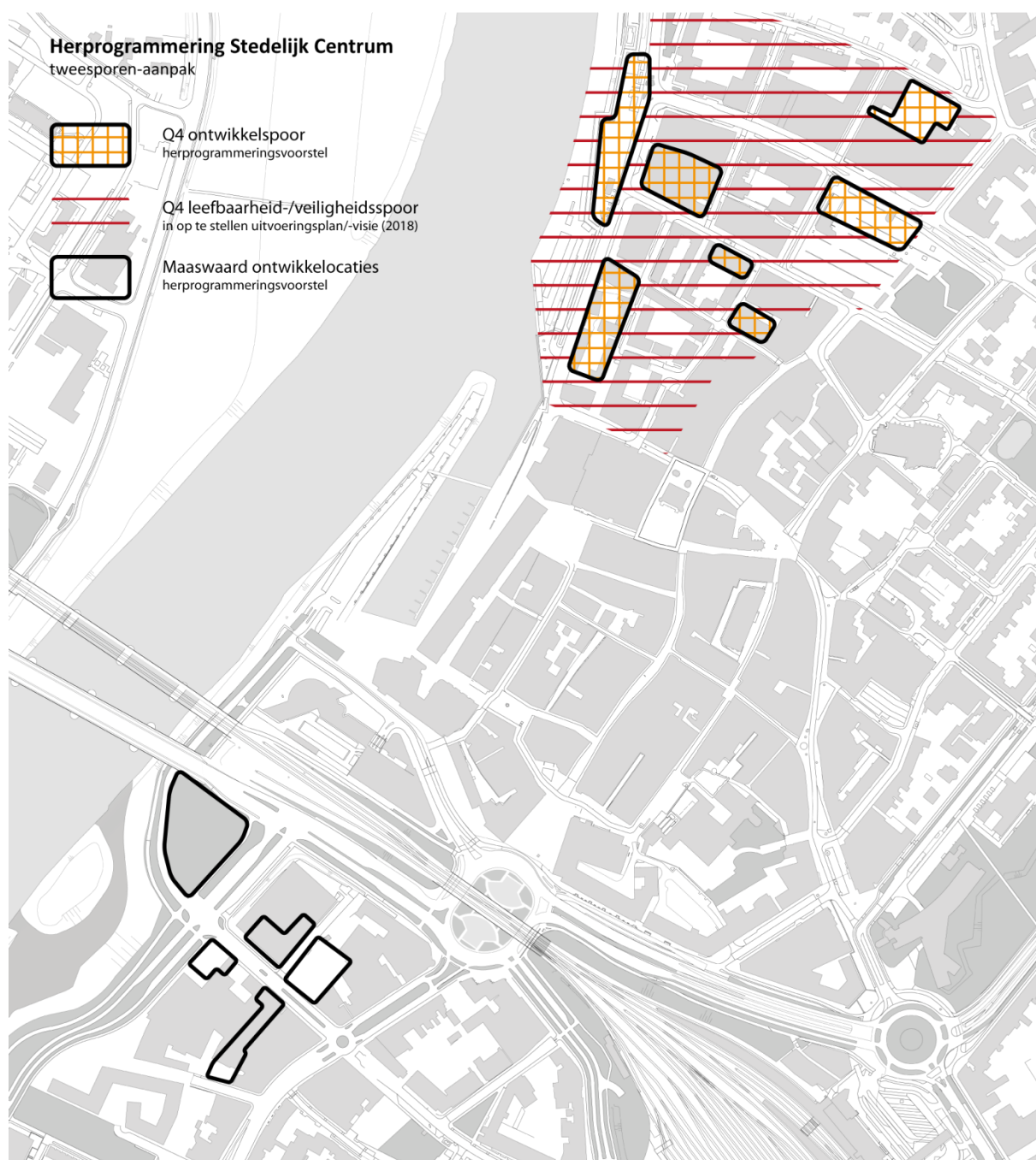
Met de uitkomsten en aanbevelingen van het raadsonderzoek Q4 nog vers in het geheugen en de eerste stappen naar een hernieuwde aanpak voor Q4 als de uitkomst van de werkconferenties eerder dit jaar, bieden wij u de eerste bouwsteen aan voor een doorstart van de ontwikkeling van Q4. In de Raadsinformatiebrief 2017-69 bent u geïnformeerd over de nieuwe tweesporen-aanpak, het spoor van 'leefbaarheid en veiligheid' en het ontwikkelspoor. Met deze tweesporen-aanpak wordt eigenlijk weer teruggegrepen op de werkwijze in de beginperiode van de gebiedsontwikkeling Q4. Een integrale benadering via afzonderlijke sporen met hun eigen dynamiek, opgaven en oplossingsrichtingen, maar wel in een voortdurende wisselwerking met elkaar.

Het eerste spoor is in de steigers gezet -met de bewoners, ondernemers, politie en instellingen- volgens de methodiek van BuurtBestuurt. Hier wordt een basis gecreëerd voor een hernieuwd vertrouwen in de aanpak van leefbaarheids- en veiligheidsproblemen in de buurt en moet een terugval worden voorkomen. Dit is een eerste stap naar een bredere aanpak met een hernieuwde aandacht voor het noordelijk gebied van Q4. In het eerste kwartaal van 2018 zal een aantal bijeenkomsten worden georganiseerd om te komen tot een uitvoeringsplan of -visie op voornamelijk het noordelijk deel. Samen met u, de bewoners en ondernemers in Q4, instellingen en ontwikkelpartners. Hier zal de primaire aandacht moeten liggen bij de 'leefbaarheids- en veiligheidsopgaven' en kan vastgoedontwikkeling in dienst staan van knelpunten in de leefbaarheid en veiligheid. Het noordelijk deel is grofweg ten noorden van de Bolwaterstraat. Voor de hier gelegen locaties Steenen Bolwerck, Bastion Lichtenberg, Helpoort en Blok van Gendt is in het voorliggende raadsvoorstel al een herprogrammering opgenomen. In onderstaande figuur zijn de beide sporen grafisch weergegeven.

Het tweede spoor is het 'ontwikkelspoor' en heeft als kernopgave de ontwikkeling van 7 locaties -zoals resteerde na de planoptimalisatie van 2010- en de herinrichting van de openbare ruimte van de Maaskade en Lage Loswal. In de werkconferentie van januari 2017 hebben bewoners, ondernemers, instellingen en ontwikkelpartners ook op dit spoor hun inbreng kunnen geven. In de werkconferentie van mei 2017 zijn deze aanbevelingen

Raadsvoorstel - onderbouwing

teruggekoppeld en zijn vervolgens als vertrekpunt meegenomen in het voorliggende herprogrammeringsvoorstel. Net als de uitkomsten van een interne inventarisatie en analyse van de huidige stand van zaken voor de verschillende locaties, een zogenaamde nulmeting. We beginnen immers niet met een onbeschreven blad. Dus heel pragmatische zaken als wat is de financiële stand van zaken? Hoe en hoelang zijn we nog gebonden aan contracten en overeenkomsten? Maar ook welke woningen wilde we daar realiseren en is dat nu nog wel zo'n goed idee? Doen we nog de juiste dingen? We zijn immers weer ruim 7 jaar verder na de laatste planoptimalisatie en wat heeft onze stad en regio nu nodig in deze gebieden voor een sterke toekomst. Visie. Deze aanpak is niet alleen gevolgd voor Q4, maar natuurlijk ook voor de 5 locaties in Maaswaard.



Raadsvoorstel - onderbouwing

In de afgelopen jaren is in diverse kaders een visie op de stad, de regio en zeker ook op het stedelijk centrum vastgelegd. Denk hierbij aan de 'Visie Stedelijk Centrum 2022, 'Venlo, brandpunt van interactie' en specifiek op programmatisch niveau in de 'Regionale Structuurvisie Wonen' en de lokale woonvisie. Ook voor Q4 en Maaswaard staan hierin richtinggevende kaders voor de uitvoering, of zoals in het voorliggende geval, een herprogrammering. De dynamiek is echter groot en de wereld om ons heen verandert snel en de inzichten in het functioneren moeten we voortdurend bijstellen. Denk hierbij aan de demografische transitie die nu snel dichterbij komt of de opkomst van de kenniseconomie. We kunnen het ons niet veroorloven dat we de boot missen, doordat bepaalde trends en ontwikkelingen niet of nog onvoldoende in kaders zijn verankerd. De bestaande kaders, de nieuwe analyses van trends en ontwikkelingen in Venlo en de regio hebben samen met de inbreng van de werkconferenties geleid tot het voorliggende programmavoorstel. En dat is een flinke kluif.

Ja, we blijven koersen op een hoogstedelijk centrum, waar wonen, werken, zorgen en leven voortdurend met elkaar kunnen worden gecombineerd. Op de eerste plaats voor échte stadsbewoners, maar ook een plek waar bezoekers graag naar toe komen om een tijdje te verpozen. En tegelijkertijd nee, we kunnen het niet meer bolwerken met het huidige (woon)programma. We zullen het met minder woningen en deels met andere woningtypen moeten doen. Minder en anders heeft uiteraard ook gevolgen voor het financiële raamwerk.

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De raad wordt gevraagd het herprogrammeringsvoorstel in het bijgevoegde adviesrapport 'Herprogrammering Stedelijk Centrum' vast te stellen als het nieuwe programmatisch kader voor de ontwikkeling van de resterende locaties in de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard, in aansluiting op het gewijzigde financiële raamwerk zoals opgenomen in de VoRap 2017 en verwerkt in de Nota Grondbedrijf 2018.

En tegelijkertijd burgers, ondernemers en instellingen of een combinatie daarvan, de ruimte te geven om voor een aantal geselecteerde locaties te komen met een ander, beter, slimmer en/of goedkoper plan, mits kan worden voldaan aan de doelstellingen van de herprogrammering, zie hiervoor het adviesrapport in paragraaf 3.4. Daarnaast wordt de raad geïnformeerd over de (juridisch) stappen die het college zal nemen om uitvoering te geven aan de voorgestelde herprogrammering voor de verschillende locaties.

2. Relatie met programma

Een voorstel voor herprogrammering van gebiedsontwikkelingen in het stedelijk centrum raakt vanzelfsprekend verschillende raadsprogramma's, maar in hoofdzaak betreft het de programma's 'Ontwikkeling centrumstad' en 'Wonen en leefomgeving'.

Ontwikkeling centrumstad

De gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard -en daarmee ook de herprogrammering- behoren primair tot het raadsprogramma 'Ontwikkeling centrumstad'. De strategische doelstelling van dit programma is 'het versterken en verder ontwikkelen van het centrum ten behoeve van de (eu)regionale functie van Venlo'. Met andere woorden een hoogwaardig stedelijk centrum, waar veel verschillende bewoners en bezoekers op verschillende momenten van de dag en de week vertoeven, werken en wonen. Vanuit dit

Raadsvoorstel - onderbouwing

programma wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de hoofdpogaven van de Strategische visie 2030 en meer in het bijzonder aan het gekoppelde thema 'Centrum Euregio: Hoofdstad en vitaal hart'. Hiermee sluit dit programma ook aan op de regiovisie 'Regio in Balans', en dan met name op het thema 'Boeien en Binden'.

Eén van de ambities in dit raadsprogramma is een toename van de binnenstedelijke dynamiek door het terugbrengen van het binnenstedelijk wonen. De gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard beogen hier aan de hand van een stevig woonprogramma aan deze ambitie invulling te geven, uiteraard in samenhang met de aanvullende stedelijke functies in de plannen.

Wonen en leefomgeving

De gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard hebben vanzelfsprekend ook een direct raakvlak met het raadsprogramma 'Wonen en leefomgeving', gezien het resterend woonprogramma van 515 woningen. De strategische doelstelling van dit programma is 'het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving'. Vanuit dit programma wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de hoofdpogaven van de Strategische visie 2030 en meer in het bijzonder aan het daarin benoemde thema 'Veelzijdige stad in het groen'. Hiermee sluit dit programma ook aan op de regiovisie 'Regio in Balans', en dan met name op het thema 'Boeien en Binden'.

De ambities binnen dit raadsprogramma is dat het aanbod van wonen in Venlo voorziet in alle treden van de woonladder. Iedereen moet in Venlo kunnen wonen. Het versterken van de woon- en leefomgeving is essentieel voor het vasthouden en aantrekken van inwoners. De ambities op het gebied van bevolkingssamenstelling (binden van kenniswerkers) stellen daarbij extra eisen aan de beschikbaarheid van hoogwaardige woonmilieus in stad en regio. Dit betekent dat er te allen tijde een aantrekkelijk gedifferentieerd aanbod van woningen beschikbaar zal moeten zijn. Met Q4 en Maaswaard wordt één voor de regio Noord-Limburg uniek (woon)milieu beoogd met een stabiel toekomstperspectief, mits het woonaanbod (blijft) aansluit(en) op de vraag.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

In januari 2017 heeft het college besloten tot een bestuursopdracht om te komen tot een actueel en uitvoerbaar (woningbouw)programma voor de resterende locaties in Q4 en Maaswaard. De gebiedsontwikkelingen moeten na een periode van vertraging en stilstand weer geactiveerd worden door een nieuw en realistisch vertrekpunt te bieden. Een vertrekpunt gebaseerd op actuele inzichten in de ontwikkeling van Venlo, de regio en de markt. Een programma passend binnen de doelstellingen en ambities uit de raadsprogramma's om jongeren, jonge gezinnen en hoger opgeleiden aan de stad en de regio te binden. Maar tegelijkertijd rekening houdend met de belangen en (tijdelijke) rechtspositie van onze partners in de gebiedsontwikkeling. En heel praktisch om Q4 en Maaswaard binnen de herijkte einddata van de grondexploitaties¹ te realiseren, met bijzondere aandacht voor het beperken van de financiële impact van de herprogrammering en het inbrengen van de C2C-ambities.

¹ De einddata van de grondexploitaties Q4 en Maaswaard zijn bij het vaststellen van de Jaarrekening 2016 met 3 jaar verlengd inclusief bijstelling van de risicoparagraaf, echter op het moment van besluitvorming voor de bestuursopdracht was dat voor Q4 2019 en Maaswaard 2020.

Raadsvoorstel - onderbouwing

4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

In Q4 en Maaswaard resteert in het derde kwartaal van 2017 nog een gezamenlijk woningbouwprogramma van 515 woningen, waarvan 444 appartementen in de koopsector of voor de vrije huurmarkt. Op basis van de bijbehorende grondexploitaties dienen in 2022 de locaties in Q4 te zijn verkocht en in 2023 de locaties in Maaswaard. De opgave is dan ook fors: in de komende 6-7 jaar moeten gemiddeld 75-85 woningen in Q4 en Maaswaard worden gerealiseerd of tenminste te zijn gestart met de bouw. Wetende dat in de voorgaande 10 jaar -waarvan 5 jaar in voor- en 5 jaar in tegenspoed- nooit meer dan circa 50 woningen per jaar zijn ontwikkeld in het stedelijk centrum. Het leegstandsniveau van woningen in het stedelijk centrum op peildatum 1 januari 2017 nog altijd 4,5 keer hoger is dan in een gezonde woningmarkt en 3 keer hoger dan in de rest van Venlo. Van de ruim 250 leegstaande woningen in de commerciële markt is bijna 20% een nieuwbouwwoning. In het stedelijk centrum een aantal juridisch harde bouwplannen bestaan buiten Q4 en Maaswaard -zoals Lohofstraat- die rechtstreeks concurreren met de plannen in de gebiedsontwikkelingen. Ook buiten het stedelijk centrum een overschot aan bouwplannen is die niet qua woonomgeving, maar wel in qua prijs-kwaliteit concurreren.

In Q4 en Maaswaard zijn tot op heden ruim 250 woningen gerealiseerd, hoofdzakelijk voor specifieke doelgroepen: zorgwoningen, sociale huur, groepswoningen en ouderen. Het voorgaande betekent dat 65% van het beoogde woningbouwprogramma nog niet is gerealiseerd. In de periode 2008-2015 werd hiervoor als oorzaak vooral gekeken en gewezen naar de financiële crisis en economische recessie. De zogeheten 'Van der Laan-subsidies' hielden de bouwsector in 2009-2010 nog kortstondig op gang, maar nadien beperkte de nieuwbouw zich vooral tot specifieke doelgroepen: sociale woningbouw, zorgwoningen, studenten en starters. De financiële crisis en economische recessie zijn echter niet het hele verhaal, onderliggend is er meer aan de hand.

Demografische transitie aan de oppervlakte

Vóór 2008 kende de regio Noord-Limburg inclusief Venlo al een behoorlijk ontspannen woningmarkt met een goed gevuld woningbouwprogramma. Voor deze ontspannen situatie op de woningmarkt lag de oorzaak op een heel ander vlak dan de economische conjunctuur. De crisis en recessie overschaduwde een langlopende trend van vergrijzing en ontgroening van de regio, een demografische transitie waar het omslagpunt van een dalende bevolking nu snel dichterbij komt. De effecten van demografische transitie op de woningmarkt zijn groot en wordt steeds zichtbaarder. Ook voor burgers en media. In september 2016 was "Noord-Limburg krijgt de komende jaren te maken met een flinke bevolkingskrimp" de headline van een nieuwsitem van L1. Aanleiding waren de nieuwe bevolkingsprognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De nieuwe cijfers voorzien voor bijna alle gemeenten in de regio, waaronder Venlo, een afname van het aantal inwoners en een sterke vergrijzing. En juist daar ligt de kiem voor de huidige stagnatie in gebiedsontwikkelingen als Q4 en Maaswaard. We hebben als regio en gemeente te veel woningbouwplannen, die ook nog eens te vaak niet aansluiten op de veranderende vraag. Het stagneert dan ook niet alleen in het stedelijk centrum, maar dit beeld is ook zichtbaar bij projecten buiten het stedelijk centrum en in de gehele regio. Langdurige leegstand en oplopende verkooptijd in bepaalde segmenten van de woningmarkt zijn al duidelijk zichtbaar. En nemen maar mondjesmaat af bij een aantrekkende economie. De huidige opleving in de woningmarkt is vooral een inhaalslag van de afgelopen jaren. En voorbehouden aan de populaire woongebieden én is niet een nieuw groeiperspectief voor de lange termijn. Vanuit de Regionale Structuurvisie Wonen

Raadsvoorstel - onderbouwing

ligt dan ook de regionale opgave om te komen tot een reductie van 40% van de overcapaciteit in nieuwbouwplannen voor 2020, per gemeente.

Gelukkig liggen er ook nieuwe kansen. Juist voor een stedelijk centrum in een rurale omgeving liggen er ook kansen door de trek naar de stad. Helaas verliezen we nog jaarlijks veel jonge inwoners aan grote(re) steden, die we na de studie vaak niet meer terug zien. Maar tegelijkertijd is Venlo -en dan in het bijzonder het stedelijk centrum- weer in trek bij inwoners van kleinere steden, kenniswerkers van buiten en voor studenten in Venlo een reden om te blijven hangen na de studie. En wellicht voor een aantal studenten wel een reden om na de studie terug te keren. We moeten het effect hiervan echter niet overschatten. We gaan krimpen, maar we kunnen ook een graantje meepikken van de trek naar de stad, daarmee de krimp wat dempen en de bevolkingssamenstelling diverser maken. Maar dan moet het woningaanbod wel inspelen op de woonwensen van deze groep. Maak het mogelijk om wonen, werken en zorgen te combineren in de woning en directe woonomgeving, zoals de onlangs gerealiseerde woningen in 't Schrikkel. De overmaat aan appartementen in het huidige programma voorziet hierin in ieder geval niet.

Noodzaak tot herprogrammering

Een groot deel van het woningbouwprogramma in Q4 en Maaswaard blijkt dus niet meer passend in aantal en/of woningtype bij de demografische ontwikkeling en de woonwensen in deze stad en regio. Anticiperen is noodzakelijk, faseren of herpositioneren van de gebiedsontwikkelingen is geen oplossing voor de lange termijn. Ter illustratie van de 444 appartementen in Q4 en Maaswaard kan de woningmarkt, op basis van het woningbehoefteonderzoek in 2016, nog maar 150-200 appartementen opnemen². Uiteraard zit in de voorspellingen van het CBS en soortgelijke prognoses van E'til een bepaalde mate van onzekerheid, echter niet in deze mate.

De noodzaak tot herprogrammeren van de woningbouwplannen van de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard is onvermijdelijk. Echter zoals in de inleiding al beschreven wijzigt de koers niet waar het gaat om de hoofddoelstelling, maar de koers behoeft wel een flinke bijstelling. Naast een betere aansluiting op de vraag moet een negatieve financiële impact van de herprogrammering zoveel mogelijk worden beperkt.

De voorgestelde herprogrammering Q4 en Maaswaard moet daarnaast worden gezien als een onderdeel van de bredere aanpak van gemeente, regio en provincie om meer grip te krijgen op de transitie in de woningmarkt. Een noodzakelijke reductie van de planvoorraad vanuit een veranderend demografisch perspectief en overmaat in plannen, zoals reeds aangekondigd in de Regionale Structuurvisie Wonen en waarover u op 4 oktober 2017 in een besloten sessie bent bijgepraat.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

De gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard zijn op een punt beland waarop we scherpe keuzes moeten maken. Sleutelen aan het programma is noodzakelijk en verder uitstel is geen optie. In het voorliggende adviesrapport zijn concrete voorstellen en aanbevelingen gedaan om deze keuzes te kunnen maken en weer tot actuele en uitvoerbare gebiedsontwikkelingen te komen.

² Woningbehoefte Onderzoek Noord-Limburg, SAMR en Fakton, 14 november 2016.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Om te komen tot voorstellen en aanbevelingen is eerst een nulmeting' uitgevoerd om het vertrekpunt vast te stellen en een gedegen inventarisatie en analyse neer te leggen als fundament voor de herprogrammering. We beginnen immers niet op 'nul'. Hierin komen de drie bepalende elementen voor iedere locatie aan bod: juridische binding, financiële huishouding en ruimtelijk kwaliteit van het huidige plan in de brede zin van het woord. Met als doel de balans op te kunnen maken en te komen tot een eerste strategisch advies per locatie.

Strategisch advies

Het actueel en uitvoerbaar maken van het programma voor Q4 en Maaswaard betekent te allen tijde minder programma, hetgeen in de voorgaande analyse is onderbouwd. Herprogrammeren zal ook bijna altijd leiden tot minder opbrengsten, echter het doel is ook de financiële impact te beperken. In het strategisch advies is dan ook het uitgangspunt om waar nodig en wenselijk pas over te gaan tot een herprogrammering als de kans op contractschade is weggenomen. Zodat de benodigde extra middelen alleen worden ingezet om het programma te actualiseren en te verbeteren en niet om contracten af te kopen.

Het strategisch advies voor de locaties kent een viertal varianten: per direct herprogrammeren al dan niet binnen het huidige ontwikkelproces, herprogrammeren uitstellen tot de juridische binding is komen te vervallen of is beëindigd, doorgaan met het huidige plan maar wel de ruimte nemen om het plan te optimaliseren en tenslotte voor een aantal locaties de ontwikkeling te stoppen met eventueel een alternatief stedelijk programma.

In de volgende figuur is het strategisch advies grafisch weergegeven, het onderscheid tussen direct herprogrammeren of pas na beëindiging van het contract of de overeenkomst is hierin niet af te lezen. Alleen bij de locaties Blok van Gendt en Bastion Lichtenberg kan dit per direct, voor de overige locaties kan dit alleen als de contractpartij uit eigen beweging voor het aflopen van de overeenkomst aangeeft mee te willen werken aan een herprogrammering. Voor een nadere toelichting op het strategisch advies wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en in het bijzonder paragraaf 2.6 van het adviesrapport.

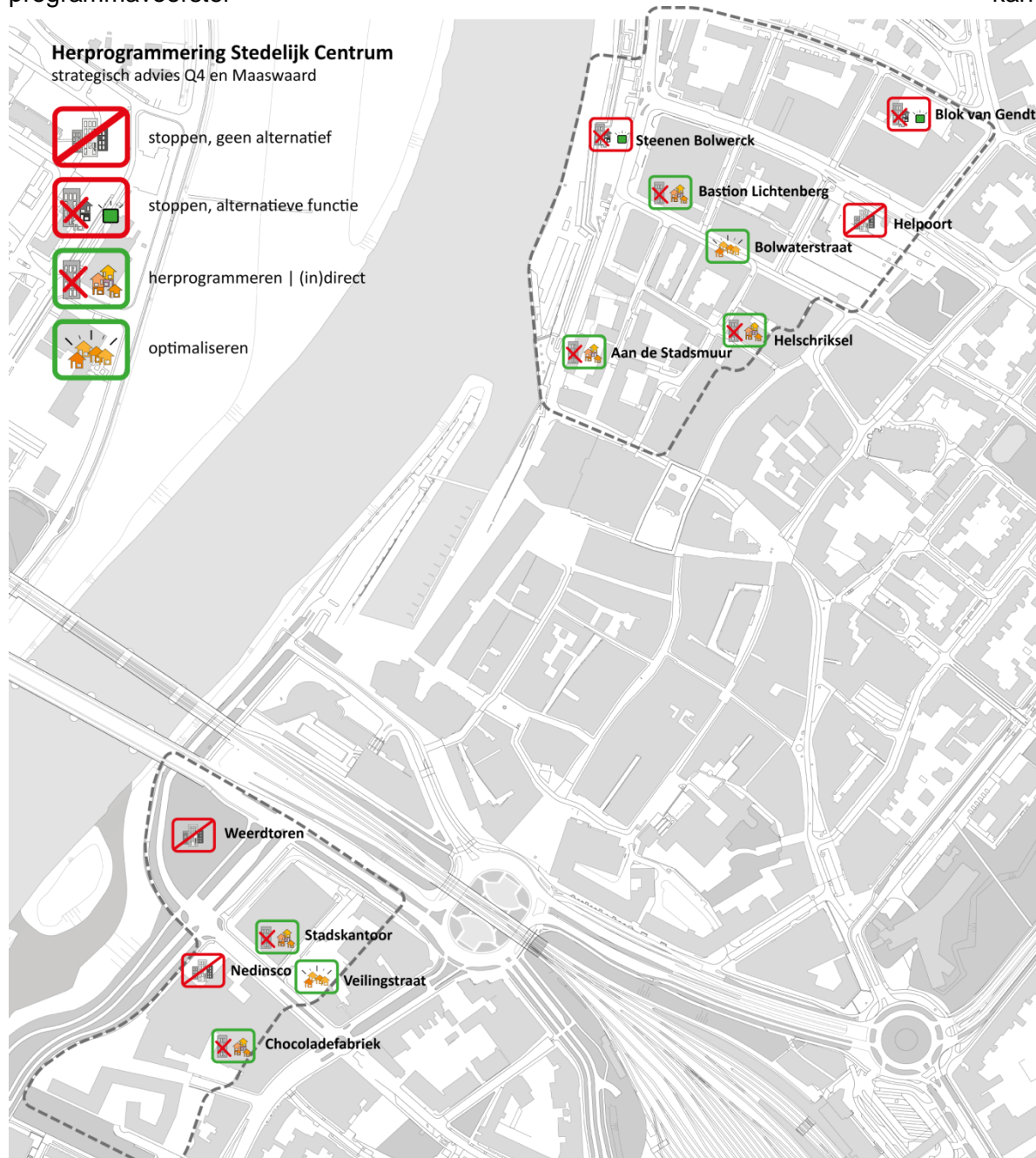
Let wel, het hierna volgend strategisch advies en de herprogrammeringsvoorstellen zullen bij de verdere uitvoering na de besluitvorming nog wel enige speelruimte behoeven. Immers het proces van optimalisatie en herprogrammering is deels ook een onderhandelingsproces en afhankelijk van het vrijkomen van locaties van de huidige juridische binding. Denk hier bij aan de locaties waar voorlopig nog een juridisch contract of overeenkomst van toepassing is of locaties waar een nieuwe samenwerking tussen partners zal moeten worden opgestart. Ook kan het ontwerpproces nog een (ondergeschikte) programmatische wijziging vereisen.

In paragraaf 3.2.11 van het adviesrapport is hiertoe opgenomen: 'in de uitwerking van de verschillende locaties in Q4 en Maaswaard -al dan niet via de ontwikkelenveloppe- is het verstandig enige speling te houden in het nieuwe beoogde programma. Geen partij is gebaat bij een minder goed totaalproduct omwille van een star programma. Aangezien reductie van het woningaantal en het beperken van de financiële impact belangrijke opgaven zijn, kan hier dan ook niet aan worden getornd. Wel kan voor maximaal 10% van de beoogde woningen worden afgeweken van het kwalitatieve programma, bijvoorbeeld woningtype of beoogd eigendom.'

Raadsvoorstel - onderbouwing

Voorstel tot herprogrammering

Op basis van het strategisch advies is per locatie een concreet voorstel tot herprogrammering gedaan binnen de contouren van de nulmeting, de aanbevelingen van de werkconferentie en gesprekken met Woonwenz, zie ook onder punt 6 van dit raadsvoorstel. In het voorstel is aandacht besteed aan de voorwaarden waaronder het programmavoorstel kan



worden uitgevoerd, de consequenties die dit heeft voor de rol van de gemeente, de grondexploitatie, de ontwikkelmethode, het tijdsplan en een eerste inventarisatie van risico's. Het herprogrammeringsvoorstel vormt na besluitvorming de basis voor een reguliere of bijzondere vorm van aanbesteding, zie ook 'Aanbesteding en Right to Challenge'.

Raadsvoorstel - onderbouwing

In paragraaf 3.2 van het adviesrapport zijn de herprogrammeringsvoorstellen schematisch weergegeven. Tevens is voor de locatie Steenen Bolwerck een eerste ontwikkelperspectief gegeven, als onderdeel van de toekomstige herinrichting en gebruik van de Maaskade en Lage Loswal. Met de herprogrammering zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin zijn grote stappen gezet om het woningbouwprogramma weer actueel en uitvoerbaar te maken.

- Het totale woonprogramma in Q4 en Maaswaard is met bijna 45% afgenomen en bij een volledige herprogrammering na beëindiging van contracten kan dit oplopen tot bijna 50%³. Hiermee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de noodzakelijke reductie, die vanuit de regionale structuurvisie Wonen tot 2020 op ten minste 40% van de overcapaciteit is gesteld, zie ook paragraaf 1.6 van het adviesrapport.
- In het programma is het aantal appartementen teruggebracht met tenminste 56% tot bijna 65%³ en sluit weer aan op de resterende vraag naar appartementen van maximaal 150-200 tot 2028. In ogenschouw nemende dat een aanmerkelijk deel van de nieuwbouwappartementen in de Maasboulevard nog door de markt moeten worden opgenomen.
- Voor grondgebonden stadswoningen is een marktvaart, maar de omgevingscondities dienen hiervoor goed tot optimaal te zijn. Waar de condities aanwezig zijn, zijn de woningen behouden en/of uitgebreid, tegelijkertijd is op één locatie het programma omwille van de condities komen te vervallen. Hetgeen uiteindelijk leidt tot een reductie van 24% tot maximaal 27% en ruimte creëert voor een duurzame oplossing van de parkeervraag in het noordelijk deel van het stedelijk centrum.
- Het aantal grondontsloten woningen is 7-voudig tot maximaal 10-voudig van het beoogde aantal. Hiermee wordt ingespeeld op de woonwensen van (hoog)stedelijk georiënteerde huishoudens, zowel 1-en 2-persoonshuishoudens en (jonge) gezinnen, met relatief hoge inkomens en opleidingsniveaus, de kenniswerkers.
- Uit het woonwensenonderzoek blijkt een duidelijke marktvaart voor huurappartementen in de commerciële huursector, middelduur en duur. Ook hier is op ingespeeld, door deze nadrukkelijk mee te nemen in het programmavoorstel van een aantal locaties met appartementen.

	huidig programma	programmavoorstel directe werking	programmavoorstel na beëindiging contract
appartementen	444	(134*-)194	(97*-)157
grondgebonden	65	49	47
grondontsloten	6	44	59
totaal	515	(227-)287	(203-)263

* strategische reservering programma locatie Weerdtoren, zie paragraaf 3.2.10 adviesrapport.

Cradle to Cradle

In het WOP Q4 (2005 en 2008) en het plan Maaswaard (2001 en 2007) is aandacht voor duurzaamheid en in beperkte mate voor het toepassen van de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C). In de periode van eerdere planvorming was voor de energietransitie,

³ De locatie Weerdtoren is hier in nog niet meegenomen.

Raadsvoorstel - onderbouwing

hergebruik van grondstoffen en klimaatverandering nog niet de maatschappelijke aandacht en urgentie, zoals dit in het huidige tijdvak wordt gevoeld. Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat de eisen en voorwaarden onvoldoende actueel en concreet zijn. De herprogrammering is dan ook het logische én noodzakelijke moment om ook de eisen en voorwaarden ten aanzien duurzaamheid en C2C te herijken. De locaties die opnieuw worden aangeboden -al dan niet ten behoeve van woningbouw⁴- krijgen als ontwikkelvoorwaarde een gemiddeld ambitieniveau 2 mee, zoals beoogd in het 'Ambitieweb Venlo Principes'.

Aanbesteding en Right to Challenge

De herprogrammering van Q4 en Maaswaard is geen volledig open planproces. Hoe graag we dat ook zouden willen, dat kan gewoon niet. Eerst moest de eigen positie opnieuw worden gedefinieerd. Immers de gebiedsontwikkelingen beginnen niet op 'nul' en er zijn voor de gemeente Venlo grote financiële en juridische belangen mee gemoeid. De belangrijkste ontwikkelende partijen en partners zijn in de reguliere overlegstructuren op de hoogte gesteld van de herprogrammering. Ook bij de werkconferenties in Q4 in het voorjaar van 2017 is veel input over programmatische wensen opgehaald bij bewoners, ondernemers, instellingen en corporaties en voor besluitvorming ook weer teruggekoppeld, zie ook onder punt 6 van dit raadsvoorstel.

Om na de afronding van de bestuursopdracht de stad, initiatiefnemers en belanghebbenden met goede ideeën en voorstellen ruimte te geven in de planvorming, wordt voor een aantal locaties een nieuwe procesvorm 'Right to Challenge' toegepast. Oftewel 'het recht om uit te dagen'. De kern van de aanpak is dat een initiatiefnemer(s), groep (georganiseerde) bewoners of instelling(en) een taak of opgave van de gemeente kan overnemen als zij denken dat het anders, beter, slimmer en/of goedkoper kan. Hiervoor moet je als gemeente aan de voorzijde vastleggen aan welke voorwaarden de uitvoering van de taak of opgave in kwalitatieve, financiële en procesmatige zin moet voldoen, zie hiervoor paragraaf 3.4 van het adviesrapport.

De procesvorm 'Right to Challenge' is geschikt voor de herprogrammeringsopgave in Q4 en Maaswaard. Immers als primair belanghebbende in financiële en kwalitatieve zin is het voor de gemeente noodzakelijk om grip te hebben op de voorwaarden voor de herprogrammering en het borgen van de risico's. De gemeente ontwikkelt een zogeheten plan B voor de herprogrammering: plan, programma, financieel kader en andere ontwikkelvoorwaarden. Vervolgens staat het iedereen vrij om binnen een vastgestelde periode met een ander, beter, slimmer en/of goedkoper plan te komen. Mits wordt voldaan aan de (ontwikkel)doelstelling en ontwikkelvoorwaarden. Uiteraard kan de procesvorm alleen worden ingezet als een locatie vrij is of op korte termijn komt van de oorspronkelijke rechten en/of contracten. In de zin van de aanbestedingswet is het eigenlijk een vrijere vorm van aanbesteden met andere condities, zoals ook wordt beoogd voor het project 'openbare aanbesteding verkoop kavel Helschriksel 11 in Q4'.

In de programmavoorstellen is per locatie de ontwikkelmethode of aanbestedingsvorm benoemd. Kortweg wordt óf een reguliere aanbesteding voorgesteld óf het meer experimentele Right to Challenge. De reguliere aanbestedingsvorm wordt voorgesteld voor de locaties waar het programmavoorstel nagenoeg gelijk is aan het vigerende programma óf in het programmavoorstel wordt ingespeeld op een duidelijk tekort of vraag in de woningmarkt. Denk hierbij aan middeldure huurwoningen. Waar een specifiek alternatief programma is voorzien, niet zijnde wonen zoals Blok van Gendt en Steenen

⁴ Voor sociale woningbouw wordt de balans gezocht tussen C2C en voorkomen extra financiële lasten voor huurders.

Raadsvoorstel - onderbouwing

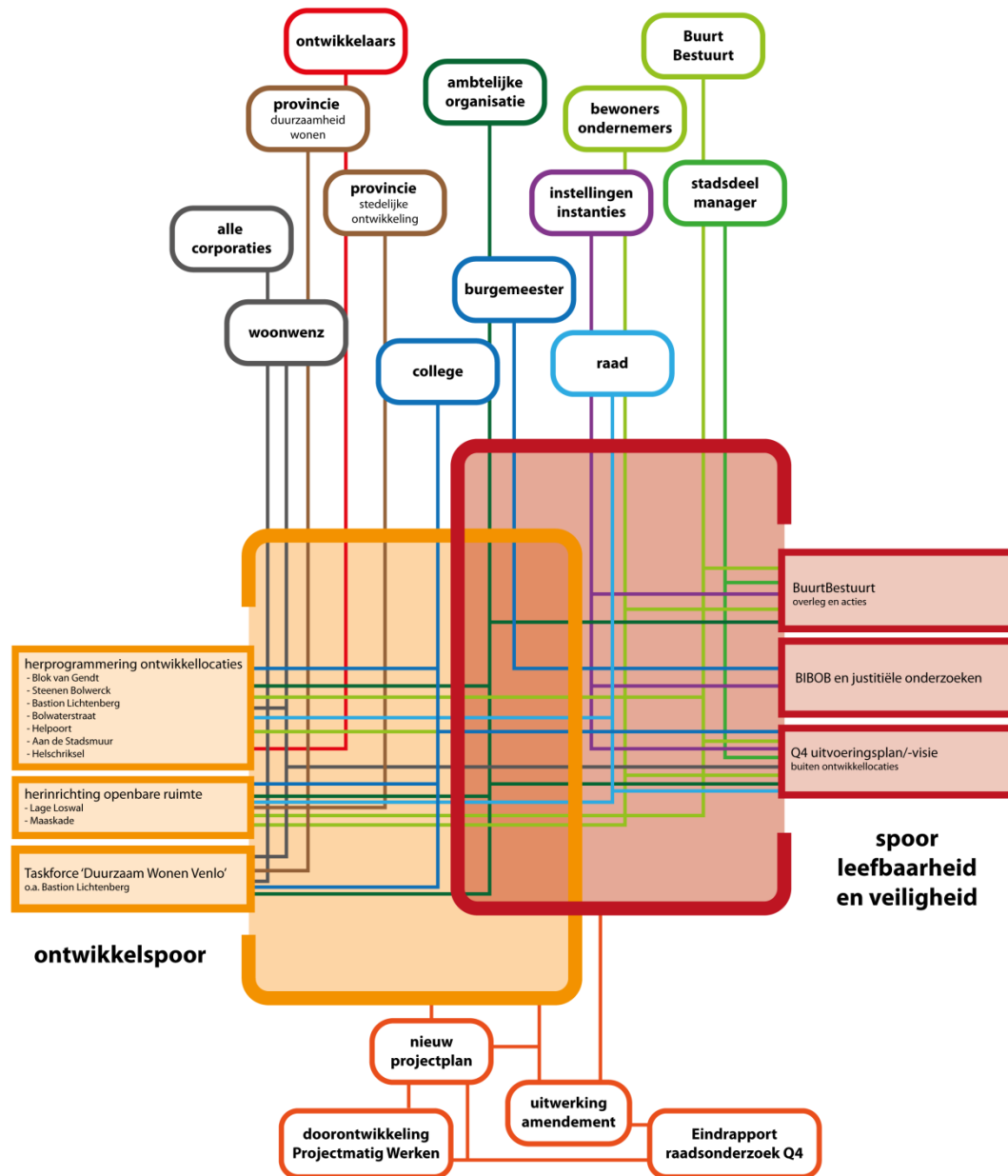
Bolwerck. Een bijzondere situatie doet zich voor bij de locatie Chocoladefabriek. Hier wordt voorgesteld de locatie op te knippen, waarbij het woningbouwprogramma via een reguliere aanbesteding loopt en het commerciële programma in de oude fabriek en achterliggende schoorsteen met Right to Challenge. Indien het Right to Challenge-proces niet leidt tot een passend alternatief plan, dan zal de locatie alsnog via de reguliere aanbesteding op de markt worden gebracht met plan B.

Afsluitend is in hoofdstuk 3 van het adviesrapport een indicatieve fasering opgenomen, inspeland op de maximale contractduur van de verschillende locaties en het gedoseerd op de markt brengen van het nieuwe woonaanbod. Voor een samenvatting van de financiële consequenties wordt verwezen naar de financiële paragraaf onder punt 7 van dit raadsvoorstel.

6. **Welke** externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

In de inleiding van dit raadsvoorstel is de tweesporen-aanpak voor Q4 al toegelicht. Beide sporen grijpen voortdurend in elkaar en de inspanningen in beide sporen moeten elkaar versterken. Vanzelfsprekend zijn in beide sporen een groot aantal actoren actief in verschillende rollen. Om de relaties tussen de sporen, de actoren en de aanpak enigszins te ontwarren en de positie van het voorliggende herprogrammeringsvoorstel goed te kunnen duiden, hebben we dit schematisch weergegeven in onderstaande figuur. Vervolgens is voor de relevante actoren een toelichting gegeven op hun betrokkenheid.

Raadsvoorstel - onderbouwing



Bewoners, ondernemers en instellingen

In januari en mei 2017 heeft tweemaal een werkconferentie Q4 plaatsgevonden, zie ook de inleiding van dit raadsvoorstel. In deze sessie is naast de knelpunten en opgaven ten aanzien van 'leefbaarheid en veiligheid' ook het ontwikkelspoor nadrukkelijk aan de orde geweest. In de sessie van januari zijn de meningen, aanbevelingen en adviezen opgehaald en in de sessie van mei teruggekoppeld. In de bijeenkomsten BuurtBestuurt is het ontwikkelspoor een vast agendapunt.

In het ontwikkelspoor tekende zich een breed draagvlak af voor een herijking van de visie en het woonprogramma en zijn daarnaast aanbevelingen en programmatische wensen geuit. In onderstaand schema zijn de 'aanbevelingen en wensen' weergegeven en de wijze waarop hier in de herprogrammering rekening mee is gehouden.

Raadsvoorstel - onderbouwing

aanbevelingen en wensen	herprogrammering
woonprogramma van de locaties Helpoort (Mgr. Nolensplein) en Steenen Bolwerck niet realiseren;	het woonprogramma van beide locaties is geschrapt, het beperkte commerciële programma van Steenen Bolwerck is behouden, zie paragrafen 2.6 en 3.2.9 van het adviesrapport
ruimte bieden voor particulier opdrachtgeverschap, met de volgende nuances: <ul data-bbox="209 600 754 797" style="list-style-type: none">• in beginsel alleen voor de huidige bewoners/gebruikers van het bestaand vastgoed in Bastion Lichtenberg en de locatie Bolwaterstraat;• niet ten behoeve van een verbouwing tot goedkope logies/kamerverhuur	ruimte wordt geboden aan de huidige bewoners/gebruikers van de locaties Bastion Lichtenberg en Bolwaterstraat, het overig vastgoed kan alleen als één geheel worden herontwikkeld, zie paragrafen 3.2.2 en 3.2.3
behoud eigenheid/uniciteit en gevelbeeld	in de ontwikkelvoorwaarden wordt hier waar mogelijk bij aangesloten
meer aandacht voor C2C en duurzaamheid	in de ontwikkelvoorwaarden voor locaties die opnieuw worden aanbesteed wordt een gemiddeld C2C-ambitieniveau van 2 geëist
duidelijkheid over de impact van een oeververbinding	de contractueel vastgestelde termijn voor de ontwikkeling van het meest zuidelijke blok is verstreken en het contract is voor dit blok opgezegd, dit biedt mogelijkheden voor een aanlandplek op deze locatie
herinrichting van de openbare ruimte van de Maaskade en Lage Loswal versnellen, met aandacht voor speelgroen;	de herinrichting van de Lage Loswal is onderdeel van het subsidietraject met de provincie Limburg en dient uiterlijk 1-1-2019 gereed te zijn, de Maaskade zal hier direct op volgen mits passend bij de bouwactiviteiten van Aan de Stadsmuur
verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het stedelijk centrum	de herprogrammering van de locatie Blok van Gendt naar een parkeergarage moet verkeersdruk op het noordelijk deel van de binnenstad verlichten en beter bereikbaar/toegankelijk maken

In een bijeenkomst van BuurtBestuurt van 6 november 2017 zijn de plannen ten aanzien van de herprogrammering aangekondigd voor de raadsclusus van december, zoals dit ook reeds in mei in RIB 2017-69 en het bijbehorende Plan van Aanpak was opgenomen. Na het Presidium van 27 november 2017, zal voorafgaand aan de behandeling in de beeldvormende vergadering van 6 december 2017, in een extra bijeenkomst van BuurtBestuurt de herprogrammering nader worden toegelicht. In het andere spoor zal in het eerste kwartaal van 2018 samen met de bewoners, ondernemers, instellingen en partners worden gewerkt aan een uitvoeringsplan/-visie voor het noordelijk deel van Q4, zoals beschreven in de inleiding als onderdeel van het spoor 'leefbaarheid en veiligheid'.

Voor Maaswaard speelt een dergelijke betrokkenheid en wens tot inspraak niet.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Ontwikkelpartners

In Q4 zijn Woonwenz voor Steenen Bolwerck en Bouwbedrijven Jongen de ontwikkelpartners voor de locaties Aan de Stadsmuur en Henschriksel. Voor de overige locaties zijn geen juridisch bindende contracten of overeenkomsten. In Maaswaard is een aflopende overeenkomst met de partners Van Wijnen en Janssen de Jong.

Voor de gemeente is Woonwenz een belangrijke partner in de ontwikkeling van Q4. In het verleden, nu en in de toekomst. Woonwenz is en blijft de preferente partner van de gemeente voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen in Q4, conform het 'Herzien Afsprakenkader Q4' van juni 2016. Woonwenz heeft een overeenkomst om één van de drie woontorens van het Steenen Bolwerck te ontwikkelen. Tegelijkertijd is dit voor de gemeente een erg ongunstige ontwikkeling, aangezien er geen markt is voor de rest van het woonprogramma en voor één woontoren het merendeel van de kosten voor het bouwrijp maken moeten worden gemaakt. In het najaar van 2017 zijn de gesprekken opgestart om te komen tot een alternatieve ontwikkelpositie voor Woonwenz in Q4 om recht te doen aan de bestaande overeenkomst, zie paragraaf 2.3.1, onder 3 en paragraaf 2.5 van het adviesrapport. Op de locatie Aan de Stadsmuur wordt voorgesteld om de 23 koopappartementen om te vormen naar maximaal 46 eenheden, waarvan 32-38 appartementen en bij voorkeur 8 grondontsloten woningen, zie paragraaf 3.2.4. Aan de 22 grondgebonden koopwoningen wordt niet getornd. Na besluitvorming zal dit verder worden vormgegeven en is voorwaardelijk om de overeenkomst over het Steenen Bolwerck met Woonwenz te kunnen beëindigen. Het adviesrapport en de besluitvormingsstukken zijn vooraf met Woonwenz afgestemd, conform de afspraken in het Strategisch Akkoord.

Voor de locaties Henschriksel en Aan de Stadsmuur heeft de gemeente een juridisch bindend, maar eindig contract met Bouwbedrijven Jongen, zie ook paragraaf 2.3.1, onder 1 van het adviesrapport. Voor beide partijen is de eindigheid een bekend gegeven en is de beoogde herprogrammering middels een bestuurlijk overleg in november aangekondigd, nadat dit al eerder in ambtelijke gesprekken had plaatsgevonden.

Voor de ontwikkellocaties in Maaswaard heeft de gemeente een raamovereenkomst met Van Wijnen en Janssen de Jong, Vesteda heeft zich al op een eerder moment uit de overeenkomst teruggetrokken, zie ook paragraaf 2.3.1, onder 2. Het college heeft op 18 april 2017 (reg.nr. 1137232) besloten de ontwikkelende partijen de raamovereenkomst te ontbinden, wegens het niet nakomen van verplichtingen. Ten aanzien van de ontwikkellocaties waar in het kalenderjaar 2016 en/of 2017 zal tot het einde van 2017 nog constructief worden meegedacht, zonder enige contractuele verplichting. De ontwikkelende partijen zijn hierover ambtelijk geïnformeerd en is tevens een agendapunt geweest in het laatste bestuurlijk overleg in november.

Provincie Limburg

De provincie Limburg is in Q4 in het verleden al een belangrijke partner geweest en ondersteunt ook de gebiedsontwikkeling nu via de stimuleringsregeling Binnenstedelijke Ontwikkeling van gedeputeerde Geurts. De herinrichting van de Lage Loswal, restauratie van de stadsmuur en het verbeteren van de kade(faciliteiten) worden mede mogelijk gemaakt door een substantiële subsidie, zie RIB 2016-163. In de herprogrammering van de ontwikkellocaties in dit raadsvoorstel is de provincie echter (nog) geen partij. Bastion Lichtenberg is destijds wel onderwerp van onderzoek geweest om te participeren in het subsidietraject, maar gezien de relatief korte looptijd afgefallen. Indien een tweede tranche van de stimuleringsregeling beschikbaar komt, zal de locatie mogelijk opnieuw

Raadsvoorstel - onderbouwing

kunnen worden ingebracht.

In de loop van 2017 is vanuit gedeputeerde Prevo vanuit de portefeuilles Energie, Duurzaamheid en Wonen een onderzoekstraject opgestart om te bezien of -onder andere in Q4- een experimenteergebied voor duurzaam bouwen kan worden ingesteld. In het kader van dit onderzoekstraject Duurzaam Wonen Venlo zijn geen juridische verplichtingen aangegaan anders dan medewerking aan het onderzoek, zie ook paragraaf 2.3.2 van het adviesrapport. De Venlose corporaties zijn ook aangesloten bij dit onderzoek.

Stedenbouwkundig supervisor

De concept-programmavoorstellen zijn met de stedenbouwkundig supervisor voor Q4 besproken en akkoord bevonden in een overleg op 12 juli 2017. De definitieve uitwerking in stedenbouwkundige schetsen per locatie zullen in overleg met de supervisor worden samengesteld. De meest ingrijpende programmatische wijziging - Bastion Lichtenberg – is conform een eerder voorstel van de supervisor.

Voor Maaswaard is nooit een stedenbouwkundig supervisor aangesteld.

Right to Challenge

De aanbestedingsvorm Right to Challenge -zoals toegelicht in onder punt 5 van dit raadsvoorstel en paragraaf 1.5 van het adviesrapport- biedt voor een aantal locaties natuurlijk ook nog de mogelijkheid om met een ander, beter, slimmer of goedkoper plan te komen. Welke vervolgens voorrang geniet, mits kan worden voldaan aan een aantal basisvoorwaarden.

7. Financiële paragraaf

De voorgestelde ingrepen tot herprogrammering hebben vanzelfsprekend financiële consequenties. Het schrappen van woningbouwprogramma leidt tot het wegvallen van geprognoseerde inkomsten enerzijds. Daarnaast zijn voor een aantal locaties al kosten gemaakt in de vorm van voorinvesteringen, die niet meer ingelost kunnen worden. In onderstaand schema zijn de financiële consequenties uitgesplitst naar gevolgen van het strategisch advies en de programmavoorstellen die met de besluitvorming direct worden geactiveerd. In de andere hoofdkolom zijn de financiële consequenties weergegeven als gevolg van de programmavoorstellen na contractbeëindiging. De directe gevolgen van het schrappen van een drietal locaties in combinatie met de programmavoorstellen leidt tot een tekort van ruim € 2,6 mln. De financiële gevolgen van de programmavoorstellen na contractbeëindiging kunnen slechts in de bandbreedte worden gegeven, aangezien het afhankelijk is van welke locaties opnieuw beschikbaar komen. In het gunstigste geval leidt de herprogrammering tot een positief saldo van ruim € 0,7 mln en in het meest negatieve geval een extra tekort van € 1,4 mln. Voor de besluitvorming wordt rekening gehouden met het meest negatieve scenario, eventuele meevallers kunnen via de jaarlijkse P&C-cyclus worden verrekend. In het onderstaande overzicht zijn niet alleen de financiële consequenties van het strategisch advies en de programmavoorstellen meegenomen, maar ook de actuele tekorten in de gebiedsontwikkelingen zoals die eerder naar voren zijn gekomen in de nulmeting. In het overzicht is dit als het 'huidig tekort' en 'nieuw tekort' weergegeven. Het huidige tekort is ruim € 0,6 mln en dit kan oplopen tot bijna € 1,6 mln door gewijzigde verwachtingen bij een nieuwe aanbesteding.

De herprogrammering en het actualiseren van de prognoses in beide grondexploitaties

Raadsvoorstel - onderbouwing

leidt minimaal tot een tekort van ruim € 2,6 mln en dit kan oplopen tot maximaal € 4,7 mln. Indien op alle locaties het nieuwe programmavoorstel wordt gerealiseerd leidt dit tot een tekort van € 3,9 mln. Het meest positieve financiële scenario doet zich voor als alleen de locaties vrijkomen, waar het nieuwe programmavoorstel tot hogere inkomsten leidt. Het meest negatieve scenario doet zich voor als het tegenovergestelde zich voltrekt, alleen de locaties met een extra tekort.

	strategisch advies en programmavoorstellen directe werking	huidig tekort op bestaand programma	programmavoorstellen na contractbeëindiging alle locatie	nieuw tekort niet gevolg herprogramming	programmavoorstellen na contractbeëindiging bandbreedte incl. nieuw tekort
categorie 1 stoppen zonder nieuw programma	-1.170.000	-250.000	0	0	
categorie 2 herprogrammeren direct of na contract	-1.480.500	0	112.500	-800.000	-577.500 +740.000
categorie 3 ongewijzigd of optimalisatie	0	-355.000	50.000	0	
subtotaal	-2.650.500	-605.000	162.500	-800.000	-1.377.500 +740.000
totaal		-3.255.500		-3.927.500	-4.633.000 -2.515.500

Samenvattend leidt de herprogramming en actualisatie per saldo tot minder inkomsten in de beide grondexploitaties en ontstaat een nieuw tekort van € 3,3 mln in 2017 en mogelijk een aanvullend extra tekort van € 1,4 mln in 2018. Conform de BBV moet er een voorziening worden gevormd op het moment dat verwachte verliezen bekend zijn. Dat betekent dat in het slechtste scenario de voorziening nadelige grondexploitatie voor het volledige bedrag van bijna € 4,7 miljoen aangevuld moet worden in 2017. En is als zodanig verwerkt in de Nota Grondbedrijf 2018 en positief op besloten bij de behandeling van de Begroting 2018 op 10 november 2017. Bij de jaarrekening 2017 vindt een herziening van de grondexploitaties plaats en worden de effecten op de herprogramming conform besluitvorming verder uitgewerkt.

Raadsvoorstel - onderbouwing

8. Risicoparaagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Geef aan of wel of niet sprake is van een risico. Vermeld in de toelichting de argumentatie

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	niet
Financiële risico's en aspecten	wel
Economische risico's	wel
Maatschappelijke risico's	wel
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	wel
Overige strategische risico's	wel

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

- *Juridische aspecten en wettelijk kader*

Voor de locaties met een juridisch hard contract of overeenkomst wordt deze voor de duur van het contract of overeenkomst gerespecteerd. Indien niet tot realisatie of afname van gronden wordt overgegaan zal de gemeente de noodzakelijke stappen conform wet- en regelgeving hiertoe zetten, voor een aantal locaties is dit reeds in gang gezet. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van het adviesrapport.

Het bijstellen van de juridisch-planologische regeling voor de locaties wordt, waar nodig, meegenomen in een reguliere, wettelijk verplichte actualisatie. Indien eerder noodzakelijk zal voor één of meerdere locaties maatwerk worden geleverd. In deze publiekrechtelijke procedures bestaat altijd het risico van inspraak en beroep bij de Raad van State, hetgeen kan leiden tot een bijstelling van het plan en/of een vertraging.

Het uitschrijven van een 'Right to Challenge' is onderzocht op toepasbaarheid voor dit traject, het is immers in de vast- en onroerend goedsector nog niet (vaak) toegepast. Right to Challenge is een vrijere vorm van aanbesteden die past binnen de wettelijke kaders hieromtrent. Het is noodzakelijk om de inschrijfvereisten laagdrempelig te maken en tegelijkertijd waarborgen in te bouwen -zoals een plan van aanpak- om de realisatie te kunnen garanderen, zie adviesrapport paragraaf 1.5.

- *Financiële risico's en aspecten*

De accountant zal bij de jaarrekening 2017 onder andere de (jaarlijkse) herziening van de grondexploitaties Q4 en Venlo Centrum Zuid (Maaswaard) controleren. Het risico bestaat dat er tot aan de jaarrekening nog ontwikkelingen zijn die we nu niet voorzien, waardoor het bedrag nog kan veranderen. Echter onder punt 7 van dit raadsvoorstel en paragraaf 3.5 van het adviesrapport is toegelicht dat de financiële risico's zijn geminimaliseerd. Enerzijds door juridisch harde contracten en overeenkomsten te respecteren en anderzijds door in het financieel raamwerk een bandbreedte op te nemen en in de VoRap 2017 en in de grondexploitaties rekening te houden met de minst gunstige variant.

Raadsvoorstel - onderbouwing

- *Maatschappelijke risico's*
Burgers, ondernemers, instellingen en partners -welke direct of indirect bij de gebiedsontwikkelingen betrokken zijn- hebben aan de voorkant van het traject hun wensen en aanbevelingen meegegeven, verwezen wordt naar punt 6 van dit raadsvoorstel. Ook is het voor een aantal locaties mogelijk om met een ander, beter, slimmer of goedkoper plan te komen, dat voorrang krijgt als aan een aantal basisvoorwaarden is voldaan (Right to Challenge). Dit neemt niet weg dat in de verschillende procedures en de loop der tijd alsnog tegen de nieuwe plannen weerstand kan ontstaan.
- *Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade*
Dit type risico's zal in hoofdzaak ten laste van de ontwikkelende partij(en) komen. Bijzondere aandacht verdient de kans op planschade. De kans op planschade is aanwezig, maar relatief beperkt, zie ook paragraaf 4.3.3.2 van het adviesrapport. Indien planschade volgt uit een publiekrechtelijke procedure komt deze voor rekening van de ontwikkelende partij, hetgeen via een planschadeverhaalsovereenkomst vooraf wordt geborgd.
- *Afbreukrisico's en mogelijke contractschade*
Voor de herprogrammering is het beperken van de financiële impact als één van de vertrekpunten genomen. Uitvloeisel hiervan is dat de gemeente geen contractbreuk zal plegen en daardoor ook niet leidt tot een vorm van contractschade, zie paragraaf 2.3.
- *Overige strategische risico's*
Gebiedsontwikkelingen zijn per definitie langjarige trajecten en daarmee gevoelig voor strategische risico's van velerlei aard. Dit is één van de onderwerpen die onderdeel moet uitmaken van het voorstel om het college en de raad beter in positie te brengen om strategisch te kunnen sturen, conform de aanbeveling uit 'Eindrapport Raadsonderzoek Q4', zie ook onder punt 9 van dit raadsvoorstel en paragraaf 4.4 van het adviesrapport.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na besluitvorming over het voorliggende herprogrammeringsvoorstel gaan we met volle vaart aan de slag. In de inleiding heeft u al kunnen lezen dat ook op het spoor 'leefbaarheid en veiligheid' nieuwe stappen worden gezet. Onderstaand zijn de belangrijkste vervolgstappen op het 'ontwikkelspoor' weergegeven, die ter informatie of vaststelling naar de Raad zullen worden gebracht. In onderstaand schema is een overzicht op hoofdlijnen gegeven van te verwachten stappen en acties.

Raadsvoorstel - onderbouwing

stappen en acties	periode
projectplan actualiseren, vaststellen college en infomeren raad	Q1 2018
actualisatie GREX Q4 en Maaswaard	Q1 2018
procedures tot het formeel beëindigen van contracten en overeenkomsten	Q1 2018
vaststellen nieuwe GREX Q4 en Maaswaard via Jaarrekening 2017	Q2 2018
opstellen herontwikkelplan Bastion Lichtenberg en Bolwaterstraat	2018
verkennend onderzoek 'middeldure huur' vastleggen in bestemmingsplan	2018
aanbesteding Blok van Gendt en (restant) Bolwaterstraat	2018
aanbesteding Stadskantoor en Veilingstraat ⁵	2018
herinrichting Lage Loswal / 't Bat (geen gevolg van herprogrammering, wel onderdeel WOP Q4)	2019
aanbesteding commercieel programma Steenen Bolwerck en woonprogramma Chocoladefabriek ⁵	2019
Right to Challenge Aan de Stadsmuur, Bastion Lichtenberg en Helschrikse ⁵	2019
Right to Challenge commercieel programma Chocoladefabriek ⁵	2020
actualisatie bestemmings-/omgevingsplannen	2018-2023

Direct na de besluitvorming over de Herprogrammering Stedelijk Centrum zal het projectplan voor Q4 en Maaswaard geactualiseerd worden in lijn met de conclusies en aanbevelingen uit het 'Eindrapport Raadsonderzoek Q4', d.d. 13.09.2017. In het projectplan zullen tenminste de volgende hoofdlijnen worden uitgewerkt:

1. Een voorstel voor een adequate projectorganisatie en organisatieprincipes met een duidelijk sturingsmodel en afspraken over bevoegdheden, verantwoordelijkheden, taken en projectbeheer, zowel voor intern gebruik als voor de samenwerking met externe partners. Dit leidt tot projectafspraken over de wijze waarop de gemeente de opgaven gaat realiseren, waarin ook de basisprincipes van projectmatige werken consequent worden gevolgd. Hiertoe dient de benodigde ambtelijke capaciteit in kwantitatieve en kwalitatieve zin te worden zeker gesteld om voortvarend aan de slag te kunnen in deze nieuwe fase. Bijzondere aandacht is er voor het borgen van kennis- en informatieoverdracht tussen sleutelpersonen in de projectorganisatie ten behoeve van de continuïteit die binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen als Q4 en Maaswaard vergen. Een goede projecthistorie en projectadministratie zijn hiervoor tenminste vereist.
2. Een voorstel bevat om de gemeente beter in positie te brengen om haar rol als regisseur in de gebiedsontwikkelingen te pakken, waardoor aan een effectieve strategische samenwerkingsrelatie tussen gemeenten en externe partners kan worden gebouwd.
3. Indien mogelijk een voorstel opnemen om het college en de raad beter in positie te brengen om op strategisch niveau te kunnen sturen en controleren op basis van de nieuwe kaders. Dit moet in eerste instantie worden vormgegeven door de brede

⁵ Indien contracten, overeenkomsten en huidige processen of trajecten komen te vervallen of zijn beëindigd.

Raadsvoorstel - onderbouwing

werkgroep vanuit de raad, die aan de slag gaat met de uitwerking van het amendement bij het 'Eindrapport raadsonderzoek Q4'⁶. Hierin dienen duidelijke afspraken en spelregels te worden geformuleerd over de wijze waarop de raad en het college kunnen komen tot een beter samenspel en verbeterde informatievoorziening. In ieder geval is het evident dat de informatievoorziening naar de raad hiervoor naar het integrale projectniveau en de doelen van de stad moet worden getild.

Het geactualiseerde projectplan zal uiteindelijk door het college worden vastgesteld en via een Raadsinformatiebrief aan de Raad worden aangeboden. Dit traject dient uiterlijk in het eerste kwartaal van 2018 volledig te zijn afgerond, zodat het tevens als overdrachtdossier kan dienen naar een nieuwe raad(speriode). Of hier ook bovenstaand onderdeel 3 al deel van uit kan maken is afhankelijk van de procesafspraken die hierover moeten worden gemaakt. De huidige projectorganisatie wordt in de tussenliggende periode wel de ruimte geboden om al aan de slag te gaan met de uitvoering van de voorliggende herprogrammering.

⁶ Bij de vaststelling van het 'Eindrapport Raadsonderzoek Q4' (reg. nr 2017-68) is via een amendement besloten om in een brede werkgroep van Raad, College en ambtelijke organisatie te onderzoeken op welke wijze hieraan vorm kan worden gegeven, met een verbrede scope naar omvangrijke en complexe dossiers.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Herprogrammering Stedelijk Centrum | Q4
en Maaswaard
raadsnummer 2017 77
raadsvergadering d.d. 20 december 2017

team REWLE
steller ing. JHO van de Ven
doorkiesnummer +31 77 3596780
e-mail j.ven@venlo.nl
datum 20 oktober 2017

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 21 november 2017, registratienummer ;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet of op artikel ;
gezien het advies van ;
overwegende dat ;

besluit(en) vast te stellen:

Formuleer zo nauwkeurig mogelijk de punten waar de raad een besluit over moet nemen. Gebruik korte zinnen en beperk het aantal beslispunten. Bedenk; waar gaat de raad over?

1. het strategisch advies, de visie op doorontwikkeling en de daarop gebaseerde herprogrammering van de ontwikkellocaties in Q4 en Maaswaard;
2. de nadere invulling van het financiële raamwerk, conform vaststelling Begroting 2018;
3. burgers, ondernemers en partners ruimte te bieden om onder duidelijke voorwaarden voor een aantal locaties met een ander, beter, slimmer of goedkoper plan te komen (Right to Challenge)
4. het voorgestelde proces van de tweesporen-aanpak voor Q4 te volgen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 december 2017.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten