

Raadsvoorstel - onderbouwing

Raadsvoorstel

onderwerp Planontwikkeling Sloterbeekstraat
raadsnummer 2020 53
collegevergadering 15 september 2020
d.d.
raadsvergadering 28 oktober 2020
d.d.
fatale termijn
programma Leefbaar Venlo

portefeuillehouder E. Boom (grondbedrijf)

GEMEENTEBESTUUR

team RGVASG
registratienummer 1562386
steller R. Pilet
doorkiesnummer 077-3599597
e-mail r.pilet@venlo.nl
datum
bijlage(n) nvt
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

1. Vaststellen van het grondexploitatiecomplex Sloterbeekstraat met het oog op de planontwikkeling van de locatie aan de Sloterbeekstraat – Jonkergouwstraat.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 348.305,00 en dit te dekken uit de opbrengsten van de grondverkoop.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsvoorstel - onderbouwing

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In juli 2019 hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan de plannen van Woonwenz voor de realisatie van een appartementencomplex met 26-29 appartementen aan de Sloterbeekstraat. In maart 2020 is de raad over de ontwikkeling door Woonwenz geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

De grondexploitatiekosten voor de beoogde planontwikkeling worden gedekt uit de verkoopopbrengst en worden geraamd op € 378.305,00. Deze kosten bestaan uit het bouw- en woonrijp maken van de te verkopen gronden inclusief de bijkomende plan- en rentekosten. De raad wordt gevraagd om tot vaststelling van het grondexploitatiecomplex van de Sloterbeekstraat over te gaan en een van krediet van € 348.305,00 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de opbrengsten van de grondverkoop. Met het beschikbaar stellen van het krediet kunnen onder andere financiële verplichtingen worden aangegaan ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de locatiegronden.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

■ Algemene toelichting

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

Het beschikbaar stellen van krediet om uitvoering te kunnen geven aan een dekkende grondexploitatie voor de ontwikkeling en uitgifte van gemeentegrond aan Sloterbeekstraat.

2. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

In juli 2019 heeft het college van B en W besloten om in principe medewerking te verlenen aan de plannen van Woonwenz voor de realisatie van een appartementencomplex met 26-29 appartementen aan de Sloterbeekstraat, mits bij de uitwerking van de plannen de aangegeven randvoorwaarden en aandachtspunten in acht worden genomen. In maart 2020 is de raad over de ontwikkeling door Woonwenz van een appartementencomplex aan de Sloterbeekstraat te Venlo geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

3. Relatie met programma

Dit initiatief valt onder de programma "Leefbaar Venlo" en opgepakt onder de programmaliijn "Wonen". Deze programmaliijn draagt bij aan de realisatie van een aantrekkelijk, passend en toekomstbestendig woningaanbod. Een belangrijk thema hierbij is het invulling geven aan het strategische woningbouwprogramma in het verlengde van de herijkte woonvisie.

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

Zie punt 3 "Relatie met programma".

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

Op basis van de algemene begrotingsregels en het Besluit Beheer en Verantwoording is voorgeschreven dat de raad voordat een grondexploitatie kan worden uitgevoerd en financiële verplichtingen kunnen worden aangegaan ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de locatiegronden, het daarvoor beschikbare krediet door de raad beschikbaar is gesteld.

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

N.v.t.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

N.v.t.

Raadsvoorstel - onderbouwing

8. Financiële paragraaf

Kosten

De grondexploitatiekosten voor de beoogde planontwikkeling op deze locatie worden geraamd op € 378.305,00 en bestaan uit de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de te verkopen gronden inclusief de bijkomende plan- en rentekosten. Aangezien eerder een voorbereidingskrediet van € 30.000,00 beschikbaar is gesteld voor de gemeentelijke planvoorbereidingskosten, is nu voor de uitvoering van de planontwikkeling derhalve nog een krediet benodigd van € 348.305,00 (€ 378.305 -/- € 30.000).

Dekking

De kosten worden gedekt door de geraamde verkoopopbrengsten ad € 378.305,00 gebaseerd op de voor dit segment gehanteerde grondprijs van € 13.045,00 excl. BTW per sociale huurwoning.

9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico

Wel of niet

Juridische aspecten en wettelijk kader	Nee
Financiële risico's en aspecten	Wel
Inhuur externen / derden	nvt
Economische risico's	nvt
Maatschappelijke risico's	nvt
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	nvt
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	nvt
Overige strategische risico's	nvt

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Financieel

De kosten van het bouw- en woonrijpmaken kunnen bij aanbestedingen hoger uitvallen dan geraamd.

Dit betreft een marktrisico dat acceptabel en aanvaardbaar wordt geacht en bij de verdere planuitwerking zal worden bewaakt op basis van projectmatige werkwijze.

Overschrijding termijn

Bij het collegebesluit tot medewerking aan dit initiatief van Woonwenz is in verband met het ontwikkelrecht een termijn gesteld voor het maken van ontwikkelafspraken. De totstandkoming van deze overeenkomst heeft meer tijd geleverd dan voorzien.

Er is in de tijd weliswaar sprake van overschrijding van de in de principemedewerking opgenomen termijn (geen getekende overeenkomst op 5 juli 2020), maar deze termijnbepaling was opgenomen om geen onbepaald ontwikkelrecht te laten ontstaan.

De planvorming is inmiddels vergevorderd. De voortzetting van de samenwerking en realisatie van dit bouwplan prevaleert vanuit ruimtelijk en volkshuisvestingsbelang boven de in de brief van B & W aangegeven criteria rond de duur van het ontwikkelrecht. Van belang is dat met Woonwenz consensus is bereikt over de (voorbereiding van de)

Raadsvoorstel - onderbouwing

samenwerking gericht op realisatie en verkoop van de woningbouwlocatie aan de Sloterbeekstraat en dat dit project nu kan worden voorbereid.

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

N.v.t.

10. Vervolgprocedure voor de raad

N.v.t.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Planontwikkeling Sloterbeekstraat
raadsnummer 2020 53
raadsvergadering 28 oktober 2020
d.d.

team RGVASG
steller R. Pilet
doorkiesnummer 077-3599597
e-mail r.pilet@venlo.nl
datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 15 september 2020, registratienummer 1562386;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet of op artikel ;

besluit:

1. In te stemmen met de planontwikkeling van de locatie aan de Sloterbeekstraat-Jonkergouwstraat.
2. Tot het vaststellen van het grondexploitatiecomplex Sloterbeekstraat.
3. Een krediet van € 348.305,00 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de opbrengsten van de grondverkoop.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 oktober 2020.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten