



Raadsinformatiebrieven

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2023 112
collegevergadering d.d. 26 september 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 66844
team RGVASG
steller HJC Senden
doorkiesnummer +31611927177
e-mail b.senden@venlo.nl
datum 29-08-2023
bijlage(n) 3
datum verzonden

27 SEP. 2023

Onderwerp

Actief grondbeleid

Kennisnemen van

Met deze brief informeren wij u over hoe wij actief grondbeleid inzetten voor onze ambities en strategische opgaven.

Aanleiding

a. Coalitieakkoord Venlo 2022 "Samen verder bouwen aan een gezond Venlo!"

Op pagina 15 van het coalitieakkoord wordt aangegeven dat er sprake is van een grote vraag naar beschikbare kavels voor woningen en bedrijven. Marktpartijen lukt het niet alleen om de gewenste ontwikkelingen vlot te trekken. Het is daarom van belang dat de gemeente zelf actief overgaat tot het strategisch verwerven van gronden en opstallen. Dit kan er aan bijdragen dat processen die vanuit gemeentelijk oogpunt maatschappelijk zeer gewenst zijn, in beweging komen en bijdragen aan een beter woon-, werk- en leefklimaat in onze gemeente. Financiële middelen hiervoor zullen beschikbaar worden gesteld, aldus het coalitieakkoord.

b. Motie "Actieve grondpolitiek als stimulans" d.d. 04-11-2022 (zie bijlage 1) waarin u ons oproept om:

1. Een lange termijn doelstelling te formuleren als het gaat om actieve en situationele grondpolitiek en het strategisch verwerven van gronden en opstallen.
2. Hierin o.a. onderwerpen als woningbouw, veilige verkeersstromen voor fietsers en voetgangers, leefbaarheid voor wijken, groen en water en toekomstgerichte werklocaties te laten terugkomen.
3. Een voorstel te doen wat hierbij passende financiering is – eventueel in scenario's.
4. De resultaten hiervan ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden voorafgaand aan de behandeling van de Kadernota 2024.

Raadsinformatiebrief

Kern van de motie: De Venlose ambities en strategische opgaven vragen om een actieve grondpolitiek via - strategische - aankopen en inzet van grond en opstallen.

In deze RIB gaan wij eerst in op de mogelijkheden en betekenis van actief grondbeleid in het algemeen voor onze ambities en strategische opgaven en vervolgens op de vier genoemde aspecten in uw bovenvermelde motie.

Kernboodschap

i. Toelichting op actief grondbeleid in het algemeen

a. Wat is actief grondbeleid?

Actief verwerven van grond/vastgoed om deze - na o.a. bouwrijp te hebben gemaakt - weer te verkopen na zekerheid te hebben (gecreëerd) over de gewenste functieverandering.

b. Wat is het doel van actief grondbeleid?

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen te realiseren op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee neemt gemeente Venlo de regie over de beoogde gebieds- of locatieontwikkeling.

c. Welke ambities en strategische opgaven streeft Venlo na?

De ambities, de (lange termijn) maatschappelijke opgaven en de in gang gezette strategische ontwikkelingen zijn vastgelegd in onze strategische visie Venlo (2040), Economische Visie Venlo 2030, Beleidskader Fier op Venlo en de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo/Omgevingsvisie Venlo. Deze worden vertaald in de zes raadsprogramma's en uitgerold via de organisatieproducten zoals ruimtelijke-fysieke projecten.

d. Waarin voorziet het grondbeleid?

Het grondbeleid volgt het ruimtelijk beleid en voorziet enerzijds in het beschikbaar stellen van grond/gebouwen die een nieuwe bestemming/functie krijgen en anderzijds in de bekostiging van de publieke investeringen die nodig zijn om de nieuwe bestemming/functie te realiseren. Dit kan betrekking hebben op een nieuwe woonwijk, maar ook op de realisering van een nieuw fietspad of nieuw groen in de stad.

e. Wanneer kan actief grondbeleid worden ingezet?

Dit kan wanneer sprake is van versnipperd eigendom, ruimtelijke en/of financiële knelpunten opgelost dienen te worden of als de markt de gewenste ontwikkeling niet oppakt. Andere beweegredenen kunnen zijn dat gemeente Venlo de gewenste ontwikkeling in gang wil zetten of dat zij hiermee sturing en regie wil nemen om stevig door te pakken.

f. Welk grondbeleidsinstrument wordt wanneer ingezet?

De gemeente heeft diverse instrumenten ter beschikking zoals minnelijke aankoop, het opleggen van een voorkeursrecht, in gang zetten van onteigening, herverkaveling van percelen en het

kostenverhaal. Afhankelijk van de situatie en urgentie wordt een keuze gemaakt uit het beschikbaar staande instrumentarium. Zie bijlage 2: Toepassing grondbeleidsinstrumentarium.

g. In welke mate is sprake van een onrendabele top?

Uit een onderzoek in opdracht van het ministerie van BZK blijkt dat 75%-90% van de binnenstedelijke en 40%-60% van de uitleggebieden een (financieel) tekort heeft. Om gewenste maatschappelijke ruimtelijke opgaven te realiseren, die niet via de markt worden opgepakt, kan gemeente Venlo vanuit haar algemene middelen voorzien in aanvullende financiering.

Een andere optie is, zoals ook in sommige andere gemeenten wordt toegepast, om hiervoor een apart investeringsfonds in te stellen waaruit strategische aankopen rechtstreeks kunnen worden gefinancierd. Het college kiest voor deze laatste optie omdat hiermee slagvaardiger op de markt kan worden geopereerd.

h. Hoe kan beschikbaarheid van grond worden verhoogd en gebiedsontwikkeling versneld?

Onderstaande aspecten kunnen een bijdrage leveren aan versnelling van ruimtelijke opgaven:

- inzicht in kansrijke gronden/vastgoed voor gebieds- of locatieontwikkeling
- voldoende mandaat voor benutten aankoopkansen
- toereikend investeringsbudget
- voorkeursrecht vaker en eerder inzetten
- onteigeningsprocedure starten bij start aankooponderhandelingen

ii. Vier aspecten uit de motie “actief grondpolitiek als stimulant”

ad 1. Lange termijn doelstelling actief grondbeleid

Het grondbeleid volgt in het algemeen, maar kan ook vooruit lopen op, het ruimtelijk beleid. Waar actief grondbeleid noodzakelijk is om de gewenste maatschappelijke opgave te kunnen realiseren, zal gemeente Venlo het initiatief tot een (strategische) aankoop nemen. Actieve verwerving van vastgoed van derden wordt ter hand worden genomen zodra er min of meer duidelijkheid bestaat over de gewenste toekomstige bestemming/functie. Zie bijlage 3: Stroomschema ruimtelijk afwegingskader actief grondbeleid.

Ad 2. Actief grondbeleid ten behoeve van onze maatschappelijke opgaven

Actief grondbeleid staat niet enkel ten dienste van majeure gebiedsontwikkelingen zoals de Maasopgaven, Vastenavondkamp, Venlo Noord of de spoorzone/binnenstad, maar kan ook voor kleinschalige ontwikkelingen worden ingezet. Actief grondbeleid is ook niet voorbehouden aan onze woningbouwopgave of economische structuurversterking. Actief grondbeleid kan breder worden ingezet zoals het leveren van een bijdrage aan klimaatadaptatie, de energietransitie, een fietspad, een buurtpark of huisvesting van diverse doelgroepen zoals buitenlandse werknemers of studenten.

Ad 3 Passende financiering

Actief grondbeleid kan gepaard gaan met stevige bedragen voor aankoop van grond/gebouwen en overige investeringen. Zodra gemeente Venlo op een gebied het voorkeursrecht vestigt, dient zij hiervoor voldoende financiële middelen te hebben gereserveerd om bij een aanbidding daadwerkelijk tot aankoop over te kunnen gaan. Indien dat niet het geval is kan verkoper de

Raadsinformatiebrief

grond/gebouwen ongehinderd aan een andere belangstellende partij verkopen. Gemeente Venlo vist dan achter het net.

Bij majeure gebiedsontwikkelingen gaat het over vele (soms tientallen) miljoenen euro's. Niet alles kan in één keer. De investeringen ten behoeve van gebiedsontwikkelingen dienen in de tijd geplaatst te worden. Voor iedere gebieds- of locatieontwikkeling wordt een haalbaarheidsonderzoek met een risicoanalyse opgesteld. Op basis daarvan wordt de ontwikkelstrategie met de wijze van de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium nader bepaald.

Om snel en slagvaardig in de vastgoedmarkt te kunnen handelen is van belang de beschikbaarheid van een toereikend aankoopbudget en aankoopmandaat van het college. Een toereikend aankoopbudget is bevordelijk om actief en slagvaardig op de grondmarkt te acteren.

Welk risicoprofiel bij actief grondbeleid?

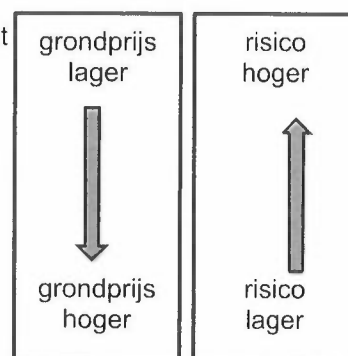
Actief grondbeleid is niet altijd de ultieme remedie tegen haperende gebiedsontwikkelingen. Naast dat vaak sprake is van een onrendabele top zijn aan actief grondbeleid risico's verbonden.

Bij actief aankoopbeleid neemt de gemeente het initiatief om de aankooponderhandelingen te starten. Actieve grondverwerving geschiedt op basis van aankoop tegen marktwaarde plus bijkomende kosten (conform volledige schadeloosstelling o.b.v. de Onteigeningswet) zodat verkoper na de transactie qua inkomen en vermogen in dezelfde positie verkeert als voorheen. Bij passief aankoopbeleid wordt om strategische redenen gereageerd op kansen die de markt biedt. Het primaire initiatief ligt bij de eigenaar/verkoper. Het uiteindelijke doel is in de regel diffuser en de termijn waarop de nieuwe bestemming wordt gerealiseerd ligt verder in de tijd. In principe geschieden passieve aankopen op basis van enkel marktwaarde (marktconformiteit).

a. Tijdens de aankoopfase van de grond

Het financiële risico is onder meer afhankelijk van de fase waarin de aankoop plaats vindt. Vindt aankoop in een pril stadium plaats dan is de grondprijs in het algemeen lager, maar het financiële risico (b.v. er mag toch niet worden gebouwd) groter en omgekeerd. Een haalbaarheidsonderzoek met risicoanalyse kan hierin meer duidelijkheid scheppen.

1. *Strategische (gelegenheids-)aankopen* vinden plaats op moment dat nog geen of slechts een beperkt planologisch kader beschikbaar is.
2. *Anticiperende aankopen* vinden plaats op locaties waar reeds sprake is van een vastgestelde nota van uitgangspunten.
3. *Verwerving tijdens de operationele fase* is aan de orde indien voor de locatie een projectdocument met grondexploitatie is vastgesteld.



Het toekomstige financiële risico van grondaankopen kan worden afgedekt door het verlies bij aankoop direct te nemen. Dan vindt afboeking van het verschil tussen de aankoopprijs en de

Raadsinformatiebrief

huidige gebruiks-/marktwaarde plaats. Dat legt uiteraard wel ruimtebeslag op de beschikbare financiële middelen van gemeente Venlo.

b. Grond onderdeel van een grondexploitatie

Nadat de grond onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie zijn er ook nog financiële risico's. Zo kan de uitgifte van bouwgrond door een neergaande conjunctuur vertraagd worden waardoor de kosten van de grondexploitatie oplopen.

Voor iedere grondexploitatie wordt door het Grondbedrijf een risicoanalyse gemaakt die periodiek wordt gemonitord. Voor alle risico's worden beheersmaatregelen opgesteld die kunnen worden toegepast en eventueel bijgesteld zodra zich een risico voordoet.

Ad 4 Verdere besluitvorming

Het mandaat van het college voor grondaankoop is reeds in uw vergadering van 25 mei 2023, bij de vaststelling van de Financiële verordening gemeente Venlo 2023, opgehoogd tot € 2,5 miljoen per casus en tot in totaal € 5 miljoen per jaar. Over (strategische) aankopen wordt u via de reguliere kanalen geïnformeerd en voor zover deze het mandaat van het college overstijgen worden deze aan u raad ter besluitvorming voorgedragen.

Communicatie

Op dit moment is er geen actieve communicatie nodig.

Vervolprocedure raad

In de door u dit najaar vast te stellen Nota Grondbedrijf en Vastgoed 2024 wordt aandacht besteed aan actief grondbeleid. Voor u raad wordt komende herfst een aparte informatiebijeenkomst belegd. Over financiële aspecten in het kader van afzonderlijke projecten en gebiedsontwikkelingen wordt u o.a. via de reguliere P&C-cyclus, projectenrapportages en de begroting geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Raadsinformatiebrief

Bijlagen

- | | | |
|----|---|-----------------|
| 1. | Motie Actieve grondpolitiek als stimulans | 4 november 2022 |
| 2. | Toepassing grondbeleidsinstrumentarium | september 2023 |
| 3. | Stroomschema ruimtelijk afwegingskader actief grondbeleid | september 2023 |