



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Verkoop gemeentelijk vastgoed Q4
RIB nummer 2020 113

collegevergadering d.d. 22 september 2020
programma Centrumstad Venlo

portefeuillehouder A. Roest

ons kenmerk 1684732
team RGPMAN
steller SFM Mennen
doorkiesnummer +31 77 3597254
e-mail s.mennen@venlo.nl
datum 7 september 2020
bijlage(n)
datum verzonden

24 SEP. 2020

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Met deze brief wordt uitvoering gegeven aan de toezegging – gedaan bij de behandeling van het raadsvoorstel 2020/32 Herontwikkeling Bastion Lichtenberg (aangenomen in juni j.l.) – om de raad te informeren over de verkoopprocedure van gemeentelijk vastgoed in Q4.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

i.o.

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In het kader van de planvorming Q4 werd door de gemeente tot 2010 op grote schaal vastgoed aangekocht. Na raadsbesluiten tot planoptimalisatie in 2010 en herprogrammering in 2017 werd duidelijk dat in een aantal blokken niet langer wordt ingezet op volledige sloop en herontwikkeling. Daarop werd een deel van de (veelal losse) panden/percelen in de afgelopen jaren verkocht.

In 2017 stelde het college de verkoopprocedure gemeentelijk vastgoed vast. Daarin zijn de aanbevelingen n.a.v. het rapport Q4 verwerkt. Op grond van de daarin vastgelegde spelregels geschiedt een verkoop altijd tegen marktwaarde. Daarbij wordt steeds door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen. Op elke verkoop zijn de (daarvoor relevante delen van) de algemene verkoopwaarden onroerende zaken gemeente Venlo van toepassing.

Bij de verkopen van panden in Q4 gelden tevens bijzondere voorwaarden zoals o.a. antispeculatie en een zelfbewonings/gebruiksplicht. Daarnaast wordt een BIBOB-onderzoek gedaan. Dit is een algemeen geldende voorwaarde voor alle vastgoedtransacties boven de 15 mille.

In aanvulling op deze werkwijze hebben wij besloten uit oogpunt van transparantie voor de in de komende jaren nog vrij te verkopen panden in Q4 primair te kiezen voor 'een openbare biedprocedure met een verkoop-envelop'. Een procedure die wij reeds vaker en met succes hebben toegepast bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed.

Deze procedure houdt in dat per pand voor de start van de verkoop wordt vastgesteld onder welke condities het pand te koop wordt aangeboden. Deze informatie is opgenomen in een door ons college vast te stellen en publiekelijk te maken 'verkoop envelop'.

Aan de voorgenomen verkoop wordt bekendheid gegeven (o.a. door plaatsing op de gemeentelijke website www.Venloverkoopt.nl, een verkoopbord bij het pand, actieve kennisgeving aan de lokale makelaars).

Eenieder is vervolgens in de gelegenheid op hetzelfde moment op een pand in te schrijven bij de betrokken notaris.

Openbare biedprocedure is vanuit transparantie en ook optiek van het mededingingsrecht een procedure die de voorkeur geniet. De openbare biedprocedure geeft op zichzelf geen garantie op verkoopsucces. Het belangrijkste daarvoor is dat er vanuit de markt voldoende interesse is in de panden.

Deze procedure zal in de komende jaren worden ingezet. In grote lijn is de verwachting dat dat allereerst zal zijn bij een aantal, verspreid gelegen, losse panden in Q4. Vervolgens bij de nog vrij te verkopen panden / vastgoed in Blok Bastion Lichtenberg. En tot slot bij het aaneengeschakelde blok panden aan de Bolwaterstraat.

..
..
..

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. **Wat is de kernopgave** (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

De raad wordt met de deze brief geïnformeerd over de procedure rondom de verkoop van gemeentelijk vastgoed, in het bijzonder in Q4.

2. **Waarom?** (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

Bij de behandeling van het (aangenomen) raadsvoorstel 2020/32 'Herontwikkeling Bastion Lichtenberg' werd bestuurlijk de toezegging gedaan de raad te informeren over de procedure rondom de verkoop van gemeentelijk vastgoed in Q4. Met deze brief wordt een en ander toegelicht.

3. **De informatie**

Gemeentelijk vastgoed

De gemeente heeft op verschillende locaties in de stad vastgoed. Dynamisch vastgoedbeheer is, met uitzondering van vastgoed voor maatschappelijke / onderwijs doeleinden, geen gemeentelijke kerntaak. In voorkomende gevallen wordt vastgoed verworven uit strategische overwegingen en om daarmee het realiseren van gemeente brede beleidsdoelen kracht bij te zetten (bijvoorbeeld de aankoop van het kazerneterrein). Dit oogmerk is medebepalend voor de wijze waarop het vastgoed in de tussentijd wordt beheerd om het dan vervolgens te (laten) herontwikkelen c.q. in de markt te zetten.

Vastgoed in Q4

In het kader van de planvorming Q4 werd door de gemeente tot 2010 op grote schaal vastgoed aangekocht. Aanvankelijk vanuit het vastgoedspoor vanuit het programma Hektor. Later vanuit het Wijkontwikkelingsplan (WOP) en de daarin voorziene integrale sloop-en nieuwbouwplannen. Na raadsbesluiten tot planoptimalisatie in 2010 en herprogrammering in 2017 werd duidelijk dat in een aantal blokken niet langer wordt ingezet op volledige sloop en herontwikkeling. Daarop werd een deel van de (veelal losse) panden/percelen in de afgelopen jaren verkocht.

Verkoopprocedure

In 2017 stelde het college de verkoopprocedure gemeentelijk vastgoed vast. Daarin zijn de aanbevelingen n.a.v. het rapport Q4 verwerkt. Op grond van de daarin vastgelegde spelregels geschiedt een verkoop altijd tegen marktwaarde. Daarbij wordt steeds door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen. Op elke verkoop zijn de (daarvoor relevante delen van) de algemene verkoopwaarden onroerende zaken gemeente Venlo van toepassing. Bij de verkopen van panden in Q4 gelden tevens bijzondere voorwaarden zoals antispeculatie en een zelfbewonings/gebruiksplicht. Daarnaast wordt een BIBOB-onderzoek gedaan. Dit is een algemeen geldende voorwaarde voor alle vastgoedtransacties boven de 15 mille.

Bij een aantal panden wordt de huidige huurder/gebruiker als eerste in de gelegenheid (gesteld) om te aankoop over te gaan. Dit is aan de orde waar dat is vastgelegd in het huurcontract danwel op grond van een besluit daartoe van de raad. Zo zijn bij het vastgestelde ontwikkelscenario Truij Bolwater intentieovereenkomsten gesloten met de creatieve ondernemers/huurders die hebben aangegeven te willen kopen. Alle verkopen worden conform de daarvoor in 2017 vastgestelde procedure voorbereid en geëffectueerd.

Een aantal huurders/gebruikers heeft direct aangegeven geen interesse te hebben in een aankoop. Bij diegenen die niet tot aankoop (wensten) over (te) gaan is dat schriftelijk vastgelegd om daar in toekomst geen misverstand over te krijgen. Het gros van de resterende panden in Q4 kan dan ook 'de vrije verkoop' in.

Voor de verkoop van deze panden in Q4 hebben wij besloten om –m.n. uit oogpunt van transparantie- standaard primair te kiezen voor een openbare biedprocedure met een verkoop-envelop. Dat houdt in dat bij deze panden in eerste instantie geen 'een op een' verkooptraject wordt ingegaan.

Wat houdt deze aanpak in?

Per pand wordt voor de start van de verkoop vastgesteld onder welke condities het pand te koop wordt aangeboden. Deze informatie is opgenomen in een door ons college vast te stellen en publiekelijk te maken 'verkoop envelop'.

De envelop bevat in ieder geval:

- De geldende bestemmingsplanregels
- Een bouwkundig rapport met de staat van het pand
- Een model koopovereenkomst met daarin de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden van het pand. Bij Q4 betreft dit o.a. een anti-speculatiebepaling, verplichting tot zelfbewoning/gebruik, opknopverplichting en een voorbehoud m.b.t. een goed doorlopen BIBOB-toets en de financiering.
- De eisen waaraan de bieding tenminste moet voldoen wil de gemeente besluiten tot verkoop (we zijn niet tot verkoop verplicht):
 - De minimumprijs - gebaseerd op een taxatierapport (prijs)
 - Duiding van het beoogd (toekomstig) gebruik, de gebruiker en omschrijving van de plannen met het pand (kwaliteit)
- De weging tussen prijs en kwaliteit voor de gunning.

Vorenstaande betekent dat een tussenstap wordt ingevoegd waarmee op een adequate en doeltreffende manier vantevoren de kaders worden gebundeld en expliciet gemaakt. Daarmee zijn voor eenieder de verkoopkaders overzichtelijk en helder.

Aan de voorgenomen verkoop wordt publieke bekendheid gegeven door plaatsing van de aankondiging, procedure uitleg en de envelop op de gemeentelijke website www.Venloverkoopt.nl en plaatsing van een verkoopbord (met vermelding van de procedure / inschrijftermijn) op/bij het betreffende pand.

Tevens zullen de lokale makelaars - op het moment van de aankondiging- worden geïnformeerd over de voorgenomen verkoop, voorwaarden en procedure. Het betreft geen verkoopopdracht maar een proactieve kennisgeving. Zo kan ook het bij hen in portefeuille zijnde potentieel aan kopers worden bereikt. Daar waar iemand eerder schriftelijk interesse heeft getoond in een pand (deze zijn geregistreerd) worden deze ook nog actief geattendeerd op de procedure. Het zou immers bijzonder jammer zijn als een potentiële gegadigde regelmatig de website checkt maar het dan toch net mist.

Daarmee is het maximaal transparant dat een pand te koop is en onder welke condities.

Eenieder is vervolgens in de gelegenheid op hetzelfde moment op een pand in te schrijven. De complete bieding dient uiterlijk op een tevoren aangegeven tijdstip bij de notaris worden afgegeven. Vervolgens maakt deze een proces verbaal en toetst de biedingen op juistheid en volledigheid. Vervolgens wordt het verkooptraject ingezet.

Beperkte belangstelling vastgoed Q4

Openbare biedprocedure is vanuit transparantie en ook optiek van het mededingingsrecht zondermeer de eerst aangewezen en beste procedure. Een dergelijke procedure haalt het beste bod uit te markt. Daarom is het door ons ook vaker en met succes ingezet bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed. De openbare biedprocedure geeft op zichzelf echter geen garantie op verkoop succes. Voorwaarde is dat er ook voldoende belangstelling vanuit de markt is.

De ervaring tot nu toe leert dat de ligging en kwaliteit van de panden in Q4, alsook wellicht de aan de verkoop te stellen algemene en bijzondere voorwaarden, deze minder courant – en minder aantrekkelijk maken. Vastgesteld moet worden dat er in de afgelopen jaren voor de te koop gezette panden maar beperkt animo was.

Belangrijk is daarom dat hetgeen te koop wordt gezet voldoende aantrekkelijk is zodat er serieuze interesse voor ontstaat. Dit betekent dat straks per pand goed gekeken zal worden naar de gebruiks – en verkoopvoorwaarden. Dit moet zorgvuldig zodat tegelijkertijd de beoogde kwaliteitsslag overeind blijft. Om de gewenste binding van de koper met de wijk te bewerkstelligen blijft een verkoop van panden aan individuele particulieren / ondernemers leidend.

Terugvalscenario

Indien een openbare biedprocedure desondanks geen direct verkoopresultaat oplevert dan wordt het mogelijk gemaakt het pand voor de duur van een half jaar onder dezelfde condities in de verkoop te houden. Meldt zich binnen die tijd alsnog een kandidaat dan kan de verkoop alsnog 'een op een' onder deze condities plaatsvinden. Dit voorkomt eenodeloze herhaling van eenzelfde openbare biedprocedure. Een dergelijke aanpak is markttechnisch goed te onderbouwen en ook juridisch verantwoord mits marktconform (taxatie) en transparant.

Planning en vervolg

Allereerst zullen de verspreid gelegen 'losse' panden Parkstraat 29, Henschriksel 4-6 en Bolwaterstraat 8/8a uiterlijk begin volgend jaar in de verkoop worden gezet.

Dan zal ook de envelop voor de resterende panden aan de Bolwaterstraat - gelegen in het blok Bastion Lichtenberg - worden samengesteld.

Het karakter van het uit te voeren scenario Truij Bolwater (creatieve ondernemers / binnentuin), vraagt bijzondere aandacht om dat juridisch houdbaar te vertalen in de verkoop-envelop. Verkoop is dan voorzien in de periode 2021/2022.

Idem geldt voor het gemeentepand Ginkelstraat 3/3a in combinatie met het naastgelegen braakliggend perceel. Gekozen werd hier voor een sloop - en herontwikkelingscenario van dit vastgoed. Ook daarvoor zal een verkoop-envelop worden opgesteld.

Tot slot hebben we in de Bolwaterstaat als gemeente nog een aaneengesloten blok van panden tussen de Kwietheuvel en de Bergstraat. Voorgenomen is dit blok als sluitstuk in de verkoop te zetten. Van deze panden zijn er in de komende periode mogelijk nog een of

twee benodigd als tijdelijk 'wisselpand' voor de ondernemers in het Bastion Lichtenberg bij de uitvoering van de constructieve verbeteringen aan hun pand. Naast een voorlopige maximale grip op deze blokwand betekent een verkoop ter afsluiting ook dat we qua waarde meeliften op de beoogde positieve transformatie van deze straat, als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving (wo Bastion Lichtenberg, Maaskade).

Vorenstaande laat onverlet dat als er tussentijds een goede aanleiding is om alsnog eerder tot verkoop over te gaan dat een en ander vervroegd wordt opgepakt.

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

Aanvankelijk werd vanuit het vastgoedspoor van het programma Hektor en later vanuit het Wijkontwikkelingsplan (WOP) en de daarin voorziene integrale sloop-en nieuwbouwplannen door de gemeente op grote schaal vastgoed aangekocht.

Na raadsbesluiten tot planoptimalisatie in 2010 en herprogrammering in 2017 werd duidelijk dat in een aantal blokken niet langer wordt ingezet op volledige sloop en herontwikkeling. Daarop werd, in de afgelopen jaren, een deel van de (veelal losse) panden/percelen verkocht.

De raad stemde in juni j.l. in met het voor het Blok Bastion Lichtenberg, samen met de betrokken huurders/bewoners, ontwikkelde scenario Truij Bolwater. Een maatwerk plan waarmee, met inzet van de betrokken ondernemers/bewoners, in de komende jaren een passende transformatie van dit blok gaat plaatsvinden.

In de vastgestelde Grondexploitatie Q4 is rekening gehouden met de verkoopopbrengsten van de panden die gemeente nog in eigendom heeft. Deze opbrengsten zijn/worden gebaseerd op taxatiewaarden, die in beginsel als minimum gelden i.v.m. marktconformiteit en staatssteun. Onderhavige aanpak past op inhoud en qua tempo binnen de financiële uitgangspunten van de GREX.

5. Relatie met programma

Dit maakt onderdeel uit van het programma Centrumstad Venlo. Meer specifiek onder de programmaliijn 'Verbreden en robuust maken'. Binnen deze programmaliijn wordt gebouwd aan een stabiel en draagvlak voor stedelijk wonen, werken en leven. Dit wordt gedaan door de stimuleren wat ons sterker maakt en te voorkomen wat ons verzwakt. Een goed vastgoedbeleid levert daaraan een positieve bijdrage.

6. Vervolgprocedure voor de raad

Naast de gebruikelijke informatievoorziening via de Projectenrapportage Q4 wordt de raad over de voortgang van de verkopen van de resterende panden in Q4 ieder half jaar met behulp van een Raadsinformatiebrief geïnformeerd.