



GEMEENTEBESTUUR

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 184
collegevergadering d.d. 21 november 2023
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder M. Pollux

ons kenmerk 58510
team RGVASG
steller M.A.C. Evers
telefoonnummer +31 77 3596594
e-mail m.evers@venlo.nl

datum

bijlage(n)

datum verzonden

22 NOV. 2023

Onderwerp

Verkopen per inschrijving Q4

Kennisnemen van

Met deze brief informeren wij u over de aanstaande verkoop van gemeentelijk vastgoed op drie locaties in Q4 met behulp van een openbare verkoopprocedure.

Aanleiding van

In het kader van de planvorming binnen Q4 werd door de gemeente tot 2010 op grote schaal vastgoed strategisch verworven. 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, de herprogrammering in 2017 en het in 2020 vastgestelde plan Truij Bolwater voor Bastion Lichtenberg werd duidelijk dat in een aantal blokken niet langer werd ingezet op volledige sloop en herontwikkeling. Inmiddels wordt ook ingezet op het handhaven en opknappen van objecten. Daarop werd een deel van de (veelal losse) objecten in de afgelopen jaren verkocht. Altijd op basis van marktconformiteit en daarmee onderbouwd met een onafhankelijke taxatie.

In het kader van extra transparantie op dat verkoopproces werd in 2022 besloten in Q4 primair te kiezen voor verkoop per inschrijving. Deze verkoopprocedure is in 2022 reeds vastgesteld (zie RIB 2022-09). Om te komen tot een toekomstbestendige en leefbaardere wijk, is gedurende deze voorbereiding zorgvuldig gekeken naar de (aanvullende) verkoopvoorwaarden en zijn nog enkele (bouwkundige) werkzaamheden aan de betrokken objecten verricht. Daarnaast is tussentijds het planologisch kader van de kavel Henschriksel aangepast, waarmee deze nu ook uitgegeven kan worden en onderdeel is van dit verkooptraject. Dit heeft extra tijd in beslag genomen en heeft tot een aanpassing in het verkooptraject geleid.

Raadsinformatiebrief

Eerder kondigden wij aan voornemens te zijn de objecten Bolwaterstraat 8 en Ginkelstraat 3 in deze uitgifte ronde mee te nemen. Uit oogpunt van de beoogde kwaliteitsimpuls in de Bolwaterstraat, waarvoor wij het Handelingsperspectief vaststelden en het bestemmingsplan aanpassen (u werd daarover bij Rib 2023 nrs 44 en 122 geïnformeerd), heeft het de voorkeur de verkoop van dit object niet separaat maar tegelijk met de verkoop van de objecten tussen de Kwietheuvel en de Bergstraat in 2024 op te pakken.

Dit geldt ook voor het object Ginkelstraat 3 met braakliggende perceel. Gezien het voorspoedige verloop van de transformatie in het Blok Bastion Lichtenberg, waarvoor u het plan Truij Bolwater heeft vastgesteld, geven we ook daar de voorkeur aan het verkennen van een integrale ontwikkelkans boven een separate verkoop op dit moment. Nadere besluitvorming daarover volgt. Uw raad wordt in de loop van 2024 nader geïnformeerd daarover.

Voor de 3 onderstaande locaties binnen het projectgebied wordt binnenkort gestart met de uitvoering van de verkoop per inschrijving.

Kernboodschap

De volgende 3 verkopen per inschrijving worden eind 2023 opgestart:

Parkstraat 29- en 29 A t/m 29C.

Het betreft een tweetal woon- en winkelobjecten. De 2 commerciële ruimten bevinden zich op de begane grond inclusief kelder, de woonruimte is aanwezig op de 1e, 2e en 3e verdieping. Ook is sprake van een buitenruimte. De bouwkundige staat is redelijk. Voor start verkoop worden nog enkele onderhouds- werkzaamheden uitgevoerd. De staat van onderhoud (binnen en buiten) is matig.

Helschriksel 4-4A-6.

Het object bestaat uit een commerciële ruimte en 2 bovenwoningen inclusief kelder en buitenruimte. Helschriksel no 4 en 4a bestaan uit een winkel op de begane grond en een bovenwoning op de 1e, 2e en 3e verdieping. Helschriksel no 6 bestaat uit een bovenwoning op de 1e, 2e en 3e verdieping. De bouwkundige staat is redelijk. De staat van onderhoud is matig (binnen) tot redelijk (buiten). Het pand werd door gemeente inmiddels voorzien van een nieuwe gemetselde zijgevel. Voor start verkoop worden nog een aantal onderhouds- werkzaamheden uitgevoerd. Het object is deels verhuurd (de winkel en de daarboven gelegen woning). Huurder is de uitbater van de op de begane grond gevestigde sekshop. Voor huurder blijft de feitelijke huursituatie ongewijzigd. Het object wordt als een beleggingsobject verkocht.

Kavel Helschriksel

Een locatie binnen Q4 die voornamelijk geen nieuwe invulling heeft gekregen is een braakliggend terrein aan het Helschriksel. Twee eerdere pogingen om deze kavel tot ontwikkeling te brengen, waaronder een met behulp van een Right to Challenge, zijn niet geslaagd.

De bouwkaavel grenst direct aan de locatie Helschriksel 4-6-6A.

In 2017 besloot u tot een herprogrammering van het stedelijk centrum. De beleidslijn van de herprogrammering van 2017 is nog onverminderd actueel. Teneinde te waarborgen dat de kavel

Raadsinformatiebrief

nu alsnog conform de door de raad vastgestelde, en daarmee actuele uitgangspunten van genoemd raadsbesluit wordt ingevuld, wordt op basis hiervan de verkoop per inschrijving van het perceel voorbereid. Op basis van het nieuw vastgestelde bestemmingsplan voor deze kavel (zie RIB 2022/ 119), dat inmiddels ook onherroepelijk is wordt de kavel technisch bouwrijp geleverd en is daarmee geschikt voor de ontwikkeling van zes grondgebonden en/of grond ontsloten woningen en maximaal twee appartementen. Een hoekje uit de kavel wordt niet mee verkocht maar blijft in het kader van groenbelang op deze locatie, in eigendom van de gemeente.

Communicatie

Via www.vastgoed.venlo.nl wordt bekendheid gegeven aan deze verkopen en wordt de wijze van verkoop per inschrijving toegelicht. De documentatie welke onderdeel is van de verkoopvoorwaarden wordt opgenomen in de verkoopprospectus. De complete prospectus wordt digitaal en op verzoek voor alle geïnteresseerden beschikbaar gesteld.

Geïnteresseerden die zich eerder hebben gemeld via e-mail bij de gemeente, worden door de gemeente actief gewezen op de start van de verkoopprocedure. Daarnaast worden alle lokale makelaars via een mailing geïnformeerd over de te verkopen objecten.

Vervolgprocedure raad

De raad wordt via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het resultaat van de openbare verkoopprocedure.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten