

A photograph of modern brick buildings in Venlo, with a large mural of the word 'Venlo' in yellow script on a dark background in the foreground. A tree is visible on the right side of the image.

NOTA GRONDBEDRIJF EN VASTGOED

2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	2
2. RELEVANTE ONTWIKKELINGEN.....	3
3. GRONDBELEIDSINSTRUMENTARIUM.....	7
4. GRONDBELEID.....	9
5. VASTGOEDBELEID.....	14
6. ONDERHOUD EN VERDUURZAMING GEBOUWEN.....	16
7. FINANCIËLE KADERS EN GRONDPRIJZEN 2024.....	21
8. GRONDEXPLOITATIES.....	28
9. RISICOMANAGEMENT GRONDBEDRIJF.....	34
10. TOT SLOT.....	39

1 INLEIDING

Planning- en controlcyclus

De jaarlijkse Nota Grondbedrijf en Vastgoed is een product uit de planning- en controlcyclus van de gemeente Venlo zoals vastgelegd in de Financiële verordening gemeente Venlo 2023. Deze nota wordt jaarlijks in november aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Actief grondbeleid

Het grond- en vastgoedbeleid is een middel om gemeentelijke ambities (Strategische visie 2040, Beleidskader Fier op Venlo, Economische structuurvisie 2030, Omgevingsvisie) te realiseren. De urgente maatschappelijke opgaven – versnelling woningbouwopgave, economische structuurversterking, energietransitie, klimaatadaptatie e.d. – die voor ons liggen noodzaken tot actief grondbeleid. Grondverwerving helpt om marktspeculatie en vertraging tegen te gaan, maar het economische risico is voor eigen rekening.

Uw besluit van 25 mei 2023 om het aankoopmandaat van het college te verhogen tot € 2,5 mln. per casus en het voornemen om een Strategisch investeringsfonds Venlo op te zetten dragen bij aan de benodigde slagkracht bij actief grondbeleid.

In de brief van 19 juni 2023 “Modernisering van het grondbeleid” heeft de minister VRO aangegeven dat voor de versnelling van gebiedsontwikkeling het voorkeursrecht en de onteigeningsprocedure vaker en eerder ingezet kunnen worden.

Uitgangspunt grondexploitatie

Het Grondbedrijf streeft naar een solide financiële huishouding zoals in het financieel beleidskader van de Beleidsagenda 2022-2026 is vastgelegd. Uitgangspunt blijft dat een grondexploitatie financieel sluitend is, maar de gemeente kan bij maatschappelijke meerwaarde via een eigen financiële bijdrage in het tekort voorzien.

Ook in 2022 heeft het positieve resultaat van de binnen het Grondbedrijf financieel te verantwoorden activiteiten ertoe geleid dat de bovengrens van de algemene grondreserve (vastgestelde bandbreedte van € 5- € 10 miljoen) met € 0,6 miljoen werd overschreden. Dit bedrag is overgeheveld naar de Algemene Dienst.

Beheersmatige aspecten vastgoed

In oktober 2022 heeft de Gemeenteraad het ‘Beheerplan onderhoud gemeentelijke gebouwen 2023-2027’ vastgesteld en aansluitend in november van dat jaar de bijhorende begroting. Voor de komende jaren zijn de beheer- en onderhoudsplannen actueel. In 2027, of eerder indien hier aanleiding toe is, zal opnieuw een geactualiseerd beheerplan met begroting aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Vanwege de gestegen energieprijzen wordt een versnelling van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed nagestreefd. De verduurzamingsambitie van gemeente Venlo met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed loopt via een apart project met eigen kredieten. Gestreefd wordt om het komend jaar te komen tot een kernportefeuille te verduurzamen gebouwen. Dit betreft gebouwen die naar verwachting nog minimaal vijf jaar in eigendom van de gemeente blijven en bijvoorbeeld binnenkort niet worden gesloopt. Naast de concentratie van sportaccommodaties wordt gewerkt aan de herijking van gemeenschaps- en jeugdaccommodaties.

2 RELEVANTE ONTWIKKELINGEN

2.1 Diverse actuele ontwikkelingen

Mede door de oorlog in [Oekraïne](#) kampen onderdelen van de economie met een tekort aan materialen en personeel. Tevens is sprake van lange levertijden en forse prijsstijgingen.

De [woningmarkt](#) bevond zich in een overspannen situatie. In 2022 is de hypotheekrente fors gestegen waardoor de vraag als ook de prijs voor woningen is afgevlakt en in 2023 licht gedaald.

De Hoge Raad heeft in haar [Didam-arrest](#) van 26 november 2021 geoordeeld dat overheden bij verkoop van onroerende zaken op grond van het gelijkheidsbeginsel gelegenheid moeten bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen. Dit betekent dat de gemeente een transparante selectieprocedure toepast en op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria gunt, tenzij vast staat dat er geen andere gegadigden zijn. De criteria en uitgifteprocedures van onroerende zaken zijn afhankelijk van de aard van de zaak, recht daarop en welke gegadigden daarvoor interesse kunnen hebben.

De [stikstofuitspraak](#) van 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof heeft een rem gezet op ruimtelijke initiatieven waarbij stikstof vrij komt. Op 10 juni 2022 heeft het kabinet stevige doelstellingen gepresenteerd om de stikstofuitstoot naar de lucht te verminderen. Hierdoor zouden bouwinitiatieven weer meer ruimte krijgen.

Het kabinet heeft vorig jaar het voorstel [Spreidingswet](#) bij de Tweede Kamer ingediend. Deze wet, die nog niet van kracht is, moet zorgen voor voldoende opvangplekken en een betere spreiding van vluchtelingen en asielzoekers over ons land. Indien nodig kan de regering gemeenten opdragen om opvangplekken te realiseren. Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne heeft de gemeente ook een rol in het opvangen van ontheemden. Dit vergt een grote inspanning van de gemeente om goede opvanglocaties te vinden en te realiseren. Gemeente Venlo heeft inmiddels 4 opvanglocaties voor Oekraïense ontheemden en een voor asielzoekers. Hiervoor worden zowel gemeentelijke panden (Kazerneterrein, Emmastraat) als enkele andere opvanglocaties van derden beschikbaar gesteld. Ook vinden voorbereidingen plaats voor enkele andere opvanglocaties. Daartoe is een perceel aan de Daelweg door de gemeente aangekocht.

Op 1 juli 2023 is de [Wet goed verhuurderschap](#) in werking getreden. Met deze wet worden algemene gedragsnormen voor verhuurders geïntroduceerd en hebben gemeenten de bevoegdheid om ongewenste vormen van verhuurderschap tegen te gaan. Deze regels zien toe op onder andere het tegengaan van discriminatie, intimidatie en de plicht om huurovereenkomst op schrift te stellen. Bovendien zijn gemeenten nu bevoegd om een gebiedsgerichte verhuurvergunning met strengere eisen aan verhuurders te stellen.

Vanaf 1 februari 2023 is de [opkoopbescherming](#), ingevolge de Huisvestingsverordening Venlo 2023, van kracht. Voor een aantal Venlose wijken en buurten is het niet meer

toegestaan om een woning te kopen om te verhuren voor een periode van 4 jaar. Hierdoor blijven er betaalbare koopwoningen beschikbaar voor starters en woningzoekenden met een middeninkomen.

2.2 Demografische ontwikkeling

De omvang en samenstelling van de bevolking verandert. Venlo zal in combinatie met een groeiende en succesvolle regionale economie in 2040 doorgroeien naar een stad met een bevolkingsomvang van 110.000 inwoners. Deze groei gaat gepaard met een toename van de vraag naar woningen. Tegelijkertijd zal de bevolking van Venlo gemiddeld ouder worden als gevolg van de vergrijzing. De gemiddelde woningbezetting daalt. De groei van het aantal ouderen zorgt voor andere wensen en vragen ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied, wonen, zorg en winkelen.

2.3 Groen en water

De wateroverlast van zomer 2021 van de Maas en haar zijstromen maakt de effecten van klimaatverandering ook in Venlo zichtbaar. Minder zichtbaar, maar schadelijk voor de gezondheid is de toename van hitte, droogte en wateroverlast bij piekbuien.

Klimaatadaptieve maatregelen zijn nodig om onze gemeente leefbaar en toekomstbestendig te maken. Met de vaststelling van de Agenda Groen & Water en de uitwerking daarvan in het Actieplan Venlo Klimaatbestendig (2022) is gekozen om Venlo via een realistische aanpak klimaatbestendig te maken.

Klimaatadaptieve maatregelen, gericht op groene, gezonde wijken en buurten, worden in nieuwe bouw- en inrichtingsprojecten standaard meegenomen. Daarnaast zet de gemeente in op een klimaatbestendig buitengebied, robuuste groenblauwe structuren tussen bebouwing en buitengebied en klimaatadaptieve bedrijventerreinen.

Venlo kan op projectniveau vaak meeliften met investeringen voor de (hoog-)wateropgave van het Rijk, de provincie, Rijkswaterstaat en het Waterschap Limburg. Voor natuur- en boscompensatie (ontwikkeling havengebied) zijn in provinciaal beleid voorkeursgebieden aangewezen. De gemeente is verantwoordelijk voor de financiering van deze compensatie.

2.4 Wonen

De ontwikkeling en ambitie van Venlo laat zien dat het aantal huishoudens in Venlo nog aanzienlijk zal groeien. Hierdoor is uitbreiding van de woningvoorraad met minimaal 5000 woningen tot 2040 noodzakelijk. Dit kan door nieuwbouw, door transformatie maar ook door omzetting en splitsing. Nog belangrijker is de veranderende samenstelling van de (vergrijzende) bevolking naar meer één- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige woningen. Dit naast de ambitie om nieuwe doelgroepen, zoals kenniswerkers, aan te trekken. Ruimte voor huisvesting van asielzoekers en statushouders is eveneens actueel. De huidige woningvoorraad sluit onvoldoende aan op deze nieuwe ontwikkelingen en ambitie. Hier ligt dus een kwantitatieve maar ook een grote kwalitatieve opgave. Naast toevoeging van woningen wordt in ons lokaal woonbeleid ook gekeken of verduurzaming kan worden gekoppeld aan het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad.

Via het inzetten van het instrument actief grondbeleid kan de gemeente waar nodig meer regie voeren over de gewenste ontwikkeling en beantwoorden aan de woningvraag.

Hoewel de gemeente zelf geen woningen bouwt, kan het inzetten van actief grondbeleid (o.a. minnelijke aankoop, toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten of onteigening)

helpen om op kansrijke locaties ontwikkelingen sneller van de grond te krijgen. Dit sluit ook aan bij de nieuwe koers, actief grondbeleid, uit het coalitieakkoord.

2.5 Detailhandel

Als gevolg van een aantal landelijke ontwikkelingen verandert het koopgedrag van de consument en daardoor veranderen ook de centrumgebieden. De consument koopt zowel in de fysieke winkels als online. De binnenstad wordt een 'place to be' of 'place to meet' in plaats van een 'place to buy'. In de binnenstad van de toekomst worden functies als wonen, werken, ontmoeten en verblijven belangrijker. Dit vraagt om vernieuwende concepten. De ontwikkeling van stadsdeelcentra naar boodschappencentra zet door. Inwoners vragen ook naar voorzieningen in de eigen kern. Deze veranderingen vragen om een actieve houding van de gemeente in het zoeken naar mogelijkheden van herbestemming vrijkomende panden zodat langdurige leegstand en een neerwaartse spiraal van een (stadsdeel)centrum wordt doorbroken.

Hier kan het grondbeleidsinstrumentarium (verwerving, sanering, herontwikkeling, kavelruil etc.) worden ingezet. Het in 2021 vastgestelde Plan Binnenstad 2030 met het actieprogramma geeft richting aan de brede kwaliteitsverbetering die wordt ingezet in de binnenstad. De Subsidieregeling Transformatiefonds Venlo is actief om tot transformatie van vooral winkelpanden in de binnenstad en stadsdelen over te gaan.

2.6 Kantoren

Venlo kent geen grote kantorenmarkt. Meer bedrijven maken gebruik van thuiswerken en flexibele werkplekken. Daardoor neemt de vraag naar nieuwe kantoorruimte al jaren af. In Venlo is sprake van een behoefte aan vervangende kantoorruimte. In Maaswaard en het Kazernekwartier zijn nog enkele ontwikkellocaties voorhanden. Nieuwe locaties zijn niet aan de orde, maar eerder 5% reductie van de huidige kantorenvorraad.

De gemeente monitort dat en kan zo nodig hierop inspelen via het grondbeleidsinstrumentarium. Realisatie van nieuwe kantoren zal gepaard gaan met het wegnemen van m² vloeroppervlak van ongebruikte leegstaande kantoorlocaties.

2.7 Bedrijventerreinen

a. Vestiging grootschalige logistiek/Greenport Venlo

Het "Venlose" deel van Greenport is nagenoeg volledig uitgegeven, behoudens enkele kavels op klaver 14. De ontwikkeling van Greenport concentreert zich nu op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas, met name klaver 7. Met de (nog te ontwikkelen) voorraad in werklandschap Greenport Venlo kan Venlo nog enkele jaren vooruit. Op basis van de Economische Visie Venlo 2030 is op dit moment geen noodzaak tot nieuwe uitrol van bedrijventerreinen op regionale schaal die zich op grootschalige logistiek richten.

De BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de BV Campus Vastgoed Greenport Venlo zijn belast met de grootschalige economische ontwikkeling van Greenport Venlo en de exploitaties van het Werklandschap Greenport Venlo en de Brightlands Campus Greenport Venlo. De gemeente Venlo is aandeelhouder van deze beide entiteiten. De resultaten van deze verbonden partijen worden via de paragraaf samenwerkingspartners in de programmabegroting vermeld.

b. Kleinschalige lokale bedrijvigheid

Venlo beschikt nog maar over een beperkt aantal restkavels op haar bedrijventerreinen. Gelet op de Economische Visie Venlo 2030 is er noodzaak tot een nieuw bedrijventerrein voor lokaal en regionaal MKB van minimaal 40 hectare. Er is een aantoonbare kwalitatieve behoefte aan kleinere bedrijfskavels (tot en met 5 hectare) voor reguliere industriële bedrijvigheid in het lokale en regionale MKB. Dit zal nader worden opgepakt. Het grondbeleidsinstrumentarium kan hiervoor worden ingezet.

c. Herstructurering verouderde bedrijventerreinen

Enkele verouderde bedrijventerreinen komen in aanmerking voor herstructurering via revitalisering, verduurzaming of een kwaliteitsimpuls in de directe omgeving. Dit wordt nogmaals door de Economische Visie Venlo 2030 onderkend, met specifieke aandacht voor bedrijventerreinen Keulse Barrière (privaat: 13,62ha omgeving Bevrijdingsweg en Expediteursweg; publiek: 0,25ha omgeving Declarantenweg), Venlo Trade Port (privaat: 1,75ha omgeving Egtenrayseweg en Marinus Dammeweg; publiek: 0,60ha wederom omgeving Marinus Dammeweg) en Windhond (privaat: 28,56ha omgeving Aan de Zwarte Hond en Industriestraat; geen publieke opgaven). Dit zal met het bedrijfsleven en andere belanghebbenden nader worden geconcretiseerd. Een bijdrage in de kosten voor belanghebbende private partijen en mogelijk van overheidszijde ligt voor de hand.

3 GRONDBELEIDSINSTRUMENTARIUM

3.1 Grondbeleidsinstrumentarium

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het grondbeleidsinstrumentarium met de bijbehorende mogelijkheden van het wettelijk verplicht kostenverhaal.

3.2 Aanvullingswet Grondeigendom

De inwerkingtreding van de Omgevingswet met de bijbehorende relevante wetgeving voor het grondbeleid (Aanvullingswet en -besluit Grondeigendom) is op 1 januari 2024. De Aanvullingswet grondeigendom heeft o.a. betrekking op de inpassing in de Omgevingswet van de grondbeleidsinstrumenten van het voorkeursrecht, onteigening, stedelijke kavelruil en het kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling. De wijze waarop het grondbeleid (actief, situationeel, faciliterend) wordt gevoerd, blijft een gemeentelijke keuze.

3.3 Minnelijke verwerving

Bij minnelijke verwerving van grond of overig vastgoed gaan de gemeente en de eigenaar in onderhandeling over de aankoop, veelal op basis van een opgestelde taxatie door een onafhankelijke deskundige. Bij overeenstemming wordt het resultaat vastgelegd in een overeenkomst en maakt de notaris een koopakte op die vervolgens bij het Kadaster wordt aangeboden ter inschrijving in de openbare registers.

3.4 Privaatrechtelijke kavelruil in stedelijk gebied

Nieuw is dat kavelruil ook in stedelijk gebied kan plaats vinden, waarbij echter in tegenstelling tot bij het landelijk gebied geen sprake kan zijn van dwang en er ook geen vrijstelling van overdrachtsbelasting is. Daarmee is dit een vrijwillige regeling geworden waarbij eigenaren de mogelijkheid hebben om zelf ruilplannen uit te voeren. Dit kan bijvoorbeeld bij de revitalisering van een bedrijventerrein of gebiedstransformatie. Dit past vooral bij faciliterend grondbeleid waarbij geen directe noodzaak tot ingrijpen is.

3.5 Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeente kan een voorkeursrecht tot koop op grond vestigen waarvoor een afwijkende, niet agrarische, bestemming wordt voorzien. De grondeigenaren moeten dan bij verkoop de grond eerst te koop aanbieden aan de gemeente. De grondeigenaar heeft recht op de werkelijke waarde. Het moment van inwerkingtreding van het voorkeursrecht vindt plaats op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

3.6 Onteigening

Onteigenen is het dwingend ontnemen van grondeigendom in het algemeen belang tegen een volledige wettelijke schadeloosstelling. Na onteigening verkeert de eigenaar in dezelfde vermogens- en inkomenspositie. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de huidige onteigeningswet is dat de administratieve onteigeningsprocedure onder het bestuursrecht komt te vallen. De gemeenteraad stelt de onteigeningsbeschikking vast en vervolgens kunnen belanghebbende hun bedenkingen kenbaar maken bij de bestuursrechter die voluit toetst. Daarna is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De burgerlijke rechter blijft de rechter die de schadeloosstelling beoordeelt.

3.7 Kostenverhaal

3.7.1 Privaatrechtelijk kostenverhaal bij (organische) gebiedsontwikkeling

Kostenverhaal is een wettelijke plicht om te voorkomen dat particuliere grondeigenaren of ontwikkelaars profiteren van de door de gemeente aangelegde openbare ruimte en voorzieningen, maar daarvoor niet hun proportionele aandeel in de aanlegkosten bijdragen. Om bij alle vormen van gebiedsontwikkeling en grondbeleid te kunnen voldoen aan de plicht tot kostenverhaal, zijn in de Aanvullingswet Grondeigendom twee systemen voor kostenverhaal gecreëerd.

a. Integrale gebiedsontwikkeling

Aan de ene kant het systeem met tijdvak, dat past bij ontwikkelingen met een integraal plan en actieve sturing. In dit systeem worden kosten (zoals voor sociale woningbouw) en opbrengsten (zoals door duurdere woningen) van de gebiedsontwikkeling binnen het exploitatiegebied verevend (net als nu via de Wet ruimtelijke ordening).

b. Organische gebiedsontwikkeling

Aan de andere kant het systeem zonder tijdvak, dat past bij complexe en langjarige gebiedstransformaties met een ontwikkelingskader en veel ruimte voor marktinitiatieven. In dit systeem wordt niet verevend, maar per bouwinitiatief een waardevermeerderingstoets uitgevoerd om de bijdrage kostenverhaal "rechtvaardig" te houden. Verhaald kan worden tot de gehele waardevermeerdering per locatie. Dit maakt het kostenverhaal complexer. Immers, de toedeling van de kosten aan kostendragers is moeilijk te bepalen wanneer het eindbeeld nog niet bekend is. Kosten kunnen allemaal worden verhaald als sprake is van fysieke maatregelen. Kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling is nieuw. De financiële afspraken over kostenverhaal worden vastgelegd in een nu expliciet in de wet opgenomen anterieure overeenkomst. Daarnaast is er als terugvaloptie de publiekrechtelijke regeling met een mogelijkheid om alsnog facultatief een exploitatieplan voor een betreffend plandeel op te stellen.

3.7.2 Publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage

Het is mogelijk om in het omgevingsplan Venlo te bepalen dat bij de bouw van een of meer woningen of grootschalige verbouwing een financiële bijdrage (Regeling publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdragen) wordt verlangd ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving zoals voor landschap, natuur, water, recreatie, infra, sloop, stadspark, herstructurering of sociale woningbouw buiten het plangebied. Met deze bevoegdheid is beoogd om van initiatiefnemers van bouwactiviteiten een redelijke bijdrage te kunnen vragen voor kosten die de gemeente moet maken ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke omgeving.

4 GRONDBELEID

4.1 Grond- en vastgoedbeleid

Via het grond- en vastgoedbeleid kan de overheid doelgericht interveniëren op de grond- en vastgoedmarkt. Dit heeft betrekking op zaken zoals minnelijke aankoop van grond- en/of vastgoed, onteigening, vestigen van een voorkeursrecht tot koop, tijdelijk beheer, opstellen van de grondexploitatie, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte, kostenverhaal tot en met verkoop van grond- en/of vastgoed.

Het grond- en vastgoedbeleid draagt bij aan:

- het voor maatschappelijke doelstellingen beschikbaar stellen van grond of vastgoed;
- de realisering van maatschappelijk gewenste doelstellingen door het ontwikkelen van ruimtelijke fysieke initiatieven
- de verbetering van de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting;
- een rechtvaardigere verdeling van kosten en baten als gevolg van interventies door de gemeente op het terrein van de ruimtelijke inrichting;
- genereren van geld en middelen om gewenste maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te faciliteren.

Het grondbeleid is niet gericht op het maximaliseren van winst, maar het faciliteren van maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen of het voor maatschappelijke doeleinden beschikbaar stellen van grond en/of vastgoed. Hier hoort een financieel gezonde bedrijfsvoering bij en het beheersen dan wel minimaliseren van de financiële risico's.

4.2 Grondbeleid

Het grondbeleid volgt het ruimtelijk beleid en voorziet enerzijds in beschikbaarheid van grond die een nieuwe bestemming/functie moet krijgen en anderzijds in de bekostiging van de publieke investeringen die nodig zijn om de nieuwe bestemming/functie te realiseren. De ruimte voor het verhalen van kosten wordt in de Omgevingswet bepaald door het verschil in waarde van de grond na de wijziging in bestemming/functie en de marktwaarde van de grond voor deze wijziging.

De gemeente kan afhankelijk van de opgave - in hoofdlijn - kiezen voor:

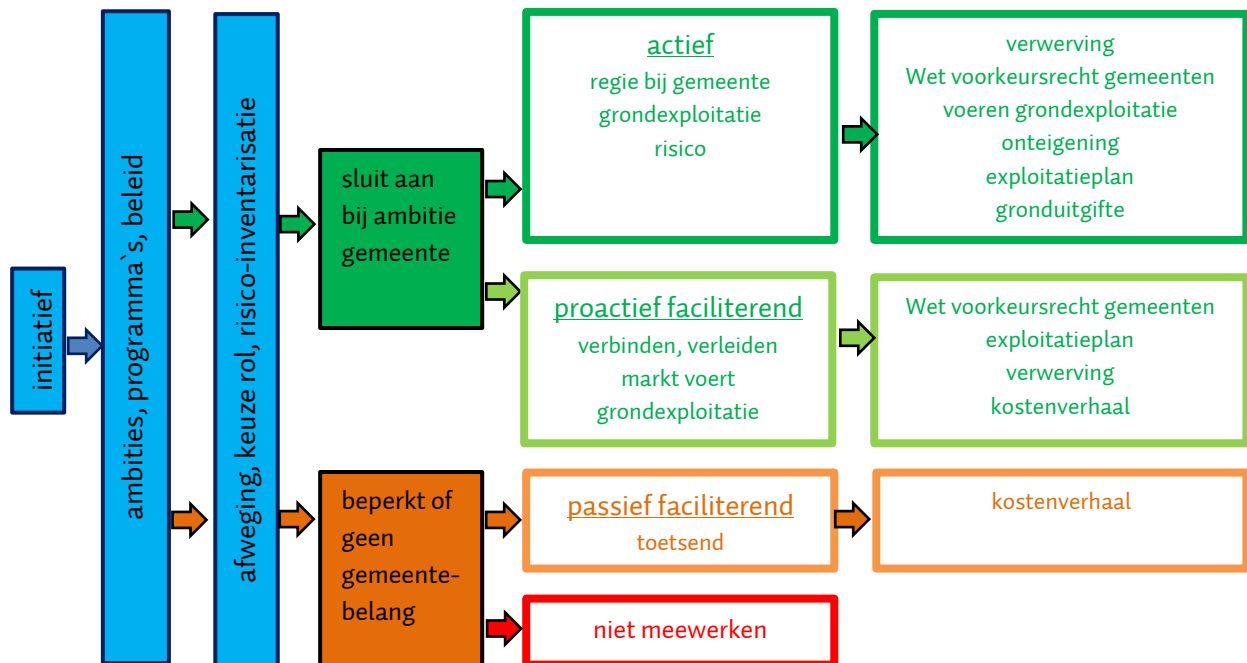
1. Actief grondbeleid (zelf doen, neemt regie, draagt zelf de risico's)
Het verwerven van grond, bouwrijp maken/realiseren van de openbare ruimte en dekking van kosten door bouwrijpe grond uit te geven aan derden.
2. Proactief faciliterend (samenwerken met marktpartijen)
Het in samenwerking met marktpartijen opstellen van het programma, het verwerven van grond en dekken van de kosten van de openbare ruimte door deze uit te geven aan de samenwerkende partijen.
3. Faciliterend grondbeleid (gebiedsontwikkeling overlaten aan marktpartij)
Het realiseren van de openbare ruimte en het verhalen van kosten voor de openbare ruimte.

De rol die de gemeente inneemt is afhankelijk van:

- Hoe urgent is de beoogde ontwikkeling
- Heeft het gebied de potentie om tot een gewenste ontwikkeling te komen
- Hoe betrokken is de huidige grondeigenaar

Afhankelijk van de omstandigheden zal de gemeente kiezen voor een bepaalde soort grondbeleid. Bij elk soort grondbeleid horen specifieke instrumenten waarvan gebruik kan worden gemaakt.

In onderstaand figuur 1 is dit schematisch weergegeven.



Figuur 1: Toepassing grondbeleidsinstrumentarium

4.3 Modernisering grondbeleid: drie sporenbeleid Rijk

Bij brief van 19 juni 2023 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een brief aan de Tweede Kamer gestuurd met als centrale vraag: "Hoe kan het grondbeleid worden gemoderniseerd, zodat het beter ten dienste komt te staan van gebiedsontwikkeling?".

Vanwege de grote en urgente maatschappelijke opgaven – wonen, werken, energie, klimaat, natuur en landbouw – die voor ons liggen is de noodzaak om actief grondbeleid te voeren en daarmee economisch risico te dragen toegenomen. Strategische grondverwerving kan helpen om marktspeculatie en vertraging tegen te gaan, grip op de waardeontwikkeling te houden, en zo de gewenste regie op het grondgebruik te realiseren.

Uit onderzoek van het ministerie van BZK blijkt dat 75%-90% van de binnenstedelijke en in de uitleggebieden 40% - 60% van de plannen een tekort heeft. Kortom, niet alle publieke kosten kunnen steeds worden gedekt of verhaald uit de opbrengsten. Kostenverhaal is aan de orde bij faciliterend grondbeleid.

De waarde van grond wordt bepaald door de kenmerken van de locatie, de (huidige en toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen en de economische verwachtingen van de grond in de toekomst. Het Rijk constateert dat aan wie de waardestijging van de grond toekomt een fundamentele vraag is.

Het Rijk stelt vanwege te trage en te dure gebiedsontwikkelingen voor om samen met de medeoverheden het parallel inzetten van het volgende driesporenbeleid:

1. Beter benutten van de reeds beschikbare instrumenten (korte termijn inzetbaar)

- grondbeleid beter koppelen aan ruimtelijke visie
- voorkeursrecht meer en eerder inzetten
- onteigeningsprocedure tegelijk starten met onderhandeling grondverwerving
- voldoende financiële armslag voor actief grondbeleid

2. Voorstel publieke kosten ten laste brengen van grondeigenaren/baathebbers

- vroegtijdig duidelijkheid bieden over kosten/opbrengst van gebiedsontwikkeling
- duidelijkheid bieden via vooraf vastgestelde bijdrage, b.v. per woningtype
- nieuwe afspraken over taxaties bij gebiedsontwikkeling en verkenning andere basis voor inbrengwaarde

3. Denkrichting waardeverandering van grond ten goede aan publieke doelen

- verkenning verbetering baatbelasting
- verkenning mogelijkheden planbatenheffing

4.4 Actief grondbeleid en versnelling gebiedsontwikkeling

In het coalitieakkoord Venlo 2022 "Samen verder bouwen aan een gezond Venlo!" en uw motie "Actieve grondpolitiek als stimulant" is de koers uitgezet naar meer actief grondbeleid. Via (strategische) aankopen kunnen onze ambities en urgente maatschappelijke opgaven versneld worden opgepakt. Hiermee wordt de regiefunctie van de gemeente versterkt. Hierbij zijn belangrijk het zicht hebben op ruimtelijke mogelijkheden van potentiële ontwikkellocaties, een adequaat aankoopmandaat en de beschikbaarheid van financiële middelen. Daartoe zijn inmiddels enkele stappen ondernomen.

a. Ruimtelijke kaders

Alvorens onderhandeld kan worden over de prijs dient er zicht te zijn op de planologische en stedenbouwkundige mogelijkheden van het aan te kopen perceel. Dit geldt overigens ook bij verkoop. Hierbij wordt gedacht aan de vrijkomende sportvelden en overige hiervoor in aanmerking komende ontwikkellocaties. Hieraan wordt de komende tijd prioriteit gegeven.

b. Kleinschalige ontwikkellocaties

Venlo heeft een oriënterende inventarisatie gedaan naar mogelijke kleinschalige ontwikkelingslocaties op gemeentegrond. Voor een handvol locaties liggen er ontwikkelmogelijkheden. Het belang van deze kleine locaties is gelegen in de toevoeging van omgevingskwaliteit dan wel het ruimte bieden aan bijzondere functies zoals bepaalde woonvormen. Aan de hand van op te stellen ruimtelijke kaders kan een aantal locaties via een tender doelgericht in de markt worden uitgezet.

c. Adequaat mandaat

Op 25 mei 2023 heeft de raad de nieuwe Financiële verordening Venlo vastgesteld. Daarin is het nieuwe aankoopmandaat grond/gebouwen van het college vastgesteld op € 2,5 miljoen per casus, tot een maximum van € 5 miljoen per jaar.

Bij iedere aankoop gaat de strategische afweging vergezeld van inzicht in de ruimtelijke kansen, het maatschappelijk rendement, de financiële haalbaarheid met het bijbehorende risicoprofiel.

d. Strategisch investeringsfonds Venlo

Om actief en slagvaardig op de grondmarkt te kunnen acteren is een toereikend aankoopbudget onontbeerlijk. Het instellen van een Strategisch investeringsfonds Venlo is daartoe een goed initiatief.

4.5 Uitgifte grond en vastgoed (Didam-arrest)

De gemeente Venlo is eigenaar van gronden en gebouwen en gebruikt die voor het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelen of eigen huisvesting. Soms verkoopt, verhuurt of geeft de gemeente onroerend goed in (erf-)pacht uit. Incidenteel koopt zij vastgoed voor beleidsdoelen aan.

De gemeente Venlo streeft binnen de vastgestelde regels en kaders een voor ieder transparant en objectief proces van uitgifte van onroerende zaken na. Als kader voor uitgifte van onroerende zaken is het op 26 november 2021 door de Hoge Raad gewezen arrest inzake een grondtransactie in de gemeente Montferland (Didam). Het arrest legt de wijze vast waarop de gemeente haar onroerende zaken kan en mag verkopen; de gemeente zal op grond van het gelijkheidsbeginsel alle gegadigden in de gelegenheid moeten stellen om mee te kunnen dingen naar de koop of verkrijging van een exclusief recht op een onroerende zaak.

Naar aanleiding van het arrest heeft het college in april 2022 de "Beleidslijn mededinging bij uitgifte van onroerende zaken" als kader voor lopende en nieuwe uitgiftezaken vastgesteld. Hiermee wordt voldaan om in beginsel te kunnen voldoen aan de nieuwe rechtsbeginselen rond uitgifte.

De gemeente Venlo zal in de voorkomende gevallen voortaan op haar website <https://vastgoed.venlo.nl> alle actuele aanbod publiceren alsook de voorgenomen onderhandse uitgifte bekend maken en motiveren.

4.6 Staatssteun

Het inbrengen van grond of gebouwen voor een lagere dan de marktconforme waarde of het verrichten van gemeentelijke werkzaamheden zonder volledig kostenverhaal wordt aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun. In verband met het staatssteunverbod dienen grondaankopen en verkopen te worden getaxeerd voor zover deze niet zijn opgenomen in de grondprijzenbrief. De grondprijzenbrief is mede gebaseerd op eerdere taxaties, landelijke of regionale benchmark. Ook het kostenverhaal voor de aanleg van de benodigde infrastructuur en het verlenen van planologische medewerking moet worden doorberekend om staatssteun uit te sluiten. Gemeenten is het nog slechts toegestaan diensten van algemeen economische belang (DAEB) onder voorwaarden te financieren zonder dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Dit heeft betrekking op sociale huurwoningen.

4.7 Erfpacht

Erfpacht wordt alleen nog – in uitzonderlijke situaties - bij uitgifte van bedrijfskavels toegepast. Dat kan het geval zijn bij een startende ondernemer die een nieuwe economische activiteit wil opstarten. Woningbouwlocaties worden niet in erfpacht uitgegeven.

4.8 Meerwaardeclausule

Een meerwaardeclausule houdt in dat partijen bij de verkoop van grond of gebouwen afspreken dat koper of diens rechtsopvolger voor een bepaalde periode een bijbetaling op de verkoopprijs aan de gemeente verschuldigd is zodra door zijn toedoen een functie-, een bestemmingswijziging of een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden wordt verkregen. Ook in het geval van verkoop van grond aan een woningcorporatie voor sociale huur kan een meerwaardeclausule in de verkoopovereenkomst worden opgenomen in het geval de sociale huurwoning binnen het afgesproken tijdsbestek wordt verhuurd of verkocht als vrije sector woning. Dit laatste wordt uitponding genoemd.

4.9 Reststrokenbeleid

a. Uitgangspunten bij uitgifte reststrookjes

Een reststrook is een strook gemeentegrond, meestal ingericht als groen, die geen meerwaarde heeft voor de openbare ruimte en die de gemeente niet noodzakelijk voor zichzelf wil behouden. Bij voorkeur worden deze stroken verkocht of verhuurd. Dit levert beperkt inkomsten op en het onderhoud neemt de nieuwe eigenaar of huurder op zich.

Daarbij worden met name de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Een reststrook dient aan te sluiten aan het woonperceel. De stroken mogen geen deel uitmaken van de (hoofd-)groenstructuur, niet van belang zijn voor verdere ruimtelijke ontwikkeling of stedenbouw dan wel verkeerstechnische conflicten opleveren. Stroken met kabels en leidingen worden via juridische kaders veilig gesteld.

b. Bruikleenovereenkomst

In uitzonderlijke situaties wordt bij reststroken een bruikleenovereenkomst afgesloten. Deze overeenkomst heeft een tijdelijk karakter met een zogenoemde uitsterfconstructie. Er wordt vastgelegd dat de grond van de gemeente is en dat de gebruiker de grond mag gebruiken zolang hij of zij daar woont. Te denken valt aan oudere bewoners die de grond al heel lang in gebruik hebben en de grond niet meer willen of kunnen huren of kopen. Bij beëindiging van de overeenkomst gaat de gemeente in overleg met de nieuwe bewoner over huur, koop of ontruiming van de grond. Onderstaand een overzicht van het aantal dossiers reststroken:

Dossiers Reststroken 1/1/2021 - 31/8/2023	
in behandeling genomen	733
* waarvan afgehandeld:	507
- verkocht	149
- verhuurd / in bruikleen gegeven	81
- afgewezen	181
- afgezien van koop/huur	75
- overig	21

Figuur 2: Overzicht stand van zaken reststroken

4.10 Optreden bij onrechtmatig grondgebruik

Tegen onrechtmatig grondgebruik wordt opgetreden. Aan de gebruiker wordt de mogelijkheid tot aankoop of huur geboden. Waar dat niet kan en er een gemeentelijk belang is, wordt het onrechtmatig gebruik beëindigd. In eerste instantie privaatrechtelijk als eigenaar van de grond, dan bestuursrechtelijk op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening of het bestemmingsplan.

5 VASTGOEDBELEID

5.1 Doel vastgoed

In dit hoofdstuk wordt vastgoed beperkt tot gebouwen. Deze zijn voor de gemeente Venlo een middel om doelstellingen van de maatschappelijke beleidsteams en (strategische) ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren. Daarnaast heeft gemeente Venlo gebouwen in eigendom voor het huisvesten van de ambtelijke organisatie en voor publieksdiensten. Vastgoed is een belangrijk instrument voor de gemeente Venlo omdat er altijd maatschappelijk relevante ontwikkelingen zijn die marktpartijen niet oppakken vanwege te weinig of geen financieel rendement. Het in bezit hebben van gebouwen is geen doel op zich. Dit vastgoed is bedoeld om een maatschappelijke meerwaarde te realiseren voor de inwoners van gemeente Venlo.

5.2 Vastgoedportefeuille

De plaats en rol van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is om faciliterend en ondersteunend te zijn aan de sectorale beleidsdoelstelling door, waar gewenst of noodzakelijk bevonden, te voorzien in de huisvestingsbehoefte. Het gemeentelijk vastgoed wordt ingezet als middel om sectoraal beleid te faciliteren. Momenteel wordt de volledige vastgoedportefeuille – met het oog op strategische portefeuillesturing – in kaart gebracht. Na de herijking van de sportaccommodaties vindt momenteel onderzoek plaats naar de gemeenschapsaccommodaties en jeugdaccommodaties. Naar verwachting zal in 2023 hierover nadere besluitvorming plaats vinden.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille ziet er per september 2023 als volgt uit:

Gemeentelijke vastgoedportefeuille	aantal gebouwen / gebouwdelen
Huisvesting ambtelijke organisatie	17
Maatschappelijk vastgoed: cultuur, welzijn en onderwijs	39
Sportaccommodaties	39
Overig vastgoed:	
- commercieel	16
- overtollig	9
- standplaatsen	25
- in lopende projecten, zoals Q4, Kazerne	56
Totaal	201

Figuur 3: Onderverdeling vastgoedportefeuille naar aantal panden per categorie

Panden binnen grondexploitaties zijn wel in onderhoud bij gemeente Venlo, maar worden niet op basis van een meerjarenplan onderhouden. In overleg met de projectleiding vindt op ad hoc basis sober en doelmatig onderhoud plaats.

5.3 Beleidsuitgangspunten vastgoed

Het exploiteren van een gemeentelijke vastgoedportefeuille om rendementsoverwegingen is geen doel op zich. Het streven is erop gericht om op termijn te komen tot een kostendekkende gemeentelijke vastgoedexploitatie. Dit betekent dat:

- verhuur plaats vindt tegen tenminste kostendekkende tarieven;
- commerciële partijen een marktconform, commercieel tarief betalen (Wet Markt en Overheid/staatssteunregels);
- voor structureel verliesgevende en niet meer in de vastgoedportefeuille passende vastgoedobjecten een afweging wordt gemaakt tussen behouden of afstoten;
- indien kostendekkende exploitatie niet mogelijk is, maar beleidsmatig continuering wel gewenst wordt, de afdekking van de tekorten in de exploitatiekosten ten laste van het betreffende beleidsveld komen;
- eventuele subsidiëring activiteit gerelateerd is en niet vastgoed gerelateerd;
- bij nieuwe vastgoedinvesteringen of nieuwe vastgoedaankopen gestuurd dient te worden op een sluitende businesscase voor zowel de investering als voor de daarop volgende exploitatie.

5.4 Vrijkomend gemeentelijk vastgoed

Wanneer een pand vrijkomt en wordt aangemerkt als overtollig vastgoed zal over de toekomst een keuze gemaakt worden zoals verhuren, verkopen, transformeren of slopen. Uitgangspunt vormt dat het pand een gemeentelijk huisvestingsdoel dient. Indien dit niet het geval is, wordt het pand in beginsel afgestoten waardoor de onderhoud- en beheerlasten komen te vervallen.

De verkoop van vastgoed gebeurt in beginsel via een openbare verkoop nadat de zittende huurder in de gelegenheid is gesteld het vastgoedobject onderhands te verwerven. De vraagprijs wordt vastgesteld op basis van een taxatierapport van een externe taxateur.

5.5 Leegstandsbeheer


Indien tijdelijke verhuur niet aan de orde is, wordt doorgaans gekozen voor tijdelijk leegstandsbeheer met behulp van de inschakeling van een professionele leegstandsbeheerder. Leegstandsbeheer wordt op basis van raamcontracten aanbesteed. Via leegstandsbeheer wordt kraak en verloedering van het pand tegen gegaan. Een ander voordeel is dat de huurbescherming niet van toepassing is waardoor flexibel en op korte termijn de huur kan worden opgezegd. Een nadeel is dat bij tijdelijk leegstandsbeheer doorgaans geen sprake is van een kostendekkende exploitatie. De leegstandskosten komen ofwel ten laste van de grondexploitatie behorende bij de betreffende locatieontwikkeling, of ten laste van het betreffende beleidsveld waarvoor het vastgoed is verworven, dan wel ten laste van de betreffende vastgoedexploitatie in de vastgoedportefeuille.

6 ONDERHOUD EN VERDUURZAMING

6.1 Algemeen

De gemeente Venlo onderhoudt circa 200 gebouwen. Het betreft permanent vastgoed, strategisch vastgoed of overtollig vastgoed. Het onderhoud van dit vastgoed wordt gefinancierd uit een voorziening (groot onderhoud) of uit exploitatiebudgetten (klein onderhoud). Bij levensduur verlengend onderhoud worden investeringskredieten aangevraagd.

In het beheerplan 2023-2027 is voorgesteld dat de gemeentelijke gebouwen in stand dienen te worden gehouden op conditieniveau 3 conform de NEN 2767. Dit is een landelijk uniforme inspectiemethodiek waarbij op een schaal van 1 tot 6 niveau 3 staat voor een redelijke onderhoudsconditie. Uw raad heeft hiermee ingestemd in oktober 2022.



Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Figuur 4: Omschrijving conditiescore

6.2 Het belang van goed onderhoud

Gebouwen vertegenwoordigen een groot deel van het kapitaal van onze gemeente. Het Venlose gebouwenbestand beslaat in totaal ca. 126.000 m². Het beheer en onderhoud van deze kapitaalgoederen is een kostbare aangelegenheid. Het is om die reden dan ook van belang dat deze goed worden onderhouden zodat ze zo ook zo lang mogelijk kunnen bijdragen aan het doel waarvoor zij zijn aangeschaft/opgericht. Slecht onderhoud zou immers kunnen leiden tot 'achterstallig' onderhoud en dus tot kapitaalvernietiging en zelfs onveilige situaties.

Onderhoud aan gebouwen dient natuurlijk nog andere doelen. Zo draagt het behoud van ons gemeentelijk vastgoed bij aan de belevingswaarde en het voorzieningenniveau van de gemeente Venlo. Wanneer ons gemeentelijk vastgoed goed is onderhouden, faciliteert het onze inwoners en is het ook het visitekaartje van onze stad. Tenslotte speelt het gemeentelijk vastgoed een belangrijke rol als instrument voor het realiseren van de diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen en het vervullen van diverse maatschappelijke

behoefden. Samenvattend kunnen we stellen dat 'goed onderhoud' de economische- en maatschappelijke waarde van onze gebouwen veilig stelt, waardoor onze gebruikers (en huurders) zo weinig mogelijk hinder of beperkingen ervaren wanneer zij de gebouwen gebruiken of voor ons exploiteren.

Onderhoud heeft invloed op de toekomstbestendigheid van onze gebouwen en bepaalt in hoge mate in hoeverre we met de bouwvoorraad kunnen blijven sturen en ontwikkelen. Het heeft daarom de voorkeur binnen de bouwvoorraad voor te sorteren door een selectie te maken met de focus op de verwachte toekomstbestendigheid van ons bezit. Op die manier prioriteren we 'vooraf' en zijn we ons ook meer bewust van de risico's en de noodzakelijk op te pakken vervolgacties.

6.3 Beheerplan onderhoud Gemeentelijke gebouwen 2023 – 2027



Figuur 5: Goed onderhoud borging voor toekomstbestendigheid gebouw

Dit beheerplan beoogt het 'doelmatig en efficiënt' onderhoud van gebouwen die gemeentelijk eigendom zijn.

Met dit beheerplan onderbouwen we de keuzes en aanpak op het gemeentelijk gebouwenonderhoud voor de komende 5 jaren.

Meer concreet streeft dit beheerplan om:

1. Middels de formulering van een aantal beleidsuitgangspunten een prioritering aan te brengen in het meerjarig groot gebouwenonderhoud.
2. Het onderhoud van gemeentelijke gebouwen voor de periode 2023 – 2032 vast te stellen op een vooraf te bepalen onderhoud-conditieniveau.
3. Bij te dragen in de ontwikkeling naar een professioneel vastgoed portefeuillemanagement door met het groot onderhoud te anticiperen op de toekomstbestendigheid van de onderscheidende gebouwen.
4. Dotaties en budgetten te actualiseren overeenkomstig het beoogde onderhoud-conditieniveau.

Het beheerplan én de MJOP's zijn dynamische documenten die steeds kunnen worden bijgesteld. Aanpassing van de prioritering en planning op het groot onderhoud blijft daardoor mogelijk.

De gemeente Venlo ontwikkelt voor haar vastgoed het vastgoedportefeuillemanagement. We willen dat het onderhoudsbeheerplan bijdraagt aan deze ontwikkeling. Vastgoedportefeuillemanagement stelt ons in staat om strategisch te sturen op het gemeentelijk vastgoed en zo de vastgoedportefeuille te optimaliseren waardoor we - ook ten aanzien van onze gebouwen en de hiermee samenhangende actualiteiten en ontwikkelingen - bewuste en verantwoorde beslissingen kunnen nemen.

Het optimaliseren van de vastgoedportefeuille betekent:

- Het inzichtelijk maken van de gebouwenvoorraad.
- Het inventariseren van de behoeften vanuit beleid.
- Het sturen op financiën van ons vastgoed.
- Het in beeld brengen van de aan vastgoed gerelateerde opgaven (ontwikkelingen en investeringen).

In het beheerplan Onderhoud wordt de komende jaren rekening gehouden met volgende onttrekkingen en toevoegingen.

Voorziening groot onderhoud gebouwen (x € 1.000)				
	2024	2025	2026	2027
onttrekking	2.555	1.736	2.058	2.560
toevoeging	2.799	2.799	2.799	2.799

Figuur 6: Voorziening groot onderhoud gebouwen

6.4 Actualiseren MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP)

Elk gebouw is onderhevig aan verval. Door de tijd krijgt het te maken met slijtage en veroudering waardoor het risico ontstaat dat het gebouw op enig moment niet meer voldoet aan de gestelde functionele eisen. Om verval tegen te gaan moet er onderhoud gepleegd worden. Het blijft echter altijd moeilijk om te bepalen wanneer welk onderhoud uitgevoerd moet worden. Enerzijds wordt dit bepaald door wettelijke voorschriften, anderzijds door de staat waarin een gebouw (of een onderdeel hiervan), verkeert. Meten is weten!

RgdBoei-inspectiemethodiek:

In 2021 zijn nieuwe conditiemetingen van het gemeentelijk vastgoed uitgevoerd volgens de gecertificeerde RgdBoei-methodiek. Het voordeel van deze methode is dat de planning van het meerjarig onderhoud niet cyclisch- maar conditie gestuurd wordt aangepakt. De RgdBOEI inspectiemethodiek gaat verder dan de NEN 2767.

BOEI staat voor :

- B = Brandveiligheid
- O = Onderhoud gebouwen en installaties
- E = Energieprestatie
- I = Inzicht in het voldoen aan wet en regelgeving



De controle op het onderhoud staat gelijk aan de NEN 2767 inspectie. Echter de onderdelen 'brand, energie en inzicht aan het voldoen aan de wet,- en regelgeving' zijn toegevoegd.

Door het uitvoeren van een conditiescore aan de hand van de RgdBoei-methodiek krijgen we de beschikking over een integrale rapportage die niet alleen inzicht geeft in de kwalitatieve staat maar ook op de veiligheid en de energetische mogelijkheden. De aanvullende kosten zijn meegenomen in de MJOP's waardoor de exploitatiekosten inzichtelijker zijn geworden.

6.5 Verduurzamingsmaatregelen als onderdeel van de nieuwe MJOP's

Aan de verduurzaming van onze gebouwen kunnen we niet voorbij gaan. We hebben vanuit overheidsrichtlijnen de verplichting voor de CO₂ reductie bij overheidsgebouwen. Dat wil zeggen dat we maatregelen moeten nemen die ons helpen dit voor onze gebouwen te bereiken.

Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed betreft een ontwikkeling die een eigen visie, aanpak en middelen verlangt. Dat neemt echter niet weg dat we via het groot onderhoud ook acties kunnen ondernemen. Het groot onderhoud vindt juist plaats aan gebouwelementen en installaties die verantwoordelijk zijn voor de CO₂ uitstoot. Met het groot onderhoud kunnen we daarom sturen op het terugdringen van CO₂ uitstoot. In de nieuwe MJOP's zijn daarom voor het eerst (beperkt) verduurzamingsmaatregelen opgenomen. Deze maatregelen sluiten aan bij de natuurlijke onderhouds- en vervangingsmomenten.

Meer concreet betekent dit dat wanneer op enig moment groot onderhoud nodig is dat tegen meerprijs voor een duurzamer alternatief gekozen kan worden. Hierbij valt te denken aan het kiezen voor duurzamere CV- en klimaat-installaties, vervangen van bestaande verlichting door Ledverlichting, of het aanbrengen van (extra) dak- of spouwisolatie. In de nieuwe MJOP's zijn deze meerkosten reeds opgenomen zodat op het moment van groot onderhoud ook meteen wordt gekozen voor de duurzamere variant.

6.6 Verduurzaming vastgoed

De landelijke doelstelling is een CO₂ reductie van 55% in 2030 en 95% en gasloos in 2050. Gemeente Venlo heeft circa 130 gebouwen in eigendom die voor verduurzaming in aanmerking komen. De Venlose aanpak is bij de grote en complexe gebouwen gericht op slim verduurzamen. Dit betekent niet focussen op een of twee ad hoc maatregelen, maar eerst onderzoeken hoe het gebouw kostenefficiënt, en indien mogelijk nu reeds gasloos, kan worden verduurzaamd met een totaalpakket aan verduurzamingsmaatregelen. Geen gebouw is hetzelfde en complexe gebouwen vergen uitgebreid onderzoek en maatwerk bij de uitvoering. Dit betekent dat - rekening houdende met de functie en de intensiteit van het gebruik van een gebouw - onderzoek plaats vindt naar b.v. de mogelijkheden van (bij-) isolatie, sterkte van de dakconstructie en het isolatiemateriaal, legplan zonnepanelen, warmtepomp, split units of infrarood panelen, aanbrengen ledverlichting en de modernisering van de regelinstallatie. Ook aspecten, zoals het hebben van een klein- of grootverbruikersaansluiting spelen een belangrijke rol om tot een sluitende businesscase te komen. Bij een kleinverbruikersaansluiting kan voorlopig nog worden gesaldeerd, terwijl bij een grootverbruikersaansluiting terug levering van stroom niet meer mogelijk is vanwege congestie op het stroomnet. Daarnaast zijn er uiteenlopende juridische eigendomssituaties met zakelijke rechten te onderscheiden. In meerdere gevallen is sprake van een vereniging van eigenaren die bindende werkafspraken hebben met hun eigen huisinstallateur. Inmiddels is het verduurzamingsproces voor tientallen locaties opgestart. Deze prioritering komt voort uit aanvragen van verenigingen/stichtingen en enkele gebouwen voor ambtelijke huisvesting. Een twintigtal is gerealiseerd, met name het aanbrengen van

ledverlichting op de toekomstbestendige sportvelden. Zie onderstaand overzicht dat een globaal overzicht geeft van de stand van zaken. Op basis van de nu lopende verduurzamingsonderzoeken zal vanaf eind 2023 de versnelling van de uitvoering van de verduurzaming van diverse grote gebouwen gestalte krijgen.

Stand van zaken verduurzaming maatschappelijk vastgoed (per september 2023)				
soort aanvragen	gebouwinspecties ingepland of gedaan	energiescan ingepland of uitgebracht	uitvoering verduurzaming ingepland of (deels) gestart	verduurzaming (deels) gereed
maatschappelijk	De Bantuin	BMV De Vilgaard De Witte Kerk De Haandert Scouting Manresa 't Raodhoes	D'n Dörpel (PV-installatie) De Egelantier (split-units)	De Hamar (PV-installaties) Egelantier (PV-installatie)
cultuur	Openlucht theater De Doolhof	Poppodium Theater de Garage Keramiekcentrum Tiendschuur		
sport/ ledverlichting op sportparken*)	SV Blerick gymzaal Alberickstraat gymzaal Albert Cuypstraat gymzaal Goudenregenstraat gymzaal Boermansstraat gymzaal Sebastianusstraat gymzaal Spechtstraat	Sportpark Vrijenbroek (div. panden) Sportpark Herungerberg	SV Velden Belfeldia (ledverlichting) Speeltuyn Tollenstraat (ledverlichting) Delta-Kantoor gem. Venlo-Scopias	*) Hondskamp, Theo Lommen, Arenborg, Herungerberg, Merelweg, Vrijenbroek, Schansheide, Maassenhof, 't Saorbrook, Belfeld, de Bakenbos
ambtelijke huisvesting	Stadskantoor BOR Brandweer Lomm BOR Brandweer Belfeld	Stadskantoor (PV-installatie) De Commissaris (WKO) Gemeente archief Kantoren BOR Hulsterweg		
eigendom derden	TC Blerick (sport)	TC Velden (sport)		

*) inclusief aanbrengen ledverlichting op sportparken en -kernen

Figuur 7: Stand verduurzaming maatschappelijk vastgoed/sport

Voor versnelling verduurzaming is in totaliteit een budget beschikbaar van € 13,6 miljoen euro. Dit is grotendeels beschikbaar vanuit de reserve Versnelling Aanpak Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed. Vanaf 2026 leidt dit tot een besparing in de begroting op de energiekosten. Verdeeld over de eerstvolgende jaren ziet de besteding er als volgt uit:

Budget Versnelling Verduurzaming (x € 1.000.000)					
	2023	2024	2025	2026	2027
beschikbaar	1,1	4,5	4,0	2,0	2,0

Figuur 8: Budget versnelling verduurzaming maatschappelijk vastgoed/sport

7 FINANCIËLE KADERS EN GRONDPRIJS 2023

7.1 Uitgangspunten grondexploitatie

- Een exploitatieplan voor een grondexploitatie, dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad, is altijd sluitend. De opbrengsten moeten altijd groter of gelijk zijn aan de kosten.
- Gedurende de looptijd van een grondexploitatie kunnen er financiële afwijkingen optreden. Deze komen ten laste c.q. ten gunste van het Grondbedrijf (Algemene Grondreserve); uitzondering hierop zijn inhoudelijke planwijzigingen.
- Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt een voorziening getroffen voor een verwacht tekort van een lopende grondexploitatie.
- Van een grondexploitatie wordt (tussentijds) winst genomen volgens de voorgeschreven POC (percentage of completion = voltooiing) methode.
- Een grondexploitatie wordt afgesloten wanneer nagenoeg (90%) alle werkzaamheden zijn verricht, er geen risico's meer zijn en alle verkopen zijn gerealiseerd.
- Een winst of verlies op een grondexploitatie wordt, na afsluiten van de exploitatie, toegevoegd of onttrokken aan de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf.

7.2 (voorbereidings-)kredieten Grondbedrijf

Bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijk-economische initiatieven heeft het Grondbedrijf de beschikking over de volgende verzamelkredieten die in de reguliere gemeentebegroting zijn opgenomen.

Verzamelkredieten grondbedrijf	jaarlijks in €	College gemachtigd tot
* Voorbereidingskrediet	1.000.000	250.000
* Krediet tbv gemeentelijke exploitaties	1.000.000	250.000
* Krediet tbv faciliterende exploitaties	1.000.000	250.000
* Strategische aankopen	5.000.000	2.500.000

Figuur 9: Verzamelkredieten Grondbedrijf

- Ten behoeve van de kosten die gemaakt worden in de projectfasen vóór de uitvoeringsfase van een project wordt jaarlijks in de gemeentebegroting een post voorbereidingskosten (voorbereidingskrediet) opgenomen ad € 1,0 miljoen binnen het Grondbedrijf. Deze post wordt als krediet verleend door de raad. Het college is gemachtigd tot uitgaven tot het plafondbedrag van € 0,25 miljoen. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.
- Voor het aangaan van sluitende (rendabele) grondexploitaties op eigen grond (gemeentelijke of actieve exploitaties) wordt jaarlijks door de raad een krediet ter beschikking gesteld van € 1,0 miljoen. Het college is gemachtigd exploitaties te starten waarvan de geraamde investeringen het plafondbedrag van € 0,25 miljoen niet te boven gaat. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.

- Voor het aangaan van (rendabele) overeenkomsten met derden (faciliterende grondexploitaties) wordt jaarlijks door de raad een krediet ter beschikking gesteld van € 1,0 miljoen. Het college is bevoegd contracten af te sluiten waarvan de geraamde investeringen het plafondbedrag van € 0,25 miljoen niet te boven gaat. Opnamen van dit krediet worden verantwoord middels de jaarrekening.
- Ten behoeve van strategische aankopen is jaarlijks € 5,0 miljoen beschikbaar (recent gewijzigd via de financiële verordening). Het college is gemachtigd tot aankopen tot maximaal het plafondbedrag van € 2,5 miljoen. Ook dit wordt via de jaarrekening verantwoord.

Voorwaarden

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Opname van deze kredieten, en starten van de grondexploitatie, is slechts toegestaan voor grondexploitaties met een financieel sluitend saldo (het project moet zelf voor dekking van het uit te geven bedrag zorgen!).
- Jaarlijks vindt een actualisatie (herziening) van alle grondexploitaties plaats. Dit betekent minimaal dat er een aanpassing van het prijspeil plaatsvindt, boekwaarden worden verwerkt en restantbedragen opnieuw worden geraamd en gefaseerd. De grondexploitatie wordt voorzien van een verschillenanalyse.
- Bij forse inhoudelijke en/of financiële afwijkingen vindt een separate herziening plaats.

7.3 Parameters grondexploitatie

7.3.1 Rente

Het Grondbedrijf betaalt aan de Algemene Dienst rente over de boekwaarden van de grondexploitaties en ontvangt rente over haar reserves. Beide worden berekend over de balansstanden per 1 januari.

Voor 2023 gaat het om:

- Het rentepercentage dat is opgenomen in de begroting wordt berekend over de boekwaarde van grondexploitaties op 1 januari en bedraagt 2,33%. Conform BBV voorschriften vindt bij de jaarrekening nacalculatie plaats en wordt de rente op basis van het nagecalculeerde percentage definitief toegerekend. Rentebijdrage aan de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten is overigens gemaximeerd tot de hoogte van de discontovoet, zijnde 2%. In figuur 10 vindt u een overzicht van het verloop van het rentepercentage over de afgelopen jaren.

Rentepercentage grondexploitaties	%
2020	2,88
2021	2,70
2022	2,47
2023	2,33
2024	2,33

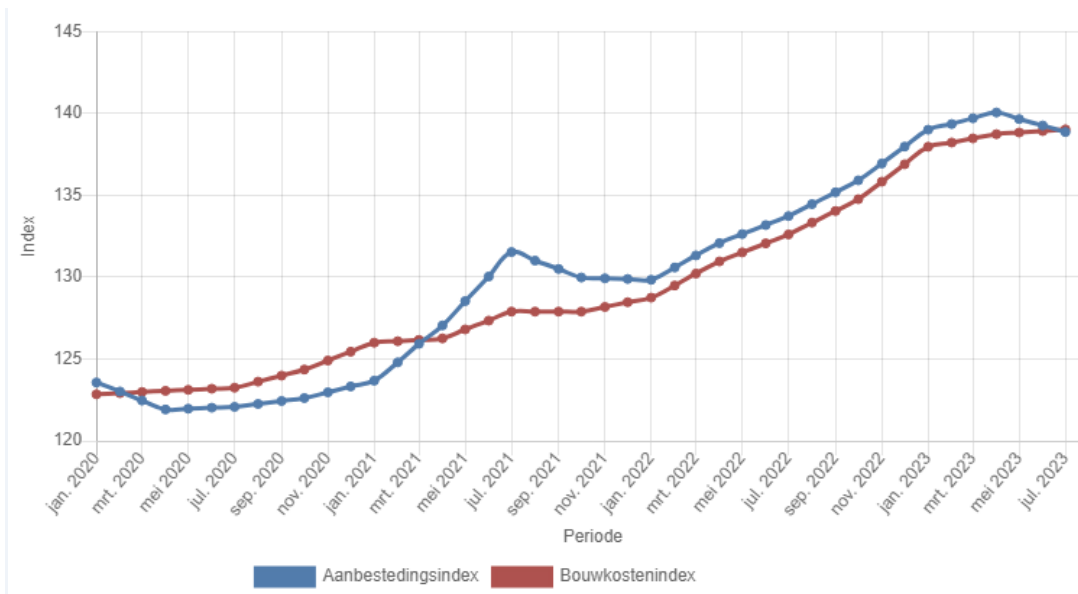
Figuur 10: Rentepercentage grondexploitaties

- Het rentepercentage voor uitgifte van gemeentelijke onroerende zaken, kapitaalverstrekking en reserverings- en erfpachtrente in 2023.

Het rentepercentage voor uitgifte van gemeentelijke onroerende zaken, kapitaalverstreking en reserverings- en erfpachtrente blijft ten opzichte van afgelopen jaar gelijk op 4%. Hierbij zoeken we aansluiting bij de buurgemeenten en gemeenten van vergelijkbare grootte in Limburg. Het erfpachtpercentage is veelal maatwerk, met als richtpercentage 4%.

7.3.2 Prijsstijgingen kosten en opbrengsten

De grondexploitatiekosten zijn het afgelopen jaar fors gestegen. In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de aanbestedingen in de grond-, weg- en waterbouwsector weergegeven. Na een forse prijsstijging in de afgelopen jaren lijken de prijzen zich vanaf medio 2023 te stabiliseren. De prijsstijging in de periode juli 2022-juli 2023 bedroeg ca. 4% (bron: BDB index)



Figuur 11: Prijsstijgingen in de GWW-sector (bron: bouwkostenindex.nl)

De DNB geeft halfjaarlijks een prognose over de economische ontwikkelingen en vooruitzichten (publicatie juni 2023). “De inflatie neemt af, van 4,2% in 2023 naar 3,7% in 2024 en 2,5% in 2025. De prijsstijgingen zijn hardnekkiger dan eerder werd verwacht. De kerninflatie stijgt in 2023 naar verwachting naar 6,8% en komt daarmee boven de HICP-inflatie te liggen. De komende jaren zal de afkoeling van de economie enigszins bijdragen aan neerwaartse druk op de kerninflatie. Niettemin bestaat het risico dat de kerninflatie hardnekkiger is dan nu wordt geraamd”.

In de grondexploitatie-berekeningen wordt uitgegaan van een kostenstijging van 5% in 2023 en 2,5% in 2024. Voor langjarige ontwikkelingen wordt een gemiddelde prijsstijging van 2% gehandhaafd waarbij rekening wordt gehouden dat in de eerste jaren de stijging hoger ligt dan in latere jaren. Wellicht dat op basis van de inflatieprognoses van de DNB een bijstelling voor 2024 noodzakelijk is naar 3,5%.

Op basis van de DNB-prognoses in december 2023 zal de definitieve kostenindexering worden verwerkt in de herziening van de grondexploitaties die in het kader van de jaarrekening 2023 wordt opgesteld. Voor de opbrengstenstijging wordt voorzichtigheidshalve uitgegaan van een prijsstijging van maximaal 2% per jaar afhankelijk van locatie en functie.

7.4 Grondprijzen 2024

Jaarlijks stelt het college de grondprijzen en grondprijsmethodieken voor de verschillende gebruiksfuncties vast. Deze worden sinds een aantal jaren opgenomen in de Nota Grondbedrijf en Vastgoed. Zie figuur 13 op pagina 27.

7.4.1. Woningbouw

Woningmarkt bestaande bouw

De transactieprizen van woningen zijn zowel landelijk als lokaal de laatste jaren flink gestegen. Dit mede als gevolg van de voortdurende krapte op de woningmarkt. Desondanks zijn de (landelijke) transactieprizen van woningen stabiliserende dan wel dalende. Een belangrijke oorzaak hiervoor is de stijgende hypotheekrente en de hoge inflatie. Hierdoor stijgen de maandlasten en is de leencapaciteit van particuliere kopers beperkter. De afgelopen jaren zijn de prijzen sterk gestegen. Een correctie is derhalve normaal. Door enige stabiliteit op de hypotheekrentemarkt en gestegen salarissen wordt het corrigerende effect echter gematigd.

Voor beleggers die willen investeren, zijn er landelijk tal van maatregelen aangekondigd of net in werking getreden die effect kunnen hebben op de ontwikkeling van de bestaande vastgoed(woning)markt. Zo is de overdrachtsbelasting verhoogd van 8% naar 10,4% hetgeen een drukkend effect heeft op een te behalen rendement.

Daarnaast volgen er meerdere fiscale wijzigingen rondom bijvoorbeeld de te betalen inkomstenbelasting op box 3. Vastgoed wordt zwaarder belast waarmee het fiscale voordeel voor (particuliere) vastgoedbeleggers kleiner wordt.

Ook lokale maatregelen, zoals de Huisvestingsverordening Venlo 2023, kunnen een drukkend effect hebben op het gedrag van beleggers en prijsvorming in de lokale woningmarkt.

Woningbouw nieuwbouw

Na prijsvergelijking met buurgemeenten kan de prijs voor kleinere vrije sector kavels inflatoir worden bijgesteld. Voorgesteld wordt tot een verhoging van 3,0% (CPI per eind augustus) voor de grondprijzen voor (grondgebonden) vrije sector kavels. Grotere bouw kavels voor projectmatige woningbouw worden conform vigerend beleid getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

Grondprijs bijzondere doeleinden (niet commercieel)

Vaste prijs blijkt in de praktijk lastig; sinds 2021 wordt de grondprijs voor bijzondere doeleinden (niet-commercieel) individueel via taxatie bepaald.

Kavelprijs sociale huurwoningen

Er is sprake van sociale huur (DAEB-woningen) indien het aanvangshuurniveau lager is dan de liberalisatiegrens, zijnde € 808,06 per maand in 2023. Huisvesting voor sociale huur kenmerkt zich verder door een lange instandhoudingstermijn (minimaal 10 jaar besluit BRO) en toewijzing aan de lagere-inkomensgroepen. Uitgangspunt vormt een marktconforme grondprijs.

Voor wat betreft de grondprijs sociale huurwoningen wordt de prijs per verhuurbare eenheid jaarlijks bijgesteld op basis van de ConsumentenPrijsIndex (CPI). Dat betekent voor 2024 een bedrag van € 25.750 exclusief btw en exclusief leges.

7.4.2. Overige

Grondprijs gemeentelijke begraafplaatsen

Bij de uitgifte van gronden als begraafplaats hebben diverse geloofsovertuigingen uiteenlopende vereisten. Deze vorm van gronduitgifte betreft een dienst te leveren door de gemeente Venlo aan haar inwoners. Omdat alle inwoners de mogelijkheid geboden moet worden van deze dienst gebruik te kunnen maken, wordt een grondprijs gehanteerd voor een natuurbegraafplaats en een grondprijs voor een reguliere begraafplaats, ongeacht de locatie binnen de gemeente. De te verkopen gronden vormen echter wel onderdeel van een groter geheel, waardoor afstemming inzake de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid van het geheel, een vereiste is.

Grondprijs reststroken

Hier wordt volstaan met handhaving van de prijs van het afgelopen jaar. Zie figuur 13 op pagina 27.

Bedrijventerreinen

Ondanks geluiden van een stagnerende economie is er momenteel geen sprake van verslechterde marktomstandigheden. Er zijn thans nog maar beperkt bedrijfskavels beschikbaar; het aanbod is schaars, maar er is nog steeds vraag naar bedrijfskavels, voornamelijk vanuit het lokale MKB. Een verhoging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen is op basis van de laatste taxaties niet aan de orde. Hieraan ligt ten grondslag de gestegen bouwkosten en hogere rente.

Vraag en aanbod op macro niveau

De jaarlijkse opname van bedrijventerreinen is groeiend. Het aanbod in de markt voor bedrijventerreinen is dalend. Een en ander heeft geleid tot een opgaande markt in 2023.

Vraag en aanbod op micro niveau

In de regio is een gezonde markt voor bedrijventerreinen. Regio Venlo is de afgelopen jaren succesvol geweest in de verkoop van terreinen in de logistieke sector aan de noordwestzijde van de stad. De markt voor grote logistieke ruimte is op zijn hoogtepunt. De markt voor kleine bedrijventerreinen is groeiende en er is vraag naar kleinschalige grondstukken. Het Didam-arrest leidt ertoe dat een openbare verkoop meer processtappen (bekendmaking, weging biedingen, onderhandelingstrajecten met mogelijk meerdere kandidaten) vergt, en meer tijd in beslag neemt dan een 1 op 1 verkoop.

Momenteel zijn er nog een beperkt aantal kavels beschikbaar. Vrijwel alle kavels zijn in optie gegeven. De verwachting is dat deze in de loop van 2023/2024 definitief verkocht worden.



Figuur 12: Te verkopen bedrijfskavels

In navolgende figuur 13 treft u het overzicht aan van de per functie voorgestelde grondprijzen voor 2024.

Grondprijzen gemeente Venlo 2024

Grondprijzen gemeente Venlo 2024		grondprijzen 2023	grondprijzen 2024
Functies		exclusief BTW	exclusief BTW
Woningbouwgronden			
Projectmatige woningbouw *		taxatie	taxatie
Vrije sector kavels per m ² (tot 600 m ²)		€ 260	€ 268
Vrije sector kavels per m ² (> 600 m ²)		taxatie hele kavel	taxatie hele kavel
Sociale huurwoningen (per kavel) **		€ 25.000	€ 25.750
Reststroken (op basis van grondprijzenschema verkoop reststroken) ***			
Reststroken categorie 1 per m ²		€ 84	€ 84
Reststroken categorie 2 per m ² (incl. kabels- en leidingenstrook)		€ 46	€ 46
Bijzondere doeleinden			
Sociaal-maatschappelijke functies per m ²		taxatie	taxatie
Commerciële functies			
Voorbeeld: kantoor, winkel, supermarkt, hotel, leisure, gezondheidscentrum, sportschool, praktijk voor fysio, tandarts		taxatie	taxatie
Agrarische en bospercelen			
Landbouwgrond, bosgrond		taxatie	taxatie
Begraafplaatsen			
Natuurbegraafplaats		€ 27,50	€ 27,50
Reguliere begraafplaats		€ 32,50	€ 32,50
Bedrijventerreinen		m2	
Trade Port West - deelplan I			
James Cookweg	4.666	€ 140	€ 140
Magelhaesweg (onbelemmerd)	6.256	€ 138	€ 138
Magelhaesweg (belemmerd)	2.756	€ 69	€ 69
De Vilgert Velden		4.320	€ 95
Bedrijventerrein Ubroek			
Ubroekweg Noord (onbelemmerd)	793	€ 138	€ 138
Ubroekweg Noord (belemmerd)	977	€ 69	€ 69
Keulse Barriere			
Keulse Barriere overige	33.999	€ 130	€ 130
Overige bedrijventerreinen			
gronden buiten exploitatiegebieden + alle overige gronden voor zover niet genoemd		€ 140	€ 140
* Er wordt rekening gehouden met de bepalingen omtrent staatssteun, zoals omschreven in de Mededeling van de Commissie, art 107, lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (2016/C 262/01).			
** onder een sociale huurwoning wordt verstaan een woning met een maximale maandrekenhuur conform de huurtoeslageregeling.			
*** in de regel is overdrachtsbelasting verschuldigd i.p.v. omzetbelasting (btw)			
Specifieke omstandigheden kunnen aanleiding geven tot een nadere taxatie.			
Voor gronden die formeel gereserveerd zijn op 31 december 2023, cq waarvoor prijsafspraken zijn gemaakt, blijven de grondprijzen van 2023 gelden tot het moment dat deze afspraken komen te vervallen. Daarna gelden ook daarvoor de nieuwe grondprijzen van 2024.			

Figuur 13: Grondprijzen gemeente Venlo 2024

8 GRONDEXPLOITATIES

8.1 Grondexploitaties

Onder grondexploitatie wordt verstaan het geschikt maken van grond voor het realiseren van een nieuwe bestemming. Dit betreft activiteiten zoals verwerving, tijdelijk beheer, grondwerken, bouw- en woonrijp maken waaronder aanleg riolering, wegen en groen, planvorming, rente e.d. De kosten van deze activiteiten dienen terugverdiend te worden uit de opbrengst van verkoop van grond, woningen, gebouwen en bijdragen van gemeente Venlo en andere partners. Momenteel zijn ca. 30 grondexploitaties bij het Grondbedrijf ondergebracht. Voor een overzicht per 1/1/2023 hiervan wordt u verwezen naar onderstaande tabel (figuur 14) met bijbehorende kaart (figuur 15).

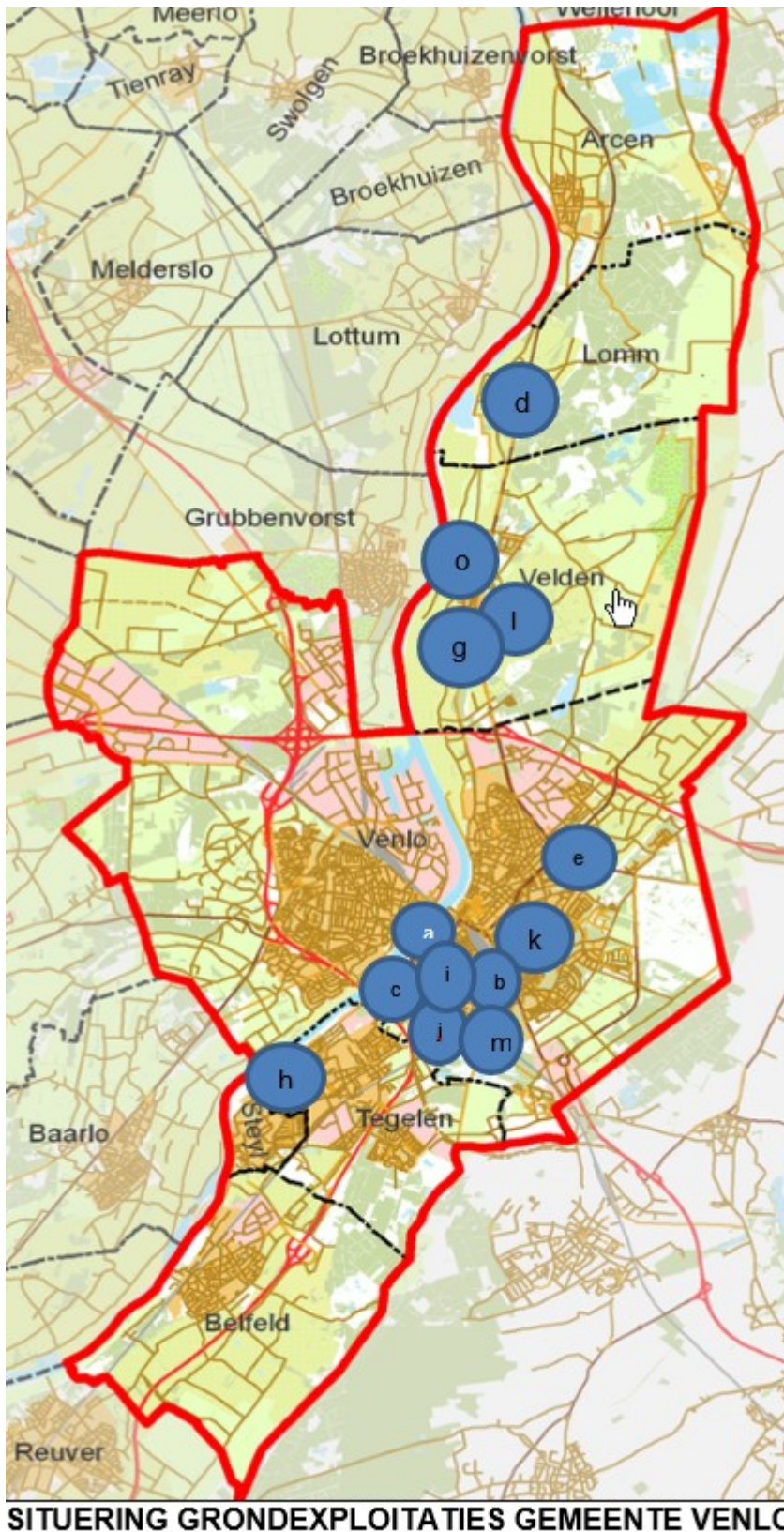
Sinds de BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording) per 1 januari 2016 van kracht zijn, geldt een uitsplitsing naar gemeentelijke grondexploitaties en particuliere grondexploitaties. Bij deze laatste heeft de gemeente een faciliterende rol en sluit zij met derden exploitatieovereenkomsten. Bij gemeentelijke grondexploitaties (actief grondbeleid) loopt het Grondbedrijf het risico, terwijl dat bij faciliterend grondbeleid de projectontwikkelaar is. Bij faciliterend grondbeleid worden de gemaakte kosten, zoals bestemmingsplanwijziging, plankosten en de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte, doorberekend aan de initiatiefnemer (kostenverhaal).

	Grondexploitaties gemeente (x €1.000)	Boekwrd 1/1/2023	Grondexploitaties faciliterend (x €1.000)	Boekwrd 1/1/2023
a	Kazernekwartier grex	25.430	t Ven Noord C2C woningen	218
b	Q4	13.296	Weidsvelden Velden	73
c	Centrumplan Blerick	7.102	t Ven Oost	50
d	Masterplan Arcen en Velden	1.399	Vossen Breuers	49
e	Revitalisering Veegtes	1.215	Martinushof transitie	28
f	Binnensted. locaties	133	Teuniswijk herontwikkeling	23
g	Schoolstraat	57	Herstructurering Venlo Noord Hal5	1
h	Helmusweg	-16	Herungerstraat	-
i	Eindhovenseweg	-50	Vastenavondkamp Blerick	-
j	Weerdtoren	-97	Boschkamp Tegelen	-
k	Burg. Houbenstraat	-140	Blariacum	-3
l	Schandeloseweg wozoco	-166	Straelseweg	-6
m	Sloterbeekstraat	-204	Manresa	-9
n	Meelderbroek	-517	Kaldenkerkerweg Lidl	-13
o	Maasdal Velden	-1.912	Albertushof	-55
			Venrayseweg	-152
	Totaal boekwaarde grondexploitaties gem.	45.530	Totaal boekwaarde grondexploitaties fac.	204

Figuur 14: Boekwaarde grondexploitaties

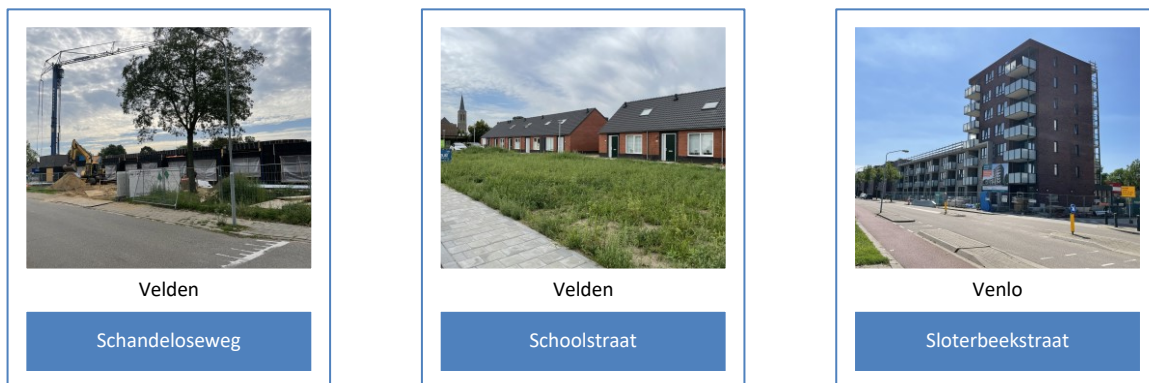
Een positieve boekwaarde betekent dat er tot 1/1/2023 meer kosten dan opbrengsten zijn geadmistreerd op het betreffende project. Een negatieve boekwaarde betekent dat er meer opbrengsten dan kosten zijn geboekt. Zie figuur 15 voor de situering.

Voor een uitvoerig overzicht van de (majeure) projecten verwijzen we u naar de projectenrapportage 2023-2, die eveneens in het najaar 2023 voorligt.



Als risicodragend opdrachtnemer heeft het Grondbedrijf voor deze grondexploitaties (actieve en faciliterende) een eigen financiële (gesloten) huishouding met een eigen financiële reserve, de Algemene Grondreserve. Deze heeft het karakter van een egalisatiefonds om de plussen en minnen, oftewel financiële meevallers en tegenvallers, bij afsluiting van de diverse grondexploitaties onderling te verevenen. De opdrachtgever krijgt het afgesproken product voor de afgesproken prijs. De kansen en risico's zijn voor het Grondbedrijf. Financiële meevallers en tegenvallers worden bij het afsluiten van het project toegevoegd respectievelijk onttrokken aan de Algemene Grondreserve. Dit wordt verevening genoemd.

Figuur 15: Situering grondexploitaties



Figuur 16: Voorbeelden van actuele grondexploitaties

Sinds 1 januari 2023 zijn er zeven nieuwe grondexploitaties gestart (peildatum eind augustus 2023), zie onderstaande tabel.

Grondexploitaties gemeente nieuw	Grondexploitaties faciliterend nieuw
-	Ven Noord C2C fase 2 Venloseweg mobiliteitscentrum Henry Dunantstraat Leijgraaf wozoco Witveldweg distributiecentrum Gonnenhof Veilingterrein planontwikkeling

Figuur 17: Overzicht nieuwe grondexploitaties gestart in 2023

8.1.1 Kazernekwartier

De in 2020 vastgestelde stedenbouwkundige visie, programma, ontwikkelstrategie en financieel raamwerk zijn in 2021 uitgewerkt in een ontwikkelplan voor de eerste fase (maart 2022). Hierin is tevens het besluit van de gemeenteraad om de woningbouw te versnellen verwerkt. Het ontwikkelplan biedt het toetsingskader voor de verdere uitvoering van de bouwplannen en plannen voor de openbare ruimte en vormt de basis voor de uitgifteovereenkomsten met de diverse marktpartijen. Fase 1 voorziet in de realisatie van ca 100.000 m² bruto vloeroppervlakte aan gebouwde voorzieningen incl. parkeervoorzieningen, de herinrichting van de appelplaats en de verbeelding van het "rondje fort". Juni 2022 is het nieuwe financieel raamwerk door de Raad vastgesteld. In september 2023 is de bouwteamovereenkomst gesloten met een aannemer voor fase 1 en zijn de uitgifteovereenkomsten met de marktpartijen gesloten. Op dit moment wordt de start van de woningbouw in overleg met de marktpartijen voorbereid.

8.1.2 Q4 Bastion Lichtenberg

De transformatie van het blok Bastion Lichtenberg in Q4 is een impuls voor de doorontwikkeling van Q4, met behoud van de sociale structuur, de kleur en sfeer van de wijk. Het plan dat in samenwerking met de betrokken bewoners en ondernemers tot stand gekomen is, gaat de laatste fase van uitvoering in. Het ontwikkelscenario geeft invulling

aan de gedeelde kernwaarden zoals behoud van historie, karakteristiek van het straatbeeld, vergroening, het verbeteren van bouwkundige kwaliteit en vernieuwing woningbestand. In 2023 is gestart met de bouw van 5 woningen aan de Ginkelstraat, de oplevering is voorzien eind 2024, waarna aansluitend de openbare ruimte wordt ingericht.

Aan de Stadsmuur

In 2023 is door Jongen Project Ontwikkeling (JPO) volop verder gewerkt aan de bouw van 70 nieuwbouw woningen/appartementen op deze locatie. Oplevering is voorzien eind 2023. Op de aangrenzende kavel is Woonwenz in de zomer van 2023 met de bouw van 34 woningen gestart. Oplevering is voorzien in 2025. Dit heeft geleid tot een langere looptijd van het project, waardoor de looptijd van de grondexploitatie Q4 bij het vaststellen van de jaarrekening 2022 is verlengd tot en met 2025. De hiervoor genoemde ontwikkelingen zijn de laatste grootschalige nieuwbouwontwikkelingen in het kader van de transformatie van de wijk.

Openbare ruimte Maaskade

De herinrichting van de openbare ruimte Maaskade zal plaatsvinden in afstemming met de bouw van de woningen van JPO en Woonwenz op de locatie Aan de Stadsmuur. Mogelijk dienen herstelwerkzaamheden te worden uitgevoerd in de openbare ruimte bij het Maasschriksel en tijdelijke maatregelen te worden genomen voor de ontsluiting van de nieuwe woningen aan de Stadsmuur. Bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie zal dit in voorkomend geval worden meegenomen.

8.1.3 Centrumplan Blerick

Het laatste bouwproject binnen Centrumplan Blerick, zijnde de nieuwbouw van Somnus BV/Antares met uitbreiding van winkelruimte en de bouw van appartementen aan het Laurentiusplein/Maasbreesestraat, wordt in het 4^e kwartaal van 2023 opgeleverd. In het 3^e kwartaal van 2023 is gestart met de herinrichting van de openbare ruimte in de omgeving. Dit zal doorlopen tot in het 1^e kwartaal van 2024.



Figuur 18: Kazernekwartier, Q4 en Centrumplan Blerick

8.2 Overtollig vastgoed en overige voorraadposities

8.2.1 Overtollig vastgoed

Om te komen tot een optimaal renderende vastgoed portefeuille is van belang zowel op korte als ook langere termijn invulling te geven aan de behoeften van de uiteenlopende

beleidsvelden en dit te faciliteren middels bijpassend vastgoed. Door de programmering helder te krijgen, komen vraag en aanbod op een juiste wijze bij elkaar.

Vastgoed waarbij dit niet meer aan de orde is en of waarvan de functie bijvoorbeeld is vervallen, te weten scholen, gymzalen en andere maatschappelijke gebouwen, worden tegen boekwaarde met bijbehorende voorzieningen en risico's ingebracht in het project "overtollig vastgoed" van het Grondbedrijf. Er wordt per pand afgewogen wat de beste toekomstige invulling is. Dit kan variëren van verkoop, een nieuwe bestemming of sloop. Alle kosten en opbrengsten zijn voor rekening van het Grondbedrijf en worden jaarlijks verrekend met de Algemene Grondreserve. Dit leverde voor de jaren 2015 tot en met 2022 financieel een licht positief saldo op.

In 2022 en 2023 zijn enkele overtollige vastgoed locaties verkocht of (tijdelijk) in gebruik genomen ten behoeve van een andere invulling of werden gesloopt om in te richten als opvanglocatie. Hierbij kan gedacht worden aan het Raadhuis in Tegelen, Daelweg 10, Hogeweg 297 en Emmastraat 126 A.

Ook worden op dit moment overtollige locaties als wissellocatie ingezet voor scholen bijvoorbeeld de Alexander van Parmastraat 22. Tevens worden ook gebouwen, indien mogelijk en beschikbaar, tijdelijk gebruikt voor een andere tijdelijke invulling. Oranjestraat 18 is hier een voorbeeld van. Daarnaast kan een locatie ook worden geüpgraded om te dienen als gemeentelijke opslaglocatie bijvoorbeeld het depot nabij de Windhond 247. Dit vindt allemaal plaats onder het motto van zorgvuldig en functioneel ruimtegebruik.

Tenslotte worden enkele overtollige locaties voorbereid om in 2023 en 2024 te worden verkocht. In het kader van het reeds benoemde Didam-arrest vraagt dit een zorgvuldige en transparante verkoopstrategie die arbeidsintensief is en tijd kost. Dit betreft de beide panden in onderstaande tabel.

Overtollig vastgoed	Invulling	Actie
Tegelen, KerkhofIn 10b/Koekoekstr 9	Voormalig gemeentelager	w ordt per inschrijving verkocht
Venlo, Schubertstraat 12	Kringloopw inkel Moveoo	w ordt per inschrijving verkocht

Figuur 19: Bestemming overtollige panden

8.2.2 Huisvesting ontheemden

In het kader van de tijdelijke huisvestingsopgave voor verschillende doelgroepen en deze te faciliteren in verschillende woonvormen is in 2023 besloten om zowel (strategische) verwerving van vastgoed alsook gemeentelijk overtollig vastgoed hiervoor beschikbaar te houden en vooralsnog niet te verkopen.

Op deze wijze kan de gemeente vrij beschikken over een locatie die de (tijdelijke) huisvesting van verschillende doelgroepen mogelijk maakt zonder afhankelijk te zijn van derden. Door de beschikbaarheid van enig overtollig vastgoed heeft de gemeente meer bewegingsruimte om invulling te geven aan de actuele huisvestingsopgave die aan de orde is.

8.2.3 Buitensportaccommodaties

In de Venlo.fit sportaccommodatievisie is vastgesteld om in de periode tot 2030 te gaan clusteren in het aantal buitensportaccommodaties. Met de clustering gaan we van 14 naar 9 buitensportparken en vallen vijf bestaande sportparken vrij. Dit wordt op korte termijn

vertaald in een gebiedsvisie per vrijvallende locatie, te beginnen met de locatie Maassenhof. Intern wordt onderzocht welke ontwikkelingsmogelijkheden op deze vijf buitensportaccommodaties mogelijk zijn en hierbij een indicatie te geven van de mogelijke financiële gevolgen.

Sportvereniging Kwiek Venlo (speelde op sportpark Hagerhof) is opgehouden te bestaan. Sportpark Hagerhof wordt wel nog gebruikt. Er ligt nu een tijdelijk beachsportveld en ook college Den Hulster voert haar buitengymlessen op dit terrein uit. Van het beachsportveld maken de volgende sportverenigingen gebruik: Civitas (volleybal), Eksplosie '71, Handbal Venlo, Handbalvereniging Blerick.

Na het realiseren van Vrijenbroek, is nu de herontwikkeling van sportkern Herungerberg gestart (incl. herbestemming sportpark Arenborg).

VCH is opgehouden te bestaan. Sportpark Maassenhof wordt nu nog gebruikt door de Wallaby's en Orion atletiek.

8.2.4 Verkoop overtollige landbouw- en bosgrond

Naast de reeds genoemde grondexploitaties is ook een groot aantal voorraadposities bij het Grondbedrijf onder gebracht; deze variëren in grootte van kleine reststroken tot landbouwgronden van meerdere hectaren.

Het college heeft in 2020 besloten tot verkoop van niet strategisch gelegen buitenstedelijke percelen (met name bos- en agrarische percelen). Op basis van dit besluit is vervolgens gestart met de 1^e tranche van deze gronduitgifte: de bosgronden en de vrije landbouwgronden. De gronden uit de 1^e tranche zijn vrijwel geheel verkocht, voor zover mogelijk en passend binnen de aangedragen kaders.

Ten aanzien van de bosgronden zijn gesprekken gevoerd met Staatsbosbeheer, het Limburgs Landschap alsook met particulieren zoals bestaande pachters en/of gebruikers. Deze onderhandelingen hebben inmiddels geleid tot het volgende resultaat:

Verkocht danwel overeenstemming bereikt over		
	totaal ha.	verkoopopbrengst
landbouwgrond	13,8	432.000
bosgrond	22,3	231.000
overige gronden	0,5	50.000
totalen	36,6	713.000

Figuur 20 : Verkoop landbouw- en bosgronden

De onderhandelingen inzake de verkoop van de 2^e tranche zijn in 2022 gestart. In het najaar van 2022 is tevens een herinventarisatie uitgevoerd met het oog op de te behouden strategische percelen. Gebleken is dat een aanzienlijk deel hiervan in eigendom behouden dient te blijven. Hierover zullen geen verkoopgesprekken worden aangegaan. Voor de overige percelen worden de onderhandelingen in de 2^e tranche wel voortgezet.

Met het oog op uitgifte van landbouwgrond via geliberaliseerde pacht zal in het kader van het Didam-arrest gestart worden met een herinventarisatie bij agrariërs.

9 RISICOMANAGEMENT GRONDBEDRIJF

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voorzieningen en bestemmingsreserves van het Grondbedrijf, de (verwachte) resultaten en de risico's van de grondexploitaties, uitgedrukt in het weerstandsvermogen, de risico's die samenhangen met de voorraadposities van het Grondbedrijf en het toekomstperspectief.

9.1 Voorzieningen

Voorzieningen zijn gelabelde middelen en kunnen derhalve niet voor andere doelen of tekorten worden ingezet. De Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf is niet gelabeld maar functioneert als vereveningsfonds van af te sluiten grondexploitaties. De staat van reserves en voorzieningen van het Grondbedrijf wordt hieronder in figuur 21 weergegeven.

Reserves en voorzieningen (x €1.000)	1-1-2023
Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten	24.514
Algemene Grondreserve	10.000
Voorziening Restwerken	1.180
Totaal reserves en voorzieningen grondbedrijf	35.694

Figuur 21: Reserves en voorzieningen Grondbedrijf

9.1.1 Voorzieningen

Binnen het Grondbedrijf worden twee voorzieningen verantwoord.

a. Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat

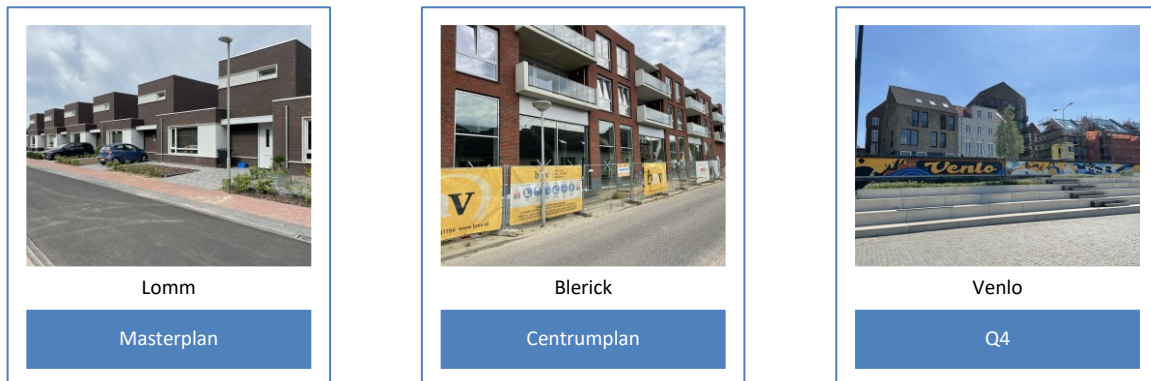
Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is vanuit de Algemene Grondreserve voor de grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaat gevormd.

Jaarlijks moet de contante waarde van de exploitaties met een negatief resultaat in deze voorziening zijn opgenomen. Per balansdatum 31 december 2022 bedroeg de voorziening € 24,5 miljoen. Dat is een daling van € 19,5 miljoen ten opzichte van een jaar eerder. Het overgrote deel hiervan komt voor rekening van de langlopende grondexploitatie Venlo Centrum Zuid/Maaswaard. Deze is in 2022 administratief afgesloten.

De Voorziening Nadelig Exploitatieresultaat wordt gevoed vanuit de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf. Voor een specificatie van de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaat per 31 december 2022 wordt verwezen naar figuur 22.

Specificatie Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten	
Grondbedr. (x €1.000.000)	1-1-2023
Q4	13,0
Centrumplan Blerick	8,8
Masterplan Arcen en Velden	1,4
FHK Kazernekwartier grex	0,7
overigen < € 100.000	0,6
Totaal Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten	24,5

Figuur 22: Specificatie voorziening nadelige exploitatieresultaten



Figuur 23: Voorbeelden voorziening nadelig exploitatieresultaat

Jaarlijks wordt rente aan de voorziening toegevoegd om de vereiste eindwaarde bij het afsluiten van de betreffende exploitaties te bereiken. BBV-regels schrijven sinds 2016 een maximering van de bij te schrijven rente voor tot 2,00%, zijnde de hoogte van de zogeheten discontovoet.

b. Voorziening Restwerken Grondbedrijf

De restant werken die in een reeds administratief afgesloten grondexploitatie nog moeten worden uitgevoerd, zijn in een voorziening opgenomen. Per balansdatum 31 december 2022 bedroeg de voorziening € 1,2 miljoen. Jaarlijks wordt deze voorziening verlaagd met de kosten van de uitgevoerde werkzaamheden. Daarnaast wordt bij het afsluiten van grondexploitaties bekeken welke restant werken moeten worden toegevoegd aan de voorziening. Tevens worden alle posten die ondergebracht zijn in de categorie Restwerken Grondbedrijf, doorgelicht of deze nog actueel zijn dan wel kunnen worden afgewaardeerd. De voorziening restwerken is hieronder in figuur 24 nader gespecificeerd.

Restwerken (x €1.000)	1-1-2023
Venlo Noord	500
Venlo Centrum Zuid	200
Stalberg	186
Trade Port West	89
Ubroek	20
Park Zaarderheiken	15
overigen < 100.000	170
Totaal restwerken	1.180

Figuur 24: Specificatie voorziening restwerken

9.2 Algemene Grondreserve en Risico's

9.2.1 Algemene Grondreserve

De Algemene Grondreserve functioneert als een vereveningsfonds met een bandbreedte tussen de € 5 en € 10 miljoen. Als zodanig vormt het Grondbedrijf een buffer voor financiële mee- en tegenvallers waardoor de Algemene Dienst niet jaarlijkse bij de begroting/jaarrekening te maken krijgt met fikse schommelingen.

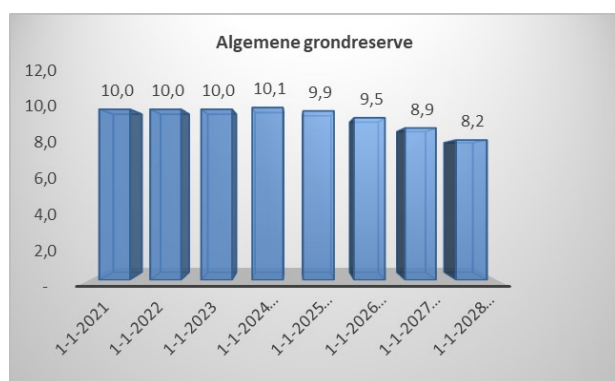
Het beschikbare weerstandsvermogen i.c. de Algemene Grondreserve (zie figuur 25) bedroeg per 31 december 2022 € 10,0 miljoen. Conform voorschriften Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt rente over de boekwaarden toegevoegd. Vanuit de Algemene Grondreserve wordt rente toegevoegd aan de Voorziening Nadelige Exploitatieresultaten.

Vervroegde winstneming op lopende grondexploitaties zal einde boekjaar 2023 definitief worden bepaald rekening houdende met de wettelijke regels BBV.

Prognose weerstandsvermogen Grondbedr. (x €1 mln)	1-1-2023	1-1-2024
stand algemene grondreserve	10,0	
winstneming grondexploitaties	1,2	
toegevoegde rente over beginsaldo	0,7	
verkoop overtollige gronden	0,1	
afboeken boekwaarde panden	-0,4	
aanvullen tekorten voorziening nadelige expl.res. (cont. waarde)	-0,5	
resultaten grex, strat. Aankopen	-1,0	
verwachte stand algemene grondreserve		10,1

Figuur 25: Prognose omvang Algemene Grondreserve

In figuur 26 wordt het verloop van de Algemene Grondreserve in miljoenen euro's over de periode 2020-2023 (cijfers jaarrekening) en de prognose voor de periode 2024-2027 weergegeven. De prognose laat zien dat de omvang van de Algemene Grondreserve na 2024 geleidelijk daalt naar ruim € 8 miljoen. Mochten risico's zoals vermeld in de volgende paragraaf 9.2.2 daadwerkelijk optreden, is dekking via de Algemene Grondreserve in beperkte mate mogelijk. In hoeverre wij in deze situatie terecht komen is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen en de ontwikkelingen in de majeure grondexploitaties zoals bijvoorbeeld Kazernekwartier, Q4 en Centrumplan Blerick.



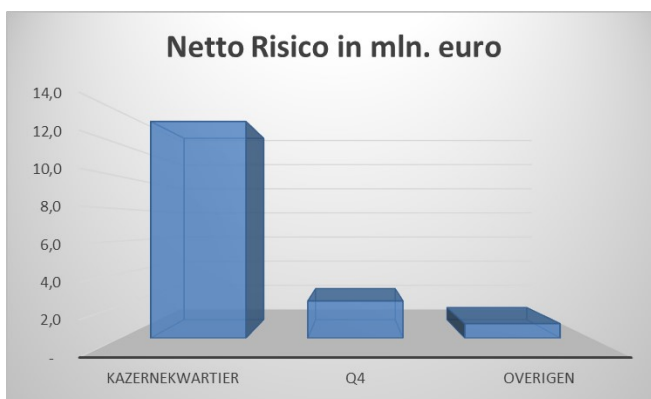
Figuur 26: Verloop en prognose Algemene Grondreserve (in miljoenen euro's)

9.2.2 Risico's

Het benodigde weerstandsvermogen (benodigde financiële middelen om de gewogen risico's van alle grondexploitaties en voorraadposities af te dekken) vloeit voort uit de weging (rekening houdende met zowel de omvang van het financiële risico als met de kans dat een risico zich voordoet) van risico's.

In totaal wordt op basis van bovengenoemde posten € 16,6 miljoen aan gewogen (netto) risico's geraamd. Ten opzichte van de Nota Grondbedrijf en Vastgoed van vorig jaar is dit een afname van circa € 1 miljoen. Meerdere grotere projecten bevinden zich inmiddels in de eindfase waardoor logischerwijs de financiële risico's steeds kleiner worden.

Ongewogen (betekent dat de kans van optreden niet is meegenomen) bedragen de risico's nominaal € 35,5 miljoen (was € 36,9 miljoen). Opgemerkt wordt dat dit bedrag uitsluitend betrekking heeft op de vastgestelde grondexploitaties en vastgoedeigendommen die binnen het Grondbedrijf worden verantwoord. Overigens dient er rekening mee gehouden te worden dat als een risico zich voordoet dit voor de volle 100% is en niet alleen voor het gewogen deel. In figuur 27 zijn de gewogen risico's per medio 2023 van de belangrijkste grondexploitaties weergegeven.



Figuur 27: Netto risico's per grondexploitatie

9.2.3 Integrale ratio weerstandsvermogen gemeente Venlo

De Algemene Grondreserve en risico's van het Grondbedrijf staan binnen de gemeente Venlo niet op zich. Uitgangspunt is dat er voldoende financiële middelen voorhanden zijn om de gekwantificeerde risico's van het Grondbedrijf en de Algemene Dienst samen af te dekken. Dit wordt de integrale ratio weerstandsvermogen van de gemeente Venlo genoemd. Uw raad streeft naar een waarde van de Integrale Ratio van tussen de $1,4 < 2,0$. Voor de actuele stand verwijzen wij naar de gemeentelijke begroting die tegelijk met deze Nota Grondbedrijf en Vastgoed 2024 in november aanstaande ter vaststelling voorligt.

9.2.4 Strategische aangelegenheden, control en sturing

a. Strategische aankopen

Het beleid is erop gericht om strategische aankopen te doen als de grond en/of gebouwen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van en gefinancierd worden uit een project. In 2023 heeft tot peildatum september één strategische aankoop plaats gevonden, namelijk het pand Daelweg 6 in Blerick. Dit kan mogelijk ingezet worden voor huisvesting van studenten, starters of Oekraïense ontheemden.

b. Beheersmaatregelen

Van alle grondexploitaties zijn de risico's in beeld gebracht. Voor ieder risico wordt een of meerdere mogelijke beheersmaatregelen, zoals het bijstellen van het project, getroffen zodat de kans dat het risico zich voordoet en de mate waarin, zo klein mogelijk is.

c. Overtollig vastgoed

De waardering van grondvoorraden en gebouwen, die geen deel uitmaken van een lopende grondexploitatie, is een continu proces. Een formele toetsing van de boekwaarde aan de marktwaarde (economische waarde) vindt doorlopend plaats. De getaxeerde (economische) waarde van de voorraad is nog marktconform. Er is dan ook geen aanleiding om de boekwaarden van de voorraadposities bij te stellen. Dit staat overigens los van het feit of er voldoende marktvraag is zodat verkopen kunnen worden gerealiseerd.

d. Potentiële positieve resultaten

Ingevolge BBV-regelgeving is het niet toegestaan om toekomstige winsten in de weerstandscapaciteit te betrekken vanwege onzekere marktomstandigheden. Conform de voorschriften wordt in boekjaar 2023 naar verwachting winst genomen in één exploitatie. Toekomstige winsten worden nog maar zeer beperkt verwacht.

9.3 Vennootschapsbelasting

Vanaf 2016 zijn gemeentes in principe vennootschapsbelastingplichtig. Voor elke gemeentelijke activiteit of cluster van economische activiteiten wordt onderzocht (de ondernemerstoets) of er naar winst wordt gestreefd. Indien dat het geval is passeert de activiteit de ondernemerspoort en is er sprake van een onderneming in fiscale zin. Over de jaarlijkse winst volgt belastingheffing. Ten behoeve van deze toets is door de Fiscus en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten voor grondexploitaties een quickscan opgesteld. Voor het Venlose Grondbedrijf volgt hieruit dat, gezien de in het verleden gedane forse investeringen, de activiteiten die vallen onder de werkeenheid van het Grondbedrijf, niet door de ondernemerspoort gaan. Simpel gezegd: Door het langjarig karakter van grondexploitaties zou het "onredelijk zijn" de in de komende jaren te verwachten opbrengsten te belasten, terwijl het overgrote deel van de kosten in het verleden is gemaakt.

10 TOT SLOT

Algemeen

Het (strategisch) grond- en vastgoedbeleid is een middel om gemeentelijke ambities uit onze strategische visie 2040, Economische Visie Venlo 2030, Beleidskader Fier op Venlo en de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo/Omgevingsvisie Venlo en verder vertaald in de zes raadsprogramma's via organisatieproducten zoals ruimtelijke-fysieke projecten te realiseren.

Grondbeleid

Via (actief) grondbeleid kunnen ruimtelijke doelstellingen worden gerealiseerd op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. De Venlose ambities en strategische opgaven vragen in de huidige context om een actieve grondpolitiek te realiseren via aankopen van grond en/of opstellen. Als de markt gewenste ontwikkelingen financieel niet kan of wil oppakken kan de gemeente overwegen om de regie via een – strategische – aankoop van grond en/of gebouwen naar zich toe halen. Om slagvaardig in de markt te kunnen opereren is het bevordelijk om een investeringsfonds in te stellen, van waaruit de strategische aankopen rechtstreeks kunnen worden gefinancierd. Actief grondbeleid gaat gepaard met het nemen van meer risico. Per aankoop dient in ieder geval een inschatting te worden gemaakt van de omvang van het risico alsmede de kans dat zich dat voordoet.

Vastgoedbeleid

Ten behoeve van een adequaat onderhoud van het gemeentelijk vastgoed, ca. 200 gebouwen, is eind 2022 het beheerplan 2023-2027 vastgesteld. In het MeerJarenOnderhoudsplan van ieder gebouw staat aangegeven welk onderhoud wanneer uitgevoerd dient te worden. Dit is afhankelijk van wettelijke voorschriften en de staat van het onderhoud. Verder wordt ons (maatschappelijk/sport/eigen huisvesting) vastgoed verduurzaamd met als doel om de CO2 uitstoot en energielasten te beperken en het comfort te verbeteren. Waar mogelijk wordt "werk met werk" gemaakt, oftewel onderhoud en verduurzaming samen opgepakt. Gewerkt wordt aan de herijking van gemeenschaps- en jeugdaccommodaties. Enkele gebouwen, die aanvankelijk voor verkoop in aanmerking kwamen, worden voorlopig in portefeuille gehouden om te bezien of deze kunnen worden ingezet voor de huisvesting van nieuwe doelgroepen. Verkoop van overtollig vastgoed, waar deze geen maatschappelijke functie vervult, wordt onverkort doorgezet.

Grondbedrijf

Ongeveer 30 grondexploitaties zijn bij het Grondbedrijf ondergebracht. Grondexploitaties zijn naar hun aard per definitie risicovol. Het voordeel is dat deze risico's bij het Grondbedrijf worden gebundeld waardoor tegenvallers en meevallers onderling kunnen worden verevend en dat de Algemene Dienst en/of begroting niet jaarlijks met grote onverwachte fluctuaties wordt geconfronteerd. Per 31 december 2022 beschikte het Grondbedrijf over een Algemene Grondreserve van € 10,0 miljoen. De prognose is dat deze de komende jaren rond de € 9 miljoen zal schommelen, tenzij er (grote) tegenvallers optreden.

