



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2022 37
collegevergadering d.d. 17 mei 2022
raadsvergadering d.d. 29 juni 2022
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder M. Pollux

ons kenmerk 1859274
team RGPMAN
steller E. van Langh
doorkiesnummer 06-57880057
e-mail e.vanlangh@venlo.nl
datum 21 april 2022
bijlage(n)
datum verzonden

Onderwerp

Financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2022.

Advies

Het Financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2022 vast te stellen en daarmee:

- a) de gewijzigde exploitatieperiode Kazerne Kwartier (t/m 2032);
- b) de gewijzigde exploitatiebegrenzing Kazerne Kwartier;
- c) de budgettair neutrale begrotingswijziging 2022 t/m 2025;

Dit in verband met onderstaande herschikkingen:

- i) overheveling van een bedrag van € 5.127.378,-- van de voorziening Nadelige exploitatieresultaten Grondbedrijf naar de bestemmingsreserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier.
- ii) aanvulling van de uitvoeringskredieten Kazerne Kwartier met € 24,6 miljoen tot € 105,8 miljoen.
- iii) actualisering van de toevoegingen aan en onttrekkingen uit de bestemmingsreserve Kazerne Kwartier.

Aanleiding

Aanleiding van dit raadsvoorstel is ons besluit van 8 maart 2022 tot vaststelling van het Ontwikkelplan Fase 1 Kazerne Kwartier. Wij hebben uw raad op 9 maart geïnformeerd over het ontwikkelplan via raadsinformatiebrief 2022-39. Het ontwikkelplan is gebaseerd op de door uw raad in 2020 vastgestelde stedenbouwkundige visie en uw besluit van juni 2021 inzake de versnelling van de woningbouw (2021-43). De aanpassing van het Financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2022 kan budgettair neutraal worden uitgevoerd.

Een voortvarende vaststelling van het Ontwikkelplan bood ons in maart 2022 de mogelijkheid om tempo te houden in de ontwikkeling van het Kazerne Kwartier en verdere uitwerking van afspraken met marktpartijen. Omdat echter sprake is van extra investeringen hebben wij het Ontwikkelplan vastgesteld onder de ontbindende voorwaarde van goedkeuring van het nieuw financieel raamwerk door uw raad. Dekking van de extra investering vindt plaats vanuit extra inkomsten uit grondverkoop, conform de door uw raad



vastgestelde kaders van ontwikkeling. Dit nieuwe financieel raamwerk ligt nu ter besluitvorming aan u voor.

Het ontwikkelplan Fase 1

Samen met de geselecteerde marktpartijen en onder begeleiding van bureau West8 is toegewerkt naar het Ontwikkelplan Kazerne Kwartier. Dit ontwikkelplan is een uitwerking van de stedenbouwkundige visie voor fase 1 en dient als basis voor het bestemmingsplan, de gronduitgifte, de planvorming van de ontwikkelvelden door architecten en de uitwerking van de openbare ruimte door de gemeente. Hiervoor hebben we:

- het (woning)bouwprogramma verder uitgewerkt in kwantitatieve en kwalitatieve zin en een vertaling gemaakt naar de ontwikkelvelden, waarin de verschillende woningtypen maximaal renderen en tot hun recht komen.
- de openbare ruimte uitgewerkt met als belangrijkste aandachtspunten het zichtbaar maken van het erfgoed (specials) en het beoogde gebruik van de appelplaats als een stadspark voor sport en spel (gekoppeld aan de basisschool), gastronomie en ontspanning.
- de beoogde beeldkwaliteit voor nieuwbouw en restauratie van de monumentale kazerne gebouwen uitgewerkt.
- het duurzaamheidsconcept uitgewerkt.
- het mobiliteitsconcept uitgewerkt, met aandacht voor de parkeernorm, parkeerhubs, deelmobiliteit en de MAAS.
- de samenwerking opgenomen met Wonen Limburg en een onderwijsinstelling.

Het ontwikkelplan richt zich aldus op fase I van de realisering van het project Kazerne Kwartier. Dit ontwikkelplan is deels een stedenbouwkundig plan en deels het beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 7), aangevuld met een aantal overstijgende thema's waarbij wordt gezocht naar collectieve oplossingen. Deze thema's betreffen: erfgoed, parkeren en duurzaamheid.

Het financieel raamwerk

In het nieuwe raamwerk Kazerne Kwartier 2022 zijn niet alleen de werken, het programma en de uitgifteafspraken met marktpartijen conform het ontwikkelplan Fase 1 verwerkt. Ook is rekening gehouden met het raadsbesluit 2021-43 inzake de versnelling van de woningbouw en is daarnaast ook de begroting van fase 2 en het stationsgebied Blerick geactualiseerd. In het financieel raamwerk zijn actuele prijzen opgenomen en een aangepaste prognose voor de kostenstijgingen.

De begroting voor het Kazerne Kwartier is een complexe samenhang tussen begrotingen van kapitaalswerken die langjarig worden afgeschreven en een grondexploitatie die wordt gedekt uit inkomsten uit grondverkoop. Derhalve wordt de term financieel raamwerk gehanteerd.

Beoogd effect

Een actueel financieel raamwerk voor de uitvoering van het project Kazerne Kwartier.

Argumenten

1. *Het huidig financieel raamwerk 2020 is niet meer actueel en dient bijgesteld te worden naar aanleiding van het ontwikkelplan fase 1, besluitvorming inzake de versnelling van de woningbouw en de huidige marktsituatie.*
Een actueel raamwerk biedt de basis voor de financiële sturing van het project en voor vervolgstappen in het project als contractering van marktpartijen en uitvoering van het



bouw- en woonrijpmaken.

2. *Besluitvorming over de versnelling van de woningbouw leidt tot een gewijzigde exploitatieperiode.*

Het financieel raamwerk 2022 is mede gebaseerd op uw besluit tot versnelling van de woningbouw. Als gevolg van de versnelling is de eindopleveringsdatum van het project 3 jaar eerder voorzien dan voorheen (2032 in plaats van 2035). Regelgeving rondom de grondexploitatie vraagt vanwege exploitatierisico's om expliciete vaststelling van de eindtermijn van de exploitatieperiode door uw raad indien deze de 10 jaarstermijn overschrijdt. De risico's met betrekking tot de grondexploitatie zijn onderkend en beschreven (zie financiën).

3. *De uitwerking van de plannen leiden tot een gewijzigde exploitatiebegrenzing.*

Het ontwikkelplan en de nadere uitwerking van plannen rondom het station Blerick hebben geleid tot een beperkte uitbreiding van het exploitatiegebied ter plaatse van de Kazernestraat en de parkeerplaats nabij het station. De vaststelling van het financieel raamwerk betekent ook de vaststelling van de aangepaste grondexploitatie. Conform regelgeving dient de begrenzing van het exploitatiegebied door uw raad vastgesteld te worden.

4. *De actualisatie van het financieel raamwerk Kazerne Kwartier leidt tot verschuivingen tussen de verschillende deelbegrotingen van de grondexploitatie*

Om te voldoen aan financiële regelgeving wordt een bedrag van € 5,13 miljoen overgeheveld van de voorziening nadelige exploitatieresultaten Grondbedrijf naar de reserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier. De onrendabele toppen van de opgestelde deelbegrotingen voor fase 1, 2 en de stationsomgeving worden gedekt door de beschikbaar gestelde middelen in de begroting, reserves en voorziening. Als gevolg van de actualisatie van het financieel raamwerk treden er verschuivingen op in de onrendabele toppen per deelbegroting waardoor een overheveling van voorziening naar reserve nodig is.

5. *Voor de uitvoering van het ontwikkelplan fase 1 van het Kazerne Kwartier is een uitvoeringskrediet nodig van € 105,8 miljoen.*

De uitvoering van het project vraagt om een uitvoeringskrediet van € 105,8 miljoen. Op basis van voorgaande besluitvorming is een krediet beschikbaar van € 81,2 miljoen. Ter uitvoering van de huidige plannen, het aangaan van nieuwe verplichtingen in de vorm van uitgifteovereenkomsten en de aanleg van infrastructuur is het nodig dat het reeds beschikbare uitvoeringskrediet ad € 81,2 miljoen wordt aangevuld met € 24,6 miljoen tot € 105,8 miljoen. Het extra uitvoeringskrediet is gedekt door extra opbrengsten uit grondverkoop en de beschikbare middelen in reserves en voorzieningen.

6. *De actualisatie van het financieel raamwerk leidt tot wijzigingen in de planning van aanvullingen en onttrekkingen aan de bestemmingsreserve kapitaallasten Kazerne Kwartier.*

De investeringen in de openbare ruimte worden grotendeels gedekt door de reserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier. Als gevolg van de gewijzigde planning treden er wijzigingen op in de aanvullingen op en onttrekkingen aan deze reserve.

Kanttekeningen

1. *De gemaakte afspraken met ontwikkelpartners worden nog verder uitgewerkt.*
Het Ontwikkelplan Kazerne Kwartier fase 1 omvat afspraken op hoofdlijnen. Deze worden samen met de ontwikkelpartners nu verder uitgewerkt in uitgifteovereenkomsten. Het door uw raad vastgesteld financieel kader blijft in alle gevallen de basis voor de uitwerking van deze afspraken.
2. *Het Financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2022 kent risico's.*
Het Financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2022 omvat veel aspecten en heeft een looptijd tot 2032. De begrotingen in het financieel raamwerk zijn opgesteld op basis van de huidige inzichten. Hierin is alle informatie opgenomen zoals die op dit moment bekend is. Naast kansen bevat de grondexploitatie ook risico's. Om deze risico's op te vangen is een risico-reservering van € 13,4 miljoen opgenomen in het weerstandsvermogen van de gemeente Venlo.

Financiën

Onderstaande tabel geeft inzicht in de investeringen in inkomsten in het project Kazerne Kwartier. De totale investeringen worden geraamd op circa € 106 miljoen. De inkomsten uit grondverkoop, verkoop van panden en subsidies worden geraamd op circa € 60 miljoen. Het onrendabel deel ter hoogte van circa € 46 miljoen wordt gedekt door eerder beschikbaar gestelde middelen in reserves, voorziening en begroting.

Grondexploitatie	in € x mln	2022
investeringen		105,80
inkomsten uit verkoop en subsidies		59,90
Saldo grondexploitatie		-45,90

Dekking		
Reserve Grondbedrijf		5,80
Voorziening Kazernekwartier		5,10
Bestemmingsreserve kazernekwartier		25,40
middelen hoofdontsluiting Kazerne		9,60
Totaal Dekking		45,90

Ten opzichte van het financieel raamwerk 2020 is er sprake van een kostenstijging van circa 17% (€ 16 miljoen). Deels hangt dit samen met de kostenstijgingen tot nog toe maar tevens is in het raamwerk van 2022 voorzichtigheidshalve rekening gehouden met hogere prijsstijgingen in de komende jaren dan eerder voorzien. De ruime aandacht voor erfgoed en kwaliteit van de openbare ruimte zoals vertaald in het ontwikkelplan heeft tevens invloed op de omvang van de investeringen.

Daarnaast is het exploitatiegebied uitgebreid bij de Kazernestraat. Tevens wordt in verband met optimalisatie van de plannen ter verbetering van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het station Blerick de P&R parkeerplaats betrokken in de plannen

De hogere investeringen worden gedekt door hogere inkomsten. Ook hier spelen prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren een grote rol. Daarnaast heeft de versnelling van het woningbouwprogramma bijgedragen aan de extra inkomsten. Het eerder voorziene



woningbouwprogramma van fase 2 is overgeheveld naar fase 1 en heeft geleid tot een programma van o.a. 500 reguliere woningen en 100 studentenwoningen in fase 1. In het nieuw financieel raamwerk 2022 is voornamelijk rekening gehouden met de bouwcapaciteit conform de stedenbouwkundige visie 2020. Besluitvorming over de programmatische invulling van fase 2 vindt naar verwachting in het najaar 2022 plaats. Als gevolg van de woningbouwversnelling wordt de eindopleveringsdatum van het project 3 jaar eerder voorzien dan voorheen (2032 in plaats van 2035).

In bijlage 1 is het financieel raamwerk nader toegelicht. De bijlage ligt vanwege bedrijfsgegevens vertrouwelijk ter inzage bij de griffie. In de bijlage wordt ook aandacht besteed aan het risicoprofiel van deze ontwikkeling. Gezien de eerder geschetste instabiele markt wordt voorgesteld het vastgestelde risicoprofiel van € 13,4 miljoen te handhaven. In de bepaling van het noodzakelijke weerstandsvermogen van de gemeente wordt reeds rekening gehouden met dit risico.

Geconcludeerd wordt dat het project volgens het actuele raamwerk binnen de beschikbare middelen en risicoreservering uitgevoerd kan worden en geen negatieve gevolgen kent voor de begroting van de gemeente Venlo.

Communicatie

Ten aanzien van de overeenstemming met de ontwikkelpartners over het Ontwikkelplan Kazerne Kwartier heeft al communicatie plaatsgevonden. Dit raadsvoorstel omvat de verdere financiële afwikkeling van het ontwikkelplan inclusief een actualisatie van het Financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2022.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het Financieel raamwerk Kazernekwartier 2022 door uw raad worden de uitgifteovereenkomsten gesloten met de ontwikkelpartners van fase 1. Deze uitgifteovereenkomsten omvatten verdere afspraken op het gebied van samenwerking en garantstelling. Parallel hieraan is het bestemmingsplan voor de eerste fase in voorbereiding. Dit wordt naar verwachting in het najaar van 2022 ter vaststelling aan u voorgelegd. Tevens komen we in het najaar met een procesvoorstel over een programmatische invulling van fase 2.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2022
(vertrouwelijk ter inzage griffie)







Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2022
raadsnummer 2022 37
raadsvergadering d.d. 29 juni 2022

team RGPMAN
steller E. van Langh
doorkiesnummer 06-57880057
e-mail e.vanlangh@venlo.nl
datum 21 april 2022

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 17 mei 2022, registratienummer 1859274;
gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

besluit:

tot vaststelling van:

het financieel raamwerk Kazerne Kwartier 2022 en daarmee:

- a) de gewijzigde exploitatieperiode Kazerne Kwartier (t/m 2032)
- b) de gewijzigde exploitatiebegrenzing Kazerne Kwartier
- c) de budgettaire neutrale begrotingswijziging 2022 t/m 2025 in verband met onderstaande herschikkingen.
 - i) overheveling van een bedrag van € 5.127.378,-- van de voorziening Nadelige exploitatieresultaten Grondbedrijf naar de bestemmingsreserve Kapitaallasten Kazerne Kwartier.
 - ii) aanvulling van de uitvoeringskredieten Kazerne Kwartier met € 24,6 miljoen tot € 105,8 miljoen.
 - iii) actualisering van de toevoegingen aan en onttrekkingen uit de bestemmingsreserve Kazerne Kwartier.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2022.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten

