

B&W Adviesnota

Onderwerp	Merseloseweg 59-61
Zaaknummer	
B&W datum	19 november 2024
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Wim de Schryver op 8 november 2024

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen.

Bevoegd orgaan

B en W

N.v.t.

Advies

1. Op basis van de gemaakte prestatieafspraken met Wonen Limburg onderzoeken of het pand Merseloseweg 59-61 kan worden herontwikkeld tot sociale huurwoningen.
2. De raad over beslispunt 1 informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inleiding

Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de herontwikkeling van het pand aan de Merseloseweg 59-61 welke zou plaats moeten vinden na verhuizing van de bibliotheek naar het Gouden Leeuwpad. Daarbij is de voorkeur uitgesproken dat behoud van het pand als basis dient voor de verdere planuitwerking en zijn wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt over onder meer de wens voor een invulling met sociale huurwoningen en het behoud van cultuurhistorische waarden.

Het onderzoek als genoemd onder de wensen en bedenkingen is uitgevoerd. De laatste raadsinformatiebrief hierover dateert van 4 juli 2023. In die brief is aangegeven dat het uitgangspunt bij de verkoop van het pand aan de Merseloseweg is, dat de verkoop plaatsvindt via een openbaar verkoopproces waarbij partijen worden uitgenodigd om binnen, vooraf door de gemeente te stellen, kaders een plan in te dienen. Deze kaders moesten toen nog verder worden uitgewerkt.

In mei 2024 zijn vragen gesteld in het kader van het algemene vragenuur over het proces en de planning. Aangegeven is dat we verwachten in het najaar van 2024 te kunnen starten met het openbare verkoopproces.

Echter, in het kader van de versnelling van de woningbouw, in het bijzonder van de sociale huurwoningen is aan Wonen Limburg de vraag gesteld of zij interesse heeft in de herontwikkeling van het pand tot sociale huurwoningen. Dat heeft Wonen Limburg. Dat betekent dat er vooralsnog geen openbaar verkoopproces wordt gevolgd, maar dat de komende tijd Wonen Limburg de mogelijkheden voor deze herontwikkeling gaat onderzoeken.

Het is wenselijk om de gemeenteraad hierover te informeren omdat we hiermee afwijken van eerdere verstreekte informatie.

Beoogd resultaat

Het informeren van de gemeenteraad.

Argumenten

1.1. Afwijken openbare verkoop is toegestaan.

In de met Wonen Limburg gemaakte Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027 is o.a. vastgelegd dat Wonen Limburg 'preferred supplier' is voor sociale huurwoningen en dat Wonen Limburg actief onderzoek doet naar de transformatie van bestaand vastgoed.

Vanwege deze afspraken is het op basis van de huidige Didam-jurisprudentie mogelijk om Wonen Limburg als enige serieuze gegadigde te beschouwen voor de realisatie van sociale huurwoningen. Het is een toegelaten vorm van uniciteit waardoor je niet verplicht bent het vastgoed openbaar te verkopen.

1.2. Mogelijke versnelling van de transformatie van het pand Merseloseweg 59-61.

Het eventueel één op één kunnen verkopen van het pand aan Wonen Limburg levert tijdwinst op ten opzichte van een openbare verkoop.

1.3. Realisatie draagt bij aan de opgave van 750 sociale- en middenhuur-woningen.

In de Samenwerkingsafspraken met Wonen Limburg zijn twee afspraken gemaakt over de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor sociale- en middenhuur-woningen. De aanleiding

voor deze twee afspraken is dat er een de cijfermatige ambitie is van zowel Wonen Limburg als de Gemeente Venray om over te gaan tot realisatie van 750 sociale- en middenhuurwoningen. Hiervoor is het Plan van Aanpak Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw vastgesteld wat nu wordt uitgewerkt/uitgevoerd. Eén van de potentiële locaties die in de uitwerking staat is het pand Merseloseweg 59-61.

2.1 *Er wordt afgeweken van het voorgenomen proces.*

In eerdere informatieverstrekking aan de gemeenteraad is uitgegaan van een openbare verkoop van het pand Merseloseweg 59-61. Deze procedure zou starten in het najaar van 2024. Omdat nu wordt afgeweken van de oorspronkelijke intentie wordt u voorgesteld de gemeenteraad hierover te informeren.

Kanttekeningen of risico's

1.1 *Het kan leiden tot vertraging in de transformatie van het pand Merseloseweg 59-61*

Het kan zijn dat het voorgestelde proces niet tot resultaat leidt, om welke reden dan ook, waardoor er alsnog wordt overgegaan tot een openbare verkoop.

Communicatie

Via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Financiële gevolgen

n.v.t.

Vervolgtraject besluitvorming

De resultaten van het onderzoek onder beslispunt 1 worden aan u voorgelegd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Raadsinformatiebrief "Proces herontwikkeling Merseloseweg 59-61"

Naslagwerk

n.v.t.

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Leden van de gemeenteraad van Venray

Datum	19 november 2024	Behandeld door	Margo van der Meer
Ons kenmerk		Datum uw brief	
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	
Onderwerp	Proces herontwikkeling pand Merseloseweg 59-61		

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 4 juli 2023 bent u voor het laatst door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken in het proces van de herontwikkeling van het pand Merseloseweg 59-61. In die brief hebben wij aangegeven dat we de kaders en randvoorwaarden voor de verkoopprocedure van het pand Merseloseweg 59-61 gaan uitwerken, vooruitlopend op de verhuizing van de bibliotheek naar de Gouden Leeuw. Uitgangspunt was dat het pand, met de bijbehorende ondergrond, verkocht zou worden via een openbare verkoopprocedure. Wij zijn afgeweken van dit proces. En wel om de volgende reden.

Woningbouwopgave met Wonen Limburg

In de 'Samenwerkingsafspraken Wonen gemeente Venray 2023-2027' die wij met Wonen Limburg hebben gemaakt, staat een aantal afspraken met betrekking tot de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor sociale- en middenhuur-woningen. In het kader van de gezamenlijke ambitie om 750 sociale- en middenhuur-woningen te realiseren is een Plan van Aanpak Ontwikkelperspectief Sociale Woningbouw (OSW) opgesteld. Dit plan van aanpak wordt nu uitgewerkt/uitgevoerd. Eén van de potentiële woningbouwlocaties die in de uitwerking staat is het pand Merseloseweg 59-61. Het OSW biedt nog meer kansen, maar hierover wordt u op een later moment geïnformeerd.

Wonen Limburg is 'preferred supplier'

In de genoemde samenwerkingsafspraken is vastgelegd dat Wonen Limburg een 'preferred supplier' is voor sociale huurwoningen en dat zij actief onderzoek doet naar de transformatie van bestaand vastgoed. Vanwege die afspraken is het op basis van de huidige jurisprudentie toegestaan om Wonen Limburg te beschouwen als enige serieuze gegadigde voor de realisatie van sociale huurwoningen.

We geven Wonen Limburg de komende maanden de tijd om te onderzoeken of de verbouwing van het pand tot sociale huurwoningen (financieel) haalbaar voor haar is.

Mocht blijken dat, om welke reden dan ook, dit onderzoek niet leidt tot het gewenste resultaat, gaan we alsnog over tot een openbare verkoop.

We hopen echter door deze proceswijziging eerder tot een herontwikkeling van het pand te komen en op deze manier ook bij te dragen aan de opgave aan het gezamenlijk realiseren van 750 sociale- en middenhuur-woningen

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn