

Bijlage 3: feitenrelaas raadsonderzoek Q4

Samenstellers:
Clemens Sengers
George Postma
Sylvana Rikkert
Charlotte van Vught

Ons kenmerk: A17GVE-005

13 september 2017

LYSIAS ADVIES B.V.

SOESTERWEG 310d
3812 BH AMERSFOORT

TEL. +31 33 464 70 70
WWW.LYSIASGROUP.COM

IBAN NL18 ABNA 0574 2170
K.V.K. 301663Q4
BTW NUMMER 809282471

Raadsonderzoek Q4

| INHOUD | Blz. |
|--------|---|
| 1 | Reconstructie van feiten en omstandigheden 1 |
| 1.1 | Algemeen 1 |
| 1.2 | Periode 1: 2001 – 2004 (Hektor) 1 |
| 1.3 | Periode 2 (a): het Wijkontwikkelingsplan (WOP; 2005 – 2010)10 |
| 1.4 | Periode 2 (b): spoor cultuur (2005 – 2010).....24 |
| 1.5 | Uitvoeringsfase na herijking (2011-heden).....30 |

1 Reconstructie van feiten en omstandigheden

1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een compacte beschrijving van de ontwikkelingen in Q4. De onderzoeksperiode is 2001-heden. De onderzoeksperiode delen we in drie fasen:

1. 2001 – 2004: terugdringen criminaliteit en overlast
2. 2005-2010: het wijkontwikkelingsplan (WOP)
3. 2010-heden: uitvoeringsfase na herijking.

1.2 Periode 1: 2001 – 2004 (Hektor)

In deze periode onderscheiden we de volgende onderwerpen:

- De aanloop naar Hektor
- Uitvoering van Hektor
- Het vastgoedspoor

Aanloop naar Hektor

Venlo heeft zich sinds de jaren vijftig ontwikkeld tot een belangrijke trekpleister voor Duitse bezoekers. Vanaf de jaren '60/'70 stond het huidige gebied Q4 bekend als 'Duitse Hoek'. In grote getale kwamen de Duitse koopjesjagers onder andere naar Venlo, omdat levensmiddelen daar goedkoper waren dan in Duitsland.

De ligging van Venlo aan de grens met Duitsland en een verschil in drugswetgeving tussen Duitsland en Nederland zorgde ervoor dat Venlo vanaf de jaren '80 te maken kreeg met (soft) drugstoerisme vanuit Duitsland. In die periode was in Venlo sprake van een grote toename van het aantal verkooppunten van softdrugs. Zo telde het centrum van Venlo rond de 40 horecagelegenheden waar drugs werden verhandeld. De gemeente Venlo probeerde de toename van het aantal horecagelegenheden waar drugs werden verhandeld te voorkomen door het instellen van een overlastverordening en een vergunningensysteem. Hierdoor bleven er in totaal vijf legale coffeeshops over.

De vraag naar softdrugs bleef nog altijd relatief groot. Ondanks het instellen van een vergunningensysteem bleven in de binnenstad panden in handen van malafide ondernemers waar gehandeld werd in (soft)drugs. Het optreden door de politie leidde niet tot het gewenste resultaat. De drugshandel was alom zichtbaar in het straatbeeld; het was vanaf het stadhuis duidelijk zichtbaar en betrokken dealers trokken zich niets aan van het gezag.

Vanaf de jaren negentig veranderde de drugshandel in de binnenstad sterk. De 'Duitse Hoek' transformeerde naar een wijk waar criminele drugsorganisaties de baas waren. Er werd steeds meer gehandeld vanuit woonhuizen die niet herkenbaar waren als "drugspand" (bovendien samensmelting van onder- en bovenwereld). De concentraties van verkooppunten waren het grootst aan de Maaskade, in de Bolwaterstraat, Ginkelstraat en de hieraan grenzende straten. Vanaf 2001 werd dit het Vierde Kwadrant ofwel Q4 genoemd. Bewoners, bezoekers en ondernemers voelden zich in grote delen van Q4 niet veilig door de toenemende straathandel, de drugsoverlast en de criminaliteit. Daarnaast was sprake van geluidsoverlast,

verkrotting van panden en parkeerproblemen. Vanaf 1996 werd er door een wijkgerichte aanpak in Q4 op handhaving geïnvesteerd.

Uitvoering van Hektor

De problematiek in de jaren '70, '80 en '90 in de binnenstad en de successen van de wijkgerichte aanpak in Q4, vormden de aanleiding voor de raad voor het opstellen van een nieuw integraal veiligheidsplan: 'Samen sterk voor een veilig Venlo (2000-2005)'. In 1999 stelde de raad van de gemeente Venlo het integrale veiligheidsplan 2000-2005 vast. In het veiligheidsplan werd een tweeledige aanpak onderscheiden. Het eerste deel van de aanpak richtte zich op een wijkgerichte aanpak, waarbij de focus lag op het bevorderen van de objectieve- en subjectieve veiligheid in Venlo. Het tweede deel van de aanpak richtte zich op de bestrijding van overlast en criminaliteit die samenhang met de handel in verdovende middelen. De doelstellingen uit het veiligheidsplan werden vertaald naar concrete activiteiten in de startnotitie 'Aanpak drugscriminaliteit en overlast'.

Eind 2000 vinden tussentijdse gemeenteraadsverkiezingen plaats vanwege de samenvoeging van de oude gemeenten Venlo, Tegelen en Belfeld. Op 1 januari 2001 treedt een nieuw college aan van CDA, VVD, GroenLinks en PvdA voor een periode tot aan de volgende reguliere verkiezingen (in 2006).

Om de doelstellingen uit de notitie te realiseren stemde de gemeenteraad op 30 mei 2001 in met de Bestuursopdracht Hektor en stelt de bijbehorende budgetten beschikbaar. Het veiligheidsprogramma Hektor was een integraal samenwerkingsverband tussen politie, justitie, gemeente en belastingdienst. De ambitie was om de (soft) drugscriminaliteit en druggerelateerde overlast in Q4 te stuiten. Om dit te bereiken richtte Hektor zich op drie sporen: handhaving, vastgoed (Vast en Goed) en coffeeshopbeleid. Voor het vastgoedspoor is naast de bestuursopdracht Hektor een afzonderlijke projectopdracht Vast&Goed vastgesteld door de raad.

Spoor 1: Handhaving

De handhaving was vooral gericht op druggerelateerde overlast en criminaliteit. Het beoogde effect was: een veilig Venlo zonder overlast van drugshandel, drugscriminaliteit en aanverwante verschijnselen waarin het goed toeven is voor burgers en bezoekers en waarin het (semi) openbare gebied voor iedereen op ieder moment van de dag bereikbaar en toegankelijk is'. Om dit effect te bewerkstelligen werkten politie, gemeente, het Openbaar Ministerie en de belastingdienst nauw samen aan de handhaving van de gemeentelijke regels en de orde in het openbaar domein. De samenwerking tussen de genoemde partners werd formeel vastgelegd in een convenant.

Spoor 2: Vastgoed (Vast en Goed)

Het vastgoedspoor was bij vaststelling van de eerdergenoemde projectopdracht bedoeld om weer grip te krijgen op het bestaande vastgoed in een drietal aandachtsgebieden: de zogenaamde Duitse Hoek (het latere Q4), de in- en uitvalswegen en de Kop van Zuid. Nader onderzoek wees uit dat de overlast in Q4 verreweg het grootst was, maar dat er ook stedenbouwkundig gezien veel mankeerde. Het gebied lag met de rug naar zijn aantrekkelijke omgeving (historische binnenstad, Maas, Wilhelminapark en Rosarium), de kwaliteit van de openbare ruimte en de panden was slecht en er waren zo'n 200 drugs-gerelateerde locaties. Dit spoor transformeerde daardoor naar de stedenbouwkundige herontwikkeling en herbestemming van Q4 (project Q4).

Spoor 3: Coffeeshopbeleid

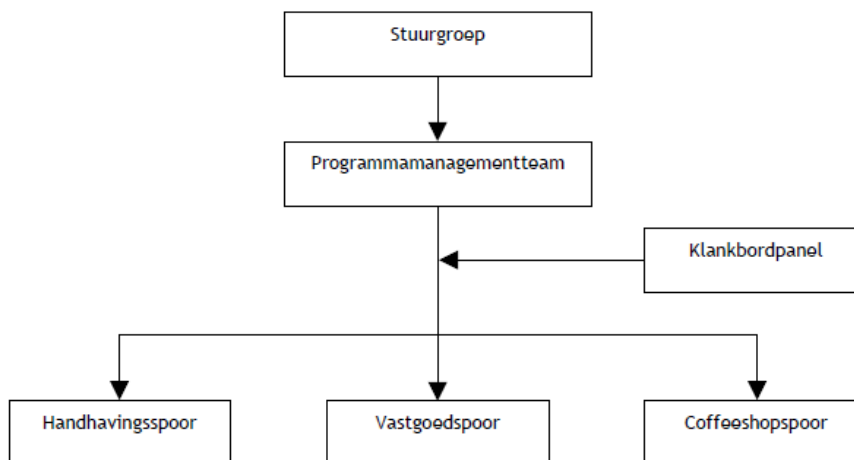
Het coffeeshopbeleid was gericht op het reguleren van het bestaande aanbod van vijf gedoogde coffeeshops. Daarnaast werd geëxperimenteerd om gedoogde coffeeshops naar de periferie van de gemeente te verplaatsen. Het doel was het weren van drugstoeristen uit het centrum. De gemeente, politie en justitie waren de primaire partners in het coffeeshopspoor, waarbij de regie bij de gemeente lag. Naast de drie overheidspartners werden ook belangenorganisaties en werkoverleggen in de besluitvorming betrokken.

Uit onderzoek en ervaringen in andere steden in Nederland was gebleken dat inzet op deze drie (samenhangende) sporen de overlast en criminaliteit konden terugdringen. Een voorbeeld is de herontwikkeling/transitie van de Witte de Withstraat in Rotterdam¹.

Het plan Hektor werd ook geborgd in het toenmalige collegeprogramma van de gemeente Venlo. Bestrijding van onveiligheid was één van de belangrijkste bestuurlijke thema's.

Organisatiestructuur Hektor

Bij het project Hektor werd gekozen voor een programmatische aansturing en werkwijze. Onderstaande figuur geeft de organisatiestructuur weer.



Figuur 1: Organisiestructuur Hektor

In het raadsvoorstel van mei 2001 valt te lezen dat de gemeente onderkent dat de gemeente weliswaar een regiefunctie heeft, echter op diverse beleidsaspecten binnen het totale programma zich ten aanzien van de inhoud bescheiden zal opstellen. Het totale handhavingstraject is bijvoorbeeld in belangrijke mate de verantwoordelijkheid van het Openbaar Ministerie, dat een Officier van Justitie met

¹ Herontwikkeling/transitie Witte de Withstraat Rotterdam: Adviesbureau Seinpost heeft aan de basis gestaan van de eerste zogenaamde Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) in Nederland. In 1990 zijn de Stichting WOM Rotterdam en de WOM Vastgoed BV opgericht. Het doel van deze publiek-private organisatie was het verbeteren van de sociaaleconomische positie van straten, buurten en wijken in Rotterdam. De mogelijkheid om het gebruik van het vastgoed in deze gebieden actief te kunnen beïnvloeden was hierbij een belangrijk element.

zijn staf heeft geposteed in Venlo. Ook ten aanzien van het vastgoedtraject is een vergelijkbaar scenario uitgestippeld. Private partners gaan risicodragend participeren in planontwerp en -ontwikkeling en krijgen daarmee – weliswaar onder regie van de gemeente - invloed op het te voeren beleid binnen de aandachtsgebieden.

Resultaten van het project Hektor

In juli 2005 verschijnt de eindevaluatie van Hektor door bureau Intraval. In onderstaande kader zijn de belangrijkste conclusies verwoord.

Hoofdpunten conclusies evaluatie Hektor

Op de meeste actiepunten zijn belangrijke verbeteringen gerealiseerd. Met name in het bestrijden van de drugsoverlast op straat en het daarmee sterk samenhangende sluiten van illegale verkooppunten en het tegelijkertijd heroveren van de openbare ruimte is Hektor succesvol gebleken. De openbare ruimte wordt weer meer en meer in bezit genomen door bewoners en bezoekers van de binnenstad. Het aantal actieve drugsrunners in Q4 is, evenals het aantal drugspanden, sterk afgenomen. Verder blijken met name bij de ondernemers in Q4 de onveiligheidsgevoelens te zijn afgenomen. Bij de bewoners is dit nog niet echt het geval.

Van uitwaai-effecten naar woonwijken is in Venlo nauwelijks sprake. Het tegengaan van verplaatsing van de drugs-gerelateerde criminaliteit naar omliggende gemeenten is weliswaar geen actiepoint voor de gemeente Venlo, maar wordt door de overige gemeenten in de regio wel als zeer belangrijk beschouwd. Van een enkele gemeente zijn signalen ontvangen dat de drugsoverlast daar toeneemt, maar er kan niet worden aangetoond dat dit het gevolg is van de aanpak in Venlo.

Niet alleen nationaal, maar ook internationaal heeft Venlo samenwerking gezocht. Met de Duitse en Turkse autoriteiten en handhavingsinstanties vindt veelvuldig en op verschillende niveaus overleg plaats en wordt samengewerkt bij opsporingsonderzoeken die vertakkingen naar het buitenland hebben. Een adequate bestrijding van de zware en grensoverschrijdende (drugs)criminaliteit in regio's zoals Venlo wordt echter door betrokkenen als een belangrijk knelpunt bij de drugsaanpak beschouwd. De georganiseerde handel en productie van softdrugs is een omvangrijke problematiek. Een effectieve aanpak daarvan kan niet alleen door de regiopolitie Limburg Noord plaatsvinden.

Verder blijkt uit de evaluatie dat:

- De aanpak van Hektor heeft geleid tot de sluiting van een 130-tal drugspanden.
- De samenwerking heeft bijgedragen aan de succesvolle aanpak bij het weigeren en intrekken van vergunningen door het toepassen van nieuwe bestuurlijke mogelijkheden in het kader van Bibob.

Verder valt in de eindevaluatie van Hektor te lezen dat het coffeeshoptraject het minst ontwikkelde spoor was. Vanwege de (onverwachte) politieke terughoudendheid in de gemeente lag het traject tot halverwege 2003 stil. In 2003 kwam de besluitvorming omtrent het coffeeshoptraject in een versnelling terecht. De belangrijkste reden is het verschijnen van het rapport 'De Lokroep' van het Impulsteam van het ministerie van VROM. Hierin werd gesteld dat het project Hektor gedoemd was te mislukken indien niet onmiddellijk in de drugshandel in binnenstad geïntervenieerd werd. Ten aanzien van het coffeeshopbeleid betekende dit volgens

het Impulsteam de afbuiging van de drugshandel en de stroom Duitse drugstoeristen naar een perifere gedoogzone. Na bekendmaking van de locatie- en vestigingscriteria voor de alternatieve coffeeshops werd in februari 2004 vervolgens een principeovereenkomst gesloten met de exploitant voor verplaatsing van twee coffeeshops naar de randen van de stad. De verplaatsing heeft positieve resultaten opgeleverd, met name voor de binnenstad van Venlo.

Het Vastgoedspoor

Het Vastgoedspoor binnen Hektor was opgezet om de negatieve ontwikkelingen van de vastgoedsector en de openbare ruimte in de binnenstad een halt toe te roepen. Door actief beheer, herbestemming en herontwikkeling van zwakke delen moest het centrum in 2010 veilig en aantrekkelijk worden.

In 2001 werd voor de uitwerking en uitvoering van het vastgoedtraject een samenwerkingsverband tussen private partijen en de gemeente opgericht in een zogenoemd Centrum Ontwikkeling Maatschappij (COM). De gemeente koos in deze fase voor samenwerking met de beleggers Vesteda, SFB Vastgoed en de Woningstichting Venlo-Blerick.

Gezien het langdurig traject dat herstructurering van Q4 met zich meebracht, zocht de gemeente duurzame investeerders, waardoor geïnteresseerde projectontwikkelaars niet in aanmerking kwamen. Ambtelijk was er wel een sterke wens om naast de belegger en een woningstichting ook andere ontwikkelaars aan boord te krijgen (er was namelijk ruimte voor koopwoningen).

Bij de start van het vastgoed traject werd afgesproken een fasering in de samenwerking aan te brengen: ontwerpfasen en een ontwikkelfase².

Ontwerpfase

In deze fase zijn onder regie van de gemeente verschillende inventariserende onderzoeken verricht. Zo is in 2002 een behoefteonderzoek voor Q4 door RIGO uitgevoerd. Uit het onderzoek bleek dat er sprake was van een discrepantie tussen de samenstelling van de Venlose woningvoorraad (huur en koop) en de toekomstige vraag (woonwensen). Een van de conclusies van RIGO was dat er sprake zou zijn van een groot tekort aan middel dure en dure huur- en koopwoningen. Wanneer de drugsproblematiek niet zou worden opgelost, zal dit een negatieve weerslag op het centrum blijven houden. Uit een stedenbouwkundige analyse van het centrum bleek dat in Q4 naast de drugsproblematiek en de leegstand tevens sprake was van ernstige stedenbouwkundige knelpunten en dat de transformatieopgave groot was. Q4 was in potentie een aantrekkelijk gebied, maar moest zich meer verbinden met de kwaliteiten van het gebied.

Het RIGO-behoefteonderzoek en de stedenbouwkundige analyse vormden de inspiratie voor de Ruimtelijke Functionele visie (inclusief de financiële verkenning). Voor het opstellen van de Ruimtelijk Functionele visie werd AWG-architecten (Filip Delanghe³) aangesteld, die samen met de partners in Vast en Goed de functionele

² Tussen de ontwerpfasen en de ontwikkelfase zat een 'knip'. Op basis van de uit te werken visie met financiële verkenning zouden nieuwe samenwerkingsafspraken met marktpartijen gemaakt worden voor de ontwikkelfase (realisatiefase)

³ Filip Delanghe is nog steeds als supervisor betrokken bij de ontwikkeling van Q4.

visie opstelden. De Ruimtelijk Functionele visie met Financiële Verkenningen uit 2002 vormden de basis voor prestatieafspraken in 2004 en het in 2005 vastgestelde Wijkontwikkelingsplan (WOP). Deze visie is vastgesteld door het college op 4 september 2003.

De visie omvatte:

- Verwerving en sloop van 230 eigendommen;
- 500 nieuwe woningen;
- 4.500 m2 voorzieningen (commercieel, dienstverlening, cultuur);
- Sloop van bestaande stadskantoren;
- Herinrichting van 80.000 m2 openbare ruimte;
- Toevoeging van 12.000 m2 groenvoorziening;
- Toevoeging 20.000 m2 ondergrondse parkeervoorziening;
- Nieuwbouw van 16.000 m2 stadskantoor.

In 2003 is op basis van de Ruimtelijk Functionele visie een aantal financiële verkenningen opgesteld voor het project Q4. Eind 2003 wordt het college geïnformeerd over het geraamde plantekort van 29 miljoen euro (contante waarde per 1-7-2003), waar 11,7 miljoen euro aan dekking tegenover stond. Er resteerde dus nog een ongedekt tekort van 17,3 miljoen euro.

In een RIB in februari 2004 en in de voortgangsrapportage Vast&Goed over het 1^e kwartaal 2004 (24 maart 2004) is de raad geïnformeerd over de financiële kengetallen van Q4:

- Totale omvang project: € 208 miljoen;
- Plantekort: € 30 miljoen (netto contante waarde per 1-7-2003);
- Gemeentelijke dekkingsmiddelen: € 11,5 miljoen (€ 4,6 miljoen reserve grondbedrijf, € 2,9 miljoen reserve Vast&Goed, € 2 miljoen ISV 1^e tranche en € 2 miljoen ISV 2^e tranche);
- IPSV: € 4,75 miljoen;
- Totale dekking: € 16,25 miljoen;
- Ongedekt tekort: € 13,75 (afgerond € 13,8 miljoen).

In 2003 gaf het ministerie VROM een subsidie voor Q4 op grond van het Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) voor een bedrag van 4,75 miljoen euro. Daarnaast was Q4 in 2003 aangewezen als één van de 56 wijken waarover de minister van VROM met de betrokken gemeenten verstedelijkingsafspraken wilde maken in het GSB/ISV programma voor de periode 2005 tot en met 2009. Verder maakte de gemeente Venlo binnen het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing tot en met 2004 een budget van 4 miljoen euro vrij voor dekking van het plantekort voor Q4.

VROM-Impulsteam

In 2003 werd Q4 door het ministerie van VROM op de 56-wijkenlijst geplaatst. Deze wijken kregen prioriteit bij het ontwikkelen van noodzakelijke stedelijke herstructurering. Met hulp van het ministerie zouden met spoed afspraken tussen gemeenten en woningstichtingen worden gemaakt om de wijk positief te transformeren.

In het kader van de 56-Wijkenaanpak is in Q4 een zogenoemd VROM-Impulsteam ingezet. Impulsteams werden vanaf medio 2002 geïnitieerd vanuit het ministerie van VROM, om vastgelopen samenwerking tussen partijen in de 56-aandachtswijken vlot

te trekken en te versnellen om tot prestatieafspraken te komen. De accountmanager van VROM stelde begin 2003 voor om – vanwege moeizame samenwerking tussen de gemeente Venlo, Vesteda en Woningstichting Venlo-Blerick en het grote plantekort in Q4 – voor Q4 een impulsteam in te zetten, waarmee werd ingestemd.

Het Impulsteam adviseerde op inhoud en proces. In het rapport 'De Lokroep' (december 2003) concludeerde het Impulsteam dat in de binnenstad van Venlo sprake is van een aanzienlijk problematiek. Om deze problematiek aan te pakken moest Venlo een aantal vergaande besluiten nemen. De risico's voor planontwikkeling werden door het Impulsteam bij de overheid gelegd. Dit betekende dat de stad deze opgave niet alleen aankon en Venlo steun kreeg vanuit het Rijk en de provincie. Een van de resultaten was het verplaatsen van twee coffeeshops uit Q4 naar de periferie. Daarnaast moest de gemeente voor de herstructurering in Q4 een projectdirecteur aanstellen om meer bestuurskracht te ontwikkelen. Er is op basis van dat advies een externe projectdirecteur aangesteld met bijbehorend mandaat.

Mandaatbesluiten

Op 14 juni 2005 besluit het college om de projectdirecteur Q4 te mandateren tot:

- het verlenen van vergunningen t.b.v. panden in het projectgebied Q4, alsmede het verlengen van deze vergunningen, met de bevoegdheid tot het verlenen van ondermandaat;
- het besluiten om huurovereenkomsten aan te gaan voor panden in het projectgebied Q4, met de bevoegdheid tot het verlenen van ondermandaat

Op 24 januari 2006 besluit het college om het mandaatbesluit voor de projectdirecteur Q4 uit te breiden met het mandaat tot het verlenen van opdrachten aan derden.

Op 18 december 2007 stelt het college het 'Besluit mandaat, volmacht, machtiging en aanwijzing Venlo' vast. Daarin is naast het mandaat voor offertes, vergunningen en huurovereenkomsten tevens opgenomen welke bedragen van toepassing zijn voor werken en diensten.

Naast de meer directe effecten heeft het rapport van het Impulsteam ook indirect gevolgen gehad. Zo kreeg het coffeeshopbeleid meer aandacht, waardoor verplaatsing van twee coffeeshops naar de periferie in februari 2004 werd gerealiseerd. Verder werd aangegeven dat de provincie, bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden in Q4 meer betrokken zouden moeten worden.

Afsprakenkader met woningstichting Venlo-Blerick

Begin april 2004 ligt er een concept prestatieovereenkomst Q4 tussen de gemeente Venlo, de woningstichting Venlo-Blerick en Vesteda. Alhoewel de gemeenteraad begin 2004 instemde met de uitwerking van de voorstellen van het Impulsteam, plaatste zij wel kanttekeningen bij de financiële dekking van de plannen. Daarnaast was er een fundamenteel verschil van opvatting over de ontwikkelrichting van de wijk Q4 tussen enerzijds Vesteda en anderzijds de gemeente en de woningstichting. De gemeente, de woningstichting en de architect (Philip Delanghe) wilden het kleinschalige karakter van de wijk behouden. Vesteda zat meer op de lijn van grootschalig ontwikkelen van Q4 (vergelijkbaar met Ceramique in Maastricht).

Op advies van de ambtelijke organisatie besloot het college een second opinion te laten uitvoeren op de Lokroep van het Impulsteam. De second opinion werd uitgevoerd door Fakton. Uit het rapport van Fakton van 21 april 2004 bleek dat het advies van Fakton op onderdelen substantieel afweek van de conclusies van het Impulsteam. Fakton signaleert dat slechts een deel van de benodigde bijdragen

redelijk 'hard' lijken en dat er in de grondexploitatie meer dekkingsmiddelen en mogelijkheden tot besparing zijn voor het dekkingstekort van ca. 13,8 miljoen dan tot dusverre was aangenomen. Daarbij geeft Fakton verder aan dat het vanuit opbrengstmaximalisatie nodig is dat er een verschuiving plaatsvindt van huurwoningen naar koopwoningen en vooral koopwoningen op betere locaties. Fakton constateert dat het onmogelijk is om het alsdan nog resterende tekort te dekken door kosten en opbrengsten van dit plan te optimaliseren. Fakton geeft verder aan dat het voor het wetslagen van het plan topprioriteit heeft om afspraken te maken met hogere overheden voor een bijdrage aan realisatie van Q4.

De gemeente Venlo heeft moeten concluderen dat de belangen van de betrokken partijen (gemeente Venlo en de woningstichting versus Vesteda) niet gelijk opliepen en er geen positieve basis was voor voortzetting van een vruchtbare samenwerking, noch een daadwerkelijke gezamenlijke ambitie, om Q4 succesvol te ontwikkelen. Deze conclusies hebben uiteindelijk geleid tot afscheid van Vesteda in oktober 2004.

Eind 2004 besloten gemeente en woningstichting samen verder te gaan met de uitvoering van de herstructurering van Q4. Beide partijen hebben op 20 december 2004, in aanwezigheid van toenmalig minister Dekker van VROM, het afsprakenkader voor Q4 ondertekend om tot een concreet uitvoeringsprogramma te komen voor het plangebied van de woningstichting⁴. Daarbij is afgesproken dat de woningstichting zich verbindt aan de volgende opgaven⁵:

- Realisatie van 190 huurwoningen;
- Realisatie van 100 koopwoningen;
- Realisatie van 2.500 m² gemeenschappelijke voorzieningen;
- Realisatie van benodigde 'privé'-parkeerplaatsen.

Verder wordt aangegeven dat de gemeente en woningstichting in het Wijkontwikkelingsplan nadere afspraken maken over:

- Het plangebied van de woningstichting;
- Bestaand, in te passen vastgoed (aangekocht door de gemeente);
- Grondafname door de woningstichting;
- Kwalitatieve en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden;
- Te selecteren samenwerkingspartners;
- Totale investering door de woningstichting in haar plangebied (circa 80 miljoen euro).

De gemeente stelt de planologische kaders vast, legt het te realiseren programma vast in een Wijkontwikkelingsplan, voert de grondexploitatie en besteedt het resterende bouwprogramma aan conform het nog op te stellen Wijkontwikkelingsprogramma.

Bijlage bij het afsprakenkader is een notitie over tijdelijk vastgoedmanagement en

⁴ Het plangebied van de woningstichting is daarbij visueel weergegeven als een minimum- en een maximumvariant, die in het WOP verder wordt uitgewerkt. Voor de rest van het plangebied Q4 geldt dat de gemeente zal overgaan tot uitgifte van deelgebieden aan marktpartijen die risicodragend de ontwikkeling van deelgebieden kunnen en willen dragen.

⁵ Dat is ongeveer de helft van het totale programma Q4.

-beheer in Q4. Om gedurende de periode van herontwikkeling van Q4 de exploitatiekosten beheersbaar te houden, is gekozen voor tijdelijke (en zo mogelijk marktconforme) verhuur van door de gemeente aangekochte panden. Daarbij wordt een relatie gelegd met het rapport 'Van broeiest naar Broedplaats'. Tevens wordt expliciet aangegeven dat eventuele nadelige exploitatieresultaten gedekt kunnen worden uit de waardeontwikkeling van het betreffende vastgoed. De gemeente is opdrachtgever voor de woningstichting voor het tijdelijk vastgoedmanagement.

Verwerving van panden

In de periode 2001-2003 zijn binnen het vastgoedspoor van het plan Hektor door de gemeente ongeveer 50 panden aangekocht voor een bedrag van ongeveer 8,2 miljoen euro. Tot 2005 liepen visievorming voor de gebiedsontwikkeling en het aankopen van 'uit te nemen' vastgoed parallel. De overtuiging van de gemeente was dat ze – ook al voor de visie gereed was (RFV en WOP) – panden tegen marktconforme prijzen moesten aankopen om de 'rotte plekken er uit te halen' en daarmee de wijk veiliger te maken. De aankopen werden gedaan vanuit een strategisch verwervingskader uit begin 2002. In dat kader staat dat de gemeente voor deze verwervingen (gelegenheidsverwervingen genoemd) kiest voor een passieve aankoopstrategie. Daarnaast is aangegeven dat zolang er nog geen visie met financiële onderbouwing voorhanden was, aankooponderhandelingen in het kader van herontwikkeling in Q4 pas worden opgestart nadat de portefeuillehouder Vast en Goed hierover geïnformeerd is en met het starten van de gesprekken had ingestemd.

Uit de verwervingsstrategie:

Voor die locaties waarvoor de ambitie tot herontwikkeling bestaat, wordt alert gereageerd op mogelijkheden tot het verrichten van gelegenheidsaankopen, dan wel -huren. Op basis van nut, noodzaak en mogelijkheden zal steeds een keuze worden gemaakt tussen wel of niet aankopen/huren. Met name bij aankopen dienen de te plegen investeringen zodanig rendabel te zijn, dat ze middels het later "terugzetten" in de markt worden terugverdiend. Uitgangspunt daarbij is dat het betreffende object door de eigenaar te koop/te huur wordt aangeboden voor een marktconforme prijs.

Het strategisch verwervingskader is besproken in de raadscommissie in januari 2002. In het plan wordt aangegeven dat de betreffende raadscommissies en gemeenteraad halfjaarlijks kwalitatief (inhoudelijk, voortgang) en kwantitatief (financieel) worden geïnformeerd.

Bestuurlijke sturing in deze fase

In de periode 2001 – 2005 was de inzet vooral gericht op het verbeteren van de veiligheidsbeleving in Q4. Er zat zowel bij het college en de gemeenteraad veel gedrevenheid om de wijk gezamenlijk te verbeteren. Er was dan ook een breed besef dat het niet zomaar goed zou komen in Q4: er was politiek en bestuurlijk draagvlak. Vanuit het college (met name de burgemeester) was sprake van stevige betrokkenheid. De raad was in de eerste jaren van Q4 erg positief over het plan Hektor (2001-2005) en eensluidend over de ambitie en visie.

Informatievoorziening aan de raad

De gemeenteraad is in de fase 2001-2005 verschillende keren geïnformeerd over de wijk Q4. De belangrijkste momenten en onderwerpen worden hieronder weergegeven:

- In mei 2001 stemt de raad in met de bestuursopdracht Hektor en de projectopdracht Vast&Goed en stelt voor het vastgoedspoor de reserve Vast&Goed vast.
- In februari 2004 is de raad geïnformeerd over het financiële meerjarenperspectief in relatie tot project Q4. In de RIB is aangegeven dat het exploitatietekort voor het project Q4 geraamd wordt op circa 30 miljoen euro en dat er vooralsnog van wordt uitgegaan dat dit tekort door subsidies van rijk, provincie en een gemeentelijke bijdrage uit het grondbedrijf gedekt kan worden. Verder wordt in de RIB het voornemen kenbaar gemaakt om in de raadsvergadering van 19 mei 2004, gelijktijdig met de vaststelling van de Kadernota tevens een besluit te laten nemen over het project Q4.
- In september 2004 wordt de raad geïnformeerd over de inhoud van het voorontwerp van het structuurplan evenals de planning voor het opstellen van het structuurplan. Het structuurplan dient als basis voor het te vestigen voorkeursrecht en het uit te werken Gebiedsontwikkelingsplan (het latere Wijkontwikkelingsplan) voor het gebied Q4 en voor het bestemmingsplan.
- In november 2004 wordt de raad geïnformeerd over het collegebesluit van 26 oktober 2004 inzake de samenwerking met de private partners Vesteda en Woningstichting Venlo-Blerick in Q4. De gemeente heeft moeten constateren dat Vesteda niet bereid is om met de gemeente en Woningstichting Venlo-Blerick een nadere oriëntatie te doen naar een voor Venlo meer marktconform programma en een eventuele aanpassing van het programma op basis van voortschrijdend inzicht. De gemeente concludeert dat de gemeente Venlo en Vesteda na de presentatie van De Lokroep geen vorderingen hebben gemaakt en derhalve besluit het college de samenwerking met Vesteda niet voort te zetten.
- In december 2004 wordt de raad geïnformeerd over het feit dat de gemeente Venlo en Woningstichting Venlo-Blerick een afsprakenkader Q4 hebben ondertekend, waarin afspraken worden gemaakt over de samenwerking tussen de Woningstichting en de gemeente voor de herstructurering van een deelontwikkelingsgebied rond de Bergstraat en Bolwaterstraat in Q4. Het afsprakenkader is als bijlage bijgevoegd voor de raad.
- In april 2005 wordt de raad geïnformeerd over de uitgevoerde marktanalyse (RIGO) ten behoeve van het Wijkontwikkelingsplan. De analyse belichtte de actuele marktsituatie voor de komende jaren op het gebied van woningbouw en stedelijke functies in Q4. Bij de analyse werden de ontwikkelingen in het stedelijk centrum van Venlo betrokken.

1.3 Periode 2 (a): het Wijkontwikkelingsplan (WOP; 2005 – 2010)

In de periode tussen 2005 en 2010 is sprake van twee parallelle hoofdsporen in de ontwikkeling van Q4. Enerzijds is dat de voorbereiding op de realisatie van de gebiedsontwikkeling van Q4 met het wijkontwikkelingsplan (WOP) als basis (deze paragraaf). Anderzijds wordt in deze periode ingezet op de ontplooiing van culturele activiteiten en -ondernemerschap in de wijk als katalysator en drager voor de ontwikkeling (paragraaf 2.4). Beide sporen hebben zich parallel en in samenhang

ontwikkeld. Ze zijn niet te scheiden, maar omwille van de leesbaarheid onderscheiden we ze wel in de rapportage.

Vorbereidingsfase: de structuurvisie

Op 23 maart 2005 heeft de gemeenteraad het Structuurplan voor het gebied Q4 vastgesteld als voorloper op het Bestemmingsplan Q4. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is er een startnotitie opgesteld die door middel van een RIB (8 februari 2006) ter kennisname is voorgelegd aan de raad. De startnotitie gaat in op o.a. de context en het algemene kader voor het bestemmingsplan, de planbegrenzing van het gebied, de plansystematiek, het planproces, de planning en de capaciteit.

Met de vaststelling van het structuurplan door de raad op 23 maart 2005 is in het gebied Q4 voorkeursrecht gevestigd op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG). Het voorkeursrecht verloopt op 23 maart 2007. Verlenging vooraf is mogelijk met 1 jaar, dus tot 23 maart 2008. Voor het verstrijken van deze termijn dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP)

In het kader van de 56-Wijkenaanpak heeft de gemeente Venlo zich verplicht om uiterlijk 1 september 2005 voor Q4 een door de raad goedgekeurd Wijkontwikkelingsplan met grondexploitatie voorhanden te hebben (WOP Q4).

Het WOP Q4 wordt op 6 juli 2005⁶ door de raad vastgesteld evenals een aantal andere voorstellen, waarmee het startsein voor gebiedsontwikkeling in Q4 wordt gegeven. De raad besluit:

- 1 Het WOP Q4 d.d. juni 2005 vast te stellen⁷;
- 2 In te stemmen met de samenstelling, toelichting en risicoanalyse van de grondexploitatie Q4 met een geraamd tekort van 57,7 miljoen euro op eindwaarde per 31 december 2015 (en netto contante waarde per 1 januari 2005 van 32,6 miljoen euro);
- 3 In te stemmen met het dekkingsplan tot een bedrag van 57,3 miljoen euro op eindwaarde per 31 december 2015 (een netto contante waarde per 1 januari 2005 van 32,3 miljoen euro), en oormerking van de gemeentelijke bijdrage van 12,2 miljoen euro daarbinnen;
- 4 Een aanvullend werkkrediet beschikbaar te stellen voor de kosten van de grondexploitatie Q4 t/m 2006 (inclusief boekwaarde) tot een bedrag van 20,9 miljoen euro. Het totale werkkrediet betreft op dat moment 24,5 miljoen euro;
- 5 Kennis te nemen van het inspraakverslag en de wijze waarop de ingekomen reacties in het WOP Q4 zijn verwerkt.

Verder neemt de raad kennis van de projectplanning die als schematisch overzicht bij het WOP is bijgevoegd. Dat planningsoverzicht gaat vooral over een aantal te volgen procedures rond de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, bestemmingsplan en verwervingen. Ook is in het schema opgenomen dat er een organisatieplan moet worden opgesteld voor medio 2005.

⁶ Op 9 juni is er met de financiële specialisten en geïnteresseerden uit de gemeenteraad een financiële workshop gehouden, waarbij de grondexploitatie Q4 is toegelicht.

⁷ Door het vaststellen van het WOP stemt de raad tevens in met een actief verwervingsbeleid van de gemeente in het plangebied.

Het WOP en de bijbehorende grondexploitatie vormen de basisdocumenten die de kaders vastleggen voor de herstructurering van Q4. Met het WOP kiest de gemeente voor een flexibele ontwikkelstrategie; een beeldkwaliteitskader en een set van stedenbouwkundige richtlijnen (met bandbreedtes) als stip op de horizon met ruimte voor flexibele invulling om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Overweging daarbij was dat de ontwikkeling van Q4 een langjarige inzet zou vergen. Met de woningstichting Venlo-Blerick zijn in die periode afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de wijk. In totaal worden er 500 tot 600 nieuwe woningen gebouwd en is voorzien in ongeveer 15.000 m² bruto vloeroppervlak aan voorzieningen. Daarmee draagt de herstructurering van Q4 in belangrijke mate bij aan de versterking en opwaardering van het gehele stedelijk centrum.

Uit latere stukken⁸ die zijn beoordeeld voor dit onderzoek blijkt dat de raad naast veel waardering voor de voorliggende planontwikkeling, ook zorgen en kritische kanttekeningen over de realisering heeft uitgesproken. De raad wenst nauw betrokken te blijven bij de voortgang en het tot stand komen van de regieplannen per deelgebied. De raad vraagt bijzondere aandacht voor de uitwerking van de variant voor het Mgr. Nolensplein, de bebouwing langs de Maas en de parkeer- en verkeersproblematiek. Verder heeft de raad bij het college aangedrongen op een adequate projectorganisatie en wil daarover in het najaar geïnformeerd worden.

Eind 2005 – na indiening van het WOP – heeft het ministerie VROM voor de herstructurering van Q4 een rijksbijdrage van € 13 miljoen toegekend (op grond van Besluit Investerings Ruimtelijke Kwaliteit). Aan deze toekenning heeft de minister een opleveringstermijn van 2015 gekoppeld (oplevering bouwrijpe grond)⁹.

Het WOP is een uitwerking van de Ruimtelijk-Functionele Visie, zoals in 2003-2004 is opgesteld door AWG architecten te Antwerpen. Ook het WOP is van de hand van architectenbureau AWG. Het WOP bestaat uit verschillende elementen, te weten:

- Een visie op de toekomstige stadsplattegrond;
- Een set van stedenbouwkundige richtlijnen;
- Een beeldkwaliteitskader;
- Een voorstel voor de gewenste functionele structuur, spreiding en differentiatie met aangegeven bandbreedtes van wonen, werken, voorzieningen en cultuur in het studiegebied;
- Een voorstel voor de bereikbaarheid van het gebied;
- Een cultuurhistorische waardekaart;
- Een uitwerking voor een gebiedsspecifieke aanpak van duurzame ontwikkeling;
- Een fasering, waarin afstemming plaatsvindt met de diverse andere woningbouwprojecten;
- Een grondexploitatieopzet.

Op 21 december 2005 wordt de raad door middel van een RIB (2005-174) geïnformeerd over de ontwikkelingsovereenkomst Q4 die op 20 december 2005 door het college is vastgesteld en op 21 december 2005 samen met de woningstichting is ondertekend. Daarin zijn de afspraken uit het afsprakenkader met de woningstichting Venlo-Blerick uit december 2004 geactualiseerd.

⁸ Bijlage 7 bij de RIB 2005-174 van 21 december 2005.

⁹ Later is de termijn aangepast tot 2020.

Uit de RIB

'... Doel van de ontwikkelingsovereenkomst is het actualiseren van de afspraken tussen Woningstichting Venlo-Blerick en de gemeente Venlo zoals deze zijn vastgelegd in het Afsprakenkader Q4 van december 2004 en het vastleggen van de planning en activiteiten voor de komende projectfase, waarin onder meer het ontwerp bestemmingsplan Q4 uiterlijk 1 mei 2007 moet worden uitgewerkt en vastgesteld. Parallel aan de uitwerking van het bestemmingsplan werken gemeente Venlo en Woningstichting Venlo-Blerick gezamenlijk het Regieplan voor het deelgebied van de woningstichting – omgeving Bergstraat en Bolwaterstraat – uit. Met het Regieplan voor dit deelgebied wordt beoogd een verdiepingsslag te maken ten aanzien van de ontwikkeling van de opstallen en herinrichting van de openbare ruimte. Zodra het Regieplan voorhanden is kan met de daadwerkelijk uitvoering in het deelgebied van de woningstichting een aanvang worden gemaakt.

Deze Ontwikkelingsovereenkomst vloeit rechtstreeks voort uit een afspraak die wij met Woningstichting Venlo-Blerick – partner in Q4 – hebben gemaakt en vastgelegd in het Organisatie- en Informatieplan Ontwerpfase Q4. Dit plan hebben wij op 23 augustus 2005 vastgesteld, waarna het ter kennisname naar uw raad is toegestuurd. Het plan geeft inzicht in de vervolgactiviteiten en de werkstructuur die nodig zijn om het door uw raad op 6 juli 2005 vastgestelde Wijkontwikkelingsplan Q4 binnen de vastgestelde kaders van tijd, geld en kwaliteit te realiseren. Het Organisatie- en Informatieplan Ontwerpfase Q4 maakt onderdeel uit van het Wijkontwikkelingsplan dat vóór 1 september 2005 bij minister Dekker van VROM is ingediend om in aanmerking te komen voor de € 13 miljoen die Venlo in het kader van het Memorandum inzake het Spooreplacement in het vooruitzicht zijn gesteld...'.
'

Bij de RIB behoren 7 bijlagen, welke ter inzage zijn gelegd bij de griffie. In bijlage 1 is de ontwikkelovereenkomst Q4 met de woningstichting Venlo-Blerick opgenomen¹⁰. Feitelijk betreft deze overeenkomst een formele bevestiging van de door de gemeente genomen besluiten over het WOP, de grondexploitatie, het besluit tot actieve verwerving en het in uitvoering nemen van het projectplan 'Van broeinest naar broedplaats'. De overeenkomst loopt tot uiterlijk 1 mei 2007 (zijnde het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld). Partijen kunnen besluiten de duur van de overeenkomst te verlengen.

Bijlage 2 bevat het Wijkontwikkelingsplan zelf. Bijlage 3 bevat de uitgebreide grondexploitatie¹¹. In hoofdstuk 6 van de grondexploitatie wordt uitgebreid ingegaan op de belangrijkste risicocategorieën en bijbehorende risico's in kwalitatieve zin. De risico's worden niet gekwantificeerd en er wordt niet gewerkt met scenario's. Geconcludeerd wordt dat het WOP dermate flexibel is dat bij uitwerking vergaand rekening kan worden gehouden met voortschrijdend inzicht en dat het WOP tevens voldoende houvast biedt om binnen de (ook financiële) randvoorwaarden te blijven. Er wordt verder aangegeven dat de kosten- en opbrengstenramingen marktconform zijn op basis van huidige economische omstandigheden en vooruitzichten en dat de verwachtingen ten aanzien van tempo, prijsontwikkeling en rente in het planproces realistisch zijn. Daarnaast wordt aangegeven dat er in voldoende mate rekening gehouden is met onvoorziene kosten. Verder wordt aangegeven dat alle risico's voor deze fase inzichtelijk zijn gemaakt en dat de projectorganisatie met een duidelijke mandaat- en bevoegdheidsstructuur een adequaat bestuurlijk en ambtelijk

¹⁰ De overige bijlagen maken deel uit van de ontwikkelingsovereenkomst.

¹¹ Conform de door de raad vastgestelde grondexploitatie Q4 op 6 juli 2005.

stuuringsinstrument vormt. Afsluitend wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar risico.

Bijlage 7 bij de RIB betreft het organisatie- en informatieplan (O&I plan) voor de ontwerpfase van Q4. Het college komt daarmee tegemoet aan de wens van de raad om geïnformeerd te worden over de organisatie van het project. Het O&I plan beschrijft de overlegstructuur binnen de projectorganisatie, alsmede de taken, verantwoordelijkheden en uit te voeren werkzaamheden in de ontwerpfase (tot eind 2006). In het O&I plan wordt aangegeven dat voor de verschillende deelplannen zogenaamde regieplannen worden uitgewerkt. Deze regieplannen zijn integraal en beschrijven de ruimtelijke, programmatische, ontwikkelings- en beheersaspecten per deelplan (binnen de geraamde kosten en planning). Deze regieplannen moeten worden vastgesteld door de raad en de raad van bestuur van de woningstichting¹².

In het O&I plan wordt verder ingegaan op de inhoudelijke activiteiten die moeten worden uitgevoerd in de ontwerpfase. In het plan wordt niet duidelijk gemaakt hoe deze activiteiten samenhangen (ook in de tijd).

In het O&I plan wordt de overlegstructuur voor de ontwerpfase Q4 geschetst. Daarbij is aangegeven dat de gemeente de regie voert over het project. Op hoofdlijnen bestaat de (gemeentelijke) projectorganisatie uit:

- De stuurgroep. De stuurgroep vormt het hoogste gemeentelijke beslisorgaan op projectniveau. De stuurgroep is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de integrale regieplannen per deelgebied, voor de selectie van marktpartijen (in overleg met de woningstichting) die risicodragend de ontwikkeling van deelgebieden buiten het ontwikkelingsgebied van de woningstichting kunnen en willen realiseren, voor de realisatieovereenkomsten en voor besluitvorming door de Gemeenteraad van Venlo.
- Het bestuurlijk overleg. Het bestuurlijk overleg vormt het hoogste beslisorgaan op niveau van ontwikkelingsgebied (woningstichting) of deelgebied waarvoor de gemeente met de betreffende partij een realisatieovereenkomst is aangegaan.
- De projectorganisatie. Het kernteam, de projectgroep en de (sub)werkgroepen¹³ vormen de werkorganisatie die belast is met de uitvoering van de activiteiten in de Ontwerpfase. Het kernteam vormt de vaststellende werkorganisatie (informele besluitvorming). De Projectdirecteur (ambtelijk opdrachtnemer en voorzitter van het kernteam) en in zijn plaats de projectleider (voorzitter van de projectgroep) zijn eindverantwoordelijk voor de te leveren producten en resultaten voor de formele besluitvorming binnen de daarvoor vastgestelde eisen voor kwaliteit, tijd en geld.
- De Projectdirecteur is als opdrachtnemer verantwoordelijk voor integrale afstemming, voert de algehele regie en overlegt daartoe structureel met de bestuurlijk opdrachtgever en betrokken portefeuillehouder, de gemandateerde opdrachtgever, het managementteam van de lijnorganisatie en directies van externe partners binnen het project. De projectdirecteur is waar nodig gemandateerd¹⁴. Het Mandatenoverzicht (bijlage 3 bij het O&I plan) is niet aangetroffen in de toegezonden documenten.
- De Projectleider is verantwoordelijk voor afstemming met de betrokken afdelingen binnen de lijnorganisatie, met de (sub)werkgroepeliders en met de projectleiders van externe partners binnen het project.

¹² Op basis van de door de gemeente aangeleverde informatie hebben wij niet kunnen vaststellen of de raad daadwerkelijk deze regieplannen heeft vastgesteld

¹³ Ter illustratie: in het O&I plan is sprake van 12 werkgroepen met daaronder nog een aantal subgroepen.

¹⁴ Zie daarvoor het tekstkader over mandaatbesluiten bij het onderdeel VROM Impulsteam.

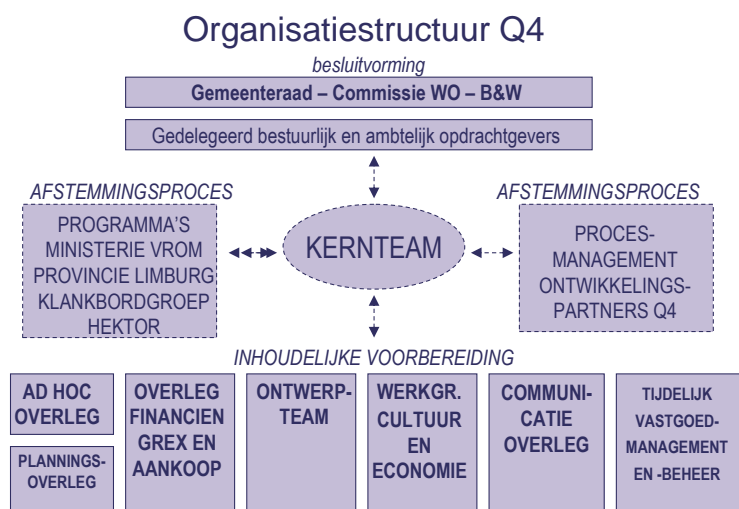
De looptijd van de ontwikkelingsovereenkomst is tot 1 juli 2008.

In juni 2006 treedt het nieuwe college van Venlo aan. Het college bestaat uit PvdA, VVD en GroenLinks.

Het WOP+

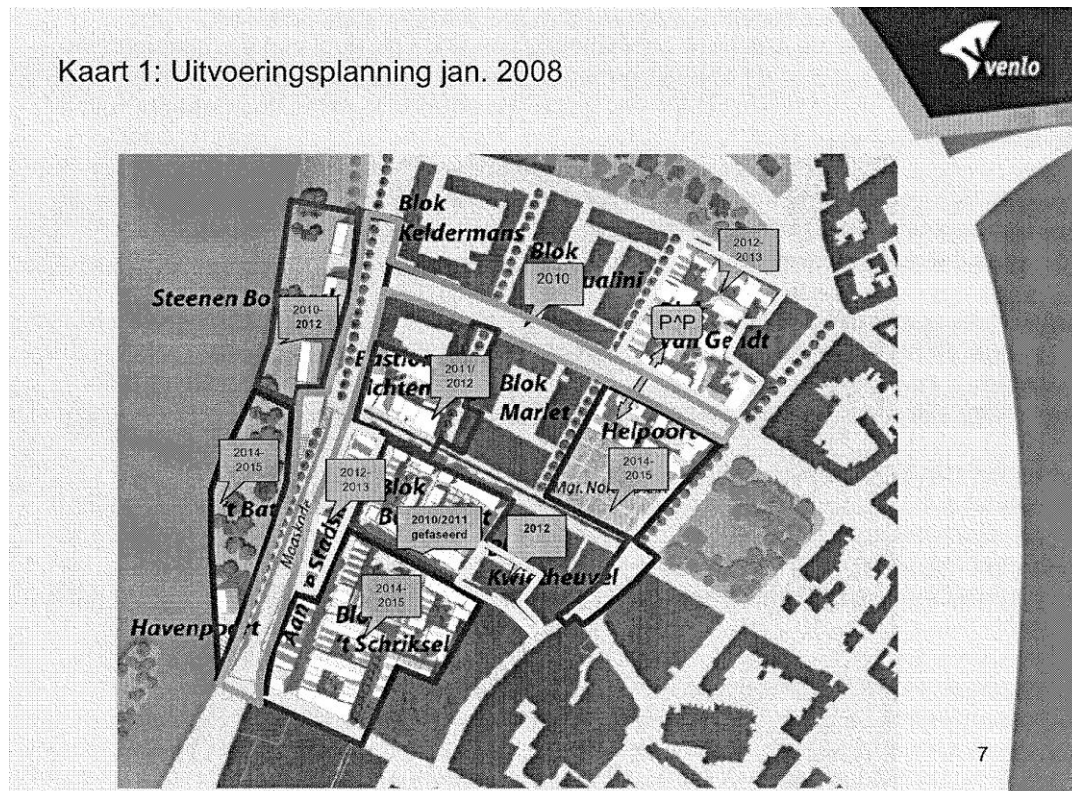
De periode tussen vaststelling van het WOP en de start van de realisatie van Q4 in 2009 wordt benut voor uitvoeringsvoorbereiding. In de RIB van 13 november 2007 wordt de raad geïnformeerd over de wijze waarop deze voorbereidingsfase vorm krijgt.

Op 22 november 2007 wordt in een RIB (nr. 2007/134) een overzicht van de ontwikkeling van de wijk Q4 geschetst en de stand van zaken weergegeven. Het college geeft aan dat er inmiddels 91 objecten zijn verworven en 40 werkpanden en 44 woningen tijdelijk worden verhuurd. Daarnaast is in de RIB aangegeven dat de daadwerkelijke realisatie van de herstructurering van Q4 wordt voorzien vanaf 2009. Tot en met 2008 wordt benut voor de uitvoeringsvoorbereiding. In de RIB wordt aangegeven hoe de projectorganisatie op hoofdlijnen wordt ingericht. Er is in de projectadministratie geen organisatieplan aangetroffen als uitwerking van de geschetste projectstructuur op hoofdlijnen.



Op 23 januari 2008 stemt het college in met een herziening van het WOP (het WOP+). De aanleiding voor de herziening van het WOP is voortschrijdend inzicht door de jaren. Bovendien is het WOP zo opgesteld dat het een levend document zou blijven. De voorgestelde wijzigingen betreffen ruimtelijke wijzigingen in de deelplannen. Het college stelt ook een herziene exploitatieberekening Q4 en een bijbehorend integrale uitvoeringsplanning vast. In de uitvoeringsplanning is opgenomen welk type bebouwing per (deel)blok, wanneer wordt opgeleverd en wanneer parkeerplekken en ontwikkelingen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

De gemeenteraad stelt op 27 februari 2008 het WOP+ vast. Verder stemt de raad in met de verhoging van het uitvoeringskrediet tot het niveau van de totale investeringen in het project met 53,3 miljoen euro tot een totaal van 77,8 miljoen euro. De raad neemt kennis van de actuele grondexploitatie resultaat Q4 en de uitvoeringsplanning Q4¹⁵ (zie figuur hieronder¹⁶).



Begin februari 2008 wordt de raad door middel van een RIB (2008-13) geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan Q4 en het eindverslag inspraak en vooroverleg. Het bestemmingsplan Q4 wordt in juli 2008 vastgesteld door de raad. Het bevat onder andere een globaal kaartbeeld met daar waar nodig detailleringen als grondslag voor het bestemmen van deelgebieden.

Op 24 september 2008 stelt de raad de subsidieverordening ‘Verbetering voorgevels van particuliere panden in Q4’ vast.

Start realisatiefase en keuze voor herijking

Op 21 augustus 2008 wordt de raad geïnformeerd over de ontwikkelingsafspraken tussen de gemeente en de woningstichting Venlo-Blerick voor het blok Bergstraat. De start van het blok Bergstraat vormt de feitelijke aftrap van de realisatiefase Q4. Hiertoe zijn op 11 juni 2008 door de portefeuillehouder en de directeur/bestuurder

¹⁵ In het raadsvoorstel staat dat de planning uit gaat van minnelijke verwerving van eigendommen. Een eventuele onteigening kan tot vertraging van 1 a 2 jaar leiden.

¹⁶ Er ligt een integrale uitvoeringsplanning ten grondslag aan de planning die is opgenomen op de kaart.

van de Woningstichting Venlo-Blerick bestuurlijke afspraken gemaakt die op 1 juli 2008 in het college zijn bekrachtigd. In de periode daarna wordt de raad nog een aantal maal geïnformeerd over aanpassingen rond de projectfiches Bergstraat en Maaskade.

Op 2 april 2009 wordt de raad middels een RIB (nr. 35) geïnformeerd over het feit dat de projectfiches (gedetailleerde stedenbouwkundige vertaling van het WOP per blok) voor een belangrijk deel van de wijk zijn afgerond. Na de vaststelling van deze projectfiches, Maaskade en Blok Bergstraat, conform het Wijkontwikkelingsplan is de tijd aangebroken om de daadwerkelijke uitvoering van deze blokken ter hand te nemen.

Tevens wordt de raad op 2 april 2009 geïnformeerd over de route om te komen tot een uitvoeringsstrategie Q4. In de RIB wordt deze strategie 'de belangrijkste leidraad voor het project' genoemd. Hoofdvraag waar de uitvoeringstrategie antwoord op moet geven is:

Ontwikkeling van welke planonderdelen levert de wijk Q4 en hiermee de gemeente Venlo de meeste voordelen op (maatschappelijk/sociaal, technisch/uitvoerend, organisatorisch, juridisch/wettelijk, ruimtelijk/geografisch, politiek/bestuurlijk en financieel/economisch).

Daarnaast wordt gekeken naar marktbehoeften en investeringsbereidheid van partijen. Daarnaast wordt een inventarisatie gemaakt van partijen die mogelijk interesse hebben. Er wordt aangekondigd dat tegelijk met oplevering van de uitvoeringsstrategie (verwacht juli 2009) ook een aantal andere producten opgeleverd zal worden, te weten:

- Juridische en financiële kaders; grondexploitatie, onteigeningsplan en integrale uitvoeringsplanning;
- Functionele invulling; Plan van Aanpak Bolwaterstraat, bedrijfsplan bedrijfsverzamelgebouw;
- Ruimtelijk fysieke kaders; VO Openbare Ruimte, Plan Verkeer en Parkeren;
- Duurzaamheid; Plan van Aanpak Energievisie;
- Organisatie; Projectplan, proces Supervisie en Communicatieplan.

Op 28 april 2009 ontvangt de raad een raadsnotitie over Q4 als discussienota over de te volgen uitvoeringsstrategie¹⁷.

Ter illustratie uit de raadsnotitie 28 april 2009:

Het tijdstip waarop de uitvoering is gestart en de eerste fysieke gevolgen op straat merkbaar zijn, komt voor het project geen moment te vroeg. Voor het vertrouwen in het project was het van het grootste belang dat na jaren van planvorming en discussie nu ook echt werk wordt gemaakt van de herstructurering. De discussie over Holland Casino, de vastgelopen samenwerking met ontwikkelingspartners en ontbrekende uitvoeringskaders hebben de beeldvorming van het project de laatste jaren geen goed gedaan. Dat is de reden dat het projectbureau de afgelopen anderhalf jaar alles heeft ingezet om de slag te maken van planvorming naar uitvoering. Zo is de discussie over de locatie van Holland Casino in Q4 afgehandeld, is de relatie met Woningstichting Venlo-Blerick hersteld en zijn de belangrijkste

¹⁷ De raad heeft daarover in mei 2009 gedebatteerd.

kaders voor de uitvoering vastgesteld, onder meer in een nieuw bestemmingsplan, een nieuwe grondexploitatie en projectfiches.

In de notitie worden 6 dilemma's geschetst:

1. Het dilemma van de economische crisis: houden we vast aan de oorspronkelijke uitvoeringsplanning (2015) of temporiseren we?
2. Het dilemma van de culturele ambiance: hoe versterken we levendigheid en bedrijvigheid in Q4 als de broedplaatsen in verouderde panden plaats moeten maken voor nieuwbouw?
3. Het dilemma van het verkeer: verbeteren we de bereikbaarheid voor bezoekers van de binnenstad of stellen we de kwaliteit van leefbaarheid in Q4 voorop?
4. Het dilemma van de archeologie: behouden en benutten we de historische restanten of maken we ruimte voor ontwikkeling?
5. Het dilemma van de communicatie: communiceren we het eindbeeld (lange termijn) of werken we actief aan dagelijkse betrokkenheid?
6. Het dilemma van de horeca: waarborgen we de sociale veiligheid of staan we horeca toe ter verlevendiging van de wijk?

In de notitie wordt tevens een aantal mogelijke oplossingsrichtingen geschetst:

1. Faseer de uitvoering, pas risicomangement toe en kom tot planoptimalisatie;
2. Zet concreet en inspirerend programmamangement op voor de culturele en economische opgave in Q4;
3. Concentreer de ontsluiting van Q4 op de Puteanusstraat en verbeter de doorstroming;
4. Maak van archeologie een integraal onderdeel van de herontwikkeling;
5. Laat marketing van het nieuwe Q4 en dagelijkse communicatie hand in hand gaan;
6. Laat de opheffing van het horecaverbod aansluiten op de herontwikkeling van de verschillende delen van Q4.

Aangegeven wordt dat de definitieve besluitvorming over de ontwikkelstrategie plaatsvindt in de raad van juni/juli 2009, waarin een samenhangend pakket van raadsvoorstellen en raadsbesluiten aan de raad wordt voorgelegd.

Vanaf het vierde kwartaal 2009 werkt de gemeente met voortgangsrapportages majeure projecten. Daarnaast wordt rond die tijd een stuurgroep ingesteld¹⁸. De aanleiding daarvoor en de besluitvorming (inclusief documenten over de projectorganisatie¹⁹) zijn niet aangetroffen. Wel is kennis genomen van een concept projectplan uit februari 2009. Dat plan is vrij compleet, maar nooit vastgesteld.

In tegenstelling tot hetgeen daarover gemeld is in de raadsnotitie van 28 april 2009, vindt in juni 2009 geen definitieve besluitvorming plaats over de ontwikkelstrategie. De raad wordt in november 2009 door middel van een RIB (nr. 2009-141) geïnformeerd over de stand van zaken. Er wordt in de betreffende RIB aangegeven dat de context van het project door de economische crisis drastisch is gewijzigd. En

¹⁸ De naamgeving 'stafoverleg' wordt vervangen door 'stuurgroep'. De samenstelling en agenda blijven gelijk.

¹⁹ Er zijn wel documenten ter beschikking gesteld over de projectorganisatie, maar dat zijn conceptplannen die incompleet zijn en waarvan niet is vast te stellen wat de status is.

dat daarmee bij het maken van het afsprakenkader en later het WOP in 2005 aannames zijn gedaan die niet meer blijken te kloppen. Dit zijn:

1. De afzetbaarheid van woningen, met name appartementen, is minder groot dan verwacht. De vraag naar specifiek binnenstedelijk aanbod van appartementen is kleiner geworden.
2. Ongewenste concurrentie met afgestemde woningbouwproductie van andere centrumprojecten (Maasboulevard en Maaswaard) door uitloop van die projecten.
3. De vraag naar ondergrondse parkeerplaatsen tegen marktconforme tarieven is kleiner dan verwacht.

Er wordt in de RIB aangegeven dat de veranderde uitgangspunten tot een te groot risico leiden bij de ontwikkeling van Q4 en een negatief saldo op de grondexploitatie. Het college bereidt daarom een planoptimalisatie voor. Daarbij zijn kritische factoren:

- De verwervingskosten van panden en kavels;
- De bouwkosten van parkeergarages;
- De kosten van bovenwijkse investeringen.

In de RIB wordt aangegeven dat het college heeft besloten tot planoptimalisatie met behoud van de ambitie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Het college gaat daar in samenwerking met de woningstichting Venlo-Blerick en eventuele andere ontwikkelpartners invulling aan geven. Dat zal resulteren in een gezamenlijk uitvoeringsplan dat in 2010 aan de raad zal worden voorgelegd. Tevens wordt aangegeven dat een voorstel zal worden gedaan voor de uitvoeringsorganisatie en de uitvoeringsstrategie.

Begin 2010 treedt er een nieuw college aan in Venlo²⁰. Het college bestaat uit VVD, CDA en PvdA.

In maart 2010 verschijnt de strategische visie 2030 (Venlovertelt). De strategische visie is bedoeld als nieuw afwegingskader voor Venlo voor het afwegen van toekomstige besluiten en om nieuwe ontwikkelingen in een breder perspectief te kunnen plaatsen. In de visie wordt de ambitie geschetst aan de hand van 5 thema's:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo Internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

Verder schetst de visie 4 scenario's:

- Voorkeursscenario: 'Venlo Kansenstad';
- Scenario: Netwerk Venlo;
- Scenario: Woonkamer Venlo;
- Scenario: Atelier Venlo.

In mei 2010 verschijnt er in dagblad de Limburger een artikel "Ambities Venlo met Q4 te hoog" over een nieuw toekomstplan voor Q4 en een tekort van 32,6 miljoen euro. Naar aanleiding daarvan worden door twee fracties, de SP (9 mei 2010) en de Realisten '82 (10 mei 2010), raadvragen gesteld. Er wordt onder andere om een

²⁰ In Venlo vinden eerder verkiezingen plaats als gevolg van de herindeling met Arcen en Velden.

toelichting op de toekomstplannen gevraagd en een verantwoording van tekorten. De raadvragen worden op 6 en op 20 juni 2010 door het college beantwoord.

Op 29 juni 2010 stuurt de woningstichting Venlo-Blerick een brief naar het college/de portefeuillehouder over de start van de bouw Bergstraat. Daarin geeft de woningstichting aan teleurgesteld te zijn in de gang van zaken rond het binnenstedelijk herstructureringsplan Q4, als gevolg van het niet nakomen van contractuele afspraken. De woningstichting is bereid te starten met het project Bergstraat, maar stelt daaraan wel een aantal voorwaarden (zowel voor het project Bergstraat als voor het project Het Steenen Bolwerck en de Jacobskapel).

Eind september 2010 beantwoordt de portefeuillehouder de brief van de woningstichting. Daarin wordt aangegeven dat – met name als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden – het stedenbouwkundig plan voor Q4 wordt aangepast en dat de woningstichting eerder heeft aangegeven zich daarin goed te kunnen vinden. De bereidheid van de woningstichting om met de bouw te starten van het project Bergstraat is een zeer belangrijke stap in de realisatie van Q4.

De portefeuillehouder betwist echter ten stelligste het standpunt van de woningstichting dat de gemeente haar contractuele verplichtingen niet nakomt. En voorts geeft de portefeuillehouder aan dat hij niet kan instemmen met de genoemde voorwaarden waaronder de woningstichting bereid is de bouw van de Bergstraat te starten.

Tot slot geeft de portefeuillehouder aan bereid te zijn de benodigde garanties te verstrekken om ten spoedigste de bouw van het project Bergstraat te kunnen laten aanvangen. Daarbij beperkt de gemeente zich wel tot die garanties die uitsluitend betrekking hebben op het project Bergstraat zelf.

Op 12 oktober 2010 beantwoordt de woningstichting de brief van de portefeuillehouder. Daarin geeft de woningstichting aan niet te zullen starten met investering in nieuwbouw in blok Bergstraat Q4. De woningstichting geeft aan te zullen wachten tot de nieuwbouw – waarvoor de gemeente momenteel een projectontwikkelaar selecteert – voldoende van de grond komt en er realiteitswaarde is voor het financieel gezond functioneren van het bedrijfsverzamelgebouw Jacobskapel. De woningstichting wijst er op dat per saldo na acht jaar participatie in Q4 nul woningen zijn toegevoegd aan de voorraad voor de volkshuisvesting, circa 3,5 miljoen euro vermogensverlies is geleden (boekwaarde van de te slopen panden op basis van WOZ-waarde) en voor 7 miljoen investeringen moeten worden gepleegd voor vervangende nieuwbouw met een onrendabele top van 4 miljoen euro. De woningstichting geeft aan dat ze een gewaardeerde partner willen zijn en een alleszins redelijk voorstel hebben gedaan. De woningstichting geeft aan dat het voorstel van tafel is nu de gemeente de voorwaarden verwerpt en zich in de ogen van de woningstichting eisend opstelt. De woningstichting besluit de brief met de opmerking dat ze primair de nakoming van de ontwikkelingsovereenkomst vorderen en constateren verder dat deze kwestie conform de vastgestelde procedure in het strategisch akkoord (STRAK) voor te leggen aan de beide accountmanagers van de gemeente en woningstichting.

Op 21 september 2010 neemt het college een besluit over de uitgewerkte planoptimalisatie. Met onderstaande maatregelen moet de exploitatie van het plan sluitend worden:

- Verkleining van de herstructureringsopgave: door de omvang van de vervangende nieuwbouw te beperken tot een minimum worden de verwervingskosten gereduceerd.
- Vermindering van het aantal onrendabel gebouwde parkeerplaatsen in combinatie met terugdringing van de parkeerkosten door de realisatie van half verdiept gebouwd parkeren en/of middels abonnementen in bestaande openbare parkeergarages in het centrum;
- Het vervallen van de openbare parkeergarage Blok van Gendt in ruil voor de realisatie van extra parkeercapaciteit in het Julianapark, waardoor kostbare verwervingen achterwege kunnen blijven.

Daarnaast wordt het risicoprofiel teruggebracht als gevolg van:

- De verkleining van de omzet van de grondexploitatie door het aantal nieuw te bouwen woningen te beperken
- De realisatie van meer stadswoningen ten koste van appartementen die in de huidige woningmarkt en mede gezien de concurrentie moeilijker afzetbaar zijn en welke omzetting leidt tot minder wooneenheden en daarmee een reductie van de onrendabele parkeerlast.

Daarnaast wordt een aantal maatregelen genomen, te weten:

- Het reserveren van een budget van 5 miljoen euro om eventuele lagere marktwaarde op te vangen en voor gevelrenovatie, het onderzoeken of bestaand vastgoed dat zal worden vervreemd tijdens de herontwikkeling extern tegen een lagere rente kan worden gefinancierd om rentelasten in grondexploitatie te verlagen en een financieringsarrangement waarvoor de gemeente garant staat, waarmee ruimte wordt geboden aan kopers voor de uitvoering van een verbeterprogramma.

Onderdeel van het collegebesluit is om het aantal nieuw te bouwen woningen te beperken en 51 objecten (ook panden die buiten de oorspronkelijke ontwikkelgebieden lagen) met een verbeterverplichting terug in de markt te zetten en te kiezen voor de realisatie van meer stadswoningen ten koste van appartementen, omdat daar minder vraag naar is en zo de vraag naar (onrendabele) parkeerplekken verlaagd wordt.

In een aantal gesprekken is aangegeven dat er ook sprake zou zijn van de eis van zelfbewoning. De raad heeft daar ook diverse malen vragen over gesteld.

Deze eis is niet terug te vinden in college- en raadsdocumenten uit die tijd. Wel staat de zelfbewoningsplicht genoemd in de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012'²¹²². In hoofdstuk 3 van de 'Algemene verkoopvoorwaarden zijn met name artikel 16 en artikel 21 van belang:

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard:

²¹ Vastgesteld door het college op 22-12-2011. De Algemene voorwaarden 2012 hebben een looptijd tot 10-03-2017. Er zijn geen nieuwe algemene voorwaarden aangetroffen.

²² In de eerdere Algemene verkoopvoorwaarden uit 2001 (artikel 16) was de zelfbewoningsplicht alleen van toepassing op de (op de verkochte grond) te bouwen woning.

Artikel 16 Geldigheid van de artikelen van dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 17 tot en met 30 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 21 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden. Artikel 13 is van toepassing.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;
 - schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d van dit artikel.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders **kunnen** schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter **steeds** verleend in geval van:
1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Kort samengevat is het artikel over zelfbewoning dus alleen van toepassing voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard. Daarnaast kan (en in sommige gevallen moet) het college schriftelijke ontheffing verlenen aan de eis van zelfbewoning.

Voor de verschillende transacties die in 2016 door EY zijn onderzocht, is een analyse gemaakt van de wijze waarop zelfbewoning is toegepast (zie kader).

Verkoop Valuasstraat 30-30a (appartementssplitsing)

Dit betreft een appartementssplitsing. In de akte wordt onder 'aanvaarding' (artikel 8) expliciet verwezen naar artikel 7 (plicht tot zelfbewoning). Daarbij krijgt de koper expliciet en eenmalig toestemming om de bovenwoning te verkopen aan een met naam genoemde derde partij.

In de splitsingsakte is een renovatieverplichting en een kettingbeding opgenomen.

Verkoop Maaskade 27

In de akte van levering is onder artikel 12a aangegeven dat de onroerende zaak gerenoveerd wordt uitsluitend ten behoeve van studentenhuisvesting c.q. studio's op de eerste, tweede en derde verdieping.

In de akte van levering is een renovatieverplichting (op basis van een renovatieplan), een kettingbeding en een anti-speculatiebeding opgenomen.

Verkoop Bergstraat 18 en gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a

Onder overige bepalingen in de akte van levering is expliciet opgenomen dat artikel 21 van de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012' niet van toepassing is. Er is dus expliciet geen verplichting tot zelfbewoning van de aan te kopen onroerende zaak.

In de akte van levering is een renovatieverplichting (met aangehecht renovatieplan), een kettingbeding en een anti-speculatiebeding opgenomen.

Voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a

Deze panden zijn nog niet verkocht

Verkoop Bolwaterstraat 31

Onder overige bepalingen in de akte van levering is expliciet opgenomen dat artikel 21 van de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012' niet van toepassing is. Er is dus expliciet geen verplichting tot zelfbewoning van de aan te kopen onroerende zaak.

Daarnaast is in de akte van levering een renovatieverplichting, een kettingbeding en een anti-speculatiebeding opgenomen.

Verkoop Helschriksel 13-13a

In artikel 6 van de akte van levering is expliciet opgenomen dat artikel 21 van de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012' niet van toepassing is. Er is dus expliciet geen verplichting tot zelfbewoning van de aan te kopen onroerende zaak.

Daarnaast is in de akte van levering een renovatieverplichting, een kettingbeding en een anti-speculatiebeding opgenomen.

Voorgenomen verkoop Helschriksel 11

Dit pand is nog niet verkocht

De raad spreekt op 27 oktober 2010 over de voorstellen rond de planoptimalisatie Q4. De raad neemt kennis van het plan (waaronder de verkoop van 51 panden) en verlaagt het beschikbaar gestelde krediet van circa 78 miljoen euro naar 59,7 miljoen euro. Daarnaast wordt ingestemd met het voornemen om parkeerbehoefte op te vangen in beoogde Julianaparkgarage en het college te mandateren een besluit te nemen over garantstelling tot een maximum van 14 miljoen euro ten behoeve van een financieringsarrangement voor kopers en verbetering van panden. Het college zegt toe in het najaar met een afzetplan te komen voor de 51 panden²³. Een ruimtelijke vertaling van het herziene plan en de vertrouwelijke grondexploitatie zijn als bijlagen bij het raadsvoorstel gevoegd. In het raadsvoorstel is tevens aandacht besteed aan de risico's. Deze risico's (gewogen risico is 6,5 miljoen euro) zijn verwerkt in het weerstandsvermogen van het ontwikkelbedrijf.

We hebben het projectbureau Q4 gevraagd waarom en geen afzetplan is gekomen. De projectorganisatie geeft aan dat dit op een gegeven moment niet meer aan de orde was, omdat er besprekingen rond het vastgoedmanagementtraject waren gestart met Jongen en

²³ Die toezegging is niet gestand gedaan.

Woonwenz²⁴. Dit is volgens de projectorganisatie regelmatig teruggekoppeld in de stuurgroep. In de stuurgroep vergadering van 14 april 2011 wordt besproken dat de raad middels een motie²⁵ een aantal aandachtspunten heeft meegegeven bij de verkoop van bestaand vastgoed in de wijk. Verwacht wordt dat het Plan van aanpak Vastgoed eind april 2011 klaar is, waarna het aan het college wordt aangeboden en de Raad vervolgens door middels een RIB op de hoogte zal worden gebracht.

Het resultaat van de besprekingen met Jongen en Woonwenz is vastgelegd in de uitgangspuntennotitie Vastgoedmanagement Q4 van 18 januari 2012. In deze notitie valt onder andere te lezen dat bestaand vastgoed onder voorwaarden kan worden verkocht, zoals bijvoorbeeld een opknapverplichting voor gevel en dak en zelfbewoningsplicht. Verder staat in de notitie dat de gemeente de huidige bewoners van deze panden de gelegenheid wil geven om de woning aan te kopen tegen marktconforme waarde, voor zover dit past binnen de doelstellingen van het WOP.

In het bestuurlijk overleg met Jongen en Woonwenz d.d. 8 mei 2014 wordt op basis van de notitie "Gemeenschappelijk vastgoedmanagement Q4", d.d. 6 mei 2014, besloten de verkenning naar een gezamenlijk vastgoedmanagement te beëindigen.

Voor zover wij hebben kunnen nagaan is de eerder genoemde uitgangspuntennotitie van 18 januari 2012 of de verdere uitwerking daarvan niet gedeeld met de raad en ook niet vastgesteld door het college.

Met de vaststelling van de wijzigingen in het plan Q4 worden er grote wijzigingen aangebracht in een aantal fundamentele onderdelen van de oorspronkelijke plannen van Q4. Uit het raadsvoorstel wordt niet duidelijk op basis van welke argumenten voor deze specifieke wijzigingen is gekozen en wat het effect is van deze wijzigingen op het gehele plan, de doelstellingen en ambities van Q4. Daarnaast wordt ook niet duidelijk of er verschillende scenario's zijn beoordeeld. Gelet op de fundamentele wijzigingen is het opmerkelijk dat de raad kennis neemt van het plan en het plan niet zelf vaststelt.

Op 15 december 2010 wordt een motie van de PvdA, VVD en Belfeldse Democraten aangenomen betreffende de ondersteuning van bewoners van klushuizen. In de motie wordt het college opgedragen te onderzoeken of ondersteuning van kopers van klushuizen mogelijk is en bij de ondersteuning te zorgen voor begeleiding door architecten en vergunningencoaches. Wij hebben geen documenten aangetroffen die inzichtelijk maken wat het college hiermee gedaan heeft.

1.4 Periode 2 (b): spoor cultuur (2005 – 2010)

Cultuur als drager voor de ontwikkeling van Q4

²⁴ Die overigens niet tot het gewenste resultaat hebben geleid; uiteindelijk heeft de gemeente besloten de verkoop van panden zelf ter hand te nemen.

²⁵ Het is onduidelijk welke motie wordt bedoeld. Waarschijnlijk gaat het om de motie Klushuizen uit 2010 (dat is de enige aangenomen motie voor 2011). Daarin worden echter geen generieke aandachtspunten aangegeven voor de verkoop van bestaand vastgoed in de wijk.

Vanaf het begin van deze eeuw kwam het idee op om cultuur als katalysator en drager in te zetten voor binnenstedelijke ontwikkeling. Ook in Venlo ontstonden deze ideeën. Het precieze moment -of de manier waarop dit idee is ontstaan is niet te achterhalen, maar onderstaande tekstkader geeft daarvoor wel een indicatie.

Al in 2003 wordt er door een cultureel ondernemer (Tieneke Verstegen) in de wijk Q4 een vraag neergelegd bij de gemeente om een leegstaand pand beschikbaar te stellen voor het project Exota, waarin samen met andere creatievelingen culturele projecten georganiseerd worden. De projecten die Exota organiseerde werden positief ontvangen en er werd veel positieve PR gegenereerd die goed afstraalde op Q4.

De gemeente stelde zich de vraag hoe de tijdelijke toewijzing van de voormalige drugspannen aan creatieve ondernemers moest gaan plaatsvinden. De gemeente was niet deskundig en wilde dat zelf niet doen. De woningstichting zou die taak op zich nemen (zie Afsprakenkader van 18-12-2004), maar dat bleek uiteindelijk niet haalbaar. Onder mandaat van de projectdirecteur Q4 is eind 2005 een Toetsingscommissie Q4 ingesteld (niet bestuurlijk).

Het denken over cultuur als katalysator krijgt een impuls bij het aantreden van een nieuw college in 2006.

Coalitieprogramma 2006:

‘... De leefbaarheid en veiligheid van het noordwestelijk deel van de Venlose binnenstad (Q4) staat al jaren sterk onder druk. Gekoppeld aan de noodzakelijke herstructurering van Q4 willen wij niet alleen het woon- en werkklimaat, maar ook het culturele en creatieve klimaat in dit gebied – en daarmee in de hele stad - versterken. Om deze ‘dubbelopgave’ uit te voeren zal er samengewerkt worden met onze belangrijkste maatschappelijke partners en het bedrijfsleven op het gebied van wonen, werken, cultuur en educatie. Culturele dragers zoals creatieve opleidingen, culturele ontmoetingspunten, werk- en productieplaatsen zijn nodig om bij te dragen aan een creatief uitwisselingsklimaat, imagoversterking en om nieuw publiek naar de binnenstad te trekken. Vooruitlopend daarop en op de ruimtelijk-fysieke aanpak van Q4 maken wij ons sterk voor tijdelijke huisvesting van de meest betrokken instellingen in het gebied...’

‘... We zetten in op een sterkere profilering van het centrum als toeristische bestemming en het culturele hart van Venlo. De ontwikkelingen in Q4 gaan daar sterk aan bijdragen...’

In gesprekken met betrokkenen uit die tijd is aangegeven dat het vooruitzicht van een mogelijke provinciale cultuursubsidie mede aan de basis heeft gestaan voor de verdere gedachtevorming rond cultuur. Naar verluidt wilde de provincie geen subsidie verstrekken ter ondersteuning van de grondexploitatie, maar wilde de provincie wel vanuit haar cultuurbudgetten de ontwikkeling van cultuur en cultureel ondernemerschap in Q4 ondersteunen. De gemeente heeft vervolgens het programma ‘Van Broeiest naar Broedplaats’ ontwikkeld dat als subsidieaanvraag bij de provincie wordt ingediend. Oorspronkelijke doelstelling van dit programma was met name om door middel van strategisch vastgoedbeleid de aangekochte panden tijdelijk beschikbaar te stellen of te verhuren aan culturele en creatieve ondernemers. In overleg met ambtenaren van de provincie en met de Kamer van Koophandel

werden de bestaande 'broedplaatsen' (culturele en creatieve ondernemers in Q4) uitgenodigd om zelf met een plan van aanpak te komen. Een aantal cultureel ondernemers stemt hiermee in en maakt het culturele projectplan 'Q4, kloppend hart van de creatieve industrie'.

Op 11 april 2006 besluit het college om:

- 1 Het projectplan "Q4, kloppend hart van de creatieve industrie" als leidraad te nemen bij het versterken van de creatieve industrie in Q4;
- 2 De drie opstellers²⁶ van het plan te vragen de uitvoering ervan op zich te nemen;
- 3 De kosten voor een bedrag van 135.000 euro voor jaar 1 ten laste te brengen van de grondexploitatie Q4;
- 4 Eventuele begin-/aanloopkosten ter uitvoering van het plan komen tot een maximum van 10.000,- euro ten laste van de gemeente Venlo;
- 5 De financiële bijdrage van de gemeente beschikbaar te stellen, op voorwaarde dat de Provincie Limburg eveneens voor een gelijk bedrag in het project deelneemt.

Opdracht aan Koekoek

Op 23 juni 2006 wordt aan Koekoek per brief gemeld dat de opdracht verstrekt is onder een aantal voorwaarden. De opdracht wordt verlengd op 29 mei 2007. In het betreffende collegevoorstel is aangegeven dat Koekoek in 2006 is gestart op een moment waarop de gemeente Venlo zelf nog geen uitvoering kan geven aan het programma "Kennis, cultuur en economie" (november 2006) omdat de uitvoering daarvan nog in de opbouwfase verkeert en er onvoldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar is. Aangegeven wordt dat dit pas eind 2007 beschikbaar komt.

De opdrachtverstrekking aan Koekoek BV heeft een maximale waarde van € 224.030 exclusief BTW²⁷. In de opdrachtverstrekking staat bovendien aangegeven dat er vanuit de gemeente de intentie bestaat om de daaropvolgende twee jaren ook een opdracht aan Koekoek te verstrekken. Koekoek BV wordt over de opdrachtverlenging middels een brief geïnformeerd op 26 juli 2007.

Koekoek heeft in de periode 2006-2009 gefungeerd als samenwerkingsverband dat bestond uit een kern van drie ondernemingen. Deze drie ondernemingen fungeerden als een soort klankbord of vraagbaak voor startende ondernemers uit de creatieve sector²⁸. Daaromheen was een schil van ondernemers op projectbasis. Koekoek werkte in die tijd nauw samen met de Kamer van Koophandel die de startende ondernemers adviseerde over de praktische kant van het ondernemen.

In het projectplan van Koekoek is een aantal doelstellingen opgenomen. Koekoek BV heeft conform afspraak met de gemeente halfjaarlijkse tussenrapportages gemaakt en een eindevaluatie gemaakt. We hebben niet kunnen beoordelen in hoeverre de

²⁶ Later bekend onder de naam Koekoek.

²⁷ De gemeente Venlo is opdrachtgever voor Koekoek (opdrachtnemer). Tussen de gemeente en de provincie is sprake van een subsidierelatie.

²⁸ Onder creatieve industrie worden bedrijfstakken verstaan die hun oorsprong hebben in individuele creativiteit. Voorbeelden daarvan zijn industriële vormgeving, modeontwerp, grafisch ontwerp, architectuur, reclame, media en entertainment. Koekoek was in beginsel niet bedoeld voor kunstenaars.

gemeente deze rapportages heeft beoordeeld en gebruikt bij verlenging van het contract met Koekoek.

Met RIB 2007-94 is de raad op 27 augustus geïnformeerd over de actieprogramma's die de gemeente in samenspraak met de provincie Limburg heeft vastgesteld ter stimulering van cultureel en creatief ondernemerschap. Daarmee wordt voldaan aan de toezegging van het college in de raadsvergadering van 27 juni 2007.

Voor zover wij hebben kunnen nagaan is dat het enige moment waarop de raad is geïnformeerd over het culturele spoor in Q4.

Provinciale subsidie aan culturele wijk Q4

Door de Provincie Limburg zijn in twee tranches in totaal 5 miljoen euro aan subsidiemiddelen toegekend ten behoeve van de ontwikkeling van Q4.

De eerste tranche werd toegekend voor het project 'Van Broeinest naar broedplaats' met een looptijd van 1 januari 2006 tot en met 31 december 2008. De aanvraag voor deze eerste Tranche werd op 27 november 2006 gedaan door de gemeente Venlo. Doel van het project was om het verblijfs- en investeringsklimaat te verbeteren en nieuwe bewoners, ondernemers, bezoekers, studenten, consumenten, instellingen bedrijven te trekken door vijf actieprogramma's die aansloten op provinciale thema's:

1. Kunst en culturele projecten
2. Onderzoek culturele dragers
3. Tijdelijk vastgoedmanagement
4. Creatieve industrie
5. Planbegeleiding, communicatie en PR

Op verzoek van de gemeente is de einddatum van het project 'Van broeinest naar broedplaats' gewijzigd naar 31 december 2009 (goedgekeurd door de provincie op 16 februari 2009). Op 3 december 2009 doet de gemeente Venlo opnieuw een verzoek aan de Provincie om de einddatum uit te stellen tot 31 maart 2011 omdat het project vertraging heeft opgelopen. Deze vertraging wordt veroorzaakt door de grootschaligheid van het project, door de afhankelijkheid van andere partijen en doordat er een planoptimalisatie moest plaatsvinden. De provincie geeft in een brief van 24 juni 2010 aan akkoord te gaan met de tweede verlenging van de termijn bij wijze van uitzondering, omdat het project vrijwel gereed is en de doelstellingen behaald worden en omdat afronding nodig is voor de verdere voortgang van Q4.

Op 27 september 2011 krijgt het college middels een voorstel het verzoek om in te stemmen met de verantwoording van de eerste tranche van de subsidie (en een aanbiedingsbrief te ondertekenen). Het college besluit dat dit punt tot de portefeuille van wethouder Teeuwen behoort en dat de afdeling na de formele reactie van de provincie op de ingediende evaluatie een RIB dient voor te bereiden om de gemeenteraad te informeren. De inhoudelijke verantwoording hebben we niet terug kunnen vinden en de beloofde RIB evenmin. In de onderbouwing bij het collegevoorstel wordt wel de geraamde investering afgezet tegen de gerealiseerde investering. Het totaalbedrag (opgebouwd uit de provinciale en gemeentelijke bijdrage) is nagenoeg gelijk maar binnen de programma's zijn grote verschillen tussen raming en realisatie. Met name planbegeleiding, communicatie en PR vallen hoger uit (circa 60%) dan geraamd, de overige programma's juist lager (met uitzondering van creatieve industrie).

De tweede tranche voor het project 'Cultuur en Economie', werd op 21 december 2010 beschikbaar en loopt voor de periode van 28 juli 2010 tot en met 31 december 2014. De subsidie diende te worden aangewend voor de realisatie van een vijftal deelprojecten:

1. Het bedrijfsverzamelgebouw in de Sint Jacobskapel (Provinciale bijdrage maximaal €900.000)
2. Aanpassen Bolwaterstraat tot binnenstedelijke cultuurstraat (Provinciale bijdrage maximaal €100.000)
3. Zichtbaar maken van archeologie en cultuurhistorie in Q4 door presentatie van vondsten voor publiek en investeringen voor behoud en benutting van cultuurhistorie (Provinciale bijdrage maximaal €300.000)
4. Poppodium in Q4. (Provinciale bijdrage maximaal €1.100.000)
5. Culturele evenementen ter versterking van doelstellingen en de functie van Q4 (Provinciale bijdrage maximaal €100.000)

Op 16 december 2014 stemt het college middels collegebesluit in met een voorstel om de Provincie een formeel verzoek te sturen om de eindtermijn van de tweede tranche subsidie te verlengen tot 31-12-2016, om het projectplan bedrijfsverzamelgebouw 'St. Jacobskapel' te laten vervallen (niet haalbaar gebleken) en om de budgetten binnen de overige pijlers aan te passen. Het college geeft bij haar besluit wel aan nader geïnformeerd te willen worden over het antwoord op de vraag waar het gevraagde geld aan besteed zal worden. In een brief van 13 april 2016 stemt de provincie in met de gevraagde verlenging van de doorlooptijd van het project tot 31 december 2016 met als reden dat de gerealiseerde projecten en de projecten die nog uitgevoerd gaan worden bijdragen aan de ontwikkeling en leefbaarheid van Q4 en daarmee verlenging rechtvaardigen. In de reactie van de Provincie wordt niet ingegaan op de overige verzoeken van de gemeente Venlo. De afrekening en accountantsverklaring zijn op 29 juni 2017 naar de provincie verstuurd²⁹.

Verantwoording provinciale subsidie

In januari 2009 heeft Deloitte een tussentijdse controle op het project opgeleverd. In deze tussentijdse controle is aangegeven dat onduidelijk is in hoeverre de gemeente Venlo aan de "regels aanbesteding provincie Limburg bij subsidiering" voldoet. Deze hebben betrekking op het verplicht opvragen van meerdere offertes bij een subsidiebedrag hoger dan €50.000. Deze regels zijn hetzelfde in de interne aanbestedingsregels van de gemeente Venlo. Deloitte geeft daarnaast aan dat de gecombineerde opdracht aan Koekoek BV boven de Europese drempelwaarde van €211.000 uitkomt en daarom Europees aanbesteed had moeten worden. Het niet opvolgen van de aanbestedingsrichtlijnen maakt dat de hiermee gemoeide kosten onrechtmatig en ook niet-subsidiabel zijn. Daarnaast doet Deloitte enkele aanbevelingen met betrekking tot (berekeningen ten behoeve van) de subsidieverantwoording en welke zaken daar al dan niet in meegenomen moeten worden:

- De gemeente geeft in haar subsidieaanvraag aan dat zij 50% van de kosten van Koekoek BV voor haar rekening neemt. Dit dient bij het opmaken van de einddeclaratie te blijken.

²⁹ De afrekening en accountantsverklaring zijn niet meegenomen in dit raadsonderzoek.

- De door de gemeente Venlo toegekende aanloopkosten aan Koekoek BV van €10.000 zijn niet meegenomen als subsidiabele kosten. Wij adviseren u deze kosten alsnog op te nemen.
- De kosten van Koekoek BV zijn als subsidiabele kosten meegenomen tot en met juni 2008. Voor de maanden juli tot en met december 2008 zijn de kosten niet vermeld als subsidiabele kosten. In 2009 worden ook kosten gemaakt voor Koekoek BV. Deze kosten vallen buiten de projectperiode en zijn zodoende niet subsidiabel.
- De actieprogramma's dienen daadwerkelijk uitgevoerd te zijn. Uit de jaarrapporten van Koekoek BV dient te blijken welke werkzaamheden in het kader van het actieprogramma gerealiseerd zijn. Dit dient tevens vermeld te worden in de toelichting in de einddeclaratie.

De raad wordt over bovenstaande zaken zijdelings geïnformeerd, namelijk in de toelichting op het raadsvoorstel van 27 oktober 2010 over planoptimalisatie. Daarin wordt over het cultureel economische spoor vermeld dat de 1^e fase vrijwel is afgerond en dat er een aanvraag is ingediend voor een 2^e tranche cultuursubsidie bij de provincie, waarbij de nadruk zal liggen op realisatie en verankering van de cultureel-economische component in Q4. Onderdeel van de subsidieaanvraag is de nieuwbouw van poppodium Perron 55 en een bijdrage aan bedrijfsverzamelgebouw St. Jacobsgasthuis.

De accountant komt op 23 december 2011 tot een afkeurend oordeel bij de beoordeling van de eindafrekening van het project (de eerste fase). Uit de controle is gebleken dat:

- De gemeente Venlo een opdracht heeft toegekend aan Koekoek BV voor de uitvoering van het projectplan "Q4 Kloppend hart van de creatieve industrie" (programmaonderdeel D). Aangezien de opdrachtwaarde hoger is dan de Europese drempelwaarde zijn de Europese aanbestedingsvoorwaarden van toepassing. Wij hebben vastgesteld dat deze opdracht niet Europees is aanbesteed. De hiermee gemoeide kosten bedragen € 837.800. Gemeente Venlo heeft de provincie per brief van 22 juli 2011 ingelicht over het niet naleven van de aanbestedingsregels in deze situatie. Middels een brief van 1 november 2011 heeft de provincie aangegeven voor programmaonderdeel D de "Regels aanbesteding provincie Limburg bij subsidiering" niet van toepassing te verklaren;
- In de eindafrekening voor een vijftal aanbestedingen de Regels Aanbesteding provincie Limburg bij Subsidiering niet zijn nageleefd. De hiermee gemoeide kosten bedragen € 252.279.

Daarnaast is bij de eindcontrole vastgesteld dat niet in alle gevallen de voorgeschreven publicatieplicht is nageleefd.

Op 18 december 2012 stuurt de provincie een brief aan de gemeente Venlo, met de vaststelling van de subsidie. De provincie constateert dat de in de beschikking opgenomen prestaties en overige verplichtingen door de gemeente Venlo zijn gerealiseerd en nagekomen met uitzondering van de aanbestedingsregels. De provincie geeft aan dat per brief van 1 november 2011 ontheffing is verleend voor de provinciale aanbestedingsregels. De provincie heeft er toen ook op gewezen dat de gemeente Venlo als aanbestedende dienst de Europese aanbestedingsregels diende te volgen. De gemeente Venlo wordt vervolgens gekort op de subsidie voor 10% van het bedrag waarvoor de gemeente Venlo

zich niet gehouden heeft aan de aanbestedingsregels van de provincie waarvoor geen ontheffing bestond (10% van € 252.279).

Ambitieniveau culturele wijk

In de gevoerde interviews komt steeds naar voren dat onduidelijk was wat de ambitie van de gemeente Venlo was als het gaat om het culturele karakter van Q4.

In de subsidieaanvraag van de gemeente aan de provincie staat als ambitie dat Q4 “de voortrekker wordt van een bruisende binnenstad: een veilig en aantrekkelijk stedelijk centrum om te wonen, werken, winkelen en uit te gaan”. In de subsidieaanvraag wordt nadrukkelijk aangegeven dat de nieuwe identiteit van Q4 bijdraagt aan verbetering van het imago van de stad als essentiële voorwaarde in de opmaat naar de Floriade 2012.

In de subsidieverantwoording van de eerste tranche aan de provincie (20 september 2011) valt te lezen dat het de ambitie van Venlo is om in 2015 de wijk Q4 te transformeren tot een aantrekkelijke en bruisende culturele woonwijk door de onderlinge versterking van de broedplaatsen voor kunst, cultuur en creatieve industrie en vastgoed. Doel was het verblijf- en investeringsklimaat te verbeteren om nieuwe bewoners, ondernemers, bezoekers, studenten, consumenten, instellingen en bedrijven uit de stad en de (eu)regio hun weg naar Q4 te laten vinden. De verschillende onderdelen van het plan dragen daar elk op hun eigen wijze aan bij.

In de gesprekken wordt enerzijds gesproken over een bruisende cultuurwijk (met als superlatief de benaming ‘Quartier Latin aan de Maas’). Anderzijds geven geïnterviewden aan dat de inzet op cultureel ondernemerschap en creatieve industrie in Q4 vooral bedoeld was als tijdelijke voorziening om de ontwikkeling van Q4 te versterken.

Doordat er verschillende beelden zijn over de functie en doelstelling met betrekking tot cultuur in de wijk, worden de resultaten op dit gebied (van o.a. Koekoek) door verschillende betrokkenen ook verschillend geïnterpreteerd. Voorbeeld hiervan is de uitleg over de huidige culturele activiteiten in de wijk; deze zijn nauwelijks zichtbaar maar wanneer Q4 als broedplaats voor creatieve ondernemers omschreven wordt, dan kan het uitvliegen van startende ondernemers (doorontwikkelen) naar elders ook juist als succes worden benoemd. Geïnterviewden geven vrijwel allemaal aan dat begin 2010 met het aantreden van een nieuw college vrij abrupt een einde komt aan structurele culturele aspiraties met Q4.

1.5 Uitvoeringsfase na herijking (2011-heden)

Werk in uitvoering

Na de herijkingsoperatie en het door de raad kennisnemen van de planoptimalisatie en aanpassen van het planbudget gaat de gemeente verder met de uitvoering van de plannen Q4. In de periode na 2010 wordt de raad geïnformeerd door middel van een 20-tal RIB's. De meeste RIB's hebben betrekking op voortgangsinformatie over projectfiches. Daarnaast wordt de raad elk kwartaal (kwalitatief en kwantitatief) geïnformeerd door middel van voortgangsrapportages majeure projecten (Q4 vormt een onderdeel van de totale rapportage). In deze rapportages wordt tevens aandacht besteed aan risico's en beheersmaatregelen.

2011

In april 2011 is de raad geïnformeerd over de invulling van het Poppodium Kwartier. Uit de Raadsinformatiebrief komen denkbare scenario's over de invulling van het Poppodium Kwartier naar voren en een voorstel voor een voorkeursscenario.

In de zomer van 2010 is een Europese aanbestedingsprocedure gestart om te komen tot gunning aan een ontwikkelende partij voor de ontwikkeling van fase 2 Q4. In mei 2011 is de raad geïnformeerd over de gunning. In mei 2011 heeft het college besloten om de ontwikkeling van fase 2 Q4 te gunnen aan VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV (Jongen). Het door de ontwikkelaar ingediende verkavelingsplan bestaat uit een aantal bouwblokken waarbinnen woningen, commerciële ruimtes en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Er wordt aangegeven dat de realisatieovereenkomst medio 2011 zal worden getekend. Uiteindelijk wordt de overeenkomst getekend op 15 februari 2012. In de bijlage bij de RIB is de planning per bouwblok weergegeven.

In de realisatieovereenkomst worden de taken en verplichtingen van beide partijen weergegeven.

Op hoofdlijnen komt het er op neer dat de gemeente zich verplicht om:

- bouwrijpe woonblokken te verkopen en te leveren aan de ontwikkelaar;
- voorlopige ontwerpen en definitieve ontwerpen te beoordelen en van goedkeuring te voorzien als de inhoud akkoord is;
- zich in te spannen om de benodigde publiekrechtelijke procedures voortvarend te doorlopen;
- de openbare ruimte grenzend aan de bouwblokken in te richten.

Op hoofdlijnen verplicht de ontwikkelaar zich om:

- Voor het realisatiegebied een VO en voor ieder bouwblok een DO en een bouwplan te vervaardigen binnen de kaders van het WOP+;
- Alle ten behoeve van het project benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen etc. aan te vragen en te verkrijgen;
- Bouwrijpe blokken tegen betaling van de afgesproken verkoopprijs af te nemen.

In oktober 2011 verschijnt het handboek projectmatig werken. Het is een update van het handboek uit februari 2010. Het handboek gaat in op de volgende onderwerpen:

- Definitie van een project en projectmatig werken;
- Projectmatige rollen;
- Fasering project;
- Projectformats en projectbesluiten.

Op 26 oktober 2011 spreekt de raad over de herziening van de grondexploitatie Q4. De bijbehorende herziene grondexploitatie is vertrouwelijk. Als gevolg van een administratieve wijziging stijgen de investeringen van 59,8 naar 71,1 miljoen euro. Daarnaast is sprake van hogere verwervingskosten en plankosten, waardoor de benodigde investeringen per saldo stijgen naar 74,3 miljoen euro. Er is sprake van een sluitende exploitatie. In de toelichting op het raadsvoorstel is door het college verder aangegeven dat vrijwel alle door de gemeente aangekochte panden tijdelijk verhuurd worden. Daarnaast geeft het college aan dat de 51 te verkopen panden

gefaseerd op de markt worden gebracht om de markt niet te 'overvoeren'. Het college wijst er op dat eventuele verkoop in alle gevallen plaats dient te vinden op marktconforme basis, onderbouwd door een onafhankelijke taxatie.

In de projectrapportages majeure projecten in 2011 zijn geen bijzonderheden gemeld.

2012/2013

In januari 2012 worden door drie fracties PvdA, CDA en VVD een vraag gesteld inzake de scriptie/rapportage *'Van broeiest naar vestzak: gemeentelijk Cultuurbeleid in de Venlose wijk Q4, 2004-2011'*. Er wordt gevraagd of het college kennis heeft genomen van het rapport en of het college kan reageren op dit rapport. Het college beantwoordt de vragen in maart 2013 in een zeer uitgebreide brief.

Het college geeft in haar reactie aan dat in de scriptie vrijwel uitsluitend aandacht wordt besteed aan de onderdelen C (tijdelijk vastgoedmanagement) en D (creatieve industrie). Het college geeft een feitelijke uiteenzetting van de doelstellingen van beide onderdelen en geeft aan wat de handelswijze was van de gemeente.

Op 23 mei 2012 stelt de gemeenteraad de visie stedelijk centrum 2022 vast (zie onderstaand tekstkader voor toelichting).

De visie heeft een planhorizon van 10 jaar. De ambities voor het stedelijk centrum, zoals vastgelegd in de Strategische Visie 2030 zijn in dit document vertaald naar ruimtelijke keuzes. Op deze wijze wordt een basis gecreëerd voor concrete keuzes bij (urgente) vraagstukken in bestaande projecten en nieuwe initiatieven op de korte en middellange termijn. Zonder de ambities voor de lange termijn uit het oog te verliezen. Het stedelijk centrum wordt in de visie gedefinieerd als de (historische) binnenstad, de Maaswaard ten zuiden van het spoor en het KazerneKwartier op de westelijke oever van de Maas.

In het raadsprogramma heeft de raad de ambitie uitgesproken om een schaalessprong in het stedelijk centrum te realiseren. Venlo wil dé centrumstad in de (Eu)regio zijn met onderscheidende voorzieningen en een hoge ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk centrum.

In de visie is aangegeven dat – om de ambitie voor het stedelijk centrum van Venlo waar te kunnen maken – Venlo in haar ruimtelijk beleid de komende jaren gericht moet blijven werken aan de twee meest relevante programmalijnen:

- het versterken van grootstedelijke functies in hun samenhang,
- en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum.

De Visie Stedelijk Centrum vormt de integrale ruimtelijke uitwerking van deze twee programmalijnen. 'Het versterken van grootstedelijke functies in hun samenhang' en 'het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum' worden in dit kader gezien als de hoofddoelstellingen voor de ontwikkeling van het stedelijk centrum en vormen de basis voor de verdere uitwerking van de visie.

In de visie wordt voor Q4 een aantal ontwikkelrichtingen geschetst. Op hoofdlijnen zijn dat de volgende:

- Ook Q4 wordt herontwikkeld, met (beperkt) ruimte voor nieuwe grootstedelijke functies. Hier komt bijvoorbeeld het nieuwe poppodium, maar het accent ligt op stedelijk wonen en kleinschalige vormen van werken.
- Op het KazerneKwartier en Q4 wordt geen detailhandel toegestaan die concurreert met de binnenstad.
- In Q4 verrijst een stedelijke woonbuurt met ruimte voor werken en stedelijke voorzieningen, waaronder een stadsstrand en een recreatieve zone. Het nieuwe gebied heeft het in zich om vermaaksfuncties op te nemen die bijzonder en anders zijn, passend bij het onderscheidende woonwerkmilieu. Denk hierbij aan een proeftuin van

(nieuwe en) kleinschalige horecaconcepten, waarbij ingespeeld wordt op trends in eten en drinken. Bijvoorbeeld met lokale, gezonde, veilige en/of eerlijke producten. Ook het nieuwe poppodium kan een belangrijke spin-off hebben.

- Geen grote woningbouwlocaties meer toevoegen en Q4 en Maaswaard faseren op basis van opnamecapaciteit. Hierbij geldt de volgende prioriteit:
 1. Q4 fase 1 en 2 hebben de hoogste prioriteit.
 2. Nieuwe appartementen temporiseren. De Maasboulevard en Q4 fase 2 moeten door de markt opgenomen kunnen worden.
 3. In onderlinge afstemming worden Maaswaard en Q4 fase 3 en 4 nader geprogrammeerd, waarbij marktkansen en toegevoegde waarde aan de gebiedsontwikkeling leidend zijn.
- Het verder uitwerken van een gevarieerd woonwerkmilieu in Q4, door hiervoor programmatische ruimte te creëren in de nieuwbouw en het verkopen van gemeentelijk vastgoed. Initiatiefnemers wordt ruimte geboden voor functiemenging op pandniveau – combinaties met ambacht, kleinschalige productie, atelier, kantoor aan huis e.d. – en het samenvoegen of splitsen van individuele panden.
- het realiseren van een kleinschalig woonwerkmilieu in Q4, door in de huidige en toekomstige planvorming te sturen op het realiseren van woonwerkconcepten.
- Bij de herontwikkeling van de noordzijde van het Nolensplein – Q4 fase 3 – functies toevoegen, die de levendigheid buiten winkel- en marktijden vergroten en de intimiteit van het plein versterken.

In 2012-2013 wordt de raad diverse malen geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de verschillende projectfiches (onder andere Aan de Stadsmuur, Maasschriksel, de St. Jacobskapel en de mogelijke provinciale subsidie voor Maasfront).

In de periodieke rapportages (halfjaarlijks in april en september) over de majeure projecten (inmiddels A-projecten genoemd) wordt ingegaan op de belangrijkste gerealiseerde resultaten met betrekking tot de ontwikkeling van bouwblokken, planning, risico's en te verwachten resultaten in de komende periode. In 2012 zijn geen bijzonderheden te melden uit deze rapportages. In 2013 is in beide rapportages aandacht besteed aan de risico's van het uitstellen van de realisatie van de deelplannen Steenen Bolwerk, Blok van Gendt en Helpoort (risicocode oranje). Daarnaast wordt in beide rapportages in 2013 een aantal risico's genoemd, zoals haalbaarheid van de herontwikkeling van de St. Jacobskapel, het risico van lagere opbrengst van verkoop van panden door ontwikkelingen op de woningmarkt (risicocode oranje).

2014/2015

In januari 2014 stemt het college in met de aanvullende afspraken met VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV inzake de ontwikkeling van het gebied fase 2. Er worden nadere afspraken gemaakt over de verdere verdeling in bouwblokken, afspraken over de start verkoop en procedureafspraken ten aanzien van de ontwikkeling van een Bouwplan, het aanvragen van een omgevingsvergunning, afspraken over de overdracht, prijs en betaling van gronden en aanvullende boetebepalingen. Daarnaast is een nieuwe planning vastgesteld met de ontwikkelaar.

19 maart 2014 zijn gemeenteraadsverkiezingen. In Venlo wordt het college gevormd door VVD, CDA PvdA en VenLokaal. Het college treedt aan op 30 april 2014.

Op 10 juni 2014 spreekt het college (niet openbaar) over een initiatief van Kern Architecten en Venterra over een gezamenlijk initiatief voor het ontwikkelen van een stadshal op de locatie Helpoort in Q4. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het initiatief zowel

ruimtelijk als financieel niet haalbaar is en acht het niet zinvol om dit verder te verkennen. Daarnaast wordt in het collegevoorstel aangegeven dat een integrale herijking van de plannen wordt voorbereid in 2014. Aansluitend zal dit ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Op 25 juni 2014 verschijnt de Ruimtelijke structuurvisie (Ruimte binnen grenzen).

In de structuurvisie wordt het toekomstige Venlo - de stip op de horizon - omschreven als een 'veelzijdige stad met karakteristieke dorpen in een groen landschap'.

De ruimtelijke structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land. Er wordt in grote lijnen beschreven hoe de omgeving de komende jaren wordt ingericht, bebouwd en gebruikt. In de visie wordt aangegeven om welke richtlijnen en grenzen het gaat en op welke criteria nieuwe initiatieven worden beoordeeld. Het document vormt het uitgangspunt voor ruimtelijke beslissingen binnen Venlo.

De kernopgave is om het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder te vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan. Op die manier kan Venlo profiteren van het beste van twee werelden.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf majeure opgaven:

1. Drukke in het ommeland. Het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling;
2. Ruimte in de stad. Het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten;
3. Leven met de Maas. Ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering;
4. Voorzieningen op maat. Zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
5. Robuuste structuren. Werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer.

Venlo gaat uit van drie basisprincipes die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat Venlo een initiatief als kansrijker beschouwt als:

1. het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
2. de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
3. het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Op 15 juli 2014 besluit het college (niet openbaar) tot het aangaan van een nadere realisatieovereenkomst fase 2 Q4 met Woonwenz en Jongen voor de ontwikkeling van de St. Jacobskapel en het aangrenzende bouwblok. In deze overeenkomst wordt onder meer opgenomen dat het monumentale deel van de St. Jacobskapel door de gemeente zal worden verkocht door middel van een openbare biedingsprocedure. De extra kosten van het nieuwe plan voor de St. Jacobskapel worden gelijkelijk verdeeld over de drie partners (gemeente, Woonwenz en Jongen). In het collegevoorstel wordt tevens aangegeven dat het college na de zomer van 2014 een integraal voorstel zal aanbieden aan de raad, waarbij de consequenties van nieuwe ontwikkelingen voor de kaders van het project Q4 inzichtelijk worden gemaakt.

Op 18 juli 2014 is de raad door middel van een RIB (2014-65) geïnformeerd over de nadere realisatieovereenkomst fase 2 (als aanvulling op de reeds bestaande realisatieovereenkomst uit 2012) voor de St. Jacobskapel en het aangrenzende bouwblok.

De ontwikkeling van de St. Jacobskapel als bedrijfsverzamelgebouw is niet haalbaar gebleken. Er is overeenstemming bereikt tussen de partijen (gemeente, Woonwenz en Jongen) over een alternatief plan en over de voorwaarden waaronder de nieuwe ontwikkeling voor de invulling van de St. Jacobskapel kan worden gerealiseerd.

Het college stelt in de RIB dat met de ondertekening van de nadere realisatieovereenkomst fase 2 Q4 de ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat (Blok 't Schrikkel, Aan de Stadsmuur, Blok Bergstraat en Blok Helschrikkel) volledig is geborgd. Verder geeft het college aan dat de gemeente zich de komende periode gaat richten op de opgaven ten noorden van de Bolwaterstraat. De focus ligt op de ontwikkellocaties Steenen Bolwerck, Helpoort en Blok van Gendt. Daarnaast geeft het college aan dat momenteel een vastgoedstrategie wordt opgesteld voor de circa 50 panden die in bezit zijn van de gemeente. Het college besluit met de toezegging dat de gemeenteraad in de tweede helft van 2014 een integraal voorstel wordt aangeboden ten aanzien van de planherijking. De plannen in het noordelijk deel van de wijk Q4 zijn nadrukkelijk onderdeel bij de herijking van de plannen³⁰.

Op 15 september 2014 wordt in de stuurgroep de vastgoedstrategie Q4 besproken (zie tekstkader). Daarin wordt aangegeven dat er de afgelopen drie jaar een verkenning heeft plaatsgevonden met de partners in het gebied (Bouwbedrijven Jongen, Woonwenz, Antares) om een vastgoedontwikkelingsmaatschappij op te richten. De risico's bleken echter te groot en er was te weinig bereidheid om te investeren in het vastgoed door partijen. Hierdoor was het niet mogelijk om samen te komen tot een haalbare businesscase. Gesteld wordt dat het beheer van dynamisch vastgoed geen core business is van de gemeente zoals dit bijvoorbeeld het geval is voor een woningbouwcorporatie. Het verhuren van dynamisch vastgoed aan particulieren draagt niet bij aan het behalen van gemeentebrede beleidsdoelstellingen. Verder valt te lezen dat nu een deel van de fysieke stedelijke vernieuwing heeft plaatsgevonden door de realisatie van een aantal nieuwbouwprojecten, een deel van de transformatie Q4 reeds is gerealiseerd. Hierdoor kan de tijdelijke verhuur worden afgebouwd en gestreefd worden om het vastgoed te vermarkten.

Doel en strategie

Het doel van de gemeente Venlo is om het verworven vastgoed in Q4 te vermarkten binnen de sociale en ruimtelijke randvoorwaarden en de financiële kaders:

- De sociale randvoorwaarden hebben met name betrekking op het streven van de gemeente om de huidige bewoners (pioniers) in de wijk de gelegenheid te geven om te blijven wonen in de wijk.
- De ruimtelijke randvoorwaarden betreffen de ruimtelijk fysieke doelstellingen zoals opgenomen in het wijkontwikkelingsplan.
- De financiële kaders betreffen de grondexploitatie, verkoop op basis van marktconformiteit en het verminderen van de financiële last van de exploitatie van de panden en de boekwaarde die rust op het project Q4

Op basis van een uitgevoerde SWOT-analyse komt naar voren dat de volgende zaken van belang zijn om de doelstellingen te bereiken:

- Inzetten bij verkoop op reële marktprijzen en rekening houden met noodzakelijke investeringen om overige doelstellingen (sociaal en ruimtelijk) te bereiken.

³⁰ In 2014 is de raad niet geïnformeerd over een integraal voorstel voor Q4.

- Er is op dit moment sprake van een 'window of opportunity', de woningmarkt is gunstig en de hypotheekrente is laag. Deze externe omstandigheden maken het gunstig om juist nu in te zetten op verkoop.
- De trend naar het wonen in de stad en de behoefte aan studentenwoningen in het stedelijk centrum vergroot de aantrekkingskracht van Q4. Dit heeft een positief effect op het imago van de wijk. Hierop moet worden ingespeeld bij de communicatie en marketing.

In de notitie wordt de volgende operationele koers voorgesteld.

Verkoopstrategie

Om de snelheid van de verkoop te stimuleren moet worden doorgepakt bij de verkoop

- Er worden makelaars ingeschakeld om de panden te verkopen (aanbod via geëigende kanalen zoals Funda).
- Er wordt een selectieprocedure opgestart om een raamovereenkomst met een of twee makelaars af te sluiten.
- Makelaars wordt gevraagd om per blok een verkoopstrategie te bedenken.

Om de verkoop van vastgoed te bevorderen is het noodzakelijk dat de panden tegen reële prijzen worden verkocht

- Er worden makelaars ingeschakeld om een marktconforme vraagprijs van al het vastgoed te bepalen waarbij rekening wordt gehouden met de noodzakelijke investeringen.

Het is van belang dat ondanks dat er niet meer wordt gesloopt de ruimtelijk fysieke doelstellingen uit het WOP worden behaald

- Bij de verkoop worden opknapverplichtingen voor gevel en dak opgenomen in het verkoopcontract.

Er wordt gestreefd naar 'goede' bewoners voor de wijk. De wet BIBOB biedt hiertoe wettelijke handvaten.

- Bij de verkoop is er sprake van maatwerk. Er wordt gescreend op de antecedenten van kopers, zelfbewoning van het pand is gewenst³¹ en een anti-speculatiebeding wordt opgenomen.

Het is gewenst om huidige bewoners de mogelijkheid te geven om panden in de wijk aan te kopen.

- Huidige bewoners worden benaderd om hen te informeren om een pand in de wijk aan te kopen. De voorwaarden hiervoor zijn marktconformiteit, zodat dit ook te verantwoorden is.

Verkoop van het vastgoed moet plaatsvinden onder marktconforme condities

- Er worden makelaars ingeschakeld om de marktwaarde van de panden te bepalen.

Verkennen mogelijkheden beleggers voor studentenwoningen

- Er worden met stakeholders in de onderwijssector en vastgoedsector gesprekken gevoerd om de kansen voor studentenhuisvesting in beeld te brengen. Op basis hiervan kunnen randvoorwaarden in beeld worden gebracht.

Onderscheid in blokken met panden en solitair gelegen panden.

- De solitair gelegen panden komen als eerste in aanmerking om verkocht te worden. Deze panden hebben geen strategische waarde gelet op de omvang. De verkoop hiervan wordt opgestart.
- De geclusterde panden in blokken zijn qua omvang, impact op de omgeving en qua locatie van strategische waarde. De afweging om deze panden te gaan verkopen wordt gemaakt in het kader van de herziening van de grondexploitatie. Daarin wordt gewogen in hoeverre voor deze

³¹ In de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012' staat in artikel 21 de verplichting tot zelfbewoning als 'harde' voorwaarde. Dit artikel is slechts geldig indien en voor zover deze in de verkoopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

blokken alternatieve strategieën aan de orde zijn (renovatie, sloop nieuwbouw, selecteren van een marktpartij).

Verhuurstrategie

Voortzetting tijdelijk verhuren van panden

- Tijdelijke verhuur wordt tijdens de verkoop doorgezet. Uitgangspunt is daarbij tijdelijke contracten die kunnen worden ontbonden wanneer verkoop aan de orde is.
- Gelet op de sociale veiligheid in de wijk is tijdelijke bewoning / verhuur gewenst.

Toepassen van marktconforme verhuurprijzen leegstaand vastgoed

- Bij de tijdelijke verhuur wordt door de makelaar van de gemeente per pand marktconforme verhuurprijzen vastgesteld. Hierbij zijn ligging, grootte van het pand en de staat van het pand bepalend voor de huurprijs.

Minimaal investeren in de tijdelijk verhuurde panden.

- Omdat investeringen in de panden niet leiden tot eenzelfde stijging van de waarde worden investeringen in de panden tot een minimum beperkt.

Communicatiestrategie

Inzetten op doelgerichte communicatie t.b.v. de verkoop.

- Doelgerichte communicatie over de verkoop van woningen is gewenst, dit met als doel om de verkoop te stimuleren en de juiste doelgroepen te bereiken. Vanuit de specifieke expertise wordt aan makelaars gevraagd om hiervoor een communicatiestrategie / aanpak te bedenken.

Ambtelijk is als toelichting aangegeven dat deze lijn volledig paste binnen de kaders die door de raad en het college in eerder vastgestelde stukken (WOP, WOP+ en herziening 2010) waren vastgelegd. Derhalve is dit niet meer als zodanig teruggekoppeld naar raad of college, ondanks de eerder gedane toezegging in de RIB van 18 juli 2014. Wel is elke verkoop door het college besloten (en dus niet onder mandaat verkocht) en werd het totaal in de voortgangsrapportages toegelicht aan college en raad.

Op 17 december 2014 wordt door de PvdA een aantal raadsvragen gesteld over Q4. De vragen hebben betrekking op de huidige stand van zaken in de ontwikkeling van Q4. Het gaat om negen vragen.

Het voert te ver om alle vragen en antwoorden op te nemen in dit feitenrelaas. Voor wat betreft de vragen uit 2014 zijn vooral vragen 8 en 9 voor dit onderzoek van belang.

- Vraag 8 betreft een artikel in de Limburger op 17 december 2014 dat sprake zou zijn van toenemende drugshandel in de Bolwaterstraat. Naar verluidt ontkent de gemeente dat er iets aan de hand is, maar geeft de gemeente ook aan dat permanente aandacht nodig is. De gemeente geeft in reactie op de raadsvragen aan dat de projectorganisatie en de wijkagent op de hoogte zijn en zichtbaar aanwezig zijn. Daarnaast zijn de geluiden uit de buurt met de burgemeester besproken en wordt onderzocht samen met Woonwenz, politie en gemeente hoe hiermee om te gaan.
- Vraag 9 gaat over het Noordelijk deel van Q4. De vraag wordt gesteld wanneer een begin wordt gemaakt met de ontwikkeling van het noordelijk deel van Q4 om verder verval en leefbaarheidsproblematiek te voorkomen. De gemeente geeft aan dat nu actief gestart wordt met de verkoop van gemeentelijk vastgoed ten noorden van de Bolwaterstraat. Verder geeft het

college aan dat de uitvoering van de herontwikkelingslocaties Steenen Bolwerck en Helpoort nader worden gezien in relatie tot de Venlose woningmarktontwikkeling. Verder geeft het college aan dat de gemeente in overleg is met verschillende initiatiefnemers voor Blok van Gendt.

Op 29 januari 2015 stuurt de gemeente een brief aan 60 bewoners van Q4 met de strekking dat de 'lijst met 51' panden voor verkoop beschikbaar is. Bij de brief is een bijlage gevoegd waarop alle panden zijn weergegeven. Het betreft adressen in de Bergstraat, Bolwaterstraat, Ginkelstraat, Henschriksel, Lichtenberg, Maaskade, Mgr. Nolensplein, Parkstraat, Puteanusstraat 21 en de Valuasstraat.

In mei 2015 wordt de raad door middel van een RIB (2015-040) geïnformeerd over de uitkomsten van de openbare biedingsprocedure voor de St. Jacobskapel. De beoordelingscommissie adviseert om de St. Jacobskapel voorlopig te gunnen aan Studio Denk en Joost Reijnen Architect.

Op 23 juni 2015 spreekt het college (Kabinet) over de insteek ten aanzien van de herziening van de plannen Q4. Aanleiding is dat er in de periode vanaf 2010 zich een aantal ontwikkelingen hebben voorgedaan waar rekening mee dient te worden gehouden, zoals veiligheid en leefbaarheid in de wijk, ontwikkelingen op de woningmarkt, economie en detailhandel, verkeer en parkeren en de aanbevelingen van het rapport 'Venlo als brandpunt van Interactie'³². In de toelichting op het collegevoorstel wordt voorgesteld om de koers van Q4 bij te stellen en als volgt in te zetten:

"... Het inzetten op een kwalitatieve afronding en afhechting van de wijkontwikkeling Q4 en brengen van rust in de wijk door het bieden van duidelijkheid en een nieuwe permanente situatie voor ondernemers, bewoners en bezoekers..."

In het rapport van Jos Gadet wordt gesteld dat Venlo voor grote uitdagingen staat om de ambitie van Venlo als kennisstad waar te maken. De basis om te komen tot een volwassen kennisstad is wankel, zo valt te lezen in het rapport. Het rapport schetst de uitdagingen voor Venlo als volgt:

- Verbreed het economisch profiel van de regio Venlo;
- Bouw centrumstedelijk;
- Breid Venlo niet uit, maar in;
- Voer een 'echt' marktconform grondprijnsbeleid;
- Huisvest studenten in de centrale delen van de stad;
- Haal onderwijsinstellingen naar de centrale delen van Venlo;
- Maak verbindingen met Greenport Venlo en Fontys snel en aantrekkelijk;
- Investeer in openbare ruimte;
- Verrijk het culturele aanbod;
- Zorg voor imago.

In de uitwerking bij het collegevoorstel is aangegeven dat de ontwikkeling van Het Steenen Bolwerck en Helpoort worden doorgeschoven naar de lange termijn, omdat er stedenbouwkundig en commercieel op dat moment geen behoefte aan is. Voor het bestaande vastgoed wordt ingezet op actieve verkoop van individuele panden, daar waar die versnipperd in de wijk liggen. Daar waar bloksgewijze verkoop van panden

³² Opgesteld door Jos Gadet, mei 2015 in opdracht van de provincie Limburg en de gemeente Venlo.

kwalitatieve voordelen kan opleveren, zal daarop worden ingezet. Verder wordt de inrichting van de recreatieve zone (Lage Loswal) zo snel mogelijk ingericht.

In het voorstel wordt aangegeven dat nog niet wordt ingegaan op de financiële consequenties. Deze komen tot uitdrukking in de risicoparagraaf van de Nota Grondbedrijf 2016 die gelijk met de begroting in november 2015 wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Het college neemt kennis van het voornemen om de plannen Q4 te herzien. Verder neemt het college pas een definitief besluit als duidelijk is wat de financiële consequenties zijn van de herziening.

Op 21 juli 2015 stemt het college in met het uitvoeren van een Bibob-toetsing bij de verkoop van gemeentelijke panden in het gebied Q4.

Op 24 september 2015 stelt de PvdA een aantal raadsvragen over de aankoop en verkoop van panden in Q4. Het betreft in totaal 15 vragen.

Voor wat betreft de vragen van 24 september 2015 geldt dat dit voor een groot deel informatieve vragen en vragen over de gevolgde procedure zijn over verworven panden, taxatieprijs en aankoopprijs, recht tot eerste mogelijkheid van koop door huurders, verkoopprocedure en de subsidiebeschikking van de provincie. Voor een deel zijn de gevraagde stukken vertrouwelijk en niet als bijlage bij de beantwoording gevoegd. Verder is bij de beantwoording van de vragen een bijlage bijgevoegd met de verworven panden in Q4 (zie onderstaand overzicht)³³:

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| verworven panden | 1 | 1 | 11 | 17 | 11 | 7 | 13 | 3 | 10 | 5 | 5 | 0 | 1 |

In november 2015 is de raad geïnformeerd over de afwijking in de jaarrekening 2014 van het project Q4 als gevolg van de herziening van de grondexploitatie. Het verschil tussen de jaarrekeningen 2013 en 2014 betreft 2.7 miljoen euro. In de raadsbrief wordt de afwijking in de jaarrekening nader toegelicht.

Op 4 december 2015 is de raad door middel van een RIB (2015-134) geïnformeerd over het feit dat er een huurovereenkomst is aangegaan met Fooddrome BV (dhr. G. Benders) ten behoeve van het concept 'Beej Benders'. De huurovereenkomst is voor een periode van tweemaal 5 jaar. De gemeente levert het pand casco op. Het pand (Mgr. Nolensplein 54) is gemeentelijk eigendom en maakt onderdeel uit van de herontwikkelingsplannen voor Q4.

Eind 2015 is door de gemeenteraad een motie ingediend, Toekomst Q4 Venlo (15-7439), die unaniem is aangenomen. Daarin wordt het college opgedragen om in het eerste kwartaal van 2016 een werkconferentie te organiseren om afspraken te maken met betrokkenen om de wijk beter leefbaar te maken.

³³ In totaal betreft het 85 panden. Eerder in het feitenrelaas (zie bij WOP+) wordt gesproken over 91 verworven objecten. Het verschil wordt verklaard doordat een pand meerdere objecten kan bevatten.

In 2014 en 2015 zijn in totaal 4 rapportages majeure projecten naar de raad gestuurd. In de eerste rapportage in 2014 wordt een overzicht gegeven van de stand van zaken (zie onderstaand kader).

Het project bestaat uit de volgende deelprojecten:

- Blok Bergstraat (fase 1): 21 sociale huurwoningen, 6 sociale koopwoningen, 300 m² commerciële voorzieningen en ondergrondse parkeergarage en maaiveld parkeren door woningcorporatie Woonwenz;
- Blokken 't Schrikkel, Aan de Stadsmuur en Henschrikkel, fase 2: Circa 140 woningen en maximaal 1.000 m² commerciële voorzieningen door Bouwbedrijven Jongen;
- St. Jacobskapel met aangrenzende vleugel: Restauratie van het monumentale deel waarvoor partijen gezamenlijk op zoek zijn naar een geschikte functie. Herontwikkeling van het eerste deel van de vleugel tot maximaal 4 loftwoningen.
- Een nieuw poppodium "Grenswerk" voor de gemeente.
- Voorbereiding van toekomstige ontwikkellocaties Steenen Bolwerck, Helpoort en Blok van Gendt (fase 3 en 4).
- (Her)inrichting van de openbare ruimte.
- Verkoop van te behouden panden: De mogelijkheden van gezamenlijk vastgoedmanagement worden daarbij onderzocht.

Verder wordt in de eerste rapportage majeure projecten in 2015 over organisatie het volgende aangegeven:

Er zijn projectteams per deelproject aangesteld zowel intern als extern met de partners. Daarnaast is er een klankbordgroep Q4 waarmee 8-wekelijks overleg plaats vindt. Eind 2014 is er tevens op initiatief uit de buurteen bewoners- en ondernemersoverleg opgezet (WijQ4) dat zich inzet voor de leefbaarheid en veiligheid in de buurt. De gemeente sluit, afhankelijk van de agendapunten, aan bij dit overleg. Besluitvorming vindt plaats in bestuurlijke overleggen dan wel in college- en raadsvergaderingen.

In de tweede rapportage majeure projecten uit 2015 wordt over de herijking van de plannen Q4 het volgende opgemerkt:

Op dit moment wordt gewerkt aan een herijking van de plannen. In 2005 is het Wijkontwikkelingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. In 2008 en 2010 zijn onderdelen hiervan herzien op basis van voortschrijdend inzicht en inspelend op nieuwe economische ontwikkelingen. Inmiddels zijn we 5 jaar verder en is het plan ten noorden van de Bolwaterstraat opnieuw getoetst aan de huidige economische ontwikkelingen en regionale en lokale marktvrage. De consequenties hiervan zijn verwerkt in de jaarrekening.

Daarnaast wordt het ontwikkelplan ook bekeken in het licht van de Venlose ambities ten aanzien van campusontwikkeling en het worden van een kennisstad. Zodra deze ambitie voldoende verankerd zijn zal de daarop gebaseerde herijking aan het gemeentebestuur voorgelegd worden.

2016

Meldingen

In het najaar van 2015 meldde een medewerker van de gemeente zich bij de gemeente met een verzoek om informatie over de 'Regeling melding vermoeden van een misstand' (voorheen Klokkenuidersregeling). Begin januari 2016 deed de betreffende medewerker een officiële melding 'vermoeden van een misstand bij het project Q4'. Deze betreffende medewerker had voorafgaand daaraan diverse WOB-verzoeken gestuurd naar de gemeente en mails met verzoeken om informatie

gestuurd naar collega's. De melding heeft betrekking op het schenden van geldende wet- en regelgeving in de periode 2006-2012 en dan met name om het aanbestedingsbeleid binnen het project Q4. Daarnaast wordt ook gesteld dat bij de uitvoering van het subsidiebeleid, het toewijzings- en huurbeleid en het bestuurlijke besluitvormingsproces zich misstanden hebben voorgedaan³⁴.

Daarnaast is er een externe melding binnengekomen via de voorzitters van de fracties van de SP en GroenLinks. Deze melding richt zich met name op het vastgoedbeleid over de periode 2014 tot begin 2016. Volgens de melder zijn er bij verschillende (specifiek genoemde) panden in Q4 misstanden geweest ten aanzien van verkoopprocedures, verhuurprocedures en/of verlening van omgevingsvergunningen³⁴.

De fractievoorzitters van de SP en GroenLinks vragen daarop ambtelijke bijstand om onderzoek te doen naar de externe melding. Daarop volgt een gesprek met de burgemeester. Dat gesprek vond plaats op 15 februari 2016. Dat was een dag voordat het college sprak over de interne melding van de klokkenluider. Op basis van de meldingen geeft het college opdracht aan de bestuursstaf voor het uitvoeren van een vooronderzoek.

Besluit en uitvoering extern onderzoek

Het college neemt in de vergadering van 22 maart 2016 kennis van de resultaten van het vooronderzoek en besluit om beide meldingen samen te voegen en het onderzoek extern uit te besteden aan EY³⁵. De vraagstelling aan EY luidt als volgt:

'...Het in kaart brengen van de feiten en omstandigheden met betrekking tot de geselecteerde aanbestedingen, vastgoedtransacties en verstrekte omgevingsvergunningen in relatie tot wijk Q4, alsmede de betrokkenheid daarbij van (voormalige) medewerkers, (voormalige) bestuurders van gemeente Venlo en/of derden, teneinde het College van B&W in gelegenheid te stellen om de relevante feiten en omstandigheden te kunnen evalueren en – indien het College van B&W daartoe aanleiding ziet – vervolgacties te initiëren.

Daarnaast geeft het college toestemming om te mogen afwijken van het strategisch inkoopkader (gemeentelijk aanbestedingsbeleid)³⁶. De beide fractievoorzitters hebben ingestemd met het externe onderzoek en hebben de documenten beschikbaar gesteld ten behoeve van het onderzoek. Via het presidium zijn de fractievoorzitters op hoofdlijnen geïnformeerd over het plan van aanpak.

EY verricht feitenonderzoek naar de volgende casussen:

Vastgoedtransacties:

1. Verkoop Valuasstraat 30-30a
2. Verkoop Maaskade 27
3. Verkoop Bergstraat 18 en gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a
4. Voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a

³⁴ Door de melders zijn onder meer vermoedens van belangenverstremgeling en vermoedens van strijdig handelen met het gelijkheidsbeginsel genoemd.

³⁵ Omwille van de snelheid heeft de gemeentesecretaris op basis van het collegebesluit van 16 februari 2016 reeds op 17 maart 2016 opdracht verstrekt aan EY voor het uitvoeren van een feitenonderzoek.

³⁶ De taxatie van het college was dat de opdrachtsom wel boven het drempelbedrag van 50.000 euro uit zou komen, maar onder de Europese aanbestedingsgrens zou blijven.

5. Verkoop Bolwaterstraat 31
6. Verkoop Helschriksel 13-13a en voorgenomen verkoop Helschriksel 11
7. Interesse aankoop/huur Mgr. Nolensplein 53-54

Omgevingsvergunningen:

1. Verbouwing en bewoning Maaskade 27
2. Verbouwing Bergstraat 18
3. Verbouwing en bewoning Helschriksel 13-13a
4. Verbouwing en bewoning Bolwaterstraat 31
5. Verbouwing Mgr. Nolensplein 63-63h
6. Verbouwing en bewoning Prinses Beatrixstraat 13
7. Verbouwing en bewoning Prinses Beatrixstraat 15

Aanbestedingen:

1. Projectplan van een onderneming
2. Cultureel-economisch programma Q4 en bedrijfsplan voor St. Jacobsgasthuis
3. Tijdelijke inhuur Q4
4. Door Stichting Venlo Partners
5. Ontwerpteam Poppodium

Verhuur en bruikleen:

1. Verhuur Maaskade 27b
2. Bruikleen Valuasstraat 34

Uitstel motie

Op 1 maart 2016 besluit het college tot het uitstellen van de uitvoering van de motie Toekomst Q4 Venlo en de raad hierover te informeren middels een raadsinformatiebrief. Op 9 maart 2016 wordt de raad in een RIB geïnformeerd over het uitstel van de werkconferentie Toekomst Q4 Venlo. Vanwege het lopende onderzoek naar het project Q4 is, zowel ten behoeve van het onderzoek als ten behoeve van het project Q4, door het college besloten om de uitvoering van de motie uit te stellen tot het moment dat het onderzoek is afgerond.

Planherziening

In de eerste rapportage majeure projecten (maart 2016) wordt stilgestaan bij de toegezegde planherziening. Daarover wordt in de rapportage het volgende opgenomen:

In de vorige rapportage is u toegezegd dat er een uitgebreide planherziening van Q4 zou worden voorgelegd, gekoppeld aan de onderzoeken die voor het stedelijk centrum plaatsvinden in relatie tot de ambitie "Venlo Kennisstad".

Het onderzoek of het zinvol dan wel noodzakelijk is om planaanpassingen te doen en hoe deze eruit kunnen zien om beter en sneller tegemoet te kunnen komen aan deze Venlose ambitie loopt nog. Het gaat daarbij onder andere om onderzoeken ten aanzien van mogelijke programmawijzigingen en de kwaliteit van de openbare ruimte. Over deze ideeën voert het college momenteel ook bestuurlijk overleg met de Provincie. Uw raad voerde op 11 november jl. een dialoog over het adviesrapport "Venlo, als brandpunt van interactie", dat ook op bovenstaande punten aanhaakt.

Een planherziening voor Q4 waarbij een eventuele nieuwe planvisie kan worden gepresenteerd in directe relatie tot de ambitie Venlo Kennisstad zullen wij dan ook niet eerder aan u kunnen

voorleggen dan wanneer er duidelijkheid is over de wenselijkheid en het draagvlak voor deze plannen en de haalbaarheid hiervan.

Daarnaast is het van belang om de gesprekken hierover te koppelen aan de motie van uw Raad waarin u het college verzoekt om met alle betrokken partijen een werkconferentie op te zetten waarin de toekomst van Q4 wordt besproken. Deze werd voorbereid voor het eerste kwartaal van 2016, echter gezien de huidige ontwikkelingen inzake interne onderzoeken is door het college besloten om de uitvoering van deze motie uit te stellen. Dit betekent daarmee ook uitstel voor de herziening van de plannen van Q4.

In mei 2016 is de raad geïnformeerd over het ingediende verzoek van bouwontwikkelaar Jongen, om te mogen afwijken van de door de raad vastgestelde bouwvelop zoals deze geldt voor het onderdeel bouwblok 3 (Helschriksel). Het college heeft op 17 mei 2015 besloten tegemoet te komen aan het verzoek van Jongen. Daarbij is advies gevraagd aan de stedenbouwkundig supervisor en de gemeentelijke stedenbouwkundige.

Herzien afsprakenkader met Woonwenz

In juni 2016 stemt het college in met de inhoud van het Herzien Afsprakenkader Q4 met Woonwenz. De raad wordt op 28 juni 2016 door middel van een RIB (2016-108) geïnformeerd over het herziene afsprakenkader Q4 tussen de gemeente Venlo en Woonwenz. Het betreft aanvullende afspraken over het ontwikkelrecht Blok Steenen Bolwerck, de resterende kavels in de Bergstraat en de ontwikkeling van eventueel resterende sociale huurwoningen in Q4.

Op 2 augustus 2016 wordt door de VVD een raadsvraag gesteld over een verduidelijking van de herzieningen van het afsprakenkader met Woonwenz over de verdere invulling van de wijk Q4. Er wordt onder andere gevraagd of het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan van AWG overeind blijft en wat wordt bedoeld met de passage '*geheel nieuwe marktontwikkelingen en economisch klimaat, welke een nieuw afsprakenkader noodzakelijk maken*'? Daarnaast stelt de VVD vragen over de behoefte aan diversiteit in de wijk. De brief wordt op 6 september 2016 beantwoord.

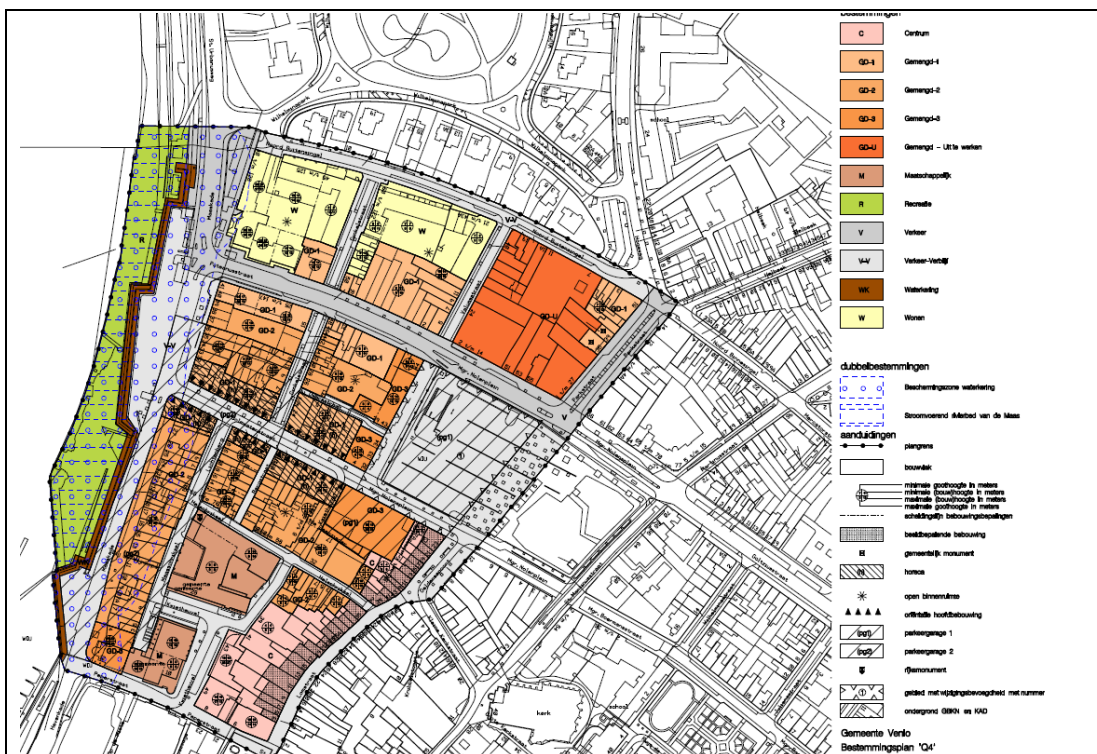
Het college geeft in de beantwoording aan dat het stedenbouwkundig plan van AWG actueel is en wordt gebruikt bij de verdere planuitwerking. Verder geeft het college aan dat de passage '*geheel nieuwe marktontwikkelingen en economisch klimaat*' betrekking heeft op de vastgoedcrisis en economische crisis. Verder geeft het college aan dat het herziene afsprakenkader slechts een deel van het plangebied betreft en dat er ook andere partijen betrokken zijn bij de ontwikkeling van Q4.

Vragen over kamerverhuur

Op 15 juli 2016 wordt de raad door middel van een RIB (2016-113) geïnformeerd over het eerder aangekondigde nieuwe uitvoeringsbeleid 'Regels kamerverhuur Venlo 2016'. Op 4 augustus 2016 stelt de PvdA fractie (mede naar aanleiding van de RIB 2016-113) een aantal artikel 44 vragen inzake studentenhuysvesting. Deze vragen hebben een bredere strekking dan alleen Q4.

Relevant voor dit onderzoek is wat over kamerbewoning is opgenomen in de planvoorschriften bestemmingsplan Q4 (zie onderstaande tekstkader).

Planvoorschriften bestemmingsplan Q4



De volgende artikelen zijn relevant:

Artikel 5 (Gemengd 2)³⁷

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd-2 (GD2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven zoals genoemd in de Lijst van Bedrijven (bijlage 2) behorende bij deze voorschriften onder de categorieën 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;
- de aan sub a ongeschikte detailhandel;
- dienstverlening, uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- kantoren zonder baliefunctie;
- kantoren met baliefunctie, uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- horeca, categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond;
- detailhandel, uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- een seksinrichting, uitsluitend in overeenstemming met de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- wonen;
- aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

5.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 20 (Algemene gebruiksbevestigingen), wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

³⁷ In grote lijnen gelden deze ook voor de gebieden 'Gemengd 1', 'Gemengd 3' en 'Gemengd, nader uit te werken'.

- a. prostitutie en/of seksinrichtingen, tenzij aangegeven op de 'Lijst afwijkende functies' (bijlage 1);
- b. coffeeshops.

Artikel 13 (Wonen)

13.1 De op de plankkaart voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen, boven- en benedenwoningen;
- b. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- c. tuinen, erven en onbebouwde erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

13.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 20 (Algemene gebruiksbevestigingen), wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. woningen voor kamerbewoning.

Artikel 20 (Algemene gebruiksbevestigingen)

20.1 Algemene gebruiksbevestigingen

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 15 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

20.2 Vrijstelling algemene gebruiksbevestigingen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 20.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Kort samengevat is in Q4 alleen voor een klein deel van het plangebied kamerbewoning niet toegestaan, namelijk voor het noordwestelijk deel van Q4 (grotweg tussen Noord buitensingel (noordkant), Maaskade (westkant), Puteanusstraat (zuidkant) en Valuasstraat (oostkant) . En met artikel 20.2 staat de mogelijkheid open om onder voorwaarden als college vrijstelling te verlenen.

Vragen over ontwikkelingen Nolensplein

Op 15 augustus 2016 stelt de SP fractie een 16-tal artikel 44 vragen inzake de handelswijze rondom de ontwikkelingen Nolensplein/Q4. We gaan in dit feitenrelaas in op vraag 11. De vraag luidt als volgt:

'...In de plannen lijkt voorzien in horeca en detailhandel op een andere verdieping dan de begane grond. Is dit volgens het huidige bestemmingsplan toegestaan? Zo ja, heeft u dan het oorspronkelijke bestemmingsplan aangepast? Zo nee, mogen dan ook andere ondernemers in deze omgeving van deze verruiming gebruik maken...?'

Het college antwoordt als volgt:

'...Volgens het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Q4 is de betreffende locatie bestemd tot 'gemengd – nader uit te werken'. Binnen deze bestemming zijn horeca en detailhandel toegestaan...'

In onderstaande tekstkader is de hoofdlijn van de relevante tekst in het bestemmingsplan beschreven:

De bestemming 'Gemengd - Uit te werken' is van toepassing op de bebouwing aan de Mgr. Nolensplein/Valuasstraat/Noord Buitensingel, te weten 'Blok van Gendt'. Het gaat om nieuwe bebouwing ten behoeve van gemengde voorzieningen en een parkeergarage. Voor deze bestemming geldt een aantal uitwerkingsregels die in acht moeten worden genomen. Voor het zogenaamde 'Blok van Gendt' geldt de volgende beschrijving van bestemmingen:

De bestemming 'Gemengd-3' is voorzien voor de bebouwing aan het Mgr. Nolensplein. Binnen dit gebied is, vanwege de ligging aan dit belangrijke centrale plein, een breed scala aan functies toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd-3' zijn de volgende functies mogelijk:

- Horeca, categorie 1, 2, 3 en 5. Binnen de bestemming 'Gemengd-3' zijn de horecacategorieën 1, 2, 3 en 5 toegestaan. Het Mgr. Nolensplein is een uitstekende plek voor de vestiging van bijvoorbeeld een hotel, motel of pension, vanwege de ligging bij een grote parkeergarage, vlakbij het centrum van Venlo, de Maas en het station. Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond, met uitzondering van categorie 5, die ook op de verdieping is toegestaan.
- Detailhandel. Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Alleen horecacategorie 4 (inrichting die zich richt op het bieden van vermaak en ontspanning (discotheek, nachtcafé) is dus niet toegestaan en alleen horecacategorie 5 (inrichting gericht op het verstrekken van nachtverblijf, bijvoorbeeld een hotel/motel) mag op de verdieping.

Afronding onderzoek EY

In de zomervakantie is het onderzoek door EY afgerond (verwerken wederhoorreacties) en is over de duiding van de feiten, conclusies en leer- en evaluatiepunten gesproken. Ook heeft het bureau Government & Integrity meegekeken met het rapport en de conclusie en aanbevelingen.

Rond eind mei 2016 begonnen de eerste resultaten van het onderzoek van EY zichtbaar te worden. De eerste resultaten (voor wederhoor) zijn in het college in een themasessie op 12 juli 2017 gepresenteerd door EY. Per melding werden de feiten weergegeven. Op 28 juli 2016 stuurt het college aan de raad een RIB over uitstel van de resultaten van het onderzoek vanwege de noodzakelijke hoor/wederhoor procedure.

Het college vergadert op 13 september 2016 over de uitkomsten van het onderzoek van EY, alsmede over de duiding, conclusies en leer- en evaluatiepunten. In het collegevoorstel valt te lezen dat de belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat er ten aanzien van de onderzochte vastgoedtransacties, omgevingsvergunningen en aanbestedingen geen sprake is geweest van welbewust handelen ter bevoordeling van specifieke partijen/personen. Wel constateert het college dat er vanuit de gemeentelijke organisatie onzorgvuldigheden hebben plaatsgevonden en op onderdelen sprake is van naïviteit en on-professionaliteit. De bevindingen geven wel leer- en evaluatiepunten om serieus op te pakken. Deze punten worden getoetst aan en meegenomen in de reeds in gang gezette doorontwikkeling van de organisatie.

Onder het kopje 'leer en evaluatiepunten' staat in het collegevoorstel het volgende:

De eerste indruk na het lezen van de onderzoeksrapporten is dat er voor Venlo een dringende noodzaak was om in de wijk Q4 te interveniëren. Een complexe opgave waarbij de gemeente op goede gronden (legitiem) niet in haar reguliere taakpakket is gebleven (onorthodox) en er risico's zijn genomen om oplossingen te realiseren. Hierbij werd de gemeente ook geconfronteerd met de maatschappelijke en economische ontwikkelingen.

Naast de belangrijkste conclusie dat er geen misstanden zijn gebleken moet wel vastgesteld worden dat er binnen het gemeentelijk handelen zich op diverse niveaus slordigheden hebben voorgedaan. Slordigheden die niet hadden moeten voorkomen en die we moeten aanpakken zodat ze niet meer voorkomen.

Tenslotte zien we ook een fundamenteel probleem, namelijk dat – in tegenstelling tot aanbesteden - bij de verkoop/verhuur van vastgoed het aan (landelijke en gemeentelijke) regels ontbreekt die dit complexe proces zuiver maken. Het onderzoek toont aan dat we kwetsbaar zijn. Ook wordt het belang aangetoond dat de gemeente zich juist op dit terrein van vastgoed extra goed moet kunnen verantwoorden. Immers voor de gemeente gaat het bij vastgoedtransacties (legitiem) niet enkel om een financieel belang, maar ook om een maatschappelijk belang.

Zoals gezegd, het onderzoek laat zien dat zaken professioneler hadden moeten en dat er leer- en evaluatiepunten zijn die een lerende organisatie die de gemeente Venlo is met beide handen zou moeten willen oppakken. Alvorens specifiek op deze leer- en evaluatiepunten in te gaan wordt benadrukt dat het niet gaat over de handelwijze van kopers, vergunningaanvragers, leveranciers/ opdrachtnemers etc.

Leer en evaluatiepunten

In het collegevoorstel van 13 september 2016 zijn naast de hierboven genoemde leer- en evaluatiepunten een 26-tal leer- en evaluatiepunten geformuleerd, gerangschikt naar: algemene leerpunten, leerpunten voor vastgoedtransacties, leerpunten voor vergunningverlening en handhaving en leerpunten voor aanbestedingen. Besloten wordt om de raad en de interne- en externe melder te informeren over de uitkomsten van het onderzoek.

Het college stelt eveneens op 13 september 2016 het 'Plan van aanpak verbetering ruimtelijke initiatieven' vast. Het is een actieplan dat voortvloeit uit de resultaten van het EY-onderzoek. In het actieplan worden 10 actiepunten benoemd, wordt de termijn aangegeven en wordt aangegeven wie actiehouder is:

1. Maak een uitgewerkt scholingsplan Abbb³⁸;
2. Stel een handreiking geheimhouding op, laat deze vaststellen door college en raad en implementeer deze;
3. Stel het proces 'handhaving en integraal handhavingsbeleid' vast, inventariseer open eindjes en los die op;
4. Ontwikkel een format voor projectinformatie. Zorg ervoor dat lopende projecten conform dit format gedocumenteerd worden, borg toezicht op de voortgang en borg een adequate overdracht bij bestuurlijke wisselingen;
5. Leg de actuele 'verkoopinformatie' vast per vastgoedobject;
6. Herzien het (nog concept-)handboek vastgoed, leg hierin werkafspraken vast en monitor of conform het handboek wordt gewerkt;
7. Herijk het proces omgevingsvergunning, rekening houdend met de leer- en evaluatiepunten die zijn genoemd naar aanleiding van het onderzoek Q4;
8. Zorg voor adequate interne controle om het (omgevingsvergunning)proces te monitoren en waar nodig bij te sturen;

³⁸ Abbb: Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

9. Borg de beginselen van behoorlijk bestuur binnen het (nog te ontwerpen) tactisch en uitvoerend aanbestedingsbeleid en in de aanbestedingsregels en monitor of die ook juist toegepast worden;
10. Zorg voor adequate verplichtingenadministratie en maak een intern controleprotocol voor aanbestedingen.

De raad is op 14 september 2016 in een besloten bijeenkomst geïnformeerd over de onderzoeksresultaten.

Na de besloten bijeenkomst op 14 september 2016 stuurt het college de dag daarna een RIB (2016-146) aan de raad. De formuleringen in de RIB zijn dezelfde als in het collegevoorstel van 13 september 2016.

Voorafgaand aan de raadsvergadering van 6 oktober 2016 worden door een aantal raadsfracties in totaal ruim 90 schriftelijke vragen gesteld. Het betreft de volgende fracties: CDA (40 vragen), VVD (38 vragen), VenLokaal (2 vragen) en Lokale Democraten (14 vragen). Deze vragen zijn allen beantwoord voor de vergadering van 6 oktober 2016.

Instellen vooronderzoekscommissie

In een extra vergadering op 6 oktober 2016 heeft de raad gesproken over de uitkomsten van de EY onderzoeken aan de hand van de RIB (2016-146). In de raadsvergadering is besloten tot het instellen van een vooronderzoekscommissie die de opdracht meekreeg om een initiatiefvoorstel ter besluitvorming voor te leggen aan de raad of en zo ja op welke wijze en met welke vraagstelling verder onderzoek gewenst is.

Op 21 november 2016 verschijnt het adviesrapport van de vooronderzoekscommissie Q4. Daarin valt het volgende te lezen:

'... de gemeenteraad heeft op 6 oktober 2016 het bijbehorende plan van aanpak op hoofdlijnen onderschreven, maar tegelijkertijd vastgesteld dat daarmee niet alle cruciale vragen zijn beantwoord. Het aangekondigde pakket aan organisatorische maatregelen is in de ogen van de raad een noodzakelijke voorwaarde. De vraag is wel of het ook voldoende voorwaarde is voor een goede ontwikkeling van Q4. De bestuurlijke context is, als kritische succesfactor, tot op heden geen object van onderzoek geweest. Met bestuurlijke context wordt bedoeld: het handelen van het college, en de rolinvulling door de gemeenteraad. Mede om die reden hecht de raad aan een eigenstandige oordeelsvorming over hetgeen is gebeurd. Het nadrukkelijke doel van onderzoek en oordeelsvorming is het bijdragen aan een bestuurskrachtige gemeente en een optimaal dienstverlenende en dienende organisatie. Samenvattend zijn de beschreven feiten van Ernst & Young respectievelijk het door het college aangekondigde Plan van Aanpak het vertrekpunt voor nader onderzoek naar het gevoerde bestuur...'

De vooronderzoekscommissie geeft in het adviesrapport het doel van het onderzoek aan, de onderzoeksvragen, de te onderzoeken aspecten, de scope, de onderzoeksvorm en de tijdsplanning.

Monitoring plan van aanpak

Op 13 december 2016 wordt de raad door een RIB (2016-186) geïnformeerd over de 1^e monitoring van het 'plan van aanpak verbetering proces ruimtelijke initiatieven'.

Drie van de 10 actiepunten liggen op schema, bij drie actiepunten is de deadline niet gehaald wegens complexiteit van de materie, bij drie actiepunten is sprake van langdurige onderbezetting en bij één actiepunt is sprake van onduidelijkheid over de probleemstelling.

Onderzoek handelen raadslid

In september 2016 is – naar aanleiding van de uitkomsten van het feitenonderzoek van EY – besloten om het handelen van een raadslid bij de aankoop van een pand in Q4 te onderzoeken. De burgemeester is vanuit zijn verantwoordelijkheid voor de bestuurlijke integriteit van de gemeente (artikel 170 Gemeentewet) opdrachtgever. Het besluit wordt genomen in samenspraak met het betreffende raadslid. Het onderzoek wordt uitgevoerd door bureau Necker van Naem. Op 22 december 2016 is de rapportage verschenen. Daarin zijn de volgende conclusies te lezen:

1. De betreffende persoon heeft zijn positie als raadslid niet misbruikt om er voordeel uit te halen, noch was er sprake van actieve bevoordeling door de gemeente Venlo, bij zijn voornemen tot koop van het pand Bolwaterstraat 23/23a en zijn koop, met compagnon, van het pand Bolwaterstraat 31.
2. Het betreffende raadslid is onvoldoende terughoudend geweest in het ondernemen van activiteiten met betrekking tot gemeentelijke panden in Q4.
3. Het is het betreffende raadslid aan te rekenen dat hij onvoldoende terughoudend heeft gehandeld.
4. De betrokken bestuurders en ambtenaren waren onvoldoende alert en daardoor tot november 2015 niet actief genoeg bij de rolvermenging door betrokkenheid van het betreffende raadslid.
5. Nadat intern bekend werd dat sprake was van een verboden handeling is voortvarend gehandeld door het betreffende raadslid en de organisatie.
6. Het betreffende raadslid mocht de gestelde schriftelijke vragen in het kader van Q4 stellen.

2017

Op 17 januari 2017 vindt de uitgestelde werkconferentie plaats voor bewoners, ondernemers en professionals over de toekomst Q4. Deze bijeenkomst krijgt een vervolg op 9 mei 2017. Ongeveer een maand daarvoor (8 april 2017) stuurt het overlegplatform Wij Q4 een brandbrief over Intimidatie en Bedreigingen in Q4 naar de burgemeester. Vertegenwoordigers van Wij Q4 hebben naar aanleiding van de brandbrief een gesprek met de burgemeester en verantwoordelijke wethouder.

Op 21 maart 2017 wordt de raad geïnformeerd door middel van een RIB (2017-036) over de tweede monitoringsrapportage 'plan van aanpak verbetering proces ruimtelijke initiatieven'. De monitor kent een wat andere opzet dan de eerste rapportage. Er wordt aangegeven wat er aanvullend is gedaan ten opzichte van de eerste rapportage en wat er de komende tijd nog moet gebeuren.

Op 20 april 2017 vindt een themabijeenkomst over integriteit plaats voor raadsleden in Venlo onder leiding van het bureau Governance & Integrity. De aanleiding voor de bijeenkomst en tevens te bespreken casus betreft het recent uitgevoerde integriteitsonderzoek naar een Venloos raadslid rondom project Q4 uitgevoerd door Necker van Naem. In het verslag wordt uitgebreid stilgestaan bij de duidingsvraagstukken bij deze casus (zie tekstkader)

Relevante opmerkingen over de casus die in Venlo is onderzocht

Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen belangenverstrengeling heeft plaatsgevonden. Die ernstige schending is niet aan de orde geweest: macht en positie zijn niet misbruikt. Maar er is ook

een verplichting om actief en uit jezelf de schijn van belangenverstremgeling tegen te gaan. Dat is een hoge eis: je moet in de gaten hebben dat het dreigt en vervolgens moet je snappen hoe je de schijn op een goede manier voorkomt. Het niet voorkomen van de schijn waar dat wel van je verwacht mag worden is ook een schending. Het is evenwel een veel lichtere schending dan het daadwerkelijk verstremgelen van belangen. Dat soort verschillen heb je niet alleen in het strafrecht maar ook t.a.v. integriteitschendingen en dat moet tot uiting komen in de sanctie.

Stel je voor: er wordt in Venlo een wijk ontwikkeld en je hebt als raadslid een te kleine woning. Er zijn situaties waarin het geen enkel probleem is om de woning te kopen maar er zijn ook situaties die maken dat u moet handelen. Wat als het huis van de gemeente is? Mag je het dan kopen als raadslid?

Nee, dat mag niet, omdat expliciet in de wet staat dat dat niet mag. Betekent dat dat je het huis helemaal niet kan kopen? Nee, maar je moet dan ontheffing hebben voordat je het koopt. Het risico dat je de belangen verstremgelt of de schijn dat je dat doet, ontstaan onmiddellijk. Het vragen van de ontheffing is in feite de manier om de schijn te voorkomen.

De lijst van verboden handelingen (artikel 15 Gemeentewet) zegt niet dat als je een verboden handeling pleegt je de belangen aan het verstremgelen bent. Wat je wel weet is dat degene de verboden handeling heeft verricht. Daarom moet je onderzoeken of er belangenverstremgeling heeft plaatsgevonden. Bij schijn is dat anders. We praten dan over de objectieve schijn. Je weet heel goed zelf als je de belangen aan het verstremgelen bent. Je bent dat namelijk actief aan het doen. Bijvoorbeeld: Je voetbalclub aan het voortrekken. Bij de schijn is dat anders: dit kan je overkomen en je hoeft je er niet bewust van te zijn.

Mag je van de burger verwachten dat hij er vanuit gaat dat je de belangen niet verstremgelt terwijl je dat wel kan. Nee. Als je actief de schijn vermijdt mag je wel van de burger verwachten dat hij begrijpt dat je de belangen niet hebt verstremgelt. Transparantie in zichzelf is niet voldoende. Het kan echter deel uitmaken van het pakket dat je de schijn voorkomt.

Kun je zien in de voorbeelden van de neef, ambtenaar, stichting, gemeente etc. dat als je zeker weet dat je de belangen niet verstremgelt dat je dan heel makkelijk de schijn vergeet te voorkomen? Dan wandel je makkelijk in de valkuil dat je de schijn op je laadt. Daar moet je als raadslid alert op zijn en jullie moeten elkaar gaan beschermen door elkaar hier tijdig op te wijzen.

Integriteit is geen vraagstuk van een goed karakter: in de zin van als je karakter goed is dan is integriteit geen thema. Integriteit is een organisatievraagstuk. Wat je bouwt is een systeem dat het voor alle mensen mogelijk maakt integer te handelen en dat maakt dat correctie kan plaatsvinden.

Als je onder verdenking komt te staan van een ernstige schending als belangenverstremgeling dan voelt de verdenking als een persoonlijke aanval terwijl het zo niet bedoeld is door degene die het vermoeden uit. De schijn is ontstaan bij de ander en die kan niet weten dat er geen sprake is van daadwerkelijke belangenverstremgeling. Dan komt er een onderzoeksproces op gang waardoor vastgesteld kan worden of het wel of niet waar is. Als direct betrokkene duurt het echt even voor je kunt zien dat je de belangen wel had kunnen verstremgelen en dat anderen dat oprecht kunnen denken.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat het beroerd gesteld is met het omgaan met de politieke integriteit terwijl het heel goed gesteld is met de politieke integriteit. We moeten elkaar beschermen en we moeten om die reden beter omgaan met vermoedens van schendingen.

Over specifiek belangenverstremgeling

Wanneer mag je nu stemmen en wanneer niet? Als het niet mag dan is dat om je te beschermen net als bij die verboden handelingen. Stel: Jij bent fanatiek autorijder en er zijn te weinig parkeerplaatsen in Venlo. Mag je meestemmen over het parkeerbeleid? Tuurlijk: het is in het algemeen belang van alle burgers. Maar nu gaat het over 2 extra parkeerplaatsen bij jou voor de deur. Nee, dan is er sprake van een persoonlijk belang. Stel: 10 parkeerplaatsen bij je broers restaurant? Nee, dan is er ook sprake van een persoonlijk belang. 100 parkeerplaatsen bij de vereniging waar je bestuurder bent. Het gaat dan om parkeerbeleid in jouw wijk. Ja dan mag het.

De vraag is steeds: Ben ik hier nog onbevungen of is er sprake van een persoonlijk belang van mij of de mensen met wie ik verbonden ben? Is dat niet het geval, dan moet je niet meestemmen. Kan de burger nog geloven dat ik onbevungen ben? Is dat niet het geval dan moet je niet meestemmen. Als je een persoonlijk belang hebt dan mag je je fractie niet beïnvloeden en ook niet het woord voeren. Feitelijk informeren je mag wel: "Moet je kijken bij mij voor de deur zijn geen parkeerplaatsen".

Wat je kunt doen op het gebied van integriteit als Raad

Integriteit moet je zien als organisatieontwikkeling. Je kunt nog voor de volgende verkiezingen:

- De gedragscode afstoffen; dat moet dringend want hij is verouderd;
- Afspraken maken over hoe om te gaan met verdenkingen van schendingen om schade te voorkomen; er zijn in Nederland al heel goede voorbeelden van dat soort afspraken.
- Ben beducht op integriteitrisico's bijvoorbeeld bij het screenen van kandidaten – wethouders, raadsleden - in alle stappen uit bescherming.

Extra n.a.v. Vragen

Omgangsvormen

Ten aanzien van de zorg om verslechterde omgangsvormen: in de meeste gedragscodes heb je op dit gebied geen scherpe normen. Artikelen over omgangsvormen zijn alleen op beginselniveau geformuleerd. Maar als informele normen verbroken worden en we dus niet meer respectvol met elkaar omgaan dan zie een beweging om die normen expliciet maken. Dat is wat je nu ziet gebeuren.

Luisteren naar de burger

De populist zegt dat jij dient te luisteren naar wat de burger wil en dit moet uitvoeren. Dat is een groot misverstand. Waarom hebben we politici? Omdat er lastige belangen in de samenleving zijn die strijdig zijn en er in situaties soms zelfs rechten in het geding komen.

Dat soort beslissingen zijn in zichzelf impopulair. Wat je ook kiest een deel van de burgers zal niet tevreden zijn.

Je bent voor 4 jaar lang gekozen om dat soort lastige beslissingen te nemen en zorgvuldig te wegen. Het is natuurlijk nuttig om naar de burger te luisteren; namelijk om te weten hoe de belangen precies in elkaar zitten etc. Je hebt informatie nodig om goed te wegen. Wat je niet nodig hebt is dat zij jou vertellen wat jij moet doen en dat jij dat dan uitvoert. Je moet dit elkaar en de burger consequent zeggen: Jullie hebben 20 jaar de burger verteld dat hij zich als consument mag gedragen. Dat moeten jullie gaan tegenspreken!

Op 23 mei 2017 wordt de raad door middel van een RIB (2017-69) geïnformeerd over de uitkomsten van de werkconferenties. In het plan worden twee sporen onderscheiden:

- Het spoor met betrekking tot de *stedenbouwkundige, fysieke ontwikkeling van de wijk*. De uitwerking hiervan is belegd bij het projectteam herontwikkeling Q4.
- Het spoor inzake *leefbaarheid en veiligheid/sociaal maatschappelijke spoor*. Dit onderdeel is inmiddels opgepakt door de betreffende stadsdeelmanager van de afdeling Maatschappelijk Ontwikkeling.

In de RIB wordt onder andere aangegeven dat de locaties Blok van Gendt en Steenen Bolwerck onderdeel uitmaken van de herijking van de woningbouwprogrammering in de gebiedsontwikkelingen Q4 en Maaswaard als gevolg van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. De gegeven input voor deze en andere locaties in Q4 wordt meegenomen in de herprogrammering en in relatie gebracht tot de andere binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, Maaswaard. Naar verwachting zal de raad eind 2017 hiertoe een voorstel worden voorgelegd in combinatie met een herijking van de grondexploitatie van beide gebiedsontwikkelingen.

Op 12 juni 2017 ontving de commissie een overzicht van de aangekochte panden, de aankoopprijs en de geprognoseerde verkoopprijs. Volgens dat overzicht bedragen de totale verwervingskosten circa 14,3 miljoen euro en de verwachte verkoopopbrengsten van deze panden circa 8,8 miljoen euro.

Voor de verschillende deelopgaven in Q4 zijn verschillende factsheets gemaakt die de stand van zaken per deelopgave weergeven. De factsheets zijn nog concepten en onderdeel van de beleidsvorming. Deze factsheets zijn nog niet openbaar.