

# Raadsvoorstel

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Afronding Maasboulevard  
raadsnummer 2013 93  
collegevergadering d.d. 19 november 2013  
raadsvergadering d.d. 18 december 2013  
fatale termijn  
programma Centrum Euregio: hoofdstad en vitaal hart  
portefeuillehouder S. Satijn

team OBHFD  
steller SA van Dellen  
doorkiesnummer +31 77 3596937  
e-mail s.vandellen@venlo.nl  
registratienummer 13-15301  
datum 12 november 2013

### Voorstel om te besluiten

Het project Maasboulevard, inclusief de realisatie van de middenzaal, is in de definitieve afronding. In dat kader vragen wij u het volgende te besluiten:

Instemmen met:

- Het voordelig resultaat van de grondexploitatie Maasboulevard ad € 462.000,=, conform bestendig beleid, ten gunste te brengen van de algemene grondreserve.
- De bijgevoegde begrotingswijziging, waarin is verwerkt:
  - a. verhoging van het krediet bouw middenzaal met € 470.000,=;
  - b. in één keer afschrijven van het bouwkrediet ad € 10.880.000,= middels verkoop van de middenzaal aan de Maaspoort;
  - c. vaststelling van het krediet ten behoeve van investeringssubsidie aan de Maaspoort ad € 10.996.000,=
  - d. inzetten van het positief effect van omzetting bouwkrediet in investeringssubsidie voor de taakstelling kapitaallasten.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris de burgemeester

Willemien Meijering

Antoin Scholten

## Raadsvoorstel

### Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het project Maasboulevard is in de definitieve afronding. De resterende werkzaamheden en nog enkele financiële afwikkelpunten, zijn dermate overzichtelijk en naar omvang beperkt, dat wordt voorgesteld om het project Maasboulevard in financiële en administratieve zin nu af te sluiten.

Middels deze financiële afronding van het project Maasboulevard kan ook het project in formele zin worden afgesloten. De financiële afronding heeft betrekking op twee hoofdonderdelen, die weliswaar inhoudelijk tot het project Maasboulevard behoren, maar in financiële zin gescheiden zijn. Het betreft hier enerzijds de grondexploitatie Maasboulevard zoals verantwoord in het grondbedrijf en anderszins de realisatie van de middenzaal zoals financieel verantwoord in de Algemene Dienst.

Per saldo resteert in de grondexploitatie een overschot van € 462.000,=. Conform bestendig beleid wordt aan uw Raad voorgesteld dit overschot toe te voegen aan de reserve grondbedrijf. Voor de bouw van de Middenzaal zijn de bouwkosten € 10.880.000,-. Dit betekent een overschrijding van de bouwkosten met € 470.000,=. Voorstel is om het investeringskrediet met € 470.000,- te verhogen waarvoor dekking (kostenneutraal) aanwezig is middels de verkoop van de middenzaal aan de Maaspoort. Tevens wordt voorgesteld om een bedrag van € 116.000,=, in de aan de Maaspoort te verstrekken investeringssubsidie op te nemen ten behoeve van de warmte- en koelinstallaties. Hiermee komt de totale investeringssubsidie aan de Maaspoort uit op een bedrag van € 10.996.000,=, waarmee de Maaspoort de middenzaal van de gemeente kan kopen. Het omzetten van het bouwkrediet naar een investeringssubsidie heeft een positief (structureel) effect op de kapitaallasten.

### Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Raadsbesluit nr. 93	18-12-2013
2.	Begrotingswijziging	..
3.	Bij de griffie ligt vertrouwelijk ter inzage de nacalculatie grondexploitatieberekening	..
4.	..	..
5.	..	..

### Onderbouwing

#### Algemene toelichting

#### 1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Aan de Raad wordt gevraagd om een aantal besluiten te nemen die noodzakelijk zijn om het project Maasboulevard, inclusief middenzaal, in financiële zin af te kunnen sluiten en de middenzaal te kunnen verkopen aan de Maaspoort.

#### 2. Relatie met programma

Centrum Euregio

#### 3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Met dit voorstel wordt bereikt dat het project Maasboulevard, inclusief middenzaal, (in financiële zin) kan worden afgerond en de daarmee vrijvallende middelen worden toegevoegd aan de algemene grondreserve respectievelijk kunnen worden ingezet voor de taakstelling kapitaallasten.

Tevens wordt middels dit voorstel bereikt dat de middenzaal, middels vaststelling van het krediet voor de investeringssubsidie, door de gemeente aan de Maaspoort kan worden verkocht.

#### 4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

##### Aanleiding

Het project Maasboulevard is in de definitieve afronding. Recentelijk is de Sfinx opgeleverd, waarmee het project ook symbolisch als afgerond kan worden beschouwd. Er resteren nu nog enkele kleinere werkzaamheden die te maken hebben met de definitieve invulling van de commerciële ruimte van de Luif i.c. de Primark.

Deze resterende werkzaamheden en nog enkele financiële afwikkelpunten, zijn dermate overzichtelijk en naar omvang beperkt, dat wordt voorgesteld om het project Maasboulevard in financiële en administratieve zin nu af te sluiten.

Middels deze financiële afronding van het project Maasboulevard kan ook het project in formele zin worden afgesloten.

##### Voorgeschiedenis

Het project Maasboulevard is het meest ingrijpende naoorlogse revitaliseringsproject van de gemeente Venlo; begin jaren '90 van de vorige eeuw ontstond het initiatief om het gebied tussen de Maas en de binnenstad ingrijpend te revitaliseren. De oude bebouwing voldeed niet meer aan de eisen van de tijd. Verloedering en de daarmee samenhangende problemen gaven overlast, terwijl juist deze aan de Maas gelegen locatie het visitekaartje van Venlo zou kunnen worden. Daarnaast werd geconcludeerd dat, om de greep op de Nederlandse regio te versterken en in te spelen op de veranderingen van het Duitse kooptoeisme, een krachtige economische impuls nodig was. Een aantal partijen diende zich aan om samen met de gemeente Venlo in een publiek private samenwerkingsconstructie het project Maasboulevard vorm en inhoud te geven. Het duurde tot eind 2003 voordat definitieve overeenstemming met een marktpartij i.c. 3W, werd bereikt in de vorm van een realisatieovereenkomst. Deze realisatieovereenkomst werd, nagenoeg exact tien jaar geleden, op 17 december 2003 door de gemeenteraad goedgekeurd.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

Deze realisatieovereenkomst vormde daarmee ook het (bestuurlijk) kader waarbinnen de Maasboulevard is gerealiseerd. Het moge duidelijk zijn dat dit kader geen statisch gegeven is geweest, maar geresulteerd heeft in een buitengewoon dynamisch proces met veel momenten na 2003, waarbij de oorspronkelijke uitgangspunten opnieuw tegen het licht zijn gehouden, (deels) zijn gewijzigd en aangescherpt. Daarbij is het einddoel – te weten een attractief en toekomstbestendig centrum dat inspeelt op de behoefte van haar inwoners en bezoekers - nimmer uit het oog verloren. Deze momenten van herbezinning waren noodzakelijk om in te kunnen spelen op de veranderde (markt-)omstandigheden, behoeftes en maatschappelijke ontwikkelingen teneinde uiteindelijk een betere en hoogwaardigere ontwikkeling te kunnen realiseren.

Met trots kan dan ook worden geconstateerd dat de realisatie van de Maasboulevard, inclusief de recent afgeronde metamorfose van het theater de Maaspoort, er (mede) toe heeft geleid dat Venlo is doorgedrongen tot de finale van de verkiezing voor “beste Binnenstad 2013-2015”. Ten tijde van het schrijven dit voorstel was de uitslag nog niet bekend.

Gemeente en ontwikkelpartner 3W (later ING / Real Estate Development) hebben gezamenlijk geïnvesteerd in het project. De gemeente heeft geïnvesteerd in de grondexploitatie (planvorming, verwerving, bouw- en woonrijpmaken) en de bouw van de middenzaal. De ontwikkelpartner heeft geïnvesteerd in de bouw van woningen, commerciële ruimtes en een parkeergarage.

### Middenzaal

Daar waar bij de gebiedsontwikkeling Maasboulevard (grex) de oorspronkelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de realisatieovereenkomst uit 2003, een aantal keer tegen het licht is gehouden, gold dat zeker ook voor de ontwikkelingen van de Maaspoort c.q. de realisatie van de middenzaal, zoals voorzien was in deelplan de Luif. In eerste opzet zou het bestaande theater worden uitgebreid met een middenzaal in combinatie met een hotel, beide planonderdelen te realiseren door de ontwikkelaar, waarbij de gemeente de stichtingskosten zou subsidiëren. Daarbij was overigens sprake dat het – op dat moment - bestaande gebouw van de Maaspoort ongewijzigd zou blijven en “slechts” op onderdelen aangepast zou worden, voor zover dat m.b.t. de nieuwe middenzaal nodig was.

Ook in programmatisch opzicht heeft deelplan de Luif enkele doorontwikkelingen doorlopen. Zo is verkend of Holland Casino hier gevestigd zou kunnen worden en zijn verschillende andere commerciële functies de revue gepasseerd. Uiteindelijk is afgezien van de realisatie van het hotel en is gekozen voor een middenzaal op verdieping – te realiseren door de gemeente - in combinatie met realisatie van een winkel op de begane grond en eerste verdieping – te realiseren door de ontwikkelende partij. Door de situering van een grote winkel (circa 5.000m<sup>2</sup>) in het verlengde van de Maasstraat kan een (winkel-)trekker van formaat worden gerealiseerd, waardoor het winkelcircuit kan worden afgerond. Inmiddels is bekend dat de Primark daar volgend jaar haar deuren gaat openen. Middels de aankoop van de “maaspoortpassage” door een ontwikkelende partij kan ook aan de oorspronkelijke gedachte hotelfunctie binnen het totale Maaspoortcomplex invulling worden gegeven.

In de loop van het ontwerpproces is tevens gebleken dat het bestaande Maaspoortgebouw voor wat betreft uitstraling, functionaliteit en technische zaken (waaronder de installaties) niet meer voldeed, mede in de wetenschap dat een nieuwe moderne middenzaal aan het complex werd toegevoegd. Derhalve is bestaande Maaspoort in de periode juni t/m oktober 2011 volledig gerenoveerd.

Met de realisatie van de nieuwe middenzaal – inmiddels omgedoopt tot Frans Boermans zaal - in combinatie van een volledig gerenoveerd theater heeft Venlo een theater van

## Raadsvoorstel - onderbouwing

nationale allure; een theater dat past bij de functie van hoofdstad van de regio ook op cultureel gebied.

De financiële afronding heeft betrekking op twee hoofdonderdelen, die weliswaar inhoudelijk tot het project Maasboulevard behoren, maar in financiële zin gescheiden zijn. Het betreft hier enerzijds de grondexploitatie Maasboulevard zoals verantwoord in het grondbedrijf en anderszins de realisatie van de middenzaal zoals financieel verantwoord via de Algemene Dienst.

Zie hiervoor verder de financiële paragraaf.

### 5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Het betreft de financiële afronding van de Maasboulevard, inclusief middenzaal. De keuzes die voor liggen vloeien voort uit de bevoegdheid van de Raad tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente, en ten tweede specifiek de bevoegdheid om de begroting te wijzigen. De afronding van de grondexploitatie Maasboulevard en de financiële afronding van de realisatie van de middenzaal – en de keuze daarbij om de middenzaal aan de Maaspoort te verkopen - hebben beiden een positief financieel effect.

### 6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Met de Stichting de Maaspoort is overleg geweest over dit voorstel m.b.t. de aspecten van de middenzaal. De Maaspoort is daarmee akkoord.

### 7. Financiële paragraaf

#### Grondexploitatie

De gemeentelijke investeringen in de grondexploitatie bedragen ca. € 59,6 miljoen en passen daarmee binnen het door uw raad verleende krediet. De investeringen worden gedekt door grondopbrengsten, bijdragen van andere overheden en derden en door gemeentelijke bijdragen. De gemeentelijke bijdrage in de grondexploitatie bedraagt ca. € 13,1 miljoen (waarvan ca. € 4 miljoen als bijdrage in de kosten van de middenzaal)

Omdat de investeringen in de grondexploitatie nagenoeg zijn afgerond heeft het College de laatste grondexploitatieberekening (nacalculatie) vastgesteld. Deze nacalculatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Per saldo resteert een overschot van € 462.000,=. Hiermee is rekening gehouden in het weerstandsvermogen van het Ontwikkelbedrijf. Conform bestendig beleid wordt aan uw Raad voorgesteld dit overschot toe te voegen aan de reserve grondbedrijf.

Hieronder wordt de grondexploitatie samengevat weergegeven.

POST	grex nacalculatie nov 2013
TOTALE KOSTEN	59.573.000
TOTALE BIJDAGEN	22.771.000
TOTALE OPBRENGSTEN	37.264.000
SALDO	462.000

Voor de bouw van de Middenzaal (kredietvoting ad. € 10.410.000,-, raadsbesluit 2009-7

## Raadsvoorstel - onderbouwing

en Prorap 2010-III, nr. 407) zijn door de gemeente in de begroting vanaf 2014 kapitaallasten geraamd gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 25 jaar. De totale kosten voor de bouw van de middenzaal zijn € 10.880.000,-. Dit betekent een overschrijding van de bouwkosten ad € 470.000,=. De overschrijding is reeds via de voortgangsrapportage(s) majeure projecten aan uw Raad gemeld.

Voorstel is om het investeringskrediet met € 470.000,- te verhogen waarvoor dekking (kostenneutraal) aanwezig is middels de verkoop van de middenzaal aan de Maaspoort. Voortschrijdend inzicht (o.a. fiscale afweging) heeft er toe geleid dat de gemeente de middenzaal gaat overdragen aan de Maaspoort (economische levering heeft in juni dit jaar reeds plaatsgevonden). De Maaspoort zal de middenzaal kopen van de gemeente voor een bedrag van € 10.880.000,- en de gemeente verstrekt hiervoor een investeringssubsidie tot hetzelfde bedrag.

Ten behoeve van de noodzakelijke gebouw-gebonden installaties (warmte- en koude) is door de Maaspoort onderzocht of aansluiting op de bestaande WKO-installatie van de Maasboulevard mogelijk was. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de daarmee samenhangende aanvangsinvesteringen door de exploitant van de WKO zouden worden gedragen en deze vervolgens via de energierekening zouden worden omgeslagen. Gebleken is dat aansluiting op dit systeem zowel technisch als financieel niet haalbaar is, waardoor een alternatieve installatie voor verwarming en koeling dient te worden gerealiseerd. Gezien het feit dat het hier installaties betreffen die onderdeel van het gebouw zijn, ligt hier tevens een verantwoordelijkheid voor de gemeente, naast het feit dat het voor de Maaspoort momenteel niet mogelijk is om – naast de gedane investeringen in de inrichting van de middenzaal – deze lasten, geraamd op € 232.000,= volledig voor haar rekening te nemen. Voorgesteld wordt om 50% van de geraamde investeringen te weten een bedrag van € 116.000,=, in de aan de Maaspoort te verstrekken investeringssubsidie op te nemen.

Deze wijziging heeft voor onze begroting de volgende consequenties:

- a. De Maaspoort koopt de middenzaal van de gemeente voor een bedrag van € 10.880.000,- exclusief btw. Dat wil zeggen dat het verhoogde bouwkrediet in één keer gedekt en afgeschreven kan worden. De kapitaallasten van het oorspronkelijke bouwkrediet ad. € 737.260,- (begrotingsjaar 2014) vallen hierdoor vrij.
- b. De gemeente verstrekt de Maaspoort een investeringssubsidie ad. € 10.996.000,- (€ 10.880.000,- aankoop middenzaal en € 116.000,- aankoop warmte- koelinstallatie). Deze investeringssubsidie (bijdrage aan vaste activa in eigendom van derden) brengt kapitaallasten met zich mee van € 699.925,- (begrotingsjaar 2014) gebaseerd op een afschrijvingsstermijn van 40 jaar (conform investeringsbeleid).
- c. Per saldo heeft het omzetten van het bouwkrediet in een investeringssubsidie derhalve zelfs een positief (structureel) effect van € 37.335,- (begrotingsjaar 2014). Deze valt conform de nieuwe spelregels vrij binnen het kapitaallastenplafond en wordt per saldo ingezet om de nog openstaande taakstelling bij de Algemene Dienst in te vullen.

Onder voorbehoud van vaststelling door uw Raad van het krediet ad € 10.996.000,= zal het College vervolgens de subsidie verlenen en vaststellen.

In bijgaande (bijlage 2) begrotingswijziging zijn bovenstaande zaken opgenomen. Het structurele voordeel neemt in de begrotingsjaren na 2014 geleidelijk af.

Na verstrekking van de investeringssubsidie aan de Maaspoort kan ook het project middenzaal Maaspoort worden afgesloten.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

(SUB) POST	middenzaal november 2013
GRONDKOSTEN	411.000
BOUWKOSTEN	8.803.000
PLANKOSTEN	1.666.000
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>10.880.000</b>
BIJDRAGE GEMEENTE	6.924.000
BIJDRAGEN OVERIG	3.956.000
<b>TOTALE BIJDRAGEN</b>	<b>10.880.000</b>
SALDO	-

De gemeentelijke bijdrage in het project Middenzaal bestaat uit twee delen. Een bijdrage van € 3.956.000,- (als onderdeel van de € 13.1 mln. gemeentelijke bijdrage) uit de grondexploitatie en een bijdrage van € 6.924.000,- uit de algemene middelen.

Per saldo bedraagt de gemeentelijke bijdrage in dit totale project (grondexploitatie en middenzaal) € 20,2 miljoen, bestaande uit € 13,1 miljoen in de grondexploitatie, € 7 miljoen in de bouwkosten van de middenzaal en € 0.1 miljoen in de subsidie voor de aankoop van de warmte- en koelinstallatie.

### 8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Nee
Financiële risico's en aspecten	Ja
Economische risico's	Nee
Maatschappelijke risico's	Nee
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Nee
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Nee
Overige strategische risico's	Nee

### Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Voor wat betreft de financiële risico's en aspecten wordt verwezen naar de financiële paragraaf.

### 9. Vervolprocedure voor de raad

N.v.t.

# Raadsbesluit

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp                    Afronding Maasboulevard  
raadsnummer 2013        93  
raadsvergadering d.d.    18 december 2013

team    OBHFD  
steller   SA van Dellen  
doorkiesnummer    +31 77 3596937  
e-mail   s.vandellen@venlo.nl  
datum   12 november 2013

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 19 november 2013, registratienummer 13-15301; gelet op artikel 147, lid 2 en artikel 192 van de Gemeentewet

besluit vast te stellen:

- Het voordelig resultaat van de grondexploitatie Maasboulevard ad € 462.000,=, conform bestendig beleid, ten gunste te brengen van de algemene grondreserve.
- De bijgevoegde begrotingswijziging, waarin is verwerkt:
  - a. verhoging van het krediet bouw middenzaal met € 470.000,=;
  - b. in één keer afschrijven van het bouwkrediet ad € 10.880.000,= middels verkoop van de middenzaal aan de Maaspoort;
  - c. vaststelling van het krediet ten behoeve van investeringssubsidie aan de Maaspoort ad € 10.996.000,=
  - d. inzetten van het positief effect van omzetting bouwkrediet in investeringssubsidie voor de taakstelling kapitaallasten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2013.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten