



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Beëindiging Uitgifte Overeenkomst (UOK)
 gemeente Venlo en Fort van Venlo
RIB nummer 2018 122
collegevergadering d.d. 16 oktober 2018
programma Ontwikkeling Centrumstad
portefeuillehouders M. Pollux en E. Boom

ons kenmerk 1398049
team RGPMAN
steller MPG Weijers
doorkiesnummer +31 77 3596335
e-mail m.weijers@venlo.nl
datum 11 oktober 2018
bijlage(n)
datum verzonden 23 OKT. 2018

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Wij willen u hierbij informeren over de laatste ontwikkeling in het dossier kazerneterrein.
Het betreft specifiek de beëindiging van de Uitgifteovereenkomst tussen de gemeente Venlo
en Fort van Venlo.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Raadsinformatiebrief

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Met deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de beëindiging van de Uitgifteovereenkomst tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemers van het Fort van Venlo voor de ontwikkeling van een Leisuredome en Authentic Handmade & Foodmarket op het Kazerneterrein.

Deze informatiebrief gaat tevens in op het waarom, het proces, de (financiële) gevolgen en het vervolg.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Persbericht	..
2.	..	..
3.	..	..
4.	..	..
5.	..	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. **Wat is de kernopgave** (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

Met deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de beëindiging van de Uitgifteovereenkomst (hierna UOK) tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemers van het Fort van Venlo (Fort van Venlo Vastgoed BV, bestaande uit Twister Media Group en Wyckerveste, hierna FvV) voor de ontwikkeling van een Leisuredome en Authentic Handmade & Foodmarket op het Kazerneterrein.

2. **Waarom?** (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

Doel van deze raadsinformatiebrief is om u informatie te verstrekken ter controle en evaluatie.

3. **De informatie**

Aanleiding voor de beëindiging van de UOK is dat partijen na meerdere gesprekken gezamenlijk de conclusie getrokken hebben dat een ontwikkeling van het oorspronkelijk gedachte concept niet meer haalbaar is. Daarbij speelt vanuit gemeentezijde met name het verlies van draagvlak voor de aan het plan gekoppelde kabelbaan en voor het FvV de constatering dat er onvoldoende perspectief is dat de beoogde gecombineerde ontwikkeling van leisure en markt commercieel succesvol zal zijn.

De beëindiging van de UOK is een privaatrechtelijke bevoegdheid van het college. Gezien het feit dat het Kazerneterrein een project is waarover in het verleden veel politieke en maatschappelijke discussies hebben plaatsgevonden willen wij u uiteraard met deze raadsinformatiebrief zo goed mogelijk informeren over de beëindiging van de UOK. Daartoe zal in deze raadsinformatiebrief allereerst op hoofdlijnen ingegaan worden op het proces zoals dit verlopen is vanaf de vaststelling van de UOK. Vervolgens wordt u geïnformeerd over de gevolgen van de beëindiging van de UOK, waarna tenslotte inzicht gegeven zal worden in het vervolgproces voor de planontwikkeling van het Kazerneterrein.

Proces

Nadat uw raad medio 2016 het geoptimaliseerde plan voor het Kazerneterrein heeft vastgesteld is op 15 juli 2016 na een raadsconsultatie de UOK tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemers van het FvV vastgesteld. Deze UOK is later op onderdelen gewijzigd door middel van het op 22 maart 2017 overeengekomen addendum, waarover uw raad is geïnformeerd. In de UOK waren de rollen, verantwoordelijkheden, randvoorwaarden en proces voor de ontwikkeling van het initiatief van het FvV omschreven. Op basis van de UOK zijn partijen vanuit ieders verantwoordelijkheid gestart met de werkzaamheden en voorbereidingen zoals deze in de UOK beschreven waren. Het betrof daarbij het hierna volgende planproces.

Nadat in de zomer van 2016 de UOK is vastgesteld zijn partijen gestart met het uitvoeren van de afspraken zoals deze in de UOK overeengekomen waren. Daarbij zijn de initiatiefnemers van het FvV gestart met het uitwerken van de plannen voor het FvV zodat, conform de UOK, de omgevingsvergunning aangevraagd zou kunnen worden en een

afname van de voor het initiatief beoogde gronden zou kunnen plaatsvinden. Tegelijkertijd is de gemeente gestart met het bouwrijp maken van de gronden, het uitvoeren van archeologisch onderzoek en het restaureren van een deel van de fortmuur, die onderdeel zou worden van het initiatief van het FvV. Daarnaast is, conform de uit de UOK voortvloeiende verplichtingen, gestart met de voorbereiding voor de ongelijkvloerse kruising met de Eindhovenseweg (engineering van het plan) en de kabelbaan (uitwerken aanbestedingsprocedure en marktverkenning).

Begin 2017 verzoekt FvV de UOK te wijzigen. De wijziging in de verschijningsvorm van het project (kleiner bouwvolume als gevolg van het schrappen van de centrale overdekte ruimte tussen de kazernegebouwen en het Leisuredome) is door de gemeente geaccordeerd en in maart 2017 vastgelegd in een aanvulling op de overeenkomst.

In juni 2017 geeft FvV aan behoefte te hebben aan het doen van nieuwe wijzigingsvoorstellen voor aanpassing van de overeenkomst. Als belangrijkste reden hiervoor wordt door FvV aangegeven dat men het gevoel heeft dat het draagvlak voor de kabelbaan vermindert.

De gemeente heeft vanaf dat moment op het standpunt gestaan dat zij mee wil denken over aanpassingen maar dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van het project en de gemeentelijke zekerheids- en financiële positie, conform de gesloten UOK. Daarnaast is (op basis van de raadsconsultatie m.b.t. de kabelbaan in november 2017) aangegeven dat de gemeente haar verplichtingen met betrekking tot de kabelbaan zal nakomen.

Op basis van deze uitspraak blijven partijen in de periode november 2017 tot en met maart 2018 constructief met elkaar in gesprek om te bezien op welke wijze binnen het bestaande afsprakenkader tot een start van de ontwikkeling van het FvV gekomen kan worden. Dit heeft geresulteerd in een alternatief voorstel van FvV, de zogenaamde termsheet. Deze termsheet is met bijbehorende randvoorwaarden in de periode tot de zomervakantie beoordeeld. Met een servicebericht is uw raad hierover begin juli 2018 op de hoogte gesteld, waarbij is aangegeven dat dit alternatieve plan nader door het college beoordeeld zou worden en dat u hierover dit najaar geïnformeerd zou worden.

Na beoordeling van het alternatieve plan hebben wij de conclusie getrokken dat het geen reëel alternatief was voor het plan zoals dit in de UOK was vastgesteld. Weliswaar bood het plan een aantal voordelen: géén directe eis voor een kabelbaan en géén maatschappelijke financiering. Duidelijk was echter ook dat het alternatief alléén nog maar een Leisuredome betrof en de koppeling met de Authentic Handmade & Foodmarket was verlaten. Daarnaast betekende extra gestelde eisen o.a. m.b.t. parkeertarieven en het niet direct afnemen van de grond een minderopbrengst ten opzichte van de UOK van circa € 10 miljoen. Op basis van deze constatering: het loslaten van de unieke koppeling van Leisuredome en Authentic Handmade & Foodmarket en de duidelijke minderopbrengsten van dit alternatieve plan hebben wij geconcludeerd dat de termsheet niet als alternatief voor de ontwikkeling van het Kazerneterrein kan worden gezien. Tegelijkertijd hebben wij geconstateerd dat het maatschappelijk en politiek draagvlak voor de realisatie van de kabelbaan sterk was afgenomen.

Op basis van deze constatering hebben na het zomerreces gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemers van het FvV plaatsgevonden, waarbij uiteindelijk gezamenlijk de conclusie is getrokken dat partijen geen perspectief zien voor een verdere samenwerking die gericht is op de ontwikkeling van een Leisuredome en een Authentic

Handmade & foodmarket en dat een beëindiging van de UOK aan de orde is.

Financiële gevolgen van de ontbinding van de Uitgifte Overeenkomst (UOK)

Partijen hebben in de afgelopen periode meerdere gesprekken gevoerd over de randvoorwaarden en de financiële implicatie behorende bij de ontbinding van de UOK. Belangrijk is daarbij te melden dat partijen gezamenlijk instemmen met het beëindigen van de UOK en dat partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid aangeven dat het beter is met de samenwerking te stoppen.

Ten aanzien van de financiële afwikkeling hebben partijen afgesproken dat het FvV een bedrag van € 700.000,- ontvangt. Dit bedrag is als volgt onderbouwd:

Uitgangspunten:

1. Iedere partij neemt haar interne personeelskosten voor eigen rekening.
2. De gemeentelijke externe kosten, in verband met het bouwrijp maken van het terrein, blijven van nut voor de toekomstige ontwikkeling van het Kazernekwartier en worden niet betrokken bij de financiële afwikkeling.
3. De overige externe kosten van de gemeente (€ 200.000,-) en FvV (€ 900.000,-) worden betrokken in de financiële afwikkeling. FvV levert een complete onderbouwing van de door hen gemaakte kosten aan de gemeente.
4. Per saldo vergoedt de gemeente een bedrag van € 700.000,- aan FvV.
5. De gemeente ontvangt de rechten van de voor FvV door externe partijen opgestelde documenten.
6. Partijen vrijwaren elkaar over en weer voor mogelijke toekomstige claims naar aanleiding van de ontbinding van de UOK.

Bovenstaand genoemd bedrag ad € 700.000,- wordt ten laste gebracht van de grondexploitatie van het project Kazerneterrein en zal onderdeel worden van een nieuw op te stellen financieel raamwerk voor het Kazerneterrein, waar in de conceptbegroting voor 2019 al op geanticipeerd wordt. Tenslotte hechten wij eraan u te informeren dat over de ontwikkelingen van het kazerneterrein de afgelopen periode ook nadrukkelijk gesproken is met de provincie. Via Raadsinformatiebrief nr. 118 bent u geïnformeerd over het bestuurlijk afsprakenkader dat de gemeente met de Provincie Limburg op 16 oktober jl. gesloten heeft. Middels dit afsprakenkader wordt de samenwerking tussen gemeente en provincie ten behoeve van een aantal majeure ontwikkelingen voor de komende jaren geborgd en tevens de (financiële) risico's daarop beheerst. De ontwikkeling van het kazerneterrein is daar een nadrukkelijk onderdeel van. Zoals aangegeven in Rib nr. 118 zullen wij in periode november 2018 tot april 2019 samen met de provincie een nadere analyse en verdiepingsslag uitvoeren van de majeure projecten, waaronder het kazerneterrein. De resultaten van deze verdiepingsslag zullen wij inbrengen in de verdere doorontwikkeling van het kazerneterrein en uiteraard met u delen.

Communicatie

Het college hecht veel waarde aan een gezamenlijke en éénduidige communicatie vanuit de gemeente en de initiatiefnemers van het Fort van Venlo. Op dinsdag 23 oktober zullen partijen dan ook gezamenlijk bij de persconferentie aanwezig zijn om de pers te woord te staan. Daarbij zal een gezamenlijk persbericht naar buiten gebracht worden (zie Bijlage 1)

4. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Zie de tekst bij 3. De informatie, onder het kopje proces.

5. Relatie met programma

De ontwikkeling van het Kazerneterrein is onderdeel van het programma Ontwikkeling Centrumstad.

6. Vervolgprocedure voor de raad

Op basis van ons besluit tot beëindiging van de UOK wordt momenteel de zogenaamde vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers van het FvV uitgewerkt. Zodra deze vaststellingsovereenkomst ondertekend is zal er sprake zijn van een definitieve beëindiging van de UOK, waarbij partijen zoals hierboven aangegeven elkaar over en weer vrijwaren van mogelijke toekomstige schadeclaims.

Vervolgens zijn wij voornemens u zo snel mogelijk te informeren over nieuwe ontwikkelperspectieven voor het Kazerneterrein, teneinde een interactief proces te starten met uw gemeenteraad om nieuwe kansen voor het Kazerneterrein in de toekomst maximaal mogelijk te maken. In de beeldvormende raad van december aanstaande zal dan ook een eerste toelichting gegeven worden over de nieuwe koers voor het Kazerneterrein.