



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 2022-136  
collegevergadering d.d. 1 november 2022  
programma Centrumstad Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1901857  
team RGPMAN  
steller E. van Langh  
doorkiesnummer 06-57880057  
e-mail e.vanlangh@venlo.nl  
datum 30 september 2022  
bijlage(n)  
datum verzonden

2 - NOV. 2022

### Onderwerp

Uitgifteovereenkomst Kazerne Kwartier, fase I

### Kennisnemen van

Uw raad wordt gevraagd kennis te nemen van het feit dat met de ontwikkelende partijen van het Kazerne Kwartier, fase I, overeenstemming is bereikt over de uitgiftevoorwaarden van gronden, opstallen en gebouwen. Deze voorwaarden zijn verwerkt in uitgifteovereenkomsten, die wij voornemens zijn met de marktpartijen te sluiten. De directies van de marktpartijen hebben aangegeven de uitgifteovereenkomsten met de gemeente te willen aangaan. Hiermee is een belangrijke voorwaarde ingevuld voor de start van de werkzaamheden. Onze partners committeren zich hiermee met de feitelijke ontwikkeling van het terrein.

### Aanleiding

Met deze raadsinformatiebrief willen wij u op de hoogte brengen van het bereiken van deze mijlpaal binnen het project Kazerne Kwartier.

### Kernboodschap

Op 28 juni 2021 is de Intentie en Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkeling Kazerne Kwartier (Sok.) gesloten. Het betreft een zes-partijenovereenkomst met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., Laudy Bouw & Ontwikkeling B.V. en MVJ Holding B.V. (Mulleners, die werkt in combinatie met Laudy), Woningstichting Woonwenz en Weski Vastgoed B.V. (die werkt in combinatie met Woonwenz). Deze vijf contractspartijen zijn gekozen na een selectieprocedure waarbij circa twintig proposities waren ingediend door ontwikkelende partijen. Deze procedure voldoet aan de eisen ingevolge de zogenaamde Didam-jurisprudentie van de Hoge Raad, op grond waarvan uitgifte van vastgoed voldoende transparant moet geschieden.

Vervolgens is toegewerkt naar een uitgifteovereenkomst. Na constructief overleg over de uitgiftevoorwaarden zijn partijen daarover ambtelijk tot overeenstemming gekomen. De directies van de ontwikkelende partijen hebben vervolgens medegedeeld dat zij de

## Raadsinformatiebrief

uitgifteovereenkomsten met de gemeente willen aangaan. Het akkoord dat is bereikt is verwoord in de Uitgifteovereenkomst Kazerne Kwartier fase 1. Doel van deze uitgifteovereenkomst is om contractuele afspraken en organisatorische werkafspraken te maken voor de uitgifte van de ontwikkelvelden, opstallen, gebouwen en de hierbij behorende ontwikkeling. In de uitgifteovereenkomst leggen partijen de voorwaarden vast waaronder onroerende zaken afgenomen worden en op het aan hen toekomende deel van de ontwikkelvelden.

Het betreft drie overeenkomsten, waarvan één met Janssen de Jong, één met de combinatie Laudy–Mulleners en één met de combinatie Woonwenz–Weski (hierna: marktpartijen). De overeenkomsten zijn vrijwel identiek, maar uiteraard zitten er verschillen in de gronden en gebouwen die worden gekocht en de totaalprijzen die daarvoor worden betaald.

Verder wijkt de overeenkomst met Woonwenz-Weski af op het punt van de garantie. Dat laatste heeft betrekking op twee zaken. Op de eerste plaats is het aan een woningcorporatie wettelijk niet toegestaan om garant te staan voor een commerciële partij, hetgeen betekent dat Woonwenz en Weski (anders dan Laudy en Mulleners) niet hoofdelijk voor elkaar instaan. Daarnaast is een woningcorporatie geen onderdeel van een concern, waardoor een concerngarantie niet mogelijk is.

Op hoofdlijnen nemen de marktpartijen de volgende verplichtingen op zich.

- Zij dienen voor eigen rekening alle aanvragen in voor de vereiste planologische besluiten (concreet hebben marktpartijen al een ontwerpbestemmingsplan voor fase 1 van het Kazerne Kwartier op laten stellen, welk bestemmingsplan gelijktijdig met dit voorstel aan ons college wordt voorgelegd);
- Zij vervaardigen de benodigde voorlopige en definitieve ontwerpen c.q. laten deze vervaardigen;
- Zij dienen tijdig een passende en ontvankelijke aanvraag in voor de voor realisatie van een (deel van een) ontwikkelveld benodigde omgevingsvergunning;
- Zij nemen de onroerende zaken van de gemeente af en betalen de koopprijs;
- Zij spannen zich in om de ontwikkelvelden overeenkomstig het vastgestelde Ontwikkelplan en de afspraken in de overeenkomst te bebouwen;
- Zij dragen zorg voor de realisatie van de parkeervoorzieningen conform het vastgestelde Ontwikkelplan;
- Zij stellen de gemeente op de hoogte van de voortgang van de ontwikkeling en realisatie en stellen daartoe de relevante informatie tijdig en conform de planning ter beschikking.

Op hoofdlijnen verplicht de gemeente Venlo zich om:

- voortvarend medewerking te verlenen aan de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan;
- de aanvragen voor de omgevingsvergunningen tijdig af te handelen;
- de onroerende zaken conform de overeenkomst bouwrijp aan te leveren;
- de openbare ruimte te ontwerpen en te realiseren;
- de gedeeltelijke verhoging en de afwerking van de fortmuren te realiseren in overeenstemming met het vastgestelde Ontwikkelplan.

### Afspraken koopprijs

Door Arcadis is een onafhankelijk taxatierapport opgesteld teneinde de waarde van te verkopen onroerende zaken te onderbouwen. De taxatie komt uit op een totaalbedrag van € 25 miljoen voor de gezamenlijke ontwikkelvelden.

## Raadsinformatiebrief

De koopprijs wordt betaald bij levering van de gronden, en die levering vindt plaats kort nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is (dan wordt in beginsel ook gestart met de bouw).

De marktpartijen betalen een voorschot op de koopprijs van het betreffende ontwikkelveld op het moment dat de omgevingsvergunning "bruikbaar" is.

### Afspraken woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor de eerste fase is op zorgvuldige wijze en in het algemeen belang samengesteld. De geïnventariseerde woonwensen, druk op de woningmarkt en een woonprogramma ten gunste van de ontwikkeling van het beoogde stedelijke woon- en leefmilieu staan hierbij centraal. Om de diversiteit van het aanbod te borgen en de verleiding uit de huidige markt ten gunste van het private belang te verminderen zijn in de uitgifteovereenkomst een aantal voorwaarden en verplichtingen opgenomen. De woningen in sociale huur dienen tenminste 20 jaar in deze categorie te worden aangeboden, voor de middel-dure huur geldt een termijn van minimaal 10 jaar na oplevering van de woning. Dit garandeert dat de woningen niet in een andere categorie voor de gestelde termijn in andere prijscategorie terecht komen, dan wel individueel worden uitgepond.

Voor de middel-dure koop wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd van 10 jaar na oplevering van de woning. De zelfbewoningsplicht voorkomt dat de betreffende woningen door beleggers worden gekocht en vervolgens worden aangeboden in de (middel-)dure huur. Hetgeen tot een verdere verschraving van het aanbod in de middel-dure koop leidt, een categorie waar in de woningmarkt de grootste druk op staat. De minimale verhuurtermijn en zelfbewoningsplicht zijn geborgd via een zogeheten kwalitatieve verplichting, inclusief een kettingbeding en boeteclausule.

Voorgaande bepalingen gaan verder dan hetgeen gebruikelijk is wanneer gemeenten bouwgrond verkopen. De zeer overspannen situatie op de woningmarkt rechtvaardigt ons inziens dat deze voorwaarden worden gesteld.

### Afspraak welstandstoets

Met marktpartijen is afgesproken dat aan uw raad zal worden voorgesteld om de welstandstoets te laten verlopen via een specifiek te vormen kwaliteitsteam in plaats van de toets door de Welstandscommissie. Dat kan juridisch worden vorm gegeven doordat uw raad besluit om de voorzitter (zijnde de stedenbouwkundige van Bureau West8) aan te wijzen als stadsbouwmeester voor het gebied Kazerne Kwartier. Mocht uw raad hier niet toe besluiten, dan zal de toets alsnog via de welstandscommissie verlopen.

Een voorstel tot aanwijzing van de stadsbouwmeester zal gelijktijdig met het voorstel tot vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan aan uw raad worden voorgelegd. Over het Beeldkwaliteitsplan heeft de welstandscommissie geadviseerd. Het Beeldkwaliteitsplan is de toetssteen voor het kwaliteitsteam en de stadsbouwmeester. Indien een afwijking van het Beeldkwaliteitsplan aan de orde mocht komen, dan zal de stadsbouwmeester daarover voorafgaand advies inwinnen van de welstandscommissie.

De uitgifteovereenkomsten zijn in lijn met het op 30 juni 2022 door uw raad vastgestelde financieel kader Kazerne Kwartier.

## Communicatie

De communicatie aangaande de ontwikkelingen binnen het Kazerne Kwartier is de afgelopen periode intensiever geworden. Naast de omgevingsmanager is er in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2022 ook een communicatieadviseur ingezet. Er wordt maandelijks een

## Raadsinformatiebrief

voortgangsmail rondgestuurd. Er worden bijeenkomsten georganiseerd, huis-aan-huis brieven verspreid en gesprekken gevoerd met betrokkenen. Alles met het doel om mensen goed te informeren. Resultaat is dat mensen aangeven het prettig te vinden om geïnformeerd te blijven. Deze wijze van communiceren wordt de komende maanden verder geïntensiveerd.

### Vervolgprocedure raad

Op 9 november 2022 staat er een themasessie met uw raad gepland over de voortgang van het project Kazerne Kwartier. Zoals door het presidium is verzocht zal daarbij op enkele specifieke vraagpunten worden ingegaan, o.a. parkeerplaatsen, verdeling typen woningen, erfgoed, huidige huurders en rol museum.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten

