

## **Raadsbijlage 2**

### **Uitgifte-overeenkomst met het Fort van Venlo , met bijlagen:**

1. Projectplan Fort van Venlo
2. Memo Technisch Overleg / Bouwrijpmaken
3. Situatietekening fase 1 en 2 en gebouwen V, A en I
4. Planning: I Overallplanning II Wabo planning
5. a. Rapport Karres en Brands Landschapsarchitecten BV,  
b. Tekening fase 1  
c. Ongelijkvloerse aansluiting
6. Uitgangspunten oeververbinding
7. Koop-/leveringsakte
8. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012
9. Letter of Intent (BNG)
10. Gemeentegarantie
11. Document Financiering Fase 1, met 5 annexen
12. Hypotheekakte
13. Concerngarantie

### **Status**

openbaar, met uitzondering van bijlage 9, en de 5 annexen van bijlage 11, in verband met bedrijfsgegevens.

### **Consultatie:**

- Uw raad wordt verzocht kennis te nemen van de Uitgifte-overeenkomst en de daarin vervatte afspraken met het Fort van Venlo die het college in beginsel wil sluiten omtrent de ontwikkeling van het Fort van Venlo,
- waarvan onderdeel uitmaakt :
  - het garant staan voor een gedeelte van de financiering van het project.
  - het verstrekken van een subsidie aan het Fort van Venlo in haar investeringen in de restauratie en herstel en publieke toegankelijkheid van cultureel erfgoed alsmede in de investeringen in een duurzaam collectief Warmte/Koude Opwekkingssysteem
- Uw wensen en bedenkingen omtrent dit voornemen ter kennis van het college te brengen.

---

## **Nadere toelichting overeenkomst**

### **Verkoop**

De overeenkomst is in essentie gericht op de verkoop van grond en gebouwen (naast de afspraken over de financiering door de initiatiefnemers). Er wordt geen realisatieverplichting opgelegd aan Fort van Venlo. Als er wel een realisatieverplichting zou worden opgenomen, ontstaat een risico dat de overeenkomst aanbestedingsrechtelijk als een opdracht moet worden beschouwd, en door de gemeente had moeten worden aanbesteed.

De afspraak (artikel 7.6) dat bij het niet starten van de bouw de gemeente een recht op teruglevering van de onroerende zaken krijgt waarbij de koopprijs met € 1 miljoen wordt verminderd, kan niet als een verhulde realisatieplicht worden gezien (een marktpartij zal zich

hier niet door laten leiden bij de beslissing om het project uit te voeren). Maar het is wel een serieuze financiële prikkel voor de marktpartij. In artikel 7.5 is opgenomen dat, indien Fort van Venlo de onroerende zaken niet afneemt, de gemeente de overeenkomst kan ontbinden en kosten tot een bedrag van € 1 miljoen op Fort van Venlo kan verhalen.

#### De koopprijs

De koopprijs van de onroerende zaken bedraagt de marktconforme, getaxeerde prijs van circa € 5,45 miljoen. Dat bedrag bestaat uit een prijs van € 3 miljoen voor de gebouwen, en € 110 per m<sup>2</sup> BVO voor de gronden. De definitieve prijs is afhankelijk van de werkelijk te realiseren m<sup>2</sup> BVO voor het Leisure Dome, met een minimum van 21.000 m<sup>2</sup>.

In de grondexploitatie is hiervoor een opbrengst van bijna € 6,6 miljoen geraamd. Met Fort van Venlo wordt afgesproken dat de garantiepremie die wordt voldaan tenminste het verschil bedraagt tussen de geraamde opbrengst en de definitieve verkoopprijs (artikel 15.1, sub c, en Annex 1 van Bijlage 11). Indien de berekende premie minus de subsidie voor de vrijgestelde investeringen (zie hierna) lager is dan dit verschil, wordt de premie verhoogd. Daarmee ontvangt de gemeente altijd de geraamde opbrengst van € 6,6 miljoen.

#### Vrijgestelde investeringen

Zoals in het voorstel al gemeld, is het mogelijk om geoorloofde staatssteun te verlenen voor de uitvoering van bepaalde investeringen, in casu tot een bedrag van € 3,7 miljoen. De basis daarvoor ligt in de Algemene Groepsvrijstellingsverordening van de Europese Commissie. Dat levert een voordeel op voor Fort van Venlo, waarvoor het college middels een beschikking subsidie moet verlenen. Fort van Venlo moet t.z.t. aantonen dat de vrijgestelde investeringen daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

#### Het Projectplan

Met het Projectplan geven marktpartijen aan wat zij willen gaan realiseren. In dit plan is het combi-concept van Leisure Dome & Authentic Handmade & Food Market verder uitgewerkt. Tevens laten partijen zie hoe het complex er straks uit komt te zien: hoe de nieuwbouw aansluit op de contouren van het fort en hoe de kazernegebouwen worden ingezet voor de markt.

In het Projectplan geven partijen aan hoe zij invulling geven aan de C2C ambitie in alle 5 de thema's van het door de raad vastgestelde ambitiedocument voor het Kazernekwartier: cultuurhistorie, water, energie, materialen en groen.

Ook beschrijven partijen in het plan hoe zij invulling geven aan Social Return on Investment, zowel in de bouwfase als in de exploitatiefase van het plan.

In artikel 5.9 en 6 zijn afspraken vastgelegd over de wijze waarop het Projectplan wordt uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

#### Optie fase 2 en voorkeursrecht gebouwen

Voor Fort van Venlo is het van wezenlijk belang dat de mogelijkheid bestaat om het project uit te bouwen in een tweede fase. Na de startfase verwacht Fort van Venlo dat het voor het succes van de ontwikkeling nodig is om de oppervlakte te vergroten. Hiertoe wordt in artikel 13 een optie verleend voor het terrein gelegen achter de gebouwen E en F. De prijs die Fort van Venlo dan dient te betalen is bepaald op 125 euro per m<sup>2</sup> BVO. (met indexering). De optie geldt voor de periode tot drie jaar na de levering van de onroerende zaken van fase 1.

Daarnaast geldt voor de gebouwen A, I en V een optie die loopt tot en met 31 december 2016. De prijs wordt vastgesteld middels taxatie. Voor de periode tot zes jaren na de levering van de onroerende zaken van fase 1 heeft Fort van Venlo voor deze gebouwen een

voorkeursrecht van koop (artikel 14). Dat houdt in dat de gemeente verplicht is om de gebouwen eerst aan het Fort van Venlo aan te bieden, alvorens ze aan een derde te kunnen verkopen.

#### Overig

Partijen hebben tevens afspraken over :

- de planning (overall en de wabo-vergunning) en het bouwrijpmaken, in verband met de onderzoeken naar archeologie en explosieven. De planning is opgesteld op basis van kennis en ervaring tot nu toe en redelijkerwijs te verwachten duur daarvan. Effecten van uitzonderlijke vondsten zijn zodanig casus-specifiek dat deze zich niet op voorhand laten vertalen in een plannen. Vast ligt dan ook dat partijen zich bewust zijn van het risico van “tegevallers” en daar vervolgens samen in te handelen hebben.
- de wijze waarop in de planuitwerking wordt omgegaan met het muurwerk van het fort in relatie tot de nieuwbouw.
- omvang en inrichting van de openbare ruimte van fase 1 op basis van het voorlopig ontwerp (Karres & Brands).

De financiële afspraken in verband met het “maatschappelijk financieren” komen in bijlage 3 aan de orde.