

Notitie

PROJECT- EN PROCESMANAGEMENT

aan Wethouders Pollux en Boom

c.c. Serge van Dellen

van Michel Weijers

onderwerp Procesbeschrijving beëindiging UOK met Fort van Venlo

ons kenmerk

team RGPMAN

steller MPG Weijers

doorkiesnummer +31 77 3596335

e-mail m.weijers@venlo.nl

datum 27 november 2018

Het proces met betrekking tot de beëindiging van de UOK wordt tijdens de oordeelsvormende vergadering van de gemeenteraad op 12 december as. toegelicht door wethouder Pollux.

Doel van deze procesweergave

Op hoofdlijnen inzicht geven in het proces en de afwegingen die ten grondslag hebben gelegen ten aanzien van het besluit de samenwerking met de initiatiefnemers van het Fort van Venlo te beëindigen. Dit procesverhaal dient daarbij gezien te worden als aanvulling op de antwoorden op de vragen die door meerdere raadsfracties gesteld zijn naar aanleiding van de raadsinformatiebrief 2018-122.

Het proces

Na de installatie van het college in mei van dit jaar zijn wethouder Boom en ik geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van het Kazerneterrein. We wilden ons vanzelfsprekend laten informeren over de stand van zaken van het project want de herontwikkeling van het Kazerneterrein is een project dat de gemoederen in de stad al een aantal jaren stevig bezig houdt.

Wij zagen dat de voortgang van de herontwikkeling moeizaam verliep. Op het Kazerneterrein waren de voorbereidingen voor het bouwrijp maken en de restauratie van een deel van de muur weliswaar volop bezig, zicht op een snelle start van het plan was er op dat moment niet. De werkzaamheden op het Kazerneterrein vonden plaats in het kader van de afspraken zoals deze in de Uitgifte Overeenkomst (UOK) waren vastgelegd. Dit betekende dat de gemeente conform afspraken volop bezig was met het invullen van de randvoorwaarden voor de planontwikkeling.

Tegenover deze gemeentelijke inspanningen hadden de initiatiefnemers van het Fort van Venlo ook niet stilgezeten. **Dit voorjaar** was namelijk mede ook op verzoek van het vorige college door de initiatiefnemers een alternatief plan ingediend voor de ontwikkeling van het Kazerneterrein. Aanleiding om open te staan voor een mogelijk alternatief plan was 2-ledig: enerzijds het feit dat de initiatiefnemers aangaven dat zij nog steeds grote risico's voor het plan zagen in het feit dat er maatschappelijke weerstand gevoeld werd ten opzichte van het plan en met name de koppeling met de kabelbaan. Zeker ook tijdens de verkiezingsperiode

Notitie

is zeer veel over dit thema gesproken en meestal was daar geen sprake van een draagvlak voor de planontwikkeling. Anderzijds was ook duidelijk dat de initiatiefnemers steeds meer moeite hadden het beoogde plan financieel en functioneel “rond” te krijgen. Stijgende bouwkosten zetten de plannen onder druk maar door veel negatieve publiciteit rondom het plan was het ook lastig om de noodzakelijke huurders voor het totale concept te vinden. Voor de gemeente was dit natuurlijk ook een risico: een ontwikkeling van het terrein zonder de daarvoor noodzakelijke functies op het terrein zorgt ook voor minder bezoekers, hetgeen direct een risico zou betekenen voor de exploitatie van de kabelbaan waarvoor de gemeente voor een deel de risico's zou moeten afdekken. Om deze reden is dan ook begin dit jaar besloten open te staan voor een mogelijk alternatief plan, dat zowel voor de gemeente als de initiatiefnemers minder risicovol zou zijn. Hiertoe is dit voor jaar door de initiatiefnemers de zogenaamde Termsheet ingediend.

Termsheet

De inhoud en de aan dit plan gekoppelde randvoorwaarden waren vastgelegd in een door de initiatiefnemers aangereikte Termsheet. Een aangepast plan met nogal wat gevolgen voor de gemeente Venlo. Dit was ook een belangrijke reden van het vorige college om geen besluit meer te nemen over deze Termsheet. Dit zou een opgave zijn voor het nieuwe college. Dit is destijds ook zo gecommuniceerd en afgestemd met de initiatiefnemers.

In juni van dit jaar zijn wij door de ambtelijke organisatie inhoudelijk op de hoogte gesteld van deze termsheet. Duidelijk werd dat het hierbij om een aantal forse wijzigingen ging ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. Op hoofdlijnen betekende de termsheet het volgende:

Positief was dat in de 1^e fase van het plan (dit zou dan alleen een leisuredome zijn) er géén kabelbaan noodzakelijk was en géén maatschappelijke financiering aan de orde zou zijn.

Daarnaast zou snel tot planontwikkeling overgegaan kunnen worden.

Negatief was echter dat er aan deze ontwikkeling een aantal andere randvoorwaarden gekoppeld waren zoals het niet direct afnemen en betalen van de gronden, geen extra investering in duurzaamheid en C2C, een verlaging van het afgesproken parkeertarief met daardoor fors minder inkomsten. In totaal zou dit in financiële zin een minderopbrengst van ruim 10 miljoen euro betekenen. Tenslotte was in de termsheet geen sprake meer van een combinatie van een leisuredome en een authentic handmade & foodmarket. Juist deze unieke combinatie was altijd één van de belangrijkste uitgangspunten geweest om in te stemmen met het initiatief voor Fort van Venlo. Weliswaar werd aangegeven dat in een mogelijke 2^e fase de markt alsnog gerealiseerd zou kunnen worden maar ook hier werd dan wel weer een kabelbaan aan gekoppeld. Kortom: een nieuw plan weliswaar voorlopig zonder kabelbaan maar een dermate sterke verschraving ten opzichte van het oorspronkelijk plan, zowel kwalitatief als ook met betrekking tot de financiële impact.

Naar aanleiding van het verkregen inzicht hebben we als college besloten de zomerperiode te benutten om te bezien in hoeverre de gemeente samen met de initiatiefnemers de termsheet verder aangepast zou kunnen worden om de negatieve financiële gevolgen te verminderen en te bezien hoe het voorgestelde plan van alleen een leisuredome toch zou kunnen voldoen aan de oorspronkelijk brede functionele doelstelling van het Fort van Venlo. We hebben uw raad hierover dan ook **in juli dit jaar** via een servicebericht geïnformeerd.

Uitgangspunt voor het college was en is uiteraard een snelle ontwikkeling van het Kazerneterrein maar dan wel met de kwaliteit die het Kazerneterrein verdient en het gezamenlijk commitment van zowel de gemeente als initiatiefnemers. De ontwikkeling van het kazerneterrein is zo cruciaal voor de stad dat het van uiterst groot belang was dat zowel

Notitie

de gemeente als initiatiefnemers gezamenlijk voor dezelfde kwaliteit van de ontwikkeling zouden gaan. Daarover heeft dan ook in de **zomerperiode** eerst ambtelijk en vervolgens bestuurlijk het gesprek plaatsgevonden.

De keuze om de samenwerking te beëindigen

In de periode juli/augustus heeft intern met de ambtelijke organisatie overleg plaatsgevonden over de mogelijkheid voor het realiseren het alternatieve plan zoals was ingediend via de Termsheet. Daarbij werd duidelijk dat (na ambtelijk overleg tussen Fort van Venlo en de gemeente) ook na kleine aanpassingen nog steeds sprake zou zijn van een minderopbrengst van ca. 10 miljoen euro en dat een combinatie tussen Leisuredome en Markt op korte termijn niet haalbaar was. Juist deze combinatie zou de grote meerwaarde betekenen voor het stedelijk centrum. We kwamen dan ook tot de conclusie dat de termsheet geen alternatief was voor een ontwikkeling op het Kazerneterrein en een dermate grote afwijking betrof van de kaders die uw raad aan ons heeft meegegeven. Het belang van een kwalitatieve ontwikkeling van het Kazerneterrein stond daarbij voorop en alleen de komst van een Leisuredome werd als eerste ontwikkeling op het Kazerneterrein niet als de drager voor de toekomstige ontwikkeling gezien. Het alternatief zou een terugval op het oorspronkelijke plan zijn zoals in de UOK was beschreven. De afgelopen 2 jaar hadden echter ook al uitgewezen dat dit in feite ook een heel lastig traject zou worden.

In augustus dit jaar heeft het na het zomerreces dan ook het eerste bestuurlijke overleg met Fort van Venlo plaatsgevonden. Daarbij is vanuit de gemeente aangegeven dat de termsheet een te grote aderlating zou betekenen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. Tijdens dit gesprek werd echter tevens steeds duidelijker dat zowel de gemeente als het Fort van Venlo de kans op een succesvol traject om het totale plan voor het Fort van Venlo zoals het in de UOK was vastgesteld als zeer gering achtten.

Vanuit de gemeente speelde hierbij de volgende aspecten een rol:

- Het verminderde vertrouwen dat de initiatiefnemers uiteindelijk het gewenste totaalconcept zouden gaan realiseren (Leisuredome en Markt).
- Het verminderde vertrouwen dat bij ontwikkeling van het plan de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit gerealiseerd zou worden.
- De verplichting dat, indien vastgehouden zou worden aan het uitvoeren van de UOK, de gemeente gehouden zou zijn aan de aanleg van de ongelijkvloerse kruising en deels risicodragend zou zijn in de exploitatie van de kabelbaan. Dit werd in het kader van de slechte financiële situatie van de gemeente als extra risico gezien.
- Het feit dat de maatschappelijke discussie rondom de kabelbaan niet minder was geworden.
- De wil om het Kazerneterrein snel tot ontwikkeling te laten komen en niet eindeloos blijven onderhandelen over dit initiatief.

Vanuit de initiatiefnemers speelden de volgende aspecten een rol:

- Markt- economische aspecten (bouwkosten stijging, meerdere andere authentic handmade & foodmarket ontwikkelingen in de regio)
- De openbare maatschappelijke en politieke discussies rondom de kabelbaan en het plan in algemene zin, waardoor marktpartijen uiteindelijk ook minder vertrouwen houden in het plan.

Partijen concludeerden dan ook dat in feite “het momentum voor het plan voorbij was” en dat men (hoe pijnlijk dan ook) een besluit zou moeten durven te nemen de samenwerking te

Notitie

beëindigen als er geen gezamenlijk vertrouwen meer is en daarmee een nieuwe mogelijkheid te creëren een nieuwe koers voor het Kazerneterrein te bepalen.

Waarom geen schadeclaim?

Naar aanleiding van de conclusie van beide partijen dat voor de uitvoering van het plan zoals dat in de UOK was vastgelegd het wederzijds draagvlak ontbrak en de conclusie dat een veel kleiner plan grote negatieve consequenties had en niet de gewenste kwaliteit voor het Kazerneterrein zou bieden is gesproken over de wijze waarop een ontbinding van de UOK tot stand zou moeten komen.

Voor de gemeente en Fort van Venlo was de gezamenlijke conclusie dat een juridisch traject (waarbij partijen elkaar over en weer aansprakelijk zouden gaan stellen voor het niet doorgang vinden van het plan) niet wenselijk zou zijn. Van het indienen van een schadeclaim bij Fort van Venlo of omgekeerd bij de gemeente Venlo was dan ook geen sprake. Het indienen van een schadeclaim was conform de UOK alleen aan de orde indien één van de partijen de samenwerking eenzijdig zou beëindigen. Dit was hier niet het geval.

Uiteraard is de optie om volledig vast te houden aan de UOK en het Fort van Venlo dwingen het plan uit te voeren in het College uitgebreid besproken. De enige reden om dit te doen zou het mogelijk kunnen claimen van een bedrag van 1 miljoen euro dan zijn. Zoals eerder aangegeven had het college, gezien de gehele voorgeschiedenis van het project, grote twijfel bij de (politieke) haalbaarheid, de samenwerking en het uiteindelijk kwalitatieve eindresultaat van het project.

Indien de gemeente een succesvolle schadeclaim had willen indienen zouden daar de volgende randvoorwaarden aan verbonden zijn:

- Start aanbesteding en aanleggen van de ongelijkvloerse kruising met de Eindhovenseweg.(gemeentelijke investering ca. 7 miljoen euro)
- Start aanbesteding Kabelbaan.
- Garant staan voor het exploitatie risico (maximaal 5 miljoen euro)

Duidelijk was echter dat dit voor het college niet de manier zou zijn om het beste resultaat voor het Kazerneterrein te bereiken. Belangrijkste reden was de gezamenlijke conclusie met de initiatiefnemers van het Fort van Venlo dat het plan zoals vastgelegd in de UOK niet meer het beste plan was voor het Kazerneterrein. Daarnaast is een positieve afloop voor de gemeente van een mogelijke juridische procedure nooit gegarandeerd, zeker gezien het feit dat in de afgelopen planperiode het politieke- en maatschappelijke draagvlak voor het plan sterk onder druk is komen te staan. Belangrijk daarbij was tevens de overweging dat een juridische procedure mogelijk meerdere jaren zou kunnen duren, met als gevolg dat een verdere stagnatie van de ontwikkeling van het Kazerneterrein aan de orde zou zijn en ook niet ingesprongen zou kunnen worden op mogelijk nieuwe ontwikkelkansen die op dit moment ontstaan door het gunstige economische klimaat.

Samengevat wilde het college de weg vrij maken voor een nieuwe koers voor de herontwikkeling van het Kazerneterrein. Een mogelijk langsepende juridische procedure had dit onmogelijk gemaakt. Daarnaast is het college van mening dat met dit besluit ook

Notitie

tegemoet wordt gekomen aan de maatschappelijke discussie zoals deze de afgelopen jaren over het Kazerneterrein heeft plaatsgevonden.

Het onderhandelingsresultaat

Omdat er sprake was van een gezamenlijk besluit om tot ontbinding van de UOK over te gaan was het onderling claimen van de in de UOK genoemde schadevergoeding ad. 1 miljoen euro niet aan de orde. Partijen hebben dan op dat moment afgesproken om gezamenlijk de verantwoordelijkheid te nemen voor de financiële consequenties van de ontbinding. Om dit inzichtelijk te maken heeft het college de ambtelijke organisatie **in september** de opdracht gegeven om samen met de initiatiefnemers van het Fort van Venlo deze consequenties in beeld te brengen. Uitgangspunt hierbij was het inzichtelijk maken van de kosten die gemoeid waren met het opstellen van de UOK en de uitvoering hiervan.

Op basis van deze gesprekken is het college **eind september** geïnformeerd en heeft het college de wethouder Boom en ondergetekende een onderhandelingsmandaat meegegeven. Uiteindelijk is **begin oktober** een schadevergoeding aan Fort van Venlo overeengekomen van 700.000 euro. Uitgangspunt hierbij was dat partijen ieder voor zichzelf de interne kosten voor rekening zouden nemen en dat alleen de out of pocket kosten onderling vergoed zouden worden. Daarbij waren de out of pocket kosten voor de initiatiefnemers duidelijk hoger (ca. 950.000 euro) dan die van de gemeente (ca. 250.000 euro). Reden hiervoor is het feit dat de meeste kosten die de gemeente gemaakt heeft betrekking hebben op het bouwrijp maken van het terrein en de restauratie van het Fort. Deze kosten zijn echter niet voor niets gemaakt: het Kazerneterrein kan gewoon ontwikkeld worden. Daarentegen hebben de initiatiefnemers van het Fort van Venlo geen positie meer op het Kazerneterrein en zullen de plannen zoals deze door hen zijn opgesteld en ontworpen niet meer uitgevoerd worden.

Waarom een Raadsinformatiebrief?

Het besluit tot het gezamenlijk ontbinden van de UOK en het bepalen van de schadevergoeding aan het Fort van Venlo is een privaatrechtelijke verantwoordelijkheid van het college. Daarnaast is het college van mening dat een ontbinding van de UOK het beste was voor de ontwikkeling van het Kazerneterrein. Daar staat het college ook volledig achter. Dan is het veel beter om dit gezamenlijk met de initiatiefnemers te besluiten dan dat de gemeente zelf de samenwerking had beëindigd. Een openlijk debat of consultatie met de raad was dan namelijk een afbreukrisico geweest voor de onderhandelingen met het Fort van Venlo en had zelfs een risico kunnen vormen bij een mogelijke toekomstige juridische procedure. Daarnaast wilde het college ook zo snel mogelijk weer een nieuwe doorstart voor de herontwikkeling van het Kazerneterrein mogelijk maken. Op basis van deze overwegingen heeft het college dan ook de keuze gemaakt uw raad te informeren via een raadsinformatiebrief. Voor het college was het helder: dit plan was niet meer het beste plan voor het Kazerneterrein. Besturen betekent keuzes maken. Hoe pijnlijk die soms ook zijn maar als daarmee de weg vrij komt voor het opstellen van een nieuwe ontwikkelkoers voor het Kazerneterrein dan moet de keuze gemaakt worden. Deze verantwoordelijkheid heeft het college genomen. Hierover bent u op **23 oktober** geïnformeerd via de RIB 2018-122.

Samengevat

Notitie

De keuze van het college om de UOK met het Fort van Venlo te ontbinden is geen eenvoudige maar wel een heel bewuste keuze geweest. Bij deze keuze hebben zoals u hebt gehoord meerdere aspecten een rol gespeeld. Duidelijk is dat bij deze keuze sprake is geweest van een combinatie van gebrek aan politiek en maatschappelijk draagvlak en de gezamenlijke conclusie dat het momentum om uiteenlopende redenen voor het plan voorbij was. Venlo was niet gebaat geweest bij een mogelijk langlopende juridische procedure waarvan onduidelijk was wat de uitkomst van deze procedure zou zijn geweest. Om deze reden is het college dan ook van mening dat een schadevergoeding van 7 ton aan het Fort van Venlo te verantwoorden is. De kosten met betrekking tot de UOK zijn hiermee onderling verrekend. De overige kosten die voor het Kazerneterrein zijn gemaakt zijn niet voor niets geweest, aangezien het terrein eigendom van de gemeente is en dankzij deze investeringen gewoon herontwikkeld kan worden. Met dit besluit is het college dan ook van mening dat enerzijds tegemoet gekomen wordt aan de langlopende maatschappelijke (vaak negatieve) discussie m.b.t. het plan, de risico's van de herontwikkeling van het Kazerneterrein op de lange termijn voor de gemeente zullen verkleinen en dat hiermee vanaf nu ook snel en volledig, vrij van elke verplichting, maximaal gewerkt kan worden aan een nieuwe ontwikkelkoers voor het Kazerneterrein, die inspringt op de nieuwe en gunstige marktontwikkelingen van dit moment.