

Van: i.nellen@jajo.com

Ontvangen: 12-12-2017 14:37

Aan: info@venlo.nl

CC:

k.mutsaers@jajo.com;m.werkhoven@jajo.com;monique.de.graaf@vanWijnen.nl;r.verkou@vanWijnen.nl

Onderwerp: Brief aan College B&W - Raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid/ Raadvoorstel Herprogrammering Stedelijk Centrum, Q4 en Maaswaard.

Geacht college,

Bijgaand ontvang u namens Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. en Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. het schrijven d.d. 11 december 2017.

Betreft: Raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid/ Raadvoorstel Herprogrammering Stedelijk Centrum, Q4 en Maaswaard.

De brief wordt tevens per reguliere post verzonden en wij verzoeken u deze per ommekeer één op één aan de gemeenteraad te verstrekken, in ieder geval uiterlijk 19 december 2017.

Met vriendelijke groet,

Ilse Nellen

Senior Projectmanager

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel

Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel

T +31 88 355 94 23

E i.nellen@jajo.com

I <http://www.jjpo.nl>

Volg ons op



Gemeente Venlo
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 3434
5902 RK VENLO
Per post en per mail: info@venlo.nl

Onze ref.: IN/
Behandeld door: ing. I.C.P. Nellen-Kersten
Uw Ref.: IN

Venlo, 11 december 2017

Betreft: Raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid / Raadsvoorstel Herprogrammering Stedelijk Centrum, Q4 en Maaswaard

Geacht college,

Namens Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. (JJ) en Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. (VW) bericht ik u als volgt naar aanleiding van uw brief van 21 april jl., onze schriftelijke reactie van 20 juni 2017, het daarop gevolgde bestuurlijk overleg van 1 november 2017 en het Raadsvoorstel van 29 november 2017 met bijlagen (door JJ-VW ontvangen d.d. 29 november 2017) voor de Herprogrammering Stedelijk Centrum, Q4 en Maaswaard, vooruitlopend op het vervolg bestuurlijk overleg vrijdag 15 december aanstaande.

1. Bestuurlijk overleg

In het bestuurlijk overleg van 1 november jl. is gesproken over de Raamovereenkomst Venlo Centrum Zuid (ROK VCZ) en de briefwisseling die daaromtrent eerder dit jaar heeft plaatsgevonden. Duidelijk verschillen Gemeente Venlo en de partners (JJ - VW) van mening over onder andere de looptijd van de ROK VCZ en de wijze waarop partners zijn betrokken en geïnformeerd over de Herprogrammering Stedelijk Centrum, Q4 en Maaswaard. JJ-VW stellen zich hierbij op het standpunt dat zij – in tegenstelling tot hetgeen wij op grond van het bepaalde in de ROK VCZ mochten verwachten en voorts in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting op het Raadsvoorstel wel wordt gesteld –vooraf niet zijn betrokken in deze door de gemeente Venlo eenzijdig voorgestane Herprogrammering. Een en ander blijkt enerzijds uit het raadsvoorstel van 21 november 2017 waaruit volgt dat er reeds in januari 2017 een bestuursopdracht vanuit het college is gegeven om het woningbouwprogramma voor onder meer Maaswaard te actualiseren, zonder daarover te communiceren met betrokken partijen. Anderzijds blijkt dit uit het feit dat eerst tijdens het bestuurlijk overleg op 1 november 2017 aan ons is medegedeeld dat het college het Herprogrammeringsvoorstel in november zou goedkeuren en dat de stukken vervolgens vanaf 29 november jl. – en derhalve nadien - openbaar werden ter vaststelling door de Raad in december 2017. Op 29 november 2017 zijn deze stukken ook pas aan JJ-VW verstrekt. In het bestuurlijk overleg is nog afgesproken dat er onder andere vervolgoverleg met JJ-VW zou plaatsvinden en ambtelijk overleg ten aanzien van de concrete initiatieven voor resterende deelplannen. Uit dit alles blijkt dat de gemeente Venlo pas het 'overleg' aan wenst te gaan nadat de kaders al eenzijdig door de gemeente Venlo zijn vastgelegd hetgeen feitelijk dus geen dialoog betreft maar eerder een monoloog omtrent fait accompli.

2. Locatie Stads kantoor

Op 8 november jl. heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden ten aanzien van de plannen voor de locatie grenzend aan het stadskantoor. Voor deze locatie zijn op 6 maart 2017 samen met de investeerder en belegger de plannen ambtelijk gepresenteerd en inhoudelijk besproken voor realisatie van zelfstandige studenteneenheden in combinatie met eenpersoonshuishoudens, totaal 146 eenheden. Tussentijds is het plan op basis van destijds gemaakte opmerkingen aangepast, zijn investeringen en onderliggende afspraken nader afgepeld en ligt nu een aangepast voorstel voor. Tot onze verbazing werd op 8 november jl. – gezien de eerdere constructieve en positieve overleggen hieromtrent geheel onverwachts - medegedeeld dat de gemeente Venlo niet kan instemmen met het aantal wooneenheden, met name voor studenten.

Voor de goede orde ten aanzien van het aantal zelfstandige studenten-eenheden is richting partners niet eerder dan 8 november 2017 gecommuniceerd dat dit niet bespreekbaar is. Ook zijn wij tussentijds niet geïnformeerd over de in de maak zijnde Herprogrammering die nu als bijna feit voorligt.

In vervolg op dit overleg van 8 november heeft 28 november jl. nogmaals overleg ten aanzien van dit initiatief plaatsgevonden in bijzijn van investeerder en belegger. Uit het overleg van 28 november jl. is gebleken dat wat de gemeente Venlo betreft blijkbaar nog slechts 70 appartementen in combinatie met een beperkt aantal onzelfstandige studenteneenheden, ca. 20-30, bespreekbaar zijn. Ondanks dat wij grote vraagtekens stellen bij de wijze waarop de gemeente Venlo in dit kader met onze belangen en de op basis van de gewekte verwachtingen door ons voortgezette planvorming omgaat, onderzoeken wij thans met de investeerder of een aangepast plan haalbaar is en wij zullen derhalve mede ter sauvering van alle aanspraken hiervoor op advies van de gemeente Venlo een principeverzoek indienen, uiterlijk 20 december 2017, in afwijking van hetgeen in het raadsvoorstel geformuleerd is, waar wordt gesproken over een aan te vragen omgevingsvergunning voor 31 december 2017. Wanneer de nieuwe kaders 20 december a.s. worden vastgesteld wordt het aantal eenheden op deze locatie teruggebracht van 70 naar 50. De vraag die daarbij uiteraard rijst is hoe zich dit dan weer verhoudt tot de toezeggingen in het overleg van 28 november 2017. Ongeacht al het vorenstaande en feit dat wij zo nodig zullen bezien welke aansprakelijkheidsaspecten dit voor de gemeente Venlo met zich meebrengt, merken wij op dat het hoe dan ook als een gemiste kans voor de stad Venlo moet worden aangemerkt als de huidige professionele investeerder/belegger afhaakt als gevolg van het eenzijdig schrappen van aantallen en het niet naleven van de gewekte verwachtingen in deze door de gemeente.

3. Locatie Veilingstraat-Molensingel en Chocoladefabriek

In het ambtelijk overleg van 8 november jl. zijn de aangepaste plannen voor de locatie Veilingstraat-Molensingel nader toegelicht en deze zullen we dan ook uiterlijk 20 december 2017 indienen middels een principeverzoek.

De locatie Chocoladefabriek is eveneens besproken. Een voorstel voor een aantal 'drive-in' woningen is 4 december jl. negatief door uw gemeente beantwoord. Het aantal woningen alsmede gewenst programma op deze vlek wordt bij vaststellen van het Raadsvoorstel Herprogrammering Stedelijk Centrum geheel eenzijdig door de gemeente Venlo bijgesteld wat ons inziens de invulling van deze vlek meer beperkingen oplegt.

In dit kader klemt het te meer dat uw college ons verwijt dat wij onvoldoende initiatieven zouden ontplooiën, terwijl het feitelijk de gemeente Venlo is die telkens nieuwe barrières en beperkingen opwerpt voor de verdere planvorming. De locatie stadskantoor is daar tevens een goed voorbeeld van.

4. Locatie Weerdtoren

De aantallen voor de vlek Weerdtoren worden als reserveaantallen meegenomen in de Herprogrammering Stedelijk Centrum | Q4 en Maaswaard. Wanneer deze aantallen alsnog worden geschrapt of het ontwikkelrecht hiervoor aan JJ-VW wordt ontnomen zullen wij dit niet accepteren.

5. Standpunt ontwikkelaars

Inhoudelijk hebben wij ons standpunt middels het schrijven van 20 juni 2017 medegedeeld en in het bestuurlijk overleg van 1 november jl. nader toegelicht.

Allereerst bestrijden wij de vermelding in het raadsvoorstel dat de overeenkomst met JJ-VW aflopend is. Dit blijkt niet uit de gesloten raamovereenkomst.

Daarnaast verwijten wij de gemeente onzorgvuldigheid in dit traject, vanwege de vermelding in het raadsvoorstel dat er tot eind 2017 constructief wordt meegedacht met ontwikkelaars, terwijl er feitelijk reeds in januari 2017 door het college een bestuursopdracht is geformuleerd over het actualiseren van het woningbouwprogramma en ontwikkelaars hierover pas eind november 2017 worden geïnformeerd. De constructieve meedenkperiode is dan uiterst minimaal. Met name hekelen wij de gang van zaken waarbij partners totaal niet zijn of worden betrokken bij de formulering van het raadsvoorstel alvorens de gemeente Venlo overgaat tot het vaststellen van

nieuwe kaders. Dat dit proces niet is gevolgd ontbreekt geheel (in de onderbouwing) van in het Raadsvoorstel Herprogrammering Stedelijk Centrum | Q4 en Maaswaard d.d. 8 november 2017 dat wij pas hebben ontvangen op 29 november 2017.

In tegenstelling tot het proces voor het schrappen van woningbouwaantallen dat in de Regionale Structuurvisie Noord-Limburg van 2016 en de daaraan gekoppelde bijeenkomsten wordt voorgeschreven, wordt deze werkwijze blijkbaar binnen uw gemeente totaal genegeerd. Het in overleg gaan met marktpartijen nadat de nieuwe kaders feitelijk reeds zijn vastgesteld biedt geen ruimte voor het afwegen van onderlinge belangen en komt dan feitelijk neer op het eenzijdig mededelen van niet omkeerbare feiten.

Aan de zinssnede *'maar tegelijkertijd rekening houdend met de belangen en (tijdelijke) rechtsposities van onze partners in de gebiedsontwikkeling'* zoals vermeldt in de onderbouwing van het Raadsvoorstel wordt derhalve in de praktijk geen enkel recht gedaan en is dan feitelijk ook een lege huls die aan de Raad wordt voorgehouden. Over de juridische binding op grond van de ROK VCZ verschillen we ook van mening zoals reeds mondeling en schriftelijk toegelicht.

Zoals 1 november jl. afgesproken gaan wij graag in vervolgoverleg met gemeente Venlo teneinde 'in der minne' tot een passende oplossing te komen voor onderhavig geschil, waarbij buiten de twee telkens door de gemeente Venlo genoemde scenario's (ontbinden of uitvoeren van de ROK) mede ten gevolge van vorenstaande door de gemeente Venlo geïnitieerde eenzijdige gang van zaken vooraleerst een derde scenario centraal zou moeten staan te weten hoe partijen met in achtneming van de actuele omstandigheden en de wederzijdse gerechtvaardigde belangen alsnog tot een aangepast afspraken kader kunnen komen waarmee en de daadwerkelijke uitontwikkeling van de resterende vlekken en de belangen van ons als partners in alle redelijkheid worden gerespecteerd. In redelijkheid kunt u van ons als contractspartijen niet verlangen dat we onze eerder verworven rechten prijsgeven voordat onze belangen anderszins zijn geborgd.

Wij zijn bereid om samen met u "out of the box" te denken in oplossingsrichtingen en hierover nader met elkaar in overleg te gaan.

Wij gaan ervan uit dat dit schrijven door u één op één aan de gemeenteraad wordt verstrekt zodat er een correct beeld door de raad kan worden gevormd en verzoeken tevens om uitstel van het raadsbesluit vanwege onzorgvuldig handelen.

Met vriendelijke groet,
Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V.

ing. M.H.C. (Mark) van Doorn MBA
Directeur

A.P.W.Q. van den Thillart
Directeur