

Notitie

REKENKAMER VENLO

aan Gemeenteraad Venlo
College van B&W gemeente Venlo
Fractievoorzittersoverleg

c.c.

van Rekenkamer Venlo

onderwerp Onderzoek Rekenkamer grondtransactie bioscoop
Picardie

team GEGRF
steller AJ Holman MAC
doorkiesnummer +31 77 3596341
e-mail b.holman@venlo.nl
registratienummer
datum 22 mei 2013

Aanleiding onderzoek.....	1
Scope van het onderzoek.....	1
Vraagstelling	2
Aanpak van het onderzoek.....	3
Feitenrelaas	3
Bevindingen rekenkamer op de onderzoeksvragen	6
Conclusies en Aanbevelingen	12
Bijlage 1: lijst van geïnterviewde personen.....	15
Bijlage 2: Memorandum de Roo Management & Advies, 26 april 2013	16

Aanleiding onderzoek

Naar aanleiding van de aangenomen motie grondtransactie bioscoop Picardie van woensdag 27 februari 2013 heeft het Fractievoorzittersoverleg Venlo (FVO) de Rekenkamer Venlo verzocht het dossier “grondtransactie bioscoop Picardie” te onderzoeken en een advies te geven aan de gemeenteraad over het besluitvormingsproces.

In onderhavige motie wordt opgeroepen een (externe)commissie aan te stellen het dossier “grondtransactie bioscoop Picardie” grondig uit te zoeken, en een advies aan de gemeenteraad te geven of de gemeente Venlo juist gehandeld heeft.

Deze vraag heeft zowel rechtmatigheids- als doelmatigheidsaspecten. Het FVO vraagt de rekenkamer het onderzoek medio mei af te ronden.

Scope van het onderzoek

Het onderzoek van de rekenkamer richt zich op twee zaken:

1. Een reconstructie van de feiten in de tijd:
 - a. Wat is er gebeurd
 - b. Hoe was het besluitvormingsproces

Notitie

2. Een verdieping op basis van de volgende invalshoeken:
 - a. **Beleidsmatig** (zijn keuzes gemaakt op basis van vastgesteld beleid)
 - b. **Bestuurlijk** (zorgvuldigheid, rechtmatigheid en tijdige/volledige/juiste informatieverstrekking aan de raad)
 - c. **Bedrijfseconomisch** (zijn gemaakte keuzes economisch te verantwoorden)

Vraagstelling

De rekenkamer zal allereerst het feitenrelaas voor de raad transparant op een rij zetten. Dit wordt gedaan in een gestructureerde tijdlijn waarin alle processtappen successievelijk worden geplaatst. Daardoor ontstaat er een duidelijk en onbetwist verloop van de feiten in dit dossier.

Vervolgens zijn op basis van de drie invalshoeken de volgende onderzoeksvragen bekeken:

A- Beleidsmatig:

- 1) *Wat is de relatie van de keuze voor een “stand alone” bioscoop aan de Picardie met het vastgestelde (cultuur) beleid? Vloeit de keuze van het college logisch voort uit het staande beleid? En is het beleidsmatig logisch dat juist op dat moment deze transactie is uitgevoerd of is deze geprioriteerd dan wel getemporiseerd in de tijd?*
- 2) *Wat is de afweging geweest van het college m.b.t. lokalisering van een “stand alone” bioscoop aan de Picardie in relatie tot een grotere Leisure ontwikkeling op het kazerneterrein?*

B- Bestuurlijk:

- 3) *Kwam de besluitvorming tot stand op basis van objectief kwantificeerbare gegevens?*
 - a. *Op basis van alternatievenafweging (welke? Welke weging? Wie heeft gewogen?)*
 - b. *Op basis van risico's (verdeling van het risico, inschatting en financiële waardering van het risico)*
 - c. *Op basis van rationele financiële onderbouwing (zou een voorkomend zelfde geval weer tot dezelfde prijsvorming leiden, reproduceerbaarheid van het proces)*
- 4) *Welke rechtmatigheidsaspecten hebben een rol gespeeld bij de besluitvorming?*
- 5) *Is de raad in het proces volledig en tijdig geïnformeerd?*

C- Bedrijfseconomisch:

- 6) *Was de bedongen grondprijs doelmatig en verantwoord? (is de prijs een logisch en financieel door feiten gedragen resultaat?)*

Notitie

- a. *Op basis van alternatieven*
 - b. *Op basis van marktwaarde*
 - c. *Op basis van gemeentelijk (grond)beleid*
- 7) *Was de keuze voor de projectontwikkelaar doelmatig en verantwoord?*
- a. *Op basis van alternatieven (zijn er meerdere projectontwikkelaars om offerte gevraagd? Zo ja welke en op basis van welke criteria is tot een keuze gekomen? Zo nee, waarom niet?)*
 - b. *Op basis van gemeentelijk (grond)beleid*
 - c. *Op basis van gemeentelijk inkoopbeleid*

Aanpak van het onderzoek

Gezien de gevraagde oplevertermijn staat het onderzoek onder een zeer hoge tijdsdruk. Het onderzoek is middels een “Quick scan” uitgevoerd, waarbij bestuurlijk wederhoor toegepast wordt middels de systematiek van beeldvormende en oordeelsvormende raadsvergadering.

Voor het onderzoek is een begeleidingscommissie samengesteld die bestaat uit Hans Verdellen (extern voorzitter rekenkamer Venlo) en een specialist op het gebied van vastgoedontwikkeling van de Roo Management & Advies(hierna: de Roo), de heer M. Boerée.

Naast de gebruikelijke documentanalyse zijn interviews met de huidige en toenmalige portefeuillehouders, de ambtelijk opdrachtgever en betrokken projectmedewerkers gehouden om een goed beeld te krijgen.¹

De rekenkamer formuleert haar conclusies en aanbevelingen middels deze notitie aan het fractievoorzittersoverleg.

Tot slot zal de rekenkamer haar bevindingen presenteren in de beeldvormende raadsvergadering van 5 juni.

Wat bestuurlijk wederhoor betreft kan het college in de oordeelsvormende raadsvergadering van 12 juni een reactie geven.

Feitenrelaas

2006 - 2008

- Collegeprogramma “werk in uitvoering”
 - Focus op ontwikkeling binnenstad
 - Profilering binnenstad als cultureel centrum
 - reanimeren en propageren van het investeringsklimaat stond hoog op de politiek-bestuurlijke agenda
- Bioscoopfunctie wordt binnen college als wenselijk cq passend beoordeeld (bron: interviews)

¹ In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de geïnterviewde betrokkenen

Notitie

- Er wordt gezocht naar marktpartijen voor een bioscoopfunctie in de binnenstad. Dit is o.a. door de kleine winstmarges niet gelukt.
(bron: interviews, er is geen documentatie van de gesprekken hierover)

2008

- Maart 2008 haalbaarheidsstudie “made in Venlo” wordt gepresenteerd: Een nieuwe culturele plek in of nabij het centrum van Venlo. In dit initiatief worden de krachten gebundeld en versterkt van Theater de Garage, poppodium Perron55, Filmhuis De Nieuwe Scène en (een deel van) het Kunstencentrum.
- In juni 2008 wordt binnen het college het marktinitiatief van 2 partijen (Van Pol Beheer BV en bioscoopexploitant Joep Caubo) besproken voor een aankoop van perceel grond op Picardie om een bioscoop te gaan exploiteren
 - Besluit: positieve grondhouding
 - Randvoorwaarden verder uitwerken met deze marktpartij.

2009

- Juli 2009: Opdracht van college aan de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) en Economische zaken/cultuur om een advies uit te brengen of beide initiatieven elkaar beconcurreren. De tijd tussen het besluit van 2008 en juli 2009 is gebruikt voor uitwerken en afstemmen van de exploitatie door Van Pol en Caubo.
- September 2009: Advies is dat de initiatieven elkaar aanvullen. Het college geeft opdracht aan beide betrokken wethouders om te bezien of integratie van het particuliere initiatief in “made in Venlo” mogelijk is.
- November 2009: begin overleg met betrokken partijen en wethouders. Dit proces wordt (in het licht van de naderende verkiezingen) niet afgerond.

2010

- Na de verkiezingen een nieuwe coalitie met VVD, CDA en PvdA.
 - De particuliere bioscoop wordt expliciet genoemd in het coalitieprogramma “Doorpakken en Meedoen”: “De gemeente zal meewerken met initiatieven vanuit de markt voor een Bioscoop aan de Picardie. Van dit initiatief kan ook het filmtheater ‘De Nieuwe Scene’ onderdeel uitmaken.”
 - Feitelijk wordt daarmee het initiatief voor een groot cultureel centrum in “Made in Venlo “ beëindigd
- in overleg met de afdelingen volgt het uitwerken van de bioscoopfunctie op Picardie

2011.

- In juli 2011 wordt de residuele grondwaarde door het bureau Fakton geraamd op €400.000
- 13 september 2011 collegebesluit tot verkoop grond aan Van Pol&Van Horen BV:
 - Koopsom €225.000
 - Planschade (geraamd op €70.000) voor rekening en risico ontwikkelaar

Notitie

- Ondertekening “De-Minimisverklaring” door ontwikkelaar (vrijstelling meldingsplicht staatssteun)
- Bouwrijp maken door ontwikkelaar (als geschatte kosten wordt €40.000 genoemd)
- Een krediet te verlenen uit de post rendabele grondexploitaties van €225.000, te dekken uit de verkoopopbrengst.
(het feitelijke exploitatieresultaat van de grond komt daarmee op €0.

- Raad informeren via de Prorap
- In de omgevingsvergunning t.z.t. vrijstelling te verlenen van de parkeernorm.
- De verdere ontwikkeling van de bioscoop projectmatig aan te sturen.
- November 2011: de raad besluit op basis van een CDA motie tot verruiming van de openstellingstijden van parkeergarage Arsenaal in het weekeinden in verband met de bioscoop

- 13 december 2011 college besluit tot feitelijke aangaan overeenkomst. De kosten van het bouwrijp maken worden toegevoegd aan het krediet, en verhaald op de ontwikkelaar.

2012

- Mei 2012 college stemt in met een regeling voor uitrijkaarten voor de bioscoop. De exploitant betaalt de gemeente €2 per uitrijkaart. De opbrengst komt in de reguliere exploitatie van de bedrijfseenheid parkeergarage.
- November 2012: het college besluit in te stemmen met de overdracht van rechten en plichten uit de overeenkomst met Van Pol& Van Horen aan Caubo Holding BV. Caubo wordt daarmee exploitant en eigenaar van de bioscoop.

2013

- Naar aanleiding van berichtgeving van L1 stelt de SP op 18 januari art. 37 vragen aan het college, die op 22 februari beantwoord worden, en behandeld worden in de raadsvergadering van 27 februari.
- Naar aanleiding van de aangenomen motie grondtransactie bioscoop Picardie van woensdag 27 februari 2013 heeft het

Notitie

Fractievoorzittersoverleg Venlo (FVO) de Rekenkamer Venlo verzocht het dossier “grondtransactie bioscoop Picardie” te onderzoeken en een advies te geven aan de gemeenteraad over het besluitvormingsproces.

Bevindingen rekenkamer op de onderzoeksvragen

Beleidsmatig:

- 1 *Wat is de relatie van de keuze voor een “stand alone” bioscoop aan de Picardie met het vastgestelde (cultuur) beleid? Vloeit de keuze van het college logisch voort uit het staande beleid? En is het beleidsmatig logisch dat juist op dat moment deze transactie is uitgevoerd of is deze geprioriteerd dan wel getemporiseerd in de tijd?*

Om deze vraag te beantwoorden wordt gekeken naar twee tijdsvakken:

a. de collegeperiode 2006 – 2010

In deze periode speelden beleidsmatig twee relevante zaken: enerzijds de uitbouw van het cultuurbeleid waarbij was afgesproken dat er één cultuurcluster in het centrum van Venlo zou komen. Een van de redenen was dat bij de bestaande filmhuisfunctie veel subsidie van Venlo moest. Dit cultuurcluster werd uiteindelijk het concept “made in Venlo”

Anderzijds speelde de economisch/culturele wens om Venlo nadrukkelijker op de kaart te zetten, en het investeringsklimaat in Venlo te verbeteren. In dat kader werd ook gekeken naar het ontwikkelen van een commerciële bioscoopfunctie in het centrum van de stad. Er werd gezocht naar partijen om een bioscoopfunctie in te vullen, maar die werden lang niet gevonden: te kleine winstmarges was één van de oorzaken.

De invulling van een bioscoopfunctie in het centrum paste in de structuurvisie en de beleidsvisie op het stedelijk centrum van de stad: “alle ballen gericht op het centrum”

De initiatieven lijken elkaar beleidsmatig aan te kunnen vullen, en vanuit het college wordt ook gekeken naar een integratie van de initiatieven. Er is sprake van een logische en consistente beleidslijn.

b. de collegeperiode vanaf 2010

De nieuwe coalitie gaf een bewuste beleidsmatige trendbreuk voor “made in Venlo”

Notitie

De aanpak van made in Venlo werd te grootschalig bevonden (30-40 miljoen euro ontwikkeling) en werd afgepaald op:

- i. Niet verplaatsten theater de Garage
- ii. Extra upgraden theaterfunctie op/aan de Maasboulevard
- iii. Parrallel eventuele inpassing filmhuisfunctie
- iv. Aparte commerciële bioscoop
- v. Realiseren poppodium

Het loslaten van “made in Venlo” (en impliciet de daarbij behorende ontwikkelkosten ²) was een politieke keuze. Het ontwikkelen van de commerciële bioscoop in de binnenstad paste binnen de structuurvisie en beleidsvisie op het stedelijk centrum. De rekenkamer heeft geen aanwijzing gevonden dat de uitvoering getemporeerd is. Wel is het zo dat de integratiediscussie door de op handen zijnde verkiezingen niet werd afgemaakt en in de tijd werd uitgesteld. Daarmee werd de integratiediscussie door de verkiezingen “ingehaald”

- 2 *Wat is de afweging geweest van het college m.b.t. lokalisering van een “stand alone” bioscoop aan de Picardie in relatie tot een grotere Leisure ontwikkeling op het kazerneterrein?*

De locatie in de binnenstad voor een bioscoopfunctie was een logische uitkomst van het beleidskader en paste binnen de prioritering van de beleidsvisie :

in de beleidsvisie stond de binnenstad op 1, daarna op 2 grootschalige ontwikkelingen in Maaswaard en op het kazerneterrein. Met name de bioscoopexploitant was na afweging van diverse locaties overtuigd dat de Picardie de beste plek was. Extra voordeel was dat de grond voor de gemeente vrij uitgeefbaar was. Alle overige eventueel beschikbare posities waren al vergeven aan derden, met name woningcorporaties.

Bestuurlijk:

- 3 *Kwam de besluitvorming tot stand op basis van objectief kwantificeerbare gegevens?*

- a. *Op basis van alternatievenafweging?*

Er heeft geen formele alternatievenafweging plaatsgevonden voor de invulling van de grond op Picardie.(Verkenning van andere mogelijkheden dan een bioscoop). Dit hoeft beleidsmatig ook niet. Het college heeft wel meerdere vestigingsplaatsalternatieven onderzocht en gewogen. Deze weging was op basis van locaties en beschikbaarheid die pasten binnen het beleidskader. In dit kader is niet gekeken naar alternatieve exploitanten voor de bioscoop. Ook dit is op

² Dit betrof tonnen aan euro's en ambtelijke inspanning. Bron : interviews

Notitie

zich conform het staande beleid.

b. Op basis van risico's

Er heeft geen aparte risicobeoordeling plaatsgevonden. Er is ambtelijk geen advies gegeven om vormen van aanbesteding te overwegen bij de verkoop van de grond. Het aanbieden van de grond in een één op één aanbidding is wel conform het staande beleid van het grondbedrijf.

c. Op basis van rationele financiële onderbouwing

De waardering van de grond heeft plaatsgevonden volgens de residuele grondwaarde methode. (zie voor de uitwerking verder bij vraag 6 e.v.) Deze methode is conform het staande grondbeleid. Voor de beoordeling van de waarde is een onafhankelijk bureau (Fakton) ingeschakeld. Opgemerkt wordt hierbij dat bij de waardering door Fakton de vertaling van de vrijstelling voor de parkeernorm in de grondprijs alleen PM is opgenomen. Het loslaten van de parkeernorm is derhalve niet bedrijfseconomisch vertaald. In principe heeft de parkeernorm een waarde drukkend effect op de grondprijs. Als de parkeernorm wel gekwantificeerd was geweest, had de taxatie grondwaarde lager uitgevallen, en was de overeengekomen prijs ook als marktconform beoordeeld kunnen worden. De discussie over steun aan een private partij was dan niet aan de orde geweest.

De rekenkamer constateert derhalve dat de besluitvorming niet tot stand kwam op basis van rationele financiële onderbouwing.³

4 Welke rechtmatigheidsaspecten hebben een rol gespeeld bij de besluitvorming?

Uiteindelijk bleek na onderhandeling dat de geboden prijs afweek van de taxatiewaarde. De prijs was €135.000 lager dan de taxatiewaarde. (Taxatiewaarde €400.000 versus de optelling (€ 265.000) van netto verkoopprijs €225.000 en bouwrijp maken(€40.000)

$€400.000 - €225.000 - €40.000 = €135.000$

De planschade afdekking was al voor €70.000 opgenomen in de stichtingskosten, en zat dus al in de taxatiewaarde! Het risico dat dit eventueel hoger (of lager) zou worden werd hierbij contractueel door de ontwikkelaar genomen.

De rekenkamer heeft volgende bevindingen op het gebied van rechtmatigheid:

- a. Bij het constateren van de kloof tussen de taxatie van Fakton en het eindbod van Van Pol dreigde een rechtmatigheidsprobleem. Er is toen niet overwogen of geadviseerd om een onafhankelijke derde/mediation in te schakelen. Dit werd ambtelijk als onhaalbaar gezien: Het bod van Van Pol was een "take it or leave it " bod.

³ Zie voor de verdere onderbouwing van deze bevinding de uitwerking van de Roo in bijlage 2

Notitie

- b. Door de ingevulde “de minimis” verklaring door de ontwikkelaar is er geen sprake van onrechtmatige staatssteun die gemeld had moeten worden.
- c. Er is sprake van publieke steun aan een private partij van €135.000. Het college geeft aan deze steun acceptabel te vinden omdat alle risico's bij de ontwikkelaar lagen, en het publieke belang gediend was. De €135.000 zijn exclusief de PM waardering van de parkeernorm.
- d. Wanneer een second opinion⁴ was ingeroepen, en de parkeernorm bedrijfseconomisch in het verhaal was opgenomen, was de rechtmatigheidskwestie niet aan de orde geweest.

5 *Is de raad in het proces volledig en tijdig geïnformeerd?*

De rekenkamer komt tot de volgende bevindingen:

- a. De raad is voldoende en volledig geïnformeerd met betrekking tot de ontwikkeling van “made in Venlo” (budget , locatiekeuze etc.)
- b. De ontwikkeling van een commerciële bioscoop functie is weliswaar besproken in de raad⁵, maar kwam pas uitdrukkelijk aan de orde bij de vorming van de nieuwe coalitie in 2010.
- c. De raad is niet geïnformeerd over de potentiële steun van €135.000 aangezien de besluitvorming van het college niet openbaar was. Dit was ook niet gebruikelijk bij grondtransacties. De kale transactie van grond is gemeld via de reguliere P&C instrumenten.
- d. Er is hierbij ook niet overwogen om de raad bijvoorbeeld vertrouwelijk te informeren.

Bedrijfseconomisch:⁶

6 *Was de bedongen grondprijs doelmatig en verantwoord? (is de prijs een logisch en financieel door feiten gedragen resultaat?)*

a. *Op basis van alternatieven*

Uit het dossier is niet gebleken dat de alternatieve aanwendbaarheid van de grond is onderzocht. Ten behoeve van de bioscoopvoorziening is het bestemmingsplan aangepast, hetgeen de vraag doet rijzen of daarmee ook niet de komst van andere op dat moment nog niet toegelaten bestemmingen tot de mogelijkheden zouden hebben behoord.

⁴ Zie ook de bevindingen van de Roo

⁵ Bron; interviews

⁶ De beantwoording van bedrijfseconomische vragen door de rekenkamer is op basis van de ondersteuning door de Roo. Zie bijlage 2

Uit het dossier blijkt dat opbrengstmaximalisatie niet het uitgangspunt is geweest. De nota's grondbeleid van de verschillende jaargangen (2008-2012 hanteren dit uitgangspunt overigens ook niet. Belangrijkste uitgangspunt daarin is dat "uitgifte in eigendom, uitgifte in erfpacht, verhuur van grond en verpachting plaatsvinden tegen marktconforme voorwaarden."

b. *Op basis van marktwaarde*

Bij de beantwoording van deze vraag is expliciet gekeken vanuit de realisatie van een bioscoop op de onderhavige locatie. Belangrijk document in dezen is de door bureau Fakton geleverde taxatie, vervat in een rapport van 1 juli 2011.

In dit rapport wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde "residuele grondwaardebenadering".

- De methodiek is gangbaar en wordt gehanteerd bij dergelijke grondwaardebepalingen
- Het Bruto aanvangsrendement waartegen professionele beleggers dergelijke functie aankopen is gesteld op 8.33% en is realistisch.
- De Stichtingskosten zijn volledig, doch lijken scherp ingeschat. Dat wil zeggen: de Roo heeft zelf een Stichtingskostenopzet gemaakt (gecorrigeerd naar de bouwkosten en prijsindexcijfer op 1 juli 2011) op basis waarvan de residuele grondwaarde tussen de € 50.000 en €100.000,- lager zou zijn uitgekomen.
- De kosten voor parkeren zijn als PM-post in het rapport opgenomen.

Op basis van bovenstaande zou (volgens de Roo) een grondprijs van €285.000 +/- € 25.000,-) realistisch zijn geweest.

Deze prijs zou vergeleken moeten worden met de gerealiseerde verkoopprijs van €225.000, zodat het feitelijke verschil (exclusief de parkeernorm) uitkomt op €60.000.

De Roo constateert verder dat de redenering om met de lagere prijs akkoord te gaan niet valide beargumenteerd werd⁷. Met name de planschadeprijs zaten al met een risico-opslag in de calculatie. Verder zijn de stichtingskosten uit de offerte van van Pol die naast de taxatie van Fakton is gehouden niet uitgediept.

Dit betekent niet dat een prijs van € 225.000,- niet beargumenteerbaar geweest zou zijn, doch niet op basis van genoemde argumenten. Bij het hanteren van een lagere prijs zou óf een second opinion gevraagd kunnen worden, óf zou inzage gevraagd moeten worden in de stichtingskosten zoals de ontwikkelaar die heeft gecalculeerd.

c. *Op basis van gemeentelijk (grond)beleid*

⁷ Zie pagina 3 van het memorandum van de Roo, waar de argumenten die gebruikt werden om akkoord te gaan met de lagere prijs weerlegd worden

Notitie

Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt wordt gesteld dat het hanteren van de residuele grondwaardebenadering niet alleen gangbaar was en is doch ook is gebaseerd op de uitgangspunten in de “nota’s grondbeleid” van de verschillende jaargangen tussen 2008 en 2012.

Voorts is de marktconformiteit als uitgangspunt gehanteerd voor de waardebeoordeling, hetgeen ook strookt met de uitgangspunten in diezelfde nota’s grondbeleid.

Tot slot is ook de één op één benadering met een initiatiefnemer conform het grondbeleid

De deelconclusie op bedrijfseconomische gronden is dat in aanleg overeenkomstig gemeentelijk grondbeleid is gehandeld. Doch de wijze waarop met deze zogenaamde marktconformiteit is omgegaan, en met name die t.a.v de argumentatie waarom een lagere prijs dan getaxeerd niet “onredelijk of onacceptabel zou zijn” mist een verantwoordelijke basis. Tevens was het beter geweest om een second opinion in te roepen.

Uiteindelijk is ultimo 2012, blijkt uit de gegevens van het kadaster, de ontwikkeling doorverkocht aan Caubo voor een bedrag ad €2.420.000,-, hetgeen een kleine €260.000,- afwijkt van de door Fakton gecalculerde waarde.

Dit gegeven leidt niet per definitie tot de conclusie dat de grond te weinig zou hebben opgeleverd en dat derden (onacceptabel) voordeel zouden hebben genoten uit deze transactie. Het is niet ongebruikelijk (eerder zelfs gangbaar) dat een exploitant als koper en “als best geïnformeerde partij aan tafel” bereid is tegen een lager Bruto-aanvangsrendement (BAR) aan te kopen (en daarmee een hogere prijs te betalen) dan in de markt haalbaar is. Het is doorgaans ook de enige partij die die bereidheid heeft. Dat is ook tegelijkertijd de reden waarom een partij als Fakton haar calculaties niet op een lagere BAR kan/mag baseren. (In dit geval is overigens tegen een BAR van circa 7.4% verworven door de exploitant).

- 7 *Was de keuze voor de projectontwikkelaar doelmatig en verantwoord?*
a. *Op basis van alternatieven (zijn er meerdere projectontwikkelaars om offerte gevraagd? Zo ja welke en op basis van welke criteria is tot een keuze gekomen? Zo nee, waarom niet?)*

Uit de dossiers is niet gebleken dat andere ontwikkelaars in beeld zijn geweest, hoewel de verschillende interviews een ander beeld geven, maar dan met name uit de beginperiode (2006-2008).

Gegeven het feit dat zaken is gedaan met één projectontwikkelaar (wat beleidsmatig correct was) vindt de rekenkamer wel dat er eventueel

Notitie

meerdere exploitanten geconsulteerd hadden kunnen worden om de opbrengstwaarde te toetsen.

b. Op basis van gemeentelijk (grond)beleid

In de nota's Ontwikkelbedrijf van de laatste jaargangen wordt op verschillende wijze melding gemaakt dat "gezien het economisch klimaat - en de daarmee gepaarde afname van slagkracht van marktpartijen-" nadrukkelijker en vroegtijdiger de samenwerking met die markt gezocht zal moeten worden. Uit verschillende documenten alsmede interviews blijkt dat de gemeente in het geval een ondernemer zich meldde met een initiatief dat paste binnen het Collegeprogram men onderzocht op welke wijze deze ondernemer gefaciliteerd kon worden. Dit lijkt overeenkomstig de gekozen lijn in de nota's grondbeleid van de afgelopen 3 jaren.

c. Op basis van gemeentelijk inkoopbeleid

De vraag is of deze beleidsregels relevant zijn. Het gaat niet om een aanbesteding of de inkoop van een dienst, maar om een vervreemding.

Mogelijk wel relevant is de vraag met welke partijen zaken worden gedaan en met welke niet. Een handvat hiervoor ontbreekt.

De vraag rijst waarom het instellen van onderzoek naar partijen waar zaken mee gedaan wordt, en die negatief in het nieuws zijn, geen overweging is geweest.

Conclusies en Aanbevelingen

Op basis van de voorgaande bevindingen, vat de rekenkamer de belangrijkste conclusies hier kort samen:

Beleidsmatig

Notitie

1. Er is sprake van een logische en consistente beleidslijn.
Het loslaten van “made in Venlo” (en impliciet de daarbij behorende ontwikkelkosten) was een politieke keuze. Het ontwikkelen van de commerciële bioscoop in de binnenstad paste binnen de structuurvisie en beleidsvisie op het stedelijk centrum

Bestuurlijk

2. Er heeft geen formele alternatievenafweging plaatsgevonden voor de invulling van de grond op Picardie.(Verkenning van andere mogelijkheden dan een bioscoop).Beleidsmatig hoefde dit ook niet.
3. De rekenkamer constateert dat de besluitvorming niet tot stand kwam op basis van rationele financiële onderbouwing. De argumentatie was gebrekkig en komt voort uit doelredentatie.⁸
4. Met name het loslaten van de parkeernorm is niet bedrijfseconomisch vertaald. De grondwaarde zou met deze verwerking lager zijn uitgekomen, wat een andere bestuurlijke argumentatie had opgeleverd.
5. Door de ingevulde “ de minimis” verklaring door de ontwikkelaar is er geen sprake van onrechtmatige staatssteun die gemeld had moeten worden. Er is sprake van geoorloofde publieke steun aan een private partij van €135.000.Hierbij dient aangetekend te worden dat dit bedrag exclusief bedrijfseconomische verwerking van de parkeernorm is, waardoor de feitelijke steun veel lager is.
6. De raad is niet geïnformeerd over de potentiële steun van €135.000 aangezien de besluitvorming van het college niet openbaar was. Dit was ook niet gebruikelijk bij grondtransacties. De kale transactie van grond is gemeld via de reguliere P&C instrumenten.
Er is hierbij ook niet overwogen om de raad bijvoorbeeld vertrouwelijk te informeren

Bedrijfseconomisch

7. De deelconclusie op bedrijfseconomische gronden is dat in aanleg overeenkomstig gemeentelijk grondbeleid is gehandeld. Doch de wijze waarop met deze zogenaamde marktconformiteit is omgegaan, en met name die t.a.v de argumentatie waarom een lagere prijs dan getaxeerd niet “onredelijk of onacceptabel zou zijn” mist een verantwoordelijke basis. Met name heeft men verzuimd om het standpunt van de ontwikkelaar te verifiëren, om de bioscoopmarkt te testen en/of om middels een second opinion beter zicht op het onderhandelingsresultaat te verkrijgen.⁹
8. Volgens de Roo zou een grondprijs van €285.000 +/- € 25.000,-) realistisch zijn geweest.

⁸ Zie ook de het memorandum van de Roo,pg 7: “de argumentatie ten behoeve van de besluitvorming in het College is gebrekkig, deels onjuist en ongenueanceerd geweest en komt teveel voort uit doelredentatie. Naar ons oordeel is het College daarmee op verkeerde gronden akkoord gegaan met de verkoop van de grond onder gegeven condities.”

⁹ Zie ook memorandum de Roo, pg 7

Notitie

Wanneer deze prijs vergeleken wordt met de gerealiseerde verkoopprijs van €225.000 is het feitelijke verschil (exclusief de parkeernorm) €60.000.
(€285.000 -/- €225.000 = €60.000

De Roo constateert verder dat de redenering om met de lagere prijs akkoord te gaan niet valide beargumenteerd werd. Als dan ook nog de parkeernorm verwerkt was geweest, is de conclusie van de rekenkamer dat de prijs van €225.000 voor de grond reëel is.

9. Uit de dossiers is niet gebleken dat andere ontwikkelaars in beeld zijn geweest, hoewel de verschillende interviews een ander beeld geven, maar dan met name uit de beginperiode (2006-2008). Relevant is de vraag met welke partijen zaken worden gedaan en met welke niet. De vraag rijst waarom het instellen van onderzoek naar partijen waar zaken mee gedaan wordt, en die negatief in het nieuws zijn, geen overweging is geweest.
10. Uiteindelijk is ultimo 2012, blijkt uit de gegevens van het kadaster, de ontwikkeling doorverkocht aan Caubo voor een bedrag ad €2.420.000,-, hetgeen een kleine €260.000,- afwijkt van de door Fakton gecalculerde waarde.
Dit gegeven leidt niet per definitie tot de conclusie dat de grond te weinig zou hebben opgeleverd en dat derden (onacceptabel) voordeel zouden hebben genoten uit deze transactie.

De rekenkamer komt tot de volgende **aanbevelingen**:

1. Werk het beleid voor uitgifte van gronden buiten grondbedrijf verder uit. Hoe wordt die aangeboden, tegen welke condities. Welke uitgangspunten gelden (bv opbrengstmaximalisatie of niet ?)
2. Verbeter de professionaliteit rondom projectmatig werken.
Aandachtspunten hierbij zijn:
 - a. Onderhandelen
 - b. Het omgaan met alternatieve aanbieders, wanneer een second opinion te vragen
 - c. Beoordeling van partners waarmee zaken wordt gedaan.
3. Verbeter de informatieverstrekking aan de raad met name bij gevoelige dossiers, en zeker bij het verlenen van geoorloofde steun aan private partijen. De raad kan te allen tijde vertrouwelijk geïnformeerd worden.

Notitie

Bijlage 1: lijst van geïnterviewde personen

<i>Twan Beurskens</i>	Wethouder in Venlo vanaf 2006, vanaf 2010 tot oktober 2012, Organisatie Ruimtelijke Ordening en Projecten.
<i>Aeisso Boelman</i>	Adviseur Fakton
<i>Jos Cremers</i>	Procesmanager Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken .(RE)
<i>Peter Freij</i>	Wethouder in Venlo van 1998 tot 2010, Groen, Cultuur en Organisatie.
<i>Han Julicher</i>	Projectleider Ontwikkelbedrijf
<i>Huib Pelser</i>	Ambtelijk opdrachtgever RE
<i>Stephan Satijn</i>	Wethouder in Venlo vanaf 2011, Economische Zaken en Kennisinfrastructuur.
<i>Jos Teeuwen</i>	Wethouder in Venlo vanaf 2010, Financiën, Openbare Werken, Verkeer en Cultuur
<i>Mark Verheijen</i>	Wethouder in Venlo vanaf 2006 tot mei 2011, Economische Zaken en Financiën.

Notitie

Bijlage 2: Memorandum de Roo Management & Advies, 26 april 2013