



GEMEENTEBESTUUR

SP Gemeenteraadsfractie Venlo
De heer T. Heerschop
Lingsforterweg 15
5944 BB ARCEN

uw kenmerk
uw brief d.d. 27 januari 2016

ons kenmerk BSADO / 16-573
behandelaar drs. JHT Julicher
doorkiesnummer +31 77 3596594
e-mail h.julicher@venlo.nl
collegebesluit d.d. **23 FEB. 2016**
bijlage(n) /
datum

onderwerp Beantwoording art. 44 RvO vragen inzake bioscoop Picardie

Geachte heer Heerschop,

VERZONDEN
26 FEB. 2016

Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief delen wij u het volgende mede.

Vraag 1

1. Kunt u aangeven in welke passage van zowel het rekenkameronderzoek als in het advies/onderzoek van De Roo verwezen is naar het document met nummer 11-17574?

- Zo ja, graag een inhoudelijke onderbouwing en een kopie van die passage.
- Zo nee, hoe kunt u dan met zekerheid stellen in uw beantwoording dat dit document onderdeel is geweest van het rekenkameronderzoek?

Antwoord vraag 1

Ja, het document maakt onderdeel uit van het dossier dat is verstrekt aan de rekenkamercommissie. In het onderzoeksrapport van de rekenkamercommissie wordt in het feitenrelaas (onderzoeksrapport p. 5, eerste opsommingsteken) het desbetreffende collegevoorstel genoemd. In het memorandum van adviesbureau De Roo, behorend bij het onderzoeksrapport, wordt dit collegebesluit aangehaald (pagina 3, 3e alinea). In bijlage 1 worden de desbetreffende passages weergegeven.

Vraag 2

Heeft u enige bewijslast, bijvoorbeeld een lijst met aangeleverde documenten, waaruit blijkt dat collegebesluit met nummer 11-17574, is aangeleverd aan de Rekenkamer?

- Zo ja, graag een inhoudelijke onderbouwing en een kopie van dat bewijs.
- Zo nee, waar blijkt dan uit dat dit document onderdeel is geweest van het rekenkameronderzoek?

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Garnizoenweg 3 Venlo
telefoon 14 077
telefax +31 77 3596766
internet www.venlo.nl
bank NL33BNGH0 285008749

Antwoord vraag 2

Dit blijkt uit antwoord vraag 1. Er is door de rekenkamercommissie geen overzichtslijst van de overhandigde stukken opgesteld. Op verzoek heeft de rekenkamercommissie Venlo naar aanleiding van uw vragen bevestigd dat één van de bronnen die zij gehanteerd is het collegebesluit van 13 september 2011 betreft.

Vraag 3

U stelt dat het niet relevant is of een wethouder een projectontwikkelaar wel of niet actief benaderde om bijv. een bioscoop te ontwikkelen. Op basis waarvan acht u dit niet relevant?

Antwoord vraag 3

Een kerntaak van bestuurders is het vroegtijdig signaleren van kansen en mogelijkheden en het ondernemen van actie om de doelen van de stad te realiseren. Van elke bestuurder in het college van B&W wordt verwacht dat hij of zij acteert en initiatief neemt wanneer zich kansen of gelegenheden aandienen die in het belang zijn van de ontwikkeling van de stad. Interactie en netwerken met partijen zijn daarbij een essentieel middel om de ambities van de stad te realiseren.

Vraag 4

Als een wethouder vrij is in het benaderen van welke projectontwikkelaar dan ook, op welke wijze draagt u er als college dan zorg voor dat ook de daadwerkelijke beste deal voor de stad gerealiseerd wordt en dat er geen sprake is van een vriendendienst?

- Hoe verhoudt uw eerdere goedkeuring zich met uw eigen integriteitsregels?

Antwoord vraag 4

Alle initiatieven door wie dan ook aangedragen worden op een zelfde wijze behandeld en beoordeeld. Eerst ambtelijk voorzien van een advies en vervolgens behandeld in het in college. Besluitvorming vindt altijd in het college van B&W plaats op basis van collegiaal bestuur. Aan besluitvorming over een project bijvoorbeeld een grondverkoop vindt er ambtelijke advisering plaats aan het college van B&W niet aan één afzonderlijke wethouder. Besluitvorming in dit dossier heeft plaatsgevonden op basis van een advies aan het college. De ambtelijke advisering vindt plaats op basis van het vigerend beleid en geldende wet- en regelgeving.

Vraag 5

U stelt dat het rekenkameronderzoek afdoende is geweest als het gaat om de gronddeal voor de bioscoop op de Picardie terwijl de rekenkamer duidelijk stelt dat het slechts een *quick scan* is, dus geen volledig of grondig onderzoek. U staat hierin wederom in een andere positie ten opzichte van een dossier dan de rekenkamer. Waarom brengt u zichzelf in deze positie?

Antwoord vraag 5

Op 27 februari 2013 heeft het Fractievoorzittersoverleg de rekenkamercommissie Venlo verzocht het dossier "Grondtransactie bioscoop Picardie" te onderzoeken. In een motie wordt opgeroepen om een externe commissie aan te stellen om het dossier grondig te onderzoeken en een advies te geven of de gemeente Venlo juist gehandeld heeft. De conclusies zijn getrokken, het onderzoekrapport is behandeld en besproken in de gemeenteraad, de aanbevelingen zijn overgenomen door het college van B&W. Het onderzoek is op basis van een zogenoemde quick scan methodiek uitgevoerd. Daarbij constateren wij dat het onderzoek op grondige wijze is uitgevoerd. Er is sprake van een brede scope van onderzoek en het onderzoek is begeleid door een specialistisch bureau op

het gebied van vastgoedontwikkeling. De rekenkamercommissie geeft op basis van de gehanteerde systematiek (onderzoeksrapport p.2, 2e alinea) dat er een duidelijk en onbetwist verloop van de feiten is ontstaan. Wij achten het derhalve niet zinvol om dit onderzoek nog eens over te doen.

Vraag 6

Realiseert u zich dat het feit dat er aanvullende vragen worden gesteld, de fractie van de SP dit doet omdat zij zich geschokt voelt door uw lakse beantwoording van de eerder gestelde vragen?

- Zo nee, wanneer komt een interpellatiedebat over deze kwestie u dan het beste uit?

Antwoord vraag 6


Het college herkent zich niet in uw typering van de aard van beantwoording van eerder gestelde vragen door uw fractie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris



Piet Lucassen

de burgemeester



Antoin Scholten

Bijlage 1 Passages

Notitie

- 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
 - 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

de Roo

MANAGEMENT & ADVIES

rendement). Vervolgens worden daarvan afgetrokken de kosten om het product te realiseren (Stichtingskosten) en wat resteert is de grondprijs. Een aantal opmerkingen hierover:

- De methodiek is meest gangbaar en gehanteerd bij dergelijke grondwaardebepalingen
- De huurprijs van €200,- per m² vvo is onderbouwd en realistisch (onderbouwd zowel dmv de potentie in het verzorgingsgebied, de omzetinschatting voor de verschillende producten als ook vanuit de kostenstructuur alsmede ook dmv vergelijking met andere soortgelijke bioscoopexploitaties).
- De vormfactor (van 92% verhuurbare oppervlakte) is niet expliciet onderbouwd maar wel realistisch.
- Het Bruto aanvangsrendement waartegen professionele beleggers dergelijke functies aankopen is gesteld op 8.33% en is realistisch.
- De Stichtingskosten zijn volledig, doch lijken scherp ingeschat. Dat wil zeggen: Ondergetekenden hebben zelf een Stichtingskostenopzet gemaakt (gecorrigeerd naar de bouwkosten en het prijsindexcijfer op 1 juli 2011) op basis waarvan de kosten tussen de € 50.000 en € 100.000,- hoger zouden zijn geweest. Dat zou een navenante grondwaardeverlaging hebben opgeleverd.
- Voorts wordt in het rapport het zogenaamde Concessiemodel gehanteerd. Daarbij wordt eerst een calculatie gemaakt van de waarde van bouwrijpe grond, waarna een inschatting wordt gemaakt onder welke condities de marktpartij het risico van het bouwrijp maken en andere exploitatiekosten over zou kunnen nemen. Kosten die alle in de Stichtingskostencalculatie zijn begroot. Deze methodiek was en is gangbaar.
- De kosten voor parkeren zijn als PM-post in het rapport opgenomen.

Op basis van bovenstaande zou een grondprijs tussen de € 260.000,- en € 310.000,- (calculatie: € 400.000,- minus € 40.000,- (bouwrijp maken) minus € 50.000,- á €100.000,- levert een bandbreedte op van €285.000 +/- € 25.000,-) realistisch zijn geweest. Dat betekent overigens niet dat een afwijkende prijs niet verdedigbaar zou zijn.

De redenen die genoemd worden in het Collegebesluit van 13 september 2011 ter beargumentering van een afwijkende prijs lijken echter weinig hout te snijden: En citaat:

"Er is een eindbod gedaan van € 225.000,-: Hoewel dit substantieel onder de getaxeerde waarde ligt mede gelet op daarbij behorende kaders en uitgangspunten, op zichzelf niet onredelijk of onacceptabel te noemen. Argumenten: Fakton gaat uit van normbedragen, de ontwikkelaar van een offerte. Planschaderisico van 70.000,- wordt gelopen. Zou hoger kunnen uitvallen..... Er is veel voorgefinancierd door de ontwikkelaar".

Een aantal opmerkingen dringt zich op: Uiteraard gaat Fakton uit van normbedragen: deze zijn zeer relevant. Bovendien heeft tussen de concept-rapportage en het definitieve rapport nog een aanpassing plaatsgevonden in de bouwkosten naar aanleiding van een gesprek met ZECI Van Geelen op 29/6 2011. De ontwikkelaar gaat voorts uit van een offerte waarbij onduidelijk is hoe scherp is onderhandeld en waar de ontwikkelaar in de onderhandeling met de gemeente over de grond geen belang heeft om het offertebedrag in dit stadium zo scherp mogelijk te krijgen. Met het planschaderisico is in het taxatierapport van Fakton rekening gehouden, hetgeen dus niet rechtstreeks leidt tot een beargumenteerbare korting op de taxatieprijs. In het collegevoorstel wordt voorts aangevoerd dat "de planschadekosten mogelijk hoger kunnen uitvallen". Het taxatierapport van Fakton beargumenteert echter zorgvuldig waarom het bedrag van € 70.000,- als realistisch kan worden gezien. Daarmee lijkt ook dit argument weinig gefundeerd en vormt het geen basis voor een lagere taxatieprijs.

Dat "veel voorgefinancierd is door de ontwikkelaar" is: a: onderdeel van de normale bedrijfsvoering, b: resultaat van zijn eigen handelen als ondernemer en c: terug te vinden in