



Aan: College van B&W gemeente Venlo (via griffie)
Betreft: Schriftelijke vragen conform artikel 44 RvO
Onderwerp: Handelswijze rondom ontwikkelingen Nolensplein/Q4
Datum: Maandag 15 augustus 2016

Geacht college,

De SP is in bezit gekomen van documenten, die openbaar zijn geworden door een beroep op de *Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB)* ten aanzien van ontwikkelingen rond de initiatieven die zijn genomen voor een winkelconcept rondom de panden Nolensplein 53 en 54 te Venlo. Het beeld dat door deze documenten ontstaat is bijzonder en roept bij de SP veel vragen op.

(Het gaat ons daarbij om de handelwijze van de gemeente Venlo en niet om het initiatief in genoemde panden. Om de ondernemer/onderneming buiten schot te laten noemen we deze en het winkelconcept vanaf hier kortweg *initiatiefnemer* en/of *initiatief*).

Ondanks dat de genoemde locatie in de wijk Q4 ligt en dat de ontwikkelingen in deze wijk intern binnen de gemeente onderwerp van onderzoek zijn, roepen de via de *WOB* vrijgekomen documenten een beeld op van een lokale overheid waarbij vragen kunnen worden gesteld over de wijze waarop onderhandelingen met initiatiefnemer(s) worden gevoerd. Anders gezegd kan gesteld worden dat in dit geval opnieuw de initiatiefnemer scherper onderhandelde dan de gemeente Venlo.

De vragen die de uitkomst van het verzoek op de *WOB* oproept zijn van dien aard dat zij voor de SP reden zijn om, nog voor de openbaarmaking van de onderzoeksrapportage rondom Q4, onderstaande vragen aan uw College te stellen:

1. Zijn binnen het onderzoek naar de zaken binnen Q4, zoals uitgevoerd door een onafhankelijk extern bureau, ook de ontwikkelingen rondom de panden Nolensplein 53 en 54 meegenomen?
 - Zo *nee*, waarom niet?
 - Zo *ja*, wat zijn uw conclusies op dit specifieke onderwerp?
2. Het beeld dat de documenten oproepen tonen een discussie die loopt vanaf begin 2015. In deze lopende discussie krijgt de *initiatiefnemer* exclusief recht tot 10 juni 2015 om tot een besluit te komen. Is het gebruikelijk dat ondernemers binnen de gemeente Venlo exclusieve alleenrechten krijgen vanuit de gemeentelijke organisatie of het College?
 - Zo *ja*, welke ondernemingen hebben in de afgelopen jaren dergelijke 'exclusiviteit' mogen ervaren vanuit de gemeente Venlo?
 - Zo *nee*, waarom in dit geval dan wel? Graag een onderbouwing van uw antwoord.
3. In de documenten is een huurovereenkomst (datum 14-10-2015) meegezonden die slechts ondertekend is door enkel de *initiatiefnemer*. Toch komt deze mee in een beroep op de *WOB*. Daarmee trekt de SP de conclusie dat het College deze overeenkomst ziet als een onderdeel van de besluitvorming rondom de initiatiefnemer. Is deze conclusie van de SP juist?
 - Zo *ja*, hoe kan het dan zijn dat de huurder de overeenkomst opmaakt, vraagt goed bestuur niet dat de verhuurder dit doet?
 - Zo *nee*, waarom is zij dan meegezonden met documenten rondom het verzoek op de *WOB*? Graag een onderbouwing van uw antwoord.

4. Uit de documentatie blijkt dat doorlopend de verhuur van de appartementen boven de beoogde locatie als zijnde “anti-kraak” zouden zijn. De SP heeft echter duidelijke indicaties dat hier sprake is van gebruiksovereenkomsten met huurders in plaats van anti-kraak. In de wisselingen tussen gemeente en *initiatiefnemer* worden deze appartementen echter ook ingezet als onderdeel van een ‘totaalpakket’. Deelt u de mening van de SP-fractie dat het zo gemakkelijk omgaan met huurders vanuit de *initiatiefnemer*, de mensen die nu een gebruiksovereenkomst hebben, dat deze mogelijk in de knel komen en mogelijk zelfs hun huisvesting verliezen?
- *Zo nee*, waarom niet?
 - *Zo ja*, welke mogelijkheden ziet u om ook de belangen van deze bewoners te waarborgen? Graag een onderbouwing van uw antwoord.

De PvdA-fractie stelde onlangs vragen over studentenhuusvesting en kamerverhuur welke niet overeenkomt met de bestemmingsplannen. In het geval van eerder genoemde *initiatief* blijkt uit de documenten vanuit het *WOB*-verzoek, dat bij monde van twee wethouders men graag ziet dat de verhuur van de appartementen ingezet zal worden voor studentenverhuur. Studenten die vervolgens bij de *initiatiefnemer* werkzaam zullen zijn.

5. Strookt dit met het bestemmingsplan en was u voornemens de ondernemer (*initiatiefnemer*) te bewilligen in dit kader?
- *Zo ja*, waarom staat u toe dat mensen in een positie komen dat zij voor zowel hun huisvesting als werk afhankelijk zijn van dezelfde partij?
 - *Zo nee*, waarom staat dit dan wel in de documenten uit het beroep op de *WOB*? Graag een onderbouwing van uw antwoord.

De beide vloeroppervlakten voor de nieuwe winkelformule/supermarkt zijn in totaal, zo blijkt uit de documenten, 3300 m². Daarvoor zou *initiatiefnemer* volgens de documenten over de eerste vijf jaar onderstaande bedragen betalen voor huur:

Jaar 1	€ 175.200,--	€ 53,10 per m ² per jaar
Jaar 2	€ 186.150,--	€ 56,41 per m ² per jaar
Jaar 3	€ 197.100,--	€ 59,73 per m ² per jaar
Jaar 4	€ 208.050,--	€ 63,05 per m ² per jaar
Jaar 5	€ 219.000,--	€ 66,36 per m ² per jaar

6. Hoewel de gemeente Venlo doorlopend aangeeft dat de huurbedragen vanuit een onafhankelijke taxatie dienen te worden beoordeeld, roept dit bij de SP de vraag op of ook andere ondernemers die vanuit de gemeente huren vergelijkbare huurprijzen betalen?
- *Zo nee*, waarom is hier dan een lagere dan wel hogere prijs gehanteerd? Graag een onderbouwing van uw antwoord.
7. Uit het *WOB*-beroep blijkt dat tijdens de onderhandelingsgesprekken de gemeente Venlo achterstallig onderhoud ter waarde van 150.000 euro - volgens de documenten mogelijk zelfs 300.000 euro -, zal vergoeden aan *initiatiefnemer*. Kunt u aangeven of u dit hebt willen zien als onderdeel van het totaalpakket?
- *Zo ja*, kunt u dan aangeven of u ook bij andere ondernemers zo welwillend wilt zijn, en welke ondernemers dat momenteel concreet zijn?
 - *Zo nee*, waarom gaat u dan mee in deze constructie? Graag een onderbouwing van uw antwoord.

8. De gemeente herstelt niet zelf het achterstallig onderhoud maar stelt hiervoor een bedrag beschikbaar. Waarom herstelt de gemeente niet datgene waarvoor zichzelf verantwoordelijk is? Graag een onderbouwing van uw antwoord.
9. Uit de documentatie blijkt dat de bestuurder van *initiatiefnemer* onder andere wordt gevormd door een B.V. Deze blijkt weer bestuurd te worden door een beheers-B.V. waarvan de uiteindelijke initiatiefnemer weer dezelfde bestuurder is. Dit maakt dat er geschoven kan worden met gelden tussen betreffende B.V.'s en dat daardoor betalingen door de gemeente Venlo, zoals de 150.000 euro voor achterstallig onderhoud, gaan zitten in bijvoorbeeld de beheers-B.V. Ziet u dit als een risico?
- *Zo ja*, welke garanties bouwt u in om belastinggeld te laten bestemmen voor datgene waarvoor de gekozen volksvertegenwoordiging of het College het wenst te bestemmen? Graag een onderbouwing van uw antwoord.

Het concept van *initiatiefnemer* wordt in eerste instantie door uw College gezien als een aanvulling op het supermarkarsenaal in de gemeente. Echter, in de loop van de onderhandelingsgesprekken blijkt dat er creatief met het begrip 'supermarkt' wordt omgegaan en dit wordt verbouwd tot een totaal *foodconcept* van proeven, beleven en kopen van producten inclusief alcohol.

10. Kunt u aangeven waarom de gemeente hierin actief meedenkt, om dit concept te laten landen in Venlo?
- Kunt u daarnaast aangeven waarom u de concurrentiepositie van *initiatiefnemer* bevoordeelt?
 - Beseft u dat de mix van supermarkt en horeca, zoals voorgesteld in het concept, vanuit landelijke wetgeving niet is toegestaan?
Graag een onderbouwing van uw antwoord, met specifiek uw oordeel over de wijze waarop de overheid het volksgezondheidsaspect aangaande horeca dient te waarborgen.
11. In de plannen lijkt voorzien in horeca en detailhandel op een andere verdieping dan de begane grond. Is dit volgens het huidige bestemmingsplan toegestaan?
- *Zo ja*, heeft u dan het oorspronkelijke bestemmingsplan aangepast en op welke wijze?
 - *Zo nee*, mogen dan ook andere ondernemers in deze omgeving van deze verruiming van het bestemmingsplan gebruik maken?

Uit de via de *WOB* inmiddels openbare documenten blijkt dat de *initiatiefnemer* geen verklaring omtrent eerder genoten staatssteun wenst te tekenen. Deze zogenaamde *de-minimisverklaring* komt er niet ondanks de bijdrage van de gemeente ten aanzien van achterstallig onderhoud van betreffende pand en de toch serieus lagere huurtarieven. De vraag is waarom deze verklaring niet getekend kan worden.

12. Kan de gemeente Venlo aangeven of er voor deze ondernemer, dan wel voor een van zijn ondernemingen, al eerder bijdrage(n) zijn geweest voor initiatieven zoals bijvoorbeeld in Villa Flora of de locatie van een supermarkt in Blerick?
- *Zo ja*, graag de exacte gegevens over deze ondersteuning.
 - *Zo nee*, heeft u dan navraag gedaan waarom de ondernemer geen *de-minimisverklaring* wenst te tekenen? Graag een onderbouwing van uw antwoord.

In het verleden heeft de SP verschillende ondernemers gesproken die zich in de steek gelaten voelen door de gemeente Venlo. Kijkende naar de voorbeelden zoals Taurus, De Nieuwe Keulse en nog anderen die ook bij u bekend zijn, verbaast de SP-fractie zich over de 'rode lopers' die worden uitgerold voor andere ondernemers. Het in deze vragen bedoelde *initiatief* maar ook dat rond het Fort van Venlo zijn daar voorbeelden van. Zeker door de

documentatie welke nu openbaar is gemaakt mag de vraag gesteld worden waarom in Venlo ondernemer **A** anders behandeld wordt door de gemeente dan ondernemer **B**?

13. Waarom doet u het zichzelf aan om het imago te creëren dat in Venlo de gemeente niet onafhankelijk is ten opzichte van ondernemers? Graag een onderbouwing van uw antwoord.

14. Uit de *WOB*-documenten blijkt dat *initiatiefnemer* eisen stelt aangaande de bereikbaarheid van de locatie en zelfs invloed wenst op de mogelijkheden tot parkeren in de omgeving. Kunt u aangeven in welke mate aan *initiatiefnemer* toezeggingen zijn gedaan om de bereikbaarheid van *initiatief* te garanderen?
- *Zo ja*, welke toezeggingen. Graag een onderbouwing van uw antwoord.

15. Kunt u aangeven welke kosten de gemeente in totaal, zowel inhuur als eigen inzet van personeel, gemaakt heeft om *initiatief* tot stand te laten komen? Hierbij wil de SP ook de kosten van de eerdere initiatieven met betrekking tot *initiatiefnemer* zoals in de Villa Flora inzichtelijk gemaakt zien. Graag een gedetailleerd overzicht.

16. Van serieuze onderhandelingen lijkt nu geen sprake te zijn geweest. Zeker als gekeken wordt naar de eisen die door initiatiefnemers gesteld worden en het gemak waarmee de gemeente hierop in lijkt te gaan. Deelt u de mening van de SP-fractie dat naar aanleiding van de gegevens die nu naar buiten zijn gekomen, binnen de gemeente Venlo reflectie op zijn plaats is over hoe men om denkt te gaan met onderhandelingen over economische initiatieven in de gemeente?
Graag een onderbouwing van uw antwoord.

In afwachting van uw schriftelijke beantwoording binnen de daarvoor gestelde termijn,
Met vriendelijke groet,

Fractie SP-Venlo,
Ton Heerschop