

Rapport onderzoek gemeente Venlo in relatie tot Q4

Vastgoedtransacties

Ernst & Young Accountants LLP
Cross Towers, Antonio Vivaldistraat 150
1083 HP Amsterdam, Nederland
Postbus 7883
1008 AB Amsterdam, Nederland

Tel: +31 88 407 10 00
Fax: +31 88 407 10 05
ey.com

VERTROUWELIJK

College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de heer P.M.H. Lucassen, gemeentesecretaris
Postbus 3434
5902 RK VENLO

Amsterdam, 26 augustus 2016

35019247/KW/JWEE-ABJBCZ/di

Rapport onderzoek vastgoedtransacties Q4

Geachte heer Lucassen,

Onder verwijzing naar onze opdrachtbevestiging van 17 maart 2016 verstrekken wij u bijgevoegd het rapport van bevindingen inzake het bijzonder accountantsonderzoek bij gemeente Venlo naar geselecteerde vastgoedtransacties in relatie tot Q4.

Het rapport mag alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor deze is opgesteld. Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever aangezien anderen, die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden, de resultaten onjuist kunnen interpreteren.

Het rapport mag niet zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming aan derden worden verstrekt, anders dan verplicht bij of krachtens wet of gerechtelijk oordeel. Tevens mag u niet zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming uit een rapport citeren of laten citeren, al dan niet voorzien van bronvermelding.

Het blijft uw verantwoordelijkheid wat u met de verkregen informatie wenst te doen. Ernst & Young Accountants LLP (hierna: EY) aanvaardt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. Aan de inhoud van het rapport kunnen door derden geen rechten worden ontleend.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Ernst & Young Accountants LLP
namens dezen

w.g. C.J. aan de Wiel RA
Executive-Director

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel van het onderzoek	3
1.1	Aanleiding van het onderzoek	3
1.2	Doel van het onderzoek	4
2	Verrichte werkzaamheden, hoor- en wederhoorprocedure en beperkingen	5
2.1	Werkzaamheden	5
2.2	Hoor- en wederhoorprocedure	5
2.3	Beperkingen	7
3	Achtergrondinformatie Q4	9
3.1	Historisch perspectief Q4	9
3.2	Wijkontwikkelingsplan Q4	9
3.3	Planoptimalisatie Q4 (2010)	10
4	Achtergrondinformatie vastgoedtransacties	13
4.1	Algemene kaders gemeente Venlo	13
4.2	Specifieke kaders, uitgangspunten en overige informatie Q4	23
5	Bevindingen (voorgenomen) vastgoedtransacties (hoofdlijnen)	39
5.1	Resumé verkoop Valuasstraat 30-30a	42
5.2	Resumé verkoop Maaskade 27	43
5.3	Resumé verkoop Bergstraat 18 en gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a	45
5.4	Resumé voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a	47
5.5	Resumé verkoop Bolwaterstraat 31	49
5.6	Resumé verkoop Henschriksel 13-13a en voorgenomen verkoop Henschriksel 11	51
5.7	Resumé interesse aankoop/huur Mgr. Nolensplein 53-54	53
6	Afsluitende opmerkingen	55
	Overzicht bijlagen	56
	Totaal aantal pagina's: 56	

1 Aanleiding en doel van het onderzoek

1.1 Aanleiding van het onderzoek¹

Vanaf 2001 is gemeente Venlo actief bezig om tot herontwikkeling te komen van wijk Q4² in de binnenstad van Venlo. In het kader hiervan heeft gemeente Venlo sindsdien panden in de betreffende wijk aangekocht en is de gemeente betrokken bij de bouw en herbouwinitiatieven in deze wijk.

Gemeente Venlo heeft een projectorganisatie opgezet, die de herontwikkelingsactiviteiten vanuit de gemeente in relatie tot wijk Q4 initieert en begeleidt.

De gemeente is in samenwerking met diverse partijen, waaronder een woningcorporatie, provincie Limburg, de politie, het Openbaar Ministerie, bewoners en ondernemers in de wijk, bezig om initiatieven te ontplooiën om de herontwikkeling te realiseren. De belangen voor de gemeente en de benoemde partijen in wijk Q4 zijn verschillend, hetgeen de herontwikkeling van wijk Q4 tot een complex proces maakt.

De herontwikkeling van wijk Q4 zal naar verwachting nog een aantal jaren voortduren.

Door een raadsfractie zijn in 2014 en 2015 schriftelijk vragen gesteld over specifieke aspecten verbonden aan de herontwikkeling van wijk Q4, waaronder de door de gemeente gevolgde verkoopprocedures, de waardebeoordelingen van het vastgoed en het (economisch) risico van de gemeente in relatie tot het verworven vastgoed. Deze vragen zijn door het College van Burgemeester en Wethouders van Venlo (hierna: het College van B&W) schriftelijk beantwoord.

In 2016 zijn er bij het College van B&W –door een tweetal meldingen bij de gemeente– signalen³ omtrent mogelijke onregelmatigheden in relatie tot de herontwikkeling van wijk Q4 bekend geworden. De signalen hebben onder meer betrekking op:

1. mogelijke schending van de geldende wet- en regelgeving in de periode 2006–2012, in het bijzonder met betrekking tot de aanbestedingen binnen wijk Q4;
2. mogelijke misstanden met betrekking tot vastgoedtransacties in de periode 2014 tot begin 2016, waaronder misstanden in relatie tot de gevolgde verkoop- en verhuurprocedures en het verlenen van omgevingsvergunningen door de gemeente.⁴

Het College van B&W heeft naar aanleiding van het signaal als genoemd onder 1 op 16 februari 2016 besloten om door de Bestuursstaf van gemeente Venlo (hierna: de Bestuursstaf) een intern vooronderzoek te laten uitvoeren. De documentatie van het signaal als genoemd onder 2 is op 19 februari 2016 ontvangen.

¹ Onder Aanleiding tot het onderzoek is een toelichting op hoofdlijnen opgenomen zoals door de opdrachtgever voorafgaand aan de opdrachtacceptatie is verstrekt.

² Oftewel het vierde kwadrant, voorheen genaamd Schriksel.

³ Door de melders zijn onder meer vermoedens van belangenverstrengeling en vermoedens van strijdig handelen met het gelijkheidsbeginsel genoemd.

⁴ Bijvoorbeeld door het verbouwen en verhuren van vastgoed dat nog in eigendom van de gemeente was en/of het verbouwen van vastgoed waarvoor nog geen vergunning verleend was.

Het interne vooronderzoek was met name gericht op het verzamelen van relevante stukken, het screenen van dossiers en het in beeld brengen van relevante informatie⁵ (documentenstudie).

Naar aanleiding van het interne vooronderzoek is door de Bestuursstaf een voorgestelde aanpak voor een vervolgonderzoek gedefinieerd. Dit vervolgonderzoek is met name gericht op de navolgende aspecten:

- Aanbestedingen door gemeente Venlo van werken en diensten in wijk Q4, mede in relatie tot de daartoe toenmalig bestaande wettelijke kaders en de door de gemeente gestelde kaders.
- Vastgoedtransacties⁶ van gemeente Venlo in wijk Q4, mede in relatie tot de daartoe toenmalig bestaande wettelijke kaders en de door de gemeente gestelde kaders.
- Verstrekte omgevingsvergunningen door gemeente Venlo in wijk Q4, mede in relatie tot de daartoe toenmalig bestaande wettelijke kaders en de door de gemeente gestelde kaders.

Het College van B&W heeft EY verzocht om het feitenonderzoek naar genoemde aspecten te verrichten.

1.2 Doel van het onderzoek

Het onderzoek heeft tot doel:

Het in kaart brengen van de feiten en omstandigheden met betrekking tot de geselecteerde aanbestedingen, vastgoedtransacties en verstrekte omgevingsvergunningen in relatie tot wijk Q4, alsmede de betrokkenheid daarbij van (voormalige) medewerkers, (voormalige) bestuurders van gemeente Venlo en/of derden, teneinde het College van B&W in gelegenheid te stellen om de relevante feiten en omstandigheden te kunnen evalueren en -indien het College van B&W daartoe aanleiding ziet- vervolgacties te initiëren.

In dit rapport zijn de bevindingen met betrekking tot geselecteerde (voorgenomen) vastgoedtransacties vermeld. Dit ziet met name toe op de periode 1 januari 2012-29 februari 2016. Er is onderzoek gedaan naar signalen in relatie tot (voorgenomen) vastgoedtransacties met betrekking tot de:

1. Verkoop Valuasstraat 30-30a
2. Verkoop Maaskade 27
3. Verkoop Bergstraat 18 en gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a
4. Voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a
5. Verkoop Bolwaterstraat 31
6. Verkoop Helschriksel 13-13a en voorgenomen verkoop Helschriksel 11
7. Interesse aankoop/huur Mgr. Nolensplein 53-54

In een tweetal andere rapporten zijn de bevindingen met betrekking tot respectievelijk de geselecteerde omgevingsvergunningen alsmede de geselecteerde aanbestedingen en verhuur/bruikleen opgenomen.

⁵ Hiervoor wordt verwezen naar de conceptnotitie van bevindingen vooronderzoek (versie van 15 maart 2016).

⁶ Het betreft hier zowel verkoop- als verhuurtransacties.

2 Verrichte werkzaamheden, hoor- en wederhoorprocedure en beperkingen

In paragraaf 2.1 is een overzicht opgenomen van de werkzaamheden die in het kader van het onderzoek uitgevoerd zijn. In paragraaf 2.2 is beschreven op welke wijze de conceptbevindingen geverifieerd zijn. In paragraaf 2.3 zijn de beperkingen ten aanzien van het onderzoek en het rapport toegelicht.

2.1 Werkzaamheden

Ten behoeve van het onderzoek hebben wij onder meer de navolgende werkzaamheden verricht:

1. Kennisnemen van de uitkomsten van het interne vooronderzoek (documentenonderzoek) en de aandachtspunten die daaruit naar voren zijn gekomen.
2. Kennisnemen van de inhoud van de signalen met betrekking tot de geselecteerde vastgoedtransacties.
3. Houden van interviews met de melder van signaal 2, teneinde zicht te krijgen op de feitelijkheden die aan signaal 2 ten grondslag liggen.
4. Inventariseren van het gedurende de onderzoeksperiode van toepassing zijnde algemene kaders, specifieke kaders, uitgangspunten en overige informatie met betrekking tot vastgoedtransacties.
5. In kaart brengen van de toenmalige projectorganisatie namens gemeente Venlo en de interactie met de betrokken actoren.
6. Kennisnemen van de gemeentelijke organisatie gedurende de onderzoeksperiode, in het bijzonder waar het betrekking heeft op de verantwoordelijkheden in relatie tot vastgoedtransacties.
7. In kaart brengen van de gemeentelijke besluiten en beschikkingen in relatie tot de geselecteerde vastgoedtransacties.
8. Houden van interviews met (voormalige) medewerkers van de projectorganisatie, teneinde inzicht te krijgen in de geselecteerde vastgoedtransacties.
9. In kaart brengen van de documentatie met betrekking tot de geselecteerde vastgoedtransacties.
10. Gedetailleerd reconstrueren van de feiten en omstandigheden met betrekking tot de geselecteerde vastgoedtransacties en daarbij gevolgde procedures.
11. Houden van afsluitende interviews met (voormalige) medewerkers, (voormalige) bestuurders van gemeente Venlo en derden.
12. Verzamelen en analyseren van de conceptonderzoeksbevindingen.
13. Recapitulieren van de conceptonderzoeksbevindingen in een conceptrapport.
14. Afstemmen van de relevante delen van de conceptonderzoeksbevindingen met (voormalige) medewerkers van gemeente Venlo en derden.
15. Verwerken van de opmerkingen bij de conceptonderzoeksbevindingen.
16. Bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever.
17. Opstellen van het definitieve rapport.

2.2 Hoor- en wederhoorprocedure

2.2.1 Hoorprocedure

In het kader van het onderzoek zijn interviews gehouden met de navolgende personen c.q. vertegenwoordigers van rechtspersonen:

- Projectdirecteur Majeure Projecten
- Intern Makelaar

- Toenmalig Projectleider 1 Q4
- Toenmalig Projectleider 2 Q4
- Beleidsondersteunend medewerker Planeconomie
- Projectleider Q4
- Gemeenteraadslid
- Toenmalig Directeur Beleid
- Wethouder Teeuwen
- Wethouder Van den Beucken
- Toenmalig Uitgiftemedewerker afdeling vastgoed
- Toenmalig Intern Makelaar
- Externe 1
- Externe 3
- Externe 4

Van de interviews zijn veelal schriftelijke vastleggingen op hoofdlijnen opgesteld. De opgestelde conceptverslagen van de interviews zijn ter afstemming aan de geïnterviewden voorgelegd met het verzoek om feitelijke onjuistheden kenbaar te maken.

2.2.2 Afstemming conceptbevindingen

Ter validatie van de conceptbevindingen zijn relevante delen van het conceptrapport voor wederhoordoeleinden (hierna: wederhoorrapport) aan de navolgende rechtspersonen verstrekt:

- Projectdirecteur Majeure Projecten
- Intern Makelaar
- Toenmalig Projectleider 1 Q4
- Toenmalig Projectleider 2 Q4
- Projectleider Q4
- Gemeenteraadslid
- Toenmalig Directeur Beleid
- Wethouder Teeuwen
- Wethouder Van den Beucken
- Toenmalig Uitgiftemedewerker afdeling vastgoed
- Toenmalig Intern Makelaar
- Externe 1
- Externe 3
- Externe 4
- Externe 14
- Projectsecretaresse Q4
- Juridisch Controller
- Afdelingscontroller
- Evenementenmanager van Stichting Venlo Partners (hierna: de Evenementenmanager)
- Stedenbouwkundige
- Beleidsondersteunend medewerker Vastgoed

De opmerkingen in het kader van de wederhoorprocedure zijn bij het vaststellen van het definitieve rapport in beschouwing genomen.

De namen van (voormalige) medewerkers van gemeente Venlo zijn in het rapport geanonimiseerd met uitzondering van personen vermeld in openbare bronnen en Wethouders.

De derden zijn in het rapport genummerd. Hiervoor zijn de categorieën externen, partners Q4, (vertegenwoordigers van) geïnteresseerden, leveranciers, makelaars en makelaarskantoren gebruikt.

2.3 Beperkingen

2.3.1 Algemene beperkingen

De werkzaamheden zijn uitgevoerd onder Nederlands Recht.

De door ons verrichte werkzaamheden zijn vooraf met u overeengekomen. Indien aanvullende werkzaamheden, een controle- of een beoordelingsopdracht zouden zijn afgesproken en uitgevoerd, zouden wellicht andere onderwerpen zijn geconstateerd die voor het rapport in aanmerking zouden zijn gekomen.

Onze werkzaamheden zijn niet uitgevoerd overeenkomstig algemeen aanvaarde controle-, beoordelings- dan wel overige auditnormen in Nederland en vertegenwoordigen dan ook geen oordeel of verklaring zoals in het kader van een audit. Geen van de Diensten of Rapporten heeft het karakter van een legal opinion.

Het rapport heeft alleen betrekking op de gespecificeerde elementen, posten, onderwerpen of de aangegeven financiële en niet-financiële informatie. De jaarrekening van de huishouding als geheel valt niet onder de reikwijdte van het rapport.

Wij merken op dat citaten in cursief gedrukte tekst zijn weergegeven en letterlijk, inclusief eventuele typefouten, zijn overgenomen uit correspondentie dan wel overige documentatie.

2.3.2 Overige beperkingen

2.3.2.1 Beperking inherent aan verstrekte opdracht

Het onderzoek was gericht op een reconstructie van het interne proces binnen gemeente Venlo ten aanzien van de geselecteerde (voorgenomen) vastgoedtransacties (proces reconstructie).

In verband hiermede hebben interviews plaatsgevonden met (voormalige) medewerkers, (voormalige) bestuurders en derden. Ten aanzien van de interviews met derden is een selectie gemaakt, aangezien de interviews met deze derden alleen bedoeld waren om (op onderdelen) een nadere toelichting te verkrijgen bij de informatie die bij gemeente Venlo voorhanden is.

2.3.2.2 Beschikbaarheid documentatie

In het kader van het onderzoek zijn (administratieve) bescheiden, waaronder facturen, notulen, besluiten, en overige schriftelijke informatie verzameld en geanalyseerd. Inherent aan dit proces is dat de volledigheid van de verzamelde (administratieve) bescheiden en overige schriftelijke informatie niet (altijd) vastgesteld kon worden alsmede dat bepaalde (administratieve) bescheiden en schriftelijke informatie niet meer getraceerd kon worden.

2.3.3 Implicaties beperkingen

Vorenstaande beperkingen dienen in beschouwing te worden genomen bij kennisname van de inhoud van dit rapport. In verband met de beperkingen zijn bevindingen in dit rapport zo mogelijk niet volledig, dan wel zouden vermelde feiten en omstandigheden (mogelijk) in een andere context geplaatst dienen te worden.

3 Achtergrondinformatie Q4

In hoofdstuk 3 is achtergrondinformatie met betrekking tot Q4 opgenomen. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. Historisch perspectief Q4
2. Wijkontwikkelingsplan Q4
3. Planoptimalisatie Q4 (2010)

3.1 Historisch perspectief Q4

Het noordwestelijke deel van de binnenstad van Venlo kreeg in 2002 voor het eerst een eigen naam: wijk Q4. Het 12 hectare grote gebied is één van de oudste wijken van Venlo en vormt de schakel tussen hartje stad, de Maas en het Wilhelminapark.

Als één van de oudste stadsdelen van Venlo heeft wijk Q4 al een rijke geschiedenis achter de rug. Wijk Q4 kampte jaren met uiteenlopende problemen zoals drugshandel en andere vormen van criminaliteit. Om de problematiek te keren is in de periode 2000-2005 het project Hektor uitgevoerd, waarbij in nauwe samenwerking tussen gemeente, opsporingsdiensten en andere actoren gericht is ingegrepen in wijk Q4. In het kader van het project Hektor zijn door gemeente Venlo onder meer onroerende zaken in wijk Q4 aangekocht om daarmee criminaliteit en ander ongewenst gedrag te beteugelen.

In 2005 is gestart met de voorbereiding van een grondige herstructurering van het gebied. Met de komst van kunstenaars en ontwerpers in wijk Q4 groeide de wijk uit tot een culturele broedplaats van creatief talent.

3.2 Wijkontwikkelingsplan Q4

In 2005 is voor wijk Q4 een zogenaamd wijkontwikkelingsplan (hierna: WOP) opgesteld en door het College van B&W van Venlo goedgekeurd. In 2008 is het zogenaamde wijkontwikkelingsplan + (hierna: WOP+) gepresenteerd. Het doel van WOP+ was het vastleggen van voortschrijdend inzicht en op basis hiervan het wijkontwikkelingsplan te actualiseren. Tevens is voor de wijk in juni 2008 een bestemmingsplan opgesteld.

3.2.1 Wijkontwikkelingsplan 2005

3.2.1.1 Wijkontwikkelingsplan 2005

In de toelichting op het collegevoorstel met betrekking tot het WOP Q4 is vastgelegd dat op 20 december 2004, in aanwezigheid van de toenmalige minister van VROM, door de gemeente Venlo en de woningstichting Venlo-Blerick een afsprakenkader Q4 is getekend, waarin is vastgelegd dat uiterlijk 1 september 2005 een door de raad goedgekeurd WOP moet zijn opgesteld.

Op basis van de voorschriften van de minister van VROM is door gemeente Venlo in samenwerking met een stedenbouwkundige een opzet gemaakt voor het uitwerkingstraject van het WOP. Op 9 juni 2005 is het eindconcept van het WOP behandeld in de commissie stadskwaliteit die enkele aanbevelingen heeft gedaan maar verder enthousiast was over het plan.

Het raadsvoorstel voor het WOP Q4 is gedateerd 14 juni 2005. Het raadsbesluit inzake het WOP Q4 is gedateerd op 6 juli 2005.

3.2.1.2 Van Broeïnest naar Broedplaats

Ten aanzien van wijk Q4 is in 2005 het projectplan "Van Broeïnest naar Broedplaats" opgesteld. In september 2005 is een voorstel voor de uitvoering van het betreffende projectplan aan het College van B&W voorgelegd. In het projectplan is de samenwerking beschreven tussen gemeente Venlo, Woningstichting Venlo-Blerick, de Kamer van Koophandel Limburg Noord en de provincie Limburg.

3.2.2 Wijkontwikkelingsplan+ 2008

3.2.2.1 Wijkontwikkelingsplan+ 2008

Het WOP+ is gebaseerd op besprekingen met bewoners van Q4 en met andere partijen die werkzaam zijn geweest in de verdere planuitwerking van het initiële WOP. In het WOP+ is onder meer vermeld:

"Al met al aanleiding genoeg om het voortschrijdend inzicht van de afgelopen periode vast te leggen in een geactualiseerde versie van het huidige wijkontwikkelingsplan in de vorm van het bijgaande WOP+. De bijstellingen van de ruimtelijke kaders van het wijkontwikkelingsplan zijn eveneens verwerkt en een actualisatie van de grondexploitatie (financiële kaders). Daarnaast is op basis van het WOP+ een integrale uitvoeringsplanning opgesteld met een beschrijving van de uitvoeringsprocessen van de onderscheiden bouwblokken in Q4."

Het raadsbesluit met betrekking tot het WOP+ is gedateerd op 27 februari 2008.

3.2.2.2 Grondexploitatieberekening Q4 januari 2008

De grondexploitatieberekening Q4 van 23 januari 2008 is een herziening van de exploitatieberekening van 19 december 2006. De aanpassingen die zijn gemaakt in de berekening van 2008 zijn gebaseerd op de aanpassingen in het WOP+.

Ten aanzien van de subsidie voor de culturele en creatieve ontwikkeling van de wijk Q4 is vermeld dat een subsidie van provincie Limburg van € 5 miljoen zal worden ontvangen.

3.3 Planoptimalisatie Q4 (2010)

3.3.1 Planoptimalisatie Q4 (2010)

Het raadsvoorstel met betrekking tot de planoptimalisatie en uitvoering Q4 is gedateerd 21 september 2010. Over dit voorstel is door de raad besloten op 27 oktober 2010.

De planoptimalisatie en uitvoering Q4, zoals opgenomen in het collegevoorstel van 21 september 2010, is opgesteld vanwege de ontwikkeling op de woningmarkt en het vertraagd in de verkoop komen van bouwproducties elders in het centrum van Venlo.

In de planoptimalisatie is ten aanzien van een aantal objecten in Q4 vermeld dat deze niet gesloopt of herbouwd zullen worden. Het navolgende is vermeld:

"De 51 objecten in Q4 welke niet worden meegenomen in de voorgenomen sloop/nieuwbouw zullen met een verbeterplicht in de markt worden gezet waarmee aan de doelstelling WOP wordt beantwoord."

Consequentie hiervan is dat de al ingezette en lopende onderhandelingen voor panden die niet betrokken worden in de herstructurering waar mogelijk (afhankelijk van de precontractuele binding en voorkeursrecht) zullen worden teruggedraaid. Wanneer ingestemd wordt met dit voorstel zal het gevestigde voorkeursrecht via een separaat voorstel formeel worden beëindigd. Daarnaast zal, vanwege de substantiële wijziging het afsprakenkader met woningstichting Venlo-Blerick, moeten worden herzien."

Ten aanzien van het plan van het cultureel ontwikkelen van de wijk Q4 is in de planoptimalisatie navolgende vermeld:

"Voor het cultureel-economische spoor geldt dat de 1^e fase vrijwel is afgerond. Deze fase vormde de fase van onderzoek en planvorming.

Inmiddels is de aanvraag ingediend voor de 2^e trance cultuursubsidie. In deze trance ligt de nadruk op realisatie en het verankeren van de cultureel-economische component in Q4. Onderdeel van de subsidieaanvraag vormen onder meer een bijdrage in de nieuwbouw voor het Poppodium Perron 55 en een bijdrage ten behoeve van de totstandkoming van het cultureel-creatief bedrijfsverzamelgebouw St. Jacobsgasthuis."

Ten aanzien van de gemeentelijke panden is in de planoptimalisatie vermeld:

"In de tussentijd zullen gesprekken gevoerd worden met geschikte kandidaten en waar mogelijk de eerste verkopen plaatsvinden, voor zover deze passen binnen de gestelde financiële kaders. In het najaar zal een gedetailleerd plan met een afzetvoorstel worden uitgewerkt.

Door verkoop van deze panden en het maken van bijbehorende verbeterafspraken, kan de verkoop van deze panden, naast de herinrichting van de openbare ruimte, een impuls geven aan de beoogde kwaliteitsslag in de beheergebieden binnen Q4."

3.3.2 Grondexploitatieberekening Q4 (augustus 2010)

Bij de planoptimalisatie van Q4 is eveneens een herziene grondexploitatieberekening bijgevoegd. Deze grondexploitatieberekening is gedateerd op 23 augustus 2010. Over de exploitatie van het plan Q4 is het volgende vermeld als conclusie van de grondexploitatieberekening:

"De exploitatie van het herziene plan Q4 is per 1 januari 2010 sluitend. Daarmee is een dreigend tekort en een hoog risicoprofiel als gevolg van een inzakkende woningmarkt geneutraliseerd. Het risico bedraagt thans een aanvaardbaar niveau van 6,5 miljoen euro waarmee rekening gehouden wordt binnen het weerstandsvermogen van het ontwikkelbedrijf. (bestaan beleid)."

3.3.3 Herziening exploitatieberekening Q4 augustus 2011

Deze exploitatieberekening Q4 van augustus 2011 is een herziene versie van de exploitatieberekening die gedateerd is op 21 september 2010. De herziene exploitatieberekening van augustus 2011 is ter kennis gebracht aan de raad.

Ten aanzien van het vastgoed dat in bezit is van gemeente Venlo wordt in de exploitatieberekening het volgende vermeld:

“Op dit moment worden vrijwel alle door de gemeente aangekochte panden tijdelijk verhuurd. Voor woonruimten vindt verhuur plaats in het kader van de leegstandswet. Toepassing van de leegstandswet is echter gebonden aan maximale termijnen (maximaal 5 jaar). Daar waar verhuur op basis van de leegstandswet niet meer mogelijk is, zijn panden tijdelijk in bruikleen gegeven. Dit laatste is gedaan om verdere achteruitgang van woning en woonomgeving als gevolg van leegstand te voorkomen.”

Ten aanzien van de verkoop van de betreffende panden is het navolgende vermeld:

“Eventuele verkoop vindt in alle gevallen plaats op marktconforme basis. De uiteindelijke transactieprijs zal onderbouwd worden op basis van een onafhankelijke taxatie.”

4 Achtergrondinformatie vastgoedtransacties

In hoofdstuk 4 is achtergrondinformatie opgenomen om de bevindingen, zoals die in hoofdstuk 5 opgenomen zijn, in een juiste context te kunnen plaatsen. In hoofdstuk 4 komen achtereenvolgens aan de orde:

1. Algemene kaders gemeente Venlo
2. Specifieke kaders, uitgangspunten en overige informatie Q4

4.1 Algemene kaders gemeente Venlo

In deze paragraaf komen achtereenvolgens de navolgende onderwerpen aan de orde:

1. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012
2. Besluit mandaat volmacht, machtiging en aanwijzing Venlo
3. Concept Handboek Vastgoed Gemeente Venlo 2016/mededeling staatssteun en grondtransacties
4. Budgethoudersregeling gemeente Venlo
5. Gemeentewet (artikel 15)

4.1.1 Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012

De algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012 zijn op 22 december 2011⁷ in werking getreden. Hierna zijn enkele voor het onderzoek relevante artikelen vermeld.

In de algemene verkoopvoorwaarden zijn onder meer de volgende artikelen opgenomen:

“Artikel 1 Geldigheid

- a. *Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop tussen partijen waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreeklijk geheel.*
- b. *De gehele hoofdstukken 1, 2 en 4, maar uitsluiten die artikelen uit hoofdstuk 3,⁸ die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.”*

en:

“Artikel 3 Tekening, aanbetaling

- a. (...)
- b. (...)
- c. (...)
- d. *Indien het verkoopbesluit⁹ van burgemeester en wethouders niet tot stand komt, zal het reeds voldane gedeelte van de koopprijs (...)worden terugbetaald.”*

⁷ Vastgesteld door het College van B&W.

⁸ “Hoofdstuk 3 bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard” bevat de artikelen 16 tot en met 30.

⁹ Verkoopbesluit is gedefinieerd als: “besluit van het college van burgemeester en wethouders waarin het college/gemandateerde akkoord gaat met het sluiten van de koopovereenkomst.”

en:

“Artikel 5 Tijdstip overdracht en aanvaarding

- a. (...)
- b. (...)
- c. *De koper kan de onroerende zaak vooruitlopend op het verlijden van de notariële akte vervroegd in gebruik nemen,¹⁰ nadat burgemeester en wethouders hiertoe, op verzoek van de koper, schriftelijk toestemming hebben verleend, doch niet eerder dan nadat de koper de volledige koopprijs heeft voldaan.*
- d. (...)
- e. *De onroerende zaak is voor rekening en risico van koper met ingang van de datum van ingebruikneming. (...).”*

en:

“Artikel 21 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. *De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen c.q. gebouwde woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. (...).*
- b. (...)
- c. *Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. (...)*
- d. (...).”

en:

“Artikel 22 Betaling bij uitbreiding aantal woningen

- a. *Indien de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) te eniger tijd nadat de overdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het aantal woningen wenst uit te breiden, is de koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren woningen tegen de alsdan door de raad vastgestelde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.*
- b. *Het in het vorige lid bedoelde bedrag dient aan de gemeente te worden voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de voor de uitbreiding verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning of aanvang van de bouwactiviteiten.*
- c. *Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van 10 jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de notariële akte.*
- d. *Artikel 28 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kettingbeding dient worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.”*

¹⁰ Ingebruikneming is gedefinieerd als: “het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afscheiding omheen te (doen) zetten. (...).”

en:

“Artikel 28 Kettingbeding

- a. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak (...) aan de nieuwe eigenaar (...) op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen (...)*
- b. *(...).”*

4.1.2 Besluit mandaat volmacht, machtiging en aanwijzing Venlo

Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. Mandaatbesluit 2015 (Besluit mandaat, volmacht, machtiging en aanwijzing Venlo 2015)
2. Mandaatbesluit 2010 (Besluit mandaat, volmacht, machtiging en aanwijzing Venlo 2010)

4.1.2.1 Mandaatbesluit 2015

4.1.2.1.1 Inleiding

In het Mandaatbesluit 2015 van 16 december 2014 is vermeld dat dit besluit in werking treedt per 24 december 2014. Op 18 juli 2015 en 31 mei 2016 is dit besluit gewijzigd.

In het besluit is onder meer vermeld dat het Mandaatbesluit 2010, zoals vastgesteld bij besluit op 23 maart 2010, is ingetrokken.

Tevens is er sprake van een Eerste wijziging van het mandaatbesluit van 14 juli 2015. Deze is volgens vermelding in het Mandaatbesluit 2015 per 18 juli 2015 in werking getreden.

Er hebben zich tussentijds geen wijzigingen voorgedaan in het mandaatsbesluit ten aanzien van de hierna vermelde specifieke mandateringen.

In het Mandaatbesluit 2015 is onder meer vermeld dat een mandaat een externe werking heeft en de budgethoudersregeling een interne werking.

Als mandaat is onder meer het navolgende gedefinieerd:

“(...) de bevoegdheid in naam van het college dan wel in naam van de burgemeester een besluit¹¹ als bedoeld in artikel 1:3 eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht te nemen.”

In hoofdstuk 4.8 van het Mandaatbesluit 2015 zijn de mandateringen met betrekking tot onder meer het team Vastgoed vastgelegd.

¹¹ Onder besluit wordt volgens de Algemene Wet Bestuursrecht artikel 1:3 eerste lid, welke ongewijzigd is gedurende de onderzoeksperiode met betrekking tot vastgoedtransacties, verstaan: *“een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling.”*

4.1.2.1.2 Overeenkomsten verkopen van vastgoed

Onder 4.8.1 is als bevoegdheid tot het aangaan van verkoopovereenkomsten van vastgoed het navolgende vermeld:

“Besluiten tot het aangaan van overeenkomsten met betrekking tot vastgoed: verkopen, aankopen van eigendom, verkrijgen van en bezwaren met alle beperkte zakelijke rechten en gebruiksrechten. Met inbegrip van alle voorafgaande handelingen en beslissingen die leiden tot het aangaan van overeenkomsten met betrekking tot vastgoed.”

Voorgaande is een bevoegdheid van het College van B&W die gemandateerd is aan het Afdelingshoofd (OGHFD) en verder aan de Teamleider vastgoed (OGVAL) met de volgende specifieke bepalingen/voorwaarden:

1. *Waarbij het mandaat voor het afdelingshoofd geldt tot een maximum van € 250.000,-*
2. *Waarbij het ondermandaat voor de teamleider geldt tot een maximum van € 100.000,-*
3. *Waarbij ten aanzien van aankopen het (onder)mandaat geldt voor zover budget toegekend is.”*

4.1.2.1.3 Ontheffing verplichtingen algemene voorwaarden

Onder 4.8.7 is als bevoegdheid tot de ontheffing van verplichtingen ten aanzien van algemene verkoopvoorwaarden het navolgende vermeld:

“Het verlenen van ontheffing van verplichtingen ingevolge de Algemene verkoopvoorwaarden betreffende: - De leveringstermijn; - De vervroegde ingebruikname; - Bouwtermijn; - De cessie van leveringsrecht/het vervreemden/bezwaren; - De doorverkoop; - De vervroegde ingebruikname; - Het gebruik overeenkomstig de bestemming; - Overdracht rechten.”

Als grondslag zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2012 met een aantal specifieke artikelen vermeld.

Voorgaande vermelde bevoegdheid is een bevoegdheid van het College van B&W die gemandateerd is aan het Afdelingshoofd (OGHFD) en verder aan de Medewerker vastgoed (OGVAS) met de volgende specifieke bepalingen/voorwaarden:

“Waarbij het ondermandaat alleen geldt voor ontheffingen van het verbod op doorverkoop van bouwgrond ex artikel 16 lid d van de Algemene verkoopvoorwaarden.”

4.1.2.1.4 Afwijking van algemene verkoopvoorwaarden

Onder 4.8.8 is als bevoegdheid tot het afwijken van algemene verkoopvoorwaarden het navolgende vermeld:

“Het afwijken van bepalingen ingevolge de Algemene verkoopvoorwaarden.”

Als grondslag zijn de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2011¹² vermeld.

Voorgaande vermelde bevoegdheid is een bevoegdheid van het College van B&W die gemandateerd is aan het Afdelingshoofd (OGHFD) en verder aan de Teamleider vastgoed (OGVAL) en de Medewerker vastgoed (OGVAS) met de volgende specifieke bepalingen/voorwaarden:

“Waarbij het mandaat alleen van kracht is bij het aangaan van koopovereenkomsten op grond van de volmacht als bedoeld in 1.1.20 Waarbij het ondermandaat alleen geldt ontheffingen van het verbod op doorverkoop van bouwgrond ex artikel 21 lid d van de Algemene verkoopvoorwaarden.”

4.1.2.1.5 (Notariële) akten

Onder 4.8.11 is als bevoegdheid tot het vertegenwoordigen van de gemeente bij (notariële) akte het navolgende vermeld:

“Het vertegenwoordigen van de gemeente bij (notariële)akten welke strekken ter uitvoering van besluiten van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders.”

Als grondslag is artikel 171 Gemeentewet¹³ vermeld.

Voorgaande vermelde bevoegdheid is een bevoegdheid van de burgemeester die gemandateerd is aan het Afdelingshoofd (OGHFD) en verder aan de Teamleider R&E en OGO en de Medewerker R&E en OGO met de volgende specifieke bepalingen/voorwaarden:

“Met het recht van substitutie (medewerker notariskantoor).”

4.1.2.1.6 Ontheffing verplichtingen algemene verkoopvoorwaarden

Onder 4.8.17 is als bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing met betrekking tot de verplichtingen ingevolge de algemene verkoopvoorwaarden het navolgende vermeld:

“Het verlenen van ontheffing van verplichtingen ingevolge de Algemene verkoopvoorwaarden betreffende: - de leveringstermijn; - de vervroegde ingebruikname; de bebouwingstermijn; - het vervreemden/bezwaren; - het gebruik overeenkomstig de bestemming.”

Als grondslag zijn de Algemene verkoopvoorwaarden: artikel 5 sub a, artikel 5 sub b, artikel 15 sub b en h, artikel 15 sub c en artikel 19 sub a en b vermeld.

Voorgaande is een bevoegdheid van het College van B&W die gemandateerd is aan het Afdelingshoofd (OGHFD) en verder aan de Teamleider vastgoed (OGVAL).

¹² De opvolger van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2010 betreft de versie Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.

¹³ Artikel 171 van de Gemeentewet, welke ongewijzigd is gedurende de onderzoeksperiode met betrekking tot vastgoedtransacties, luidt als volgt: “ 1 De burgemeester vertegenwoordigt de gemeente in en buiten rechte. 2 De burgemeester kan de in het eerste lid bedoelde vertegenwoordiging opdragen aan een door hem aan te wijzen persoon.”

4.1.2.2 Mandaatbesluit 2010

4.1.2.2.1 Inleiding

In het Mandaatbesluit 2010 van 23 maart 2010 is vermeld dat dit besluit in werking treedt per 1 april 2010 en uit werking treedt per 24 december 2014.¹⁴ In het besluit is onder meer vermeld dat het Besluit mandaat, volmacht, machtiging en aanwijzing Venlo 2009, zoals vastgesteld op 22 september 2009, is ingetrokken.

In hoofdstuk 6.1 zijn de mandateringen met betrekking tot de afdeling Ontwikkelbedrijf en in paragraaf 6.2 de mandateringen van het team Vastgoed en team Projecten vastgelegd.

4.1.2.2.2 Overeenkomsten verkopen van vastgoed

Onder 6.1.2 is als bevoegdheid tot het aangaan van verkoopovereenkomsten van vastgoed het navolgende vermeld:

“De bevoegdheid tot het aangaan van overeenkomsten en het verstrekken van opdrachten met betrekking tot diensten en leveringen. Met inbegrip van alle voorafgaande handelingen en beslissingen die leiden tot het aangaan van overeenkomsten en het verstrekken van opdrachten.”

Als grondslag is artikel 160 Gemeentewet¹⁵ vermeld.

Voorgaande is een bevoegdheid van het College van B&W die gemandateerd is aan de Afdelingshoofden en verder aan de Teamleiders, Projectmanagers en Projectdirecteuren met de volgende specifieke bepalingen/voorwaarden:

1. *Waarbij de subvolmacht voor de teamleiders en de projectmanagers/projectdirecteuren geldt tot een maximum van € 100.000,00.*
2. *Waarbij de volmacht voor het afdelingshoofd geldt tot een maximum van € 193.000,00. Boven dit bedrag is B&W bevoegd tot het verrichten alle handelingen, met inbegrip van alle afwijkingen van de door hen vastgestelde procedure.*
3. *In overeenstemming met het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid 2007.*
4. *Waarbij de volmacht geldt voor zover budget toegekend is.”*

4.1.2.2.3 Afwijking van algemene verkoopvoorwaarden

Onder 6.2.5a is als bevoegdheid tot het afwijken van de algemene verkoopvoorwaarden het navolgende vermeld:

“Het afwijken van bepalingen ingevolge de Algemene verkoopvoorwaarden.”

¹⁴ In de tussentijdse periode hebben diverse wijzigingen plaatsgevonden. Er hebben zich 2 wijzigingen voorgedaan in de verder vermelde specifieke mandateringen, zijnde een wijziging in 6.2.5 en een wijziging (nieuw) in 6.2.5a. Aangezien deze wijzigingen zijn ingegaan per 29 december 2011 is niet nader ingegaan op de voorgaande versie van artikel 6.2.5.

¹⁵ In artikel 160 Gemeentewet, welke ongewijzigd is gedurende de onderzoeksperiode, is onder meer het navolgende vermeld:
“Het college is in ieder geval bevoegd: e. tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.”

Als grondslag zijn de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2011 vermeld.

Voorgaande is een bevoegdheid van de Burgemeester die gemandateerd is aan het Afdelingshoofd en de Teamleider en verder aan de Medewerker met de volgende specifieke bepalingen/voorwaarden:

“Waarbij het mandaat enkel van kracht is bij het aangaan van koopovereenkomsten op grond van de volmacht als bedoeld in 6.1.2. Waarbij het ondermandaat enkel van kracht is voor ontheffingen van het verbod op doorverkoop van bouwgrond ex artikel 21 lid d van de Algemene verkoopvoorwaarden.”

4.1.2.2.4 (Notariële) akten

Onder 6.2.7 is als bevoegdheid tot het vertegenwoordigen de gemeente bij (notariële) akte het navolgende vermeld:

“Het vertegenwoordigen van de gemeente bij (notariële) akten welke strekken ter uitvoering van besluiten van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders.”

Als grondslag is artikel 171 Gemeentewet vermeld.

Voorgaande is een bevoegdheid van de Burgemeester die gemandateerd is aan het Afdelingshoofd en verder aan de daartoe aangewezen medewerker van de afdeling Ontwikkelbedrijf met de volgende specifieke bepalingen/voorwaarden:

“Met het recht van substitutie (medewerker notariskantoor).”

4.1.2.2.5 Ontheffing verplichtingen algemene verkoopvoorwaarden

Onder 6.2.5 is als bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing met betrekking tot de verplichtingen ingevolge de algemene verkoopvoorwaarden het navolgende vermeld:

“Het verlenen van ontheffing van verplichtingen ingevolge de Algemene Verkoopvoorwaarden betreffende: - de leveringstermijn; - de vervroegde ingebruikname – bouwtermijn; - de cessie van leveringsrecht/het vervreemden/bezwaren; - de doorverkoop; - de vervroegde ingebruikname; - het gebruik overeenkomstig de bestemming; - overdracht van rechten.”

Als grondslag zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden: artikel 5 lid a, artikel 5 lid b, artikel 15 lid b en h, artikel 15 lid c, artikel 16, artikel 19 lid a en b en artikel 23 vermeld.

Voorgaande is een bevoegdheid van het College van B&W die gemandateerd is aan het Afdelingshoofd en de Teamleider en verder aan de Medewerker met de volgende specifieke bepalingen/voorwaarden:

“Waarbij het ondermandaat enkel van kracht is voor ontheffingen van het verbod op doorverkoop van bouwgrond ex artikel 16 lid d van de Algemene Verkoopvoorwaarden.”

4.1.3 Handboek Vastgoed Gemeente Venlo 2016¹⁶/mededeling staatssteun en grondtransacties

In een tweede concept van het Handboek Vastgoed Gemeente Venlo 2016 van 15 april 2016 is onder meer de positie van het Team Vastgoed beschreven en zijn –volgens vermelding– uitvoeringsgerichte spelregels beschreven.

Met nadruk dient opgemerkt te worden dat het hier een concept Handboek betreft. Het betreffende (concept) Handboek is niet ter vaststelling aan het College van B&W voorgelegd.

Er is onder meer vermeld dat in 2014 het beheer van het gemeentelijk vastgoed is gecentraliseerd en is ondergebracht bij het team Vastgoed, welke onderdeel uitmaakt van de afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving (hierna: OGO).

Ten aanzien van marktconformiteit is onder meer het navolgende vermeld:

“Bij vastgoedtransacties is het uitgangspunt marktconformiteit.

De Europese Commissie¹⁷ gaat ervan uit dat er geen sprake is van staatssteun indien:

- 1. verkoop plaatsvindt aan de hoogsteieder via een onvoorwaardelijke biedprocedure; of*
- 2. verkoop plaatsvindt op basis van een taxatie vooraf door een onafhankelijke deskundige.*

Op grond van jurisprudentie wordt nog acceptabel geacht dat bij een verkoop een korting van maximaal 5% wordt verleend op de taxatie.”

Ten aanzien van verkoop is onder meer het navolgende vermeld in het handboek:

“Vastgoed dat geen beleidsdoel dient en waarvan de beleidsafdelingen hebben aangegeven er geen bestemming meer voor te hebben, wordt tenzij herontwikkeling of sloop aan de orde is verkocht. Verkoop van vastgoed aan derden geschiedt tegen marktwaarde. Te allen tijde wordt door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen.”

In de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties zijn onder meer de navolgende passages vermeld bij verkoop zonder onvoorwaardelijke biedprocedure:

- “Indien openbare instanties geen gebruik maken van de onder punt 1 beschreven procedure, moet vóór de verkooponderhandelingen een taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs van onroerend goed worden verricht om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. De aldus vastgestelde marktprijs is de minimale aankoop prijs die kan worden overeengekomen zonder dat staatssteun verleend wordt.”*

¹⁶ Dit concept Handboek is niet vastgesteld door het College van B&W.

¹⁷ Dit betreft de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties met kenmerk (97/C 209/03).

- *“De taxateur dient zijn taken onafhankelijk uit te voeren, dat wil zeggen dat openbare instanties geen orders mogen geven met betrekking tot het resultaat van de taxatie. Taxatiebureaus van de staat, ambtenaren of ander overheidspersoneel worden als onafhankelijk beschouwd zolang een ongepaste invloed op hun taxatie daadwerkelijk wordt uitgesloten.”*
- *“Onder „marktwaaarde” wordt verstaan, de prijs waartegen de gronden en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat de betrokken gronden en gebouwen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de gronden en gebouwen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen (...).”*
- *“Indien het na een redelijke inspanning om de gronden en gebouwen tegen de marktwaaarde te verkopen duidelijk wordt dat de gronden en gebouwen tegen de door de taxateur vastgestelde waarde niet kunnen worden verkocht, wordt een afwijking van ten hoogste 5 % van deze prijs geacht met de marktvoorwaarden overeen te komen. Indien het na nogmaals een redelijk tijdsbestek duidelijk is dat het terrein niet tegen de door de taxateur vastgestelde waarde met aftrek van deze marge van 5 % verkocht kan worden, kan op basis van de inmiddels verkregen kennis en ontvangen aanbiedingen de waarde opnieuw worden vastgesteld.”*
- *“Aan de verkoop kunnen in het algemeen belang speciale voorwaarden worden verbonden in verband met de gronden en gebouwen doch niet in verband met de koper of diens economische activiteit, voor zover iedere potentiële koper in beginsel verplicht en in staat is aan deze voorwaarden te voldoen, ongeacht hij een bedrijf heeft en ongeacht de aard van dat bedrijf. Het economisch nadeel van een dergelijke verplichting dient door onafhankelijk taxateurs afzonderlijk te worden geraamd en kan in de aankooprijzen worden doorberekend. (...).”*

4.1.4 Budgethoudersregeling gemeente Venlo

In de budgethoudersregeling gemeente Venlo, versie 1.2 van 21 mei 2011, welke volgens opschrift op 1 juli 2011 in werking is getreden en door het College van B&W op 21 juni 2011 is vastgesteld, is onder meer het navolgende vermeld over afhandeling van facturen:

“Artikel 19 – afhandeling verplichtingen c.q. facturen

1. *Bij het gebruik van de verplichtingenadministratie geeft de budgethouder¹⁸ vooraf akkoord op de kosten die gaan komen. De akkoordverklaarder¹⁹ verklaart op basis van de daadwerkelijk geleverde prestatie en met in achtneming van de controles genoemd in artikel 19, lid 2 b en c welke kosten betaald mogen worden. Hiervoor kan de factuur gebruikt worden, dan wel een pakbon, urenstaat of vergelijkbaar document.*
2. *Facturen worden pas betaald na flattering door de verantwoordelijke budgethouder en akkoordverklaarder.*
 - a) *Facturen mogen pas door de budgethouder worden geflatteerd indien de onder lid 2b genoemde controles hebben plaatsgevonden en deze voor akkoord zijn verklaard. De persoon die deze controles doet wordt “akkoordverklaarder” genoemd;*

¹⁸ Volgens de budgethoudersregeling is een budgethouder degene die aangewezen is tot het flatteren van uitgaven en/of het innen van inkomsten ten laste respectievelijk ten bate van een budget en er verantwoordelijk voor is dat de uitgaven en inkomsten in overeenstemming zijn met het budget en de bestemming daarvan.

¹⁹ Volgens de budgethoudersregeling is een akkoordverklaarder een functionaris die belast is met de controles genoemd in artikel 19 lid 2b.

- b) De akkoordverklaarder controleert of:
1. de factuur in overeenstemming is met hetgeen dat is gevraagd en met de daadwerkelijk geleverde prestatie;
 2. dat de factuur overeenstemt met de overeengekomen voorwaarden zoals kwantiteit, kwaliteit, prijs en tijdigheid;
- c) Met fiatting verklaart de budgethouder:
1. dat hij/zij budgethouder is van het budget ten laste waarvan de verplichting/uitgave moet worden gebracht;
 2. de factuur in overeenstemming is met hetgeen dat is gevraagd en met de daadwerkelijk geleverde prestatie;
 3. dat de factuur overeenstemt met de overeengekomen voorwaarden zoals kwantiteit, kwaliteit, prijs en tijdigheid; Bij afkeuring van de factuur informeert de akkoordverklaarder de budgethouder die dit feit vervolgens meldt aan de financiële administratie en de verzender van de factuur;
 4. De financiële administratie zorgt voor de betaling van de gefiatteerde factuur, onder voorwaarde dat:
 - a) fiatting als bedoeld in artikel 19 en 20 heeft plaatsgevonden;
 - b) de budgethouder de bevoegdheid heeft om over het betreffende budget te beschikken. Ingeval de in dit lid genoemde controle tot een negatieve constatering leidt, spreekt de financiële administratie de budgethouder hierop aan;
 5. Akkoordverklaarder en de budgethouder geven hun fiat door een handtekening of paraaf en het budget (werkorder) op de factuur te plaatsen. De akkoordverklaarder tekent naast het eindbedrag dan wel bij de respectievelijke deelbedragen van de factuur;
 6. De budgethouder is verantwoordelijk voor het zichtbaar accorderen van voorschotnota's;
 7. De budgethouder draagt er zorg voor dat de financiële administratie over actuele handtekeningen- en parafen beschikt voor wat betreft de door hem beheerde (deel)budgetten."

4.1.5 Gemeentewet (artikel 15)

In artikel 15 lid 1 onder d van de Gemeentewet is onder meer het navolgende vermeld:

- "1 Een lid van de raad mag niet:
- (...)
- d. rechtstreeks of middellijk een overeenkomst aangaan betreffende:
- (...)
- 6e. het van de gemeente onderhands verwerven van onroerende zaken of beperkte rechten waaraan deze zijn onderworpen;
- (...)."

In lid 2 van artikel 15 is vermeld dat Gedeputeerde Staten ontheffing kunnen verlenen hiervoor.

4.2 Specifieke kaders, uitgangspunten en overige informatie Q4

In deze paragraaf komen achtereenvolgens de navolgende onderwerpen aan de orde:

1. Afsprakenkader Q4 (20 december 2004)
2. Collegevoorstel wijkontwikkelingsplan 14 juni 2005
3. Subsidieverordening verbetering voorgevels van particuliere panden in Q4 (juli 2008)
4. Collegevoorstel planoptimalisatie en uitvoering Q4 (21 september 2010)
5. Concept Plan van aanpak Vastgoed Q4 (22 april 2011)
6. Uitgangspuntennotitie vastgoedmanagement Q4 (18 januari 2012)
7. Collegevoorstel verkoop eerste pand Q4 (23 april 2013)
8. Werkafspraken beheer gemeentelijke panden Q4 (21 juli 2014)
9. Vastgoedstrategie Q4 (11 september 2014)
10. Notitie werkzaamheden makelaar voor project Q4 (1 december 2014)
11. Peiling interesse bij bewoners (29 januari 2015)
12. Verkoop via website gemeente Venlo (12 juni 2015)
13. Collegevoorstel toepassen Wet Bibob bij verkooptransacties vastgoed Q4 (21 juli 2015)
14. Beantwoording vragen PvdA (24 september 2015)

4.2.1 Afsprakenkader Q4 (20 december 2004)

In het "afsprakenkader Q4" van 20 december 2004 zijn afspraken vastgelegd tussen een Woningstichting en gemeente Venlo. Dit afsprakenkader heeft betrekking op de herstructurering van de wijk Q4 en is volgens vermelding één van de prioritaire wijken in het kader van de "56-wijkanaanpak" van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).

Ten aanzien van de probleemstelling van het plangebied Q4 is in het afsprakenkader onder meer het navolgende vermeld:

"Q4 is het grootste aandachtsgebied van het veiligheidsprogramma HEKTOR, dat de gemeenteraad in 2001 heeft ingezet om door middel van een drie sporenbeleid (handhaving, coffeeshops en vastgoed) de (soft)drugsproblematiek aan te pakken.

Een analyse van het plangebied (...) in 2002 wijst uit dat er stedenbouwkundig veel mis is in Q4. (...)"

Op basis van een analyse van het plangebied, zijn door de architect voorstellen geformuleerd waarover in het afsprakenkader het navolgende is vermeld:

"De voorstellen (...) zijn uitvoerig afgestemd met de samenwerkende partijen (Gemeente, Woningstichting en tot oktober 2004 ook (...)) en de Klankbordgroep Q4 (bestaande uit een vertegenwoordiging van bewoners, commerciële, culturele en horecaondernemers).

De voorstellen zijn tezamen met het onderstaande (indicatieve) functionele programma neergelegd in de Ruimtelijk-functionele Visie voor Q4:

- *verwerving en sloop van 230 objecten/eigendommen (waaronder ± 100 woningen, waarvan er ± 50 daadwerkelijk als woning in gebruik zijn)*

(...)

Dit programma gaat uit van verdichting, intensivering en kwaliteitsversterking. Q4 zal transformeren tot een binnenstedelijke woonwijk met culturele, ambachtelijke en basisvoorzieningen die bijdragen aan een veilig en aantrekkelijk leefklimaat. (...)

Eén van de bijlagen van het afsprakenkader betreft een ongedateerde notitie "Tijdelijk vastgoedmanagement en -beheer in Q4". In deze notitie is over het aankopen van vastgoed onder meer het navolgende vermeld:

"(...)

De Ruimtelijk-functionele Visie voor Q4 voorziet voor de komende 10 tot 15 jaar in herontwikkeling van grote delen van het plangebied Q4 en in versterking, deels herbestemming van de drie zogenaamde middenblokken. Voor deze herstructureringsopgave zullen ongeveer 200 vastgoedobjecten aangekocht moeten worden.

Bij de Ruimtelijk-functionele Visie behoort een Financiële verkenning, als voorloper van een grondexploitatie opzet. In deze verkenning wordt ondermeer uitgegaan van in de tijd gefaseerde aankopen tegen marktconforme prijzen. Dat is de waarde in het economisch verkeer bij ongewijzigde bestemming, economische omstandigheden en vooruitzichten. (...)"

en:

"(...)

Eind 2002 heeft de gemeente voorkeursrecht gevestigd, dat binnenkort wordt bestendigd. Inmiddels zijn er ongeveer 35 panden in het plangebied aangekocht.

Het gemeentelijk aankoopbeleid tot nu toe is passief geweest, in afwachting van zicht op financiële haalbaarheid van de planontwikkeling overeenkomstig de Ruimtelijk-functionele Visie.

Het aangekochte vastgoed kan grofweg ingedeeld worden naar:

- *Bestemming: woonpand, bedrijfspand, woon-/bedrijfspand*
- *Technische staat: van courant tot incurant (nader te inventariseren)*
- *Locatie: onderdeel van herontwikkelingslocatie of onderdeel van een middenblok*
- *Marktwaarde*

(...)."

en:

"De marktwaarde van het aangekocht vastgoed in Q4 is het resultaat van de bovengenoemde factoren. Er zal meestal sprake zijn van:

- *(...)*
- *(...)*
- *Marktconforme verkoop van verbeterde/vernieuwde of te verbeteren/te vernieuwen woningen en/of bedrijfsruimte, te regelen met een koopovereenkomst met eventueel daaraan gekoppeld afspraken.*

Voor de drie middenblokken wordt (doorgroei) naar marktconforme verhuur, herbestemming en eventueel eigendomsoverdracht en/of particulier opdrachtgeverschap nagestreefd. (...)."

4.2.2 Collegevoorstel wijkontwikkelingsplan 14 juni 2005

In het collegevoorstel ter behandeling in het College van B&W van 14 juni 2005, met als onderwerp "wijkontwikkelingsplan Q4 met grondexploitatie en inspraak reacties", met registratienummer 05-16425, is voorgesteld om in te stemmen met het WOP Q4. Het College van B&W heeft hiermee ingestemd. De gemeenteraad heeft hier op 6 juli 2005 ook mee ingestemd. Het collegevoorstel is volgens opschrift op 6 juli 2005 (door middel van een blokstempel) door de raad geaccordeerd.

In het raadsvoorstel van 14 juni 2005 is onder meer het navolgende vermeld:

"(...)

Indien uw raad besluit tot vaststelling van het WOP Q4 en kan instemmen met de door ons vastgestelde grondexploitatie, zullen wij overgaan tot een actief verwervingsbeleid in het plangebied.

(...)."

4.2.3 Subsidieverordening verbetering voorgevels van particuliere panden in Q4 (juli 2008)

De subsidieverordening verbetering voorgevels van particuliere panden in Q4 heeft volgens vermelding in de toelichting van de subsidieverordening als doel de particuliere panden van slechte (uiterlijke) kwaliteit weer met subsidie te laten opknappen. Volgens vermelding worden met name bouwkundige voorzieningen ter verbetering/verfraaiing aan de vanaf de openbare weg zichtbare voor-/zijgevel en dakwerken gesubsidieerd. In het raadsvoorstel van 24 september 2008 is een vast te stellen maximaal subsidiebedrag van € 16.000 vermeld.

In een collegevoorstel met registratienummer 2008/16247 ter behandeling op 1 juli 2008 in het College van B&W is voorgesteld²⁰ te besluiten tot vaststelling van de "Subsidieverordening verbetering voorgevels van particuliere panden in Q4" met kaartbijlage van het plangebied, overeenkomstig het bijgevoegde concept raadsvoorstel en -besluit 2008-69. In een collegevoorstel met registratienummer 2008/20718 ter behandeling op 19 augustus 2008 in het College van B&W is vermeld, de gemeenteraad voor te stellen te besluiten tot vaststelling van de (aangepaste) "Subsidieverordening verbetering voorgevels van particuliere panden in Q4" met kaartbijlage van het plangebied, overeenkomstig het bijgevoegde concept raadsvoorstel en -besluit 2008-69. De subsidieverordening is vastgesteld bij raadsbesluit van 19 augustus 2008.

Van de onroerende zaken die in het onderzoek betrokken zijn, is in het kader van mogelijkheden tot het verkrijgen van subsidie ter verbetering van de voorgevels het navolgende vermeld.

²⁰ In het voorstel is een vast te stellen maximaal subsidiebedrag van € 16.000 vermeld.

Onroerende zaken in aanmerking komend voor gevelrenovatiesubsidie

Onroerende zaken	Vermelding
Bolwaterstraat 23-23a	Gemeentelijke panden → gevelverbetering is in voorbereiding
Bolwaterstraat 8-8a	Gemeentelijke panden → gevelverbetering is in voorbereiding
Mgr. Nolensplein 53-54	N/A
Valuasstraat 30-30a	N/A
Maaskade 27	N/A
Bergstraat 18	Gemeentelijke panden → gevelverbetering is in voorbereiding
Helschriksel 11, 13-13a	N/A
Bolwaterstraat 31	Toevoeging aan subsidieregeling

4.2.4 Collegevoorstel planoptimalisatie en uitvoering Q4 (21 september 2010)

In het (niet openbare) collegevoorstel met als onderwerp "Planoptimalisatie en uitvoering Q4" ter behandeling in het College van B&W van 21 september 2010 is onder meer het navolgende vermeld:

"(...)

De landelijke woningmarktontwikkeling en het vertraagd op de markt komen van de bouwproductie elders in het centrum van Venlo hebben hun effect gehad op het resultaat en het risicoprofiel van de grondexploitatie voor het Wijkontwikkelingsplan zoals per februari 2008 vastgesteld.

(...)"

en:

"De 51 objecten in Q4 welke niet worden meegenomen in de voorgenomen sloop/nieuwbouw zullen met een verbeterplicht in de markt worden gezet waarmee aan de doelstelling van het WOP wordt beantwoord. (...)"

en:

"In de tussentijd zullen gesprekken gevoerd worden met geschikte kandidaten en waar mogelijk de eerste verkopen plaatsvinden, voor zover deze passen binnen de gestelde financiële kaders. In het najaar zal een gedetailleerd plan met een afzetvoorstel²¹ worden uitgewerkt.

Door verkoop van deze panden en het maken van bijbehorende verbeterafspraken, kan de verkoop van deze panden, naast de herinrichting van de openbare ruimte, een impuls geven aan de beoogde kwaliteitsslag in de beheergebieden binnen Q4."

²¹ Deze hebben in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan.

Ten aanzien van “de 51 objecten” is in het kader van het onderzoek door de Projectsecretaresse Q4 een overzicht aangeleverd met de vermelding van 52²² objecten. In de titel van het verstrekte bestand is vermeld “Overzichtslijst renovatieplan”. Hierin zijn onder meer navolgende objecten vermeld (letterlijke tekst):

- Bergstraat 18/Bolwaterstraat 23/25
- Bolwaterstraat 8
- Valuasstraat 30/a
- Maaskade 27
- Nolensplein 53
- Nolensplein 54
- Bolwaterstraat 31

Het College van B&W heeft ingestemd met het voorstel. De gemeenteraad van Venlo heeft volgens het raadsbesluit van 27 oktober 2010 ook kennisgenomen van het herziene plan voor Q4.

In een bijlage bij de grondexploitatieberekening Q4 augustus 2010, welke een bijlage is bij het (niet openbare) collegevoorstel, is een plattegrond opgenomen van 30 juli 2010 (situatie per 1 januari 2010) met daarop de ingekleurde situatie van onroerende zaken en een legenda die de gebruikte kleuren verklaart.²³ Dit kan voor een aantal onroerende zaken als volgt worden weergegeven:

Status onroerende zaak

Onroerende zaak	Corresponderende omschrijving op basis van legenda
Bolwaterstraat 23-23a	Aangekocht en weer door verkopen
Bolwaterstraat 8-8a	Aangekocht en weer door verkopen
Mgr. Nolensplein 53-54 ²⁴	Aangekocht en weer door verkopen
Valuasstraat 30-30a	Aangekocht en weer door verkopen
Maaskade 27	Aangekocht en weer door verkopen
Bergstraat 18	Aangekocht en weer door verkopen
Helschriksel 11, 13-13a	Aangekocht en gesloopt c.q. te slopen
Bolwaterstraat 31	Aangekocht en weer door verkopen

In een presentatie voor de raad van gemeente Venlo, met titel Planoptimalisatie Q4 van plan naar realisatie, van 6 oktober 2010 is onder meer het navolgende vermeld:

“Vervolgstappen: vastgoedaanpak

- *Circa 51 panden in de markt zetten*
- *Kans voor kleinschalige initiatieven*
- *Belangrijke aandachtspunten:*
 - *Sturen op toekomstig eigendom/gebruik*
 - *Afspraken over verbetering panden*
- *(...)”*

²² De reden van het verschil met de eerder vermelde 51 objecten is niet bekend.

²³ Er heeft in het kader van het onderzoek geen informatie ter beschikking gestaan waaruit afgeleid kan worden dat de plattegrond onder geheimhouding is.

²⁴ De Intern Makelaar heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat Mgr. Nolensplein 53-54 een strategisch blok is.

4.2.5 Concept Plan van aanpak Vastgoed Q4 (22 april 2011) ^{25 26}

In het kader van het onderzoek heeft een concept Plan van aanpak Vastgoed Q4 gedateerd 22 april 2011 ter beschikking gestaan.

Met nadruk dient opgemerkt te worden dat het hier een concept Plan van aanpak betreft. Het betreffende (concept) Plan van aanpak is niet ter vaststelling aan het College van B&W voorgelegd.

Ten aanzien van de afzetstrategie van vastgoed in de wijk Q4 is in het concept Plan van aanpak vastgoed Q4 van 22 april 2011^{27 28} het navolgende vermeld:

“In oktober 2010 heeft de raad ingestemd met de optimalisatie van het bestaande plan. Hierbij is een wijziging doorgevoerd ten opzichte van het bestaande nieuwbouwprogramma en is besloten om voor een aantal deelgebieden te kiezen voor behoud en renovatie in plaats van integrale sloop-nieuwbouw.

Dit betekent dat het bestaande vastgoed weer teruggezet moet worden in de markt. De schaal en de context maken dit voor Venlo een bijzonder opgave. In dit plan van aanpak lichten we toe hoe we invulling geven aan deze opgave.”

en:

“In totaal gaat het om 51 vastgoedobjecten, die op dit moment in eigendom zijn bij de gemeente. Deze liggen verspreid door het plangebied Q4.”

en:

“De gemeente kan de afzet van het vastgoed op drie manieren vorm geven, door te kiezen voor:

- *verkoop onder voorwaarden;*
- *verkoop op basis van erfpacht;*
- *voortgezette verhuur met verkoop op termijn.”*

²⁵ Het document is niet vastgesteld door het College van B&W.

²⁶ Een definitieve versie van het plan van aanpak heeft in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan. De steller van het document is niet vermeld en bijlage 2 heeft in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan.

²⁷ Voor zover informatie in het kader van het onderzoek ter beschikking heeft gestaan is dit document niet vastgesteld door het College van B&W.

²⁸ In een offerte van Leverancier 1 van 5 juli 2011 ten behoeve van gemeente Venlo is de navolgende vraagstelling geformuleerd:

“De gemeente Venlo werkt momenteel een aanpak uit voor het door haar af te stoten vastgoed in Q4.

Het plan van aanpak voor het vastgoed is in concept gereed. Over deze aanpak dient nog ambtelijke en bestuurlijke besluitvorming plaats te vinden.

Tegelijkertijd hebben de gemeente Venlo en de woningcorporaties in de aanloop naar het strategisch akkoord afgesproken de mogelijkheid te verkennen om te komen tot een centrumontwikkelingsmaatschappij. De gedachte daarbij is om vastgoed in de binnenstad gezamenlijk te beheren. Ook het vastgoed in Q4 zou onderdeel uit kunnen maken van een dergelijke samenwerking. Inhoud en vorm van een dergelijke samenwerking is nog niet bepaald.

(...).”

en:

“Als we de verschillende opties vergelijken komen we tot de conclusie dat verkoop onder voorwaarden de meest realistische optie is.”

Over de verkoopvoorwaarden is het navolgende vermeld in het concept Plan van aanpak:

“In overeenstemming met de eerder benoemde doelstellingen proberen we door het stellen van voorwaarden bij verkoop:

- *Investerings door malafide partijen te ontmoedigen en ongewenst gebruik tegen te gaan.*
- *Renovatie van de panden te borgen;*

Tegengaan investeringen malafide partijen/ongewenst gebruik

In beginsel leggen we daarbij de volgende voorwaarden op:

- *Verbod op kamerverhuur*
- *Vervreemdingsverbod*
- *Zelfbewoningsplicht”.*

en:

“Borgen renovatie

Om de renovatie te borgen wordt een opknopverplichting opgenomen in de koopovereenkomst. Deze opknopverplichting beperkt zich tot het aanzicht van de woning (buitengevel en dak). Op het moment van verkoop moet duidelijk zijn welke verbeteringen moeten worden doorgevoerd.

Op basis van de gestelde eisen kan de koper vervolgens een verbeterplan indienen. Dit plan zal door de gemeente beoordeeld moeten worden voorgaand aan de levering van de woning. Daarbij zal aangetoond moeten worden dat de koper in staat is het verbeterplan zelf te financieren.”

Over de verkoopstrategie is het navolgende vermeld in het concept Plan van aanpak:

“Met in totaal 51 objecten is sprake van een omvangrijke verkoopopgave. De verwachting is dat deze niet in een keer in de markt opgenomen kunnen worden. Om de markt niet te overvoeren met het aanbod zullen de panden gedoseerd aangeboden moeten worden. Tegelijkertijd is het ook zaak om kansen in de markt te kunnen benutten wanneer die zich voordoen.

Dit maakt dat we een tweesporenbeleid voeren ten aanzien van verkoop. We zullen per jaarschijf een aantal panden actief in de verkoop brengen. Dit betekent dat we voor deze panden verkoopdocumentatie opstellen en actief klanten zullen benaderen (...). Hierbij gaan we in gesprek met partijen wanneer die zich concreet aandienen.

Daarnaast lijkt het ook gerechtvaardigd om huidige gebruikers een kans te bieden om -indien zij over voldoende financiële mogelijkheden beschikken- hun huidige woning of bedrijfsruimte te kopen. Dit betekent dat vooruitlopend op actieve verkoop of wanneer kandidaten zich melden in het kader van ‘stille verkoop’ hun belangstelling wordt gepeild.

Eventuele verkoop vindt in alle gevallen plaats op marktconforme basis. De uiteindelijke transactieprijs zal onderbouwd worden op basis van een onafhankelijke taxatie.”

Ten aanzien van het verkoopproces is het navolgende vermeld in het concept Plan van aanpak:

- “We kunnen het verkoopproces indelen aan de hand van de volgende stappen:*
- *Verkoopvoorstel aanbieden aan B&W (opstellen taxatie en afzetvoorstel)²⁹*
 - *Sluiten optieovereenkomst met potentiële koper (vergoeding € 1.000)*
 - *Indiening verbeterplan door koper (3 maanden)*
 - *Toetsing verbeterplan door gemeente (1 maand)*
 - *Aanbieden koopovereenkomst na goedkeuring verbeterplan*
 - *Levering bij notaris*
 - *Controle uitvoering verbeterplan*
 - *Vaststelling oplevering”*

4.2.6 Uitgangspuntennotitie vastgoedmanagement Q4 (18 januari 2012)

In de “Uitgangspuntennotitie Vastgoedmanagement Q4” van 18 januari 2012,³⁰ opgesteld door de toenmalig Projectleider 1 Q4, is de verkenning van de samenwerking tussen Partner 1 Q4, Partner 2 Q4, Partner 3 Q4 en gemeente Venlo op het gebied van vastgoedmanagement beschreven.

Hierin is onder meer vermeld:

“Om tegemoet te komen aan de doelstellingen van het WOP kan het bestaand vastgoed worden verkocht, zij het onder voorwaarden, zoals een opknopverplichting voor gevel en dak en zelfbewoningsplicht. De voorwaarden die de gemeente mag stellen aan een eventuele verkoop zijn vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheid echter beperkt. (...).

In 2010 en 2011 hebben zich verschillende belangstellenden gemeld voor de aankoop van een woning. De gemeente wil de huidige bewoners de gelegenheid geven om een woning aan te kopen tegen een marktconforme waarde en onder de gemeentelijke verkoopvoorwaarden. Dit met als doel om de huidige bewoners en ondernemers te behouden voor de wijk). Indien andere belangstellenden zich melden wordt per pand en initiatiefnemer beoordeelt of eventuele verkoop mogelijk consequenties heeft voor de doelstellingen van het WOP. Dit wordt dan ook besproken met de andere partners binnen de gebiedsontwikkeling.”

en:

*“Huidige bewoners vastgoed en andere initiatieven
De huidige bewoners in Q4 die zich al geruime tijd hebben gebonden aan de wijk worden door de gemeente in de gelegenheid gesteld om de woning tegen een marktconforme waarde aan te kopen. Een aantal andere initiatiefnemers hebben zich ook al gemeld voor diverse initiatieven, zoals het opknappen van een blok woningen of individuele woningen.*

Per initiatief wordt gewogen of dit bijdraagt aan de doelstellingen van de wijk en of dit past binnen de financiële kaders. De praktijk is overigens dat er in het afgelopen half jaar weinig kandidaten zich hebben aangediend die ook daadwerkelijk wilden en konden overgaan tot aankoop van een pand.”

²⁹ Het vermelde taxatie en afzetvoorstel heeft in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan.

³⁰ Voor zover informatie in het kader van het onderzoek ter beschikking heeft gestaan, is dit document niet vastgesteld door het College van B&W.

4.2.7 Collegevoorstel verkoop eerste pand Q4 (23 april 2013)

In het collegevoorstel, met als onderwerp "Verkoop pand Valuasstraat 30, 30a", met registratienummer 13-5547, bestemd voor B&W van 23 april 2013,³¹ is onder meer het navolgende vermeld over de gevoeligheden rond de verkoop van vastgoed in de wijk Q4:

"(...)

Verkoop van de panden ligt gevoelig bij de omwonenden en partners. Zij zijn bang dat de gemeente grip verliest op de ontwikkeling in de wijk, waardoor deze terugvalt in de situatie voor het Hektor programma. De ontwikkelingspartners binnen Q4 zoals (...) ³² en (...) ³³ zijn bang voor ontwikkelingen die een negatieve weerslag hebben op hun investeringen. Momenteel is er sprake van een 'stand still' situatie. Uiteindelijk is het echter de bedoeling dat de wijk weer als een reguliere wijk gaat functioneren binnen het stedelijke centrum. Hiervoor is het noodzakelijk dat er veranderingen optreden ten opzichte van de huidige situatie. Het afdelingshoofd Ontwikkelbedrijf is bevoegd om te besluiten tot verkoop van vastgoed tot een bedrag van €193.000. Vanwege de aanwezige gevoeligheden en omdat dit het eerste pand in Q4 is dat wordt verkocht wordt deze verkoop toch voorgelegd aan het college.

Om de geschetste gevoeligheden te ondervangen regelen we bij verkoop het volgende:

- *moet verkoop plaatsvinden op basis van een marktconforme waarde en onder de gemeentelijke verkoopvoorwaarden.*
- *worden er aanvullende verkoopvoorwaarden opgelegd zoals een renovatieverplichting van dak, voorgevel en een verkoopverbod voor vijf jaar.*
- *Wanneer er sprake is van een potentiële koper wordt dit initiatief besproken met de partners binnen Q4. Onze partners zijn geïnformeerd over de verkoop van het pand.*

(...)."

4.2.8 Werkafspraken beheer gemeentelijke panden Q4 (21 juli 2014)

In het document "Werkafspraken beheer gemeentelijke panden Q4" van 21 juli 2014³⁴ is ten aanzien van verkoop het navolgende vermeld:

"5. Verkoop

- *Eventuele belangstellenden kunnen zich melden bij medewerker beheer Vastgoed en projectleider Vastgoed Q4.*
- *Aan de hand van verkoopvoorwaarden en prijsvorming (taxatie) wordt door medewerker (makelaar) van Vastgoed in overleg met projectleider Vastgoed Q4 een aanbod gedaan en vraagprijs bepaald. Dit kan op basis van een nieuwe taxatie of een bijstelling van de reeds uitgevoerde taxatie.*
- *Verkoop is gemandateerd aan het afdelingshoofd (tot en met mandaat) daarboven vindt de verkoop plaats door van een besluit van college van B&W.*

³¹ Zie ook bijlage 1, paragraaf 1.11.

³² Hier stond de naam vermeld van Partner 1 Q4.

³³ Hier stond de naam vermeld van Partner 3 Q4.

³⁴ Voor zover informatie in het kader van het onderzoek ter beschikking heeft gestaan, is dit document niet vastgesteld door het College van B&W.

- *Mogelijk verkoop wordt informerend medegedeeld aan partners in het gebied.*
- *Verkoop binnen het ontwikkelgebied (afsprakenkader 2004) van (...) ³⁵ wordt nadrukkelijk afgestemd met de betrokken partijen.*

Verantwoordelijk: projectleider Vastgoed Q4."

4.2.9 Vastgoedstrategie Q4 (11 september 2014)

In een notitie aan de Stuurgroep Q4 van 11 september 2014³⁶ van de toenmalig Projectleider 1 Q4, met als onderwerp "Vastgoedstrategie", is onder meer het navolgende vermeld:

"De afgelopen drie jaar heeft een verkenning plaatsgevonden met de partners in het gebied ((...)³⁷ (...),³⁸ (...))³⁹ om een vastgoedontwikkelingsmaatschappij op te richten. De risico's bleken echter te groot en er was te weinig bereidheid om te investeren in het vastgoed door partijen. Hierdoor was het niet mogelijk om samen te komen tot een haalbare businesscase."

Ten aanzien van de verkoopstrategie is onder meer het navolgende vermeld:

"(...)

Om de verkoop van vastgoed te bevorderen is het noodzakelijk dat de panden tegen reële prijzen worden verkocht

- *Er worden makelaars ingeschakeld om een marktconforme vraagprijs van al het vastgoed te bepalen waarbij rekening wordt gehouden met de noodzakelijke investeringen.*

Het is van belang dat ondanks dat er niet meer wordt gesloopt de ruimtelijk fysieke doelstellingen uit het WOP worden behaald

- *Bij de verkoop worden opknopverplichtingen voor gevel en dak opgenomen in het verkoopcontract*

Er wordt gestreefd naar 'goede' bewoners van de wijk. De wet BIBOB biedt hiertoe wettelijke handvaten.

- *Bij de verkoop wordt de koper is er sprake van maatwerk. Er wordt gescreend op de antecedenten van kopers, zelfbewoning van het pand is gewenst en een anti-speculatiebeding wordt opgenomen.*

Het is gewenst om huidige bewoners de mogelijkheid te geven om panden in de wijk aan te kopen.

- *Huidige bewoners worden benaderd om hen te informeren om een pand in de wijk aan te kopen. De voorwaarden hiervoor zijn marktconformiteit, zodat dit ook te verantwoorden is.*

³⁵ Hier stond de naam vermeld van Partner 1 Q4.

³⁶ Voor zover informatie in het kader van het onderzoek ter beschikking heeft gestaan, is dit document niet vastgesteld door het College van B&W.

³⁷ Hier stond de naam vermeld van Partner 3 Q4.

³⁸ Hier stond de naam vermeld van Partner 1 Q4.

³⁹ Hier stond de naam vermeld van Partner 2 Q4.

Verkoop van het vastgoed moet plaatsvinden onder marktconforme condities

- *Er worden makelaars ingeschakeld om de marktwaarde van de panden te bepalen*

Verkennen mogelijkheden beleggers voor studentenwoningen

- *Er worden met stakeholders in de onderwijssector en vastgoedsector gesprekken gevoerd om de kansen voor studentenhuisvesting in beeld te brengen. Op basis hiervan kunnen randvoorwaarden in beeld worden gebracht om*

Onderscheid in blokken met panden en solitair gelegen panden.

- *De solitair gelegen panden komen als eerste in aanmerking om verkocht te worden. Deze panden hebben geen strategische waarde gelet op de omvang. De verkoop hiervan wordt opgestart (...).*
- *De geclusterde panden in blokken zijn qua omvang, impact op de omgeving en qua locatie van strategische waarde. De afweging om deze panden te gaan verkopen wordt gemaakt in het kader van de herziening van de grondexploitatie. Daarin wordt de gewogen in hoeverre voor deze blokken alternatieve strategieën aan de orde zijn (renovatie, sloop nieuwbouw, selecteren van een marktpartij. (...))."*

Als solitair gelegen panden zijn onder meer de navolgende panden aangemerkt:

- Bolwaterstraat 8
- Helschriksel 13
- Maaskade 27
- Bergstraat 18
- Bolwaterstraat 31

Onder meer Nolensplein 53-54 en Bolwaterstraat 23-23a⁴⁰ zijn op een kaart in de notitie aangemerkt als geclusterde panden, waarbij bij het blok Bolwaterstraat is vermeld dat gebundelde verkoop in eerste instantie de voorkeur heeft.

4.2.10 Notitie werkzaamheden makelaar voor project Q4 (1 december 2014)

In een notitie, met als onderwerp "Werkzaamheden makelaar voor project Q4", van 1 december 2014,⁴¹ van de toenmalig Projectleider 2 Q4 en de Projectleider Q4 is vermeld welke werkzaamheden de projectleiding van project Q4 verwacht van de interne makelaar, tot aan het moment dat een externe makelaar door gemeente Venlo is geselecteerd (medio februari 2015).⁴²

⁴⁰ De Projectleider Q4 heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat in de kaart nummer 23 verkeerd is ingetekend en dat dit feitelijk nummer 21 betreft. Bolwaterstraat 23-23a stond volgens de Projectleider Q4 in de verkoop en Bolwaterstraat 21 was aangemerkt als strategisch.

⁴¹ Voor zover informatie in het kader van het onderzoek ter beschikking heeft gestaan is dit document niet vastgesteld door het College van B&W.

⁴² In de notulen van de Stuurgroep Q4 van 26 januari 2015 is vermeld dat de procedure selectie makelaar en taxateur wordt gewijzigd. Er is voorgesteld om de Intern Makelaar, als makelaar van gemeente Venlo, de verkoop van de panden voor diens rekening te laten nemen. Tevens is vermeld dat er veel interesse is in de panden en een externe makelaar vooralsnog overbodig lijkt. Taxaties worden volgens vermelding verricht door onafhankelijke taxateurs.

Met betrekking tot verkoopbemiddeling is in het memo het navolgende beschreven:

"(...)

De verkoopbemiddeling houdt in:

- a) Waardebepaling vastgoedobject in het kader van vraagprijs bepaling;*
- b) Voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van verkoop;*
- c) Bezichtigingen verzorgen ten behoeve van aspirant kopers;*
- d) Onderhandelingen voeren met aspirant kopers;*
- e) Verzorgen koopovereenkomst;*
- f) Begeleiden van de eigendomsoverdracht.*

(...)

*Ad a) Waardebepaling vastgoedobject
(...)*

Als zich een geïnteresseerde meldt voor een pand wordt door de interne makelaar een taxatieopdracht uitgezet.

De vraagprijs wordt door de interne makelaar in overleg met de projectleiding vastgesteld."

en:

*Ad c) Bezichtigingen
(...)*

De interne makelaar verzorgt de bezichtigingen van het pand. Indien het pand verhuurd of in gebruik is zullen de zittende huurders of gebruikers op de hoogte gebracht worden van de bezichtiging door de interne makelaar.

*Ad d) Onderhandelingen
(...)*

Een bod op een pand wordt door de kandidaat-koper aan de interne makelaar bekend gemaakt. Een advies over een tegenbod wordt met de projectleiding besproken en een tegenbod wordt door de interne makelaar aan de kandidaat-koper medegedeeld. Wellicht ten overvloede: alle communicatie met de kandidaat-koper verloopt via de interne makelaar.

*Ad e) Koopovereenkomst
(...)*

Indien er een akkoord wordt bereikt inzake de aankoopprijs wordt door de interne makelaar een koopovereenkomst opgesteld. Deze wordt, alvorens een concept naar de koper gaat, goedgekeurd door de projectleiding. De interne makelaar verzorgt de ondertekening van het contract. (...)

- Ad f) *Begeleiden eigendomsoverdracht*
 (...)

Na ondertekening door de koper maakt de interne makelaar een collegevoorstel voor de verkoop.

Indien het college akkoord is worden alle stukken door de interne makelaar verstuurd naar de notaris.

(De notaris wordt gekozen door de koper).

Vlak vóór notarieel/ transport verzorgt de interne makelaar een eindinspectie van het pand, in aanwezigheid van de koper. Meterstanden worden genoteerd. (...)."

4.2.11 Peiling interesse bij bewoners (29 januari 2015)

Uit een mailbericht van de Beleidsondersteunend medewerker Vastgoed kan afgeleid worden dat op 29 januari 2015 een brief⁴³ met als onderwerp "verkoop gemeentelijk vastgoed Q4" door gemeente Venlo aan bewoners of gebruikers van panden is verstuurd, waarbij gemeente Venlo het voornemen heeft kenbaar gemaakt om deze panden actief te verkopen. In deze brief is onder meer het navolgende vermeld:

"Zoals bij u bekend, heeft de gemeente Venlo veel panden in Q4 in eigendom die worden verhuurd of in bruikleen gegeven. Deze panden zijn allen onderdeel van de grotere wijkontwikkeling Q4. In 2010 is door de gemeenteraad besloten om een aantal van deze panden niet te slopen, maar te verkopen. Op de bijgevoegde tekening zijn deze in groen en geel aangegeven. Tot nu toe is er sprake geweest van een 'stille verkoop', wat wil zeggen dat wij niet actief gecommuniceerd hebben dat deze panden te koop zijn.

Vanaf maart 2015 worden de geel gekleurde panden actief in de verkoop gezet. Dit zal op verschillende manieren bekend worden gemaakt. De panden die op de kaart groen zijn, worden nu nog niet actief te koop aangeboden. Wij onderzoeken daar allereerst de mogelijkheden van een grotere, meer integrale, ontwikkeling.

U woont en/of werkt in een van de groene of gele panden. Graag willen wij u, voordat de panden door ons actief te koop worden aangeboden, de mogelijkheid bieden om uw eventuele interesse voor de aankoop van uw huidige pand of een ander geel pand op de kaart aan ons kenbaar te maken. U kunt dit doen door vóór 2 maart 2015 een mail te sturen aan info@q4.nl. Onze medewerker makelaardij, (...), zal dan contact met u opnemen om de mogelijkheden van aankoop met u te bespreken.

In eerste instantie gaan wij in gesprek met de zittende huurder als deze interesse heeft getoond. Is dit niet aan de orde of komen wij er niet uit in de onderhandeling dan vinden gesprekken plaats met overige geïnteresseerden. Hierbij worden geïnteresseerden benaderd in chronologische volgorde van de bekendmaking van hun interesse."

⁴³ In de notulen van de Stuurgroep Q4 van 23 februari 2015 is vermeld dat naar aanleiding van de brief aan de bewoners/ondernemers over de verkoop van panden in Q4 op dat moment vijf reacties waren binnengekomen. Tevens is vermeld dat na 1 maart 2015 de gesprekken met de geïnteresseerden zouden worden ingepland.

In de adressenlijst die in het mailbericht is bijgevoegd zijn onder meer de navolgende adressen opgenomen:

- Bolwaterstraat 8
- Bolwaterstraat 8 A
- Bolwaterstraat 23
- Bolwaterstraat 23 A
- Bolwaterstraat 31
- Maaskade 27 B
- Maaskade 27 C
- Mgr. Nolensplein 53

In de bijlage bij de brief zijn als categorie Gemeentelijk eigendom/in verkoop onder meer aangemerkt:

- Bolwaterstraat 8-8A
- Bolwaterstraat 23A
- Henschriksel 13-13A

In de bijlage bij de brief zijn als categorie Gemeentelijk eigendom/strategisch onder meer aangemerkt:

- Bolwaterstraat 23⁴⁴ ⁴⁵
- Mgr. Nolensplein 53
- Mgr. Nolensplein 54

In de bijlage bij de brief is als categorie Gemeentelijk eigendom/onbebouwd onder meer aangemerkt:

- Het perceel waar voorheen onroerende zaak Henschriksel 11 stond

4.2.12 Verkoop via website gemeente Venlo (12 juni 2015)

Uit een door gemeente Venlo aangereikt overzicht kan afgeleid worden dat volgens vermelding de navolgende onroerende zaken op 12 juni 2015 op de website van gemeente Venlo te koop zijn aangeboden:

- Bolwaterstraat 8-8A
- Bolwaterstraat 23-23A
- Henschriksel 13

In de notulen van de Stuurgroep Q4 van 15 juni 2015 is onder meer vermeld dat de verkoop van de panden in Q4 nu officieel is gestart via internet.

4.2.13 Collegevoorstel toepassen Wet Bibob bij verkooptransacties vastgoed Q4 (21 juli 2015)

In een collegevoorstel met registratienummer 15-4788 ter behandeling in het College van B&W van 21 juli 2015 is verzocht in te stemmen met het uitvoeren van een Bibobtoetsing, conform het procesvoorstel, bij verkoop van gemeentelijke panden in het gebied Q4 alsmede "Beleidsregel BIBOB vastgoedtransacties Q4" vast te stellen en bekend te maken. Het College van B&W heeft conform advies besloten, waarbij tevens besloten is de toepassing van de beleidsregel niet te beperken tot Q4, maar toe te passen op alle vastgoedtransacties in gemeente Venlo.

⁴⁴ De Intern Makelaar heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat Bolwaterstraat 23 niet strategisch is.

⁴⁵ De Projectleider Q4 heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat in de kaart nummer 23 verkeerd is ingetekend en dat dit feitelijk nummer 21 betreft. Bolwaterstraat 23-23a stond volgens de Projectleider Q4 in de verkoop en Bolwaterstraat 21 was aangemerkt als strategisch.

In het collegevoorstel is in de samenvatting onder meer het navolgende opgemerkt:

“Om de wet Bibob toe te passen is het van belang om hier een bestuurlijke besluitvorming over te laten plaatsvinden. Het bestuur moet zich uitspreken over de wenselijkheid ervan. Dit willen we bewerkstelligen door middel van dit collegevoorstel. Daarnaast is het noodzakelijk dat vastgelegd wordt aan de hand van welke criteria er bepaald wordt wanneer de Wet Bibob toegepast wordt. Het voorstel is om vast te stellen dat we alle gemeentelijke verkoop transacties van vastgoed binnen het plangebied van Q4 (...) toetsen aan de Wet Bibob.”

4.2.14 Beantwoording vragen PvdA (24 september 2015)

In een brief van 24 september 2015 van het College van B&W aan PvdA is in vervolg op zogenaamde art. 44 RvO-vragen van de PvdA van 24 september 2015 onder meer het navolgende vermeld:

“Vraag 10

Kan uw college aangeven of bij alle panden of objecten in Q4 dezelfde verkoopprocedures werden of worden gevolgd? Zo ja, welke procedures en richtlijnen werden of worden daarbij gevolgd? Zo nee, waarom is er gekozen voor andere procedures en welke?

Antwoord vraag 10

Ja, de gevolgde verkoopprocedures in Q4 zijn altijd gelijk geweest. Wel heeft de gemeente in de loop van de tijd het passief verkoopbeleid omgezet naar een actief verkoopbeleid waarbij het actieve beleid het initiatief ligt bij de gemeente.

In de periode tot maart 2015 heeft de gemeente een passief verkoopbeleid gehanteerd ten aanzien van de verkoop van panden in Q4. Een tweetal panden⁴⁶ in de wijk zijn in die periode verkocht aan partijen die zich hiervoor bij de gemeente gemeld hebben. Begin dit jaar is besloten een actief verkoopbeleid op te starten voor het versnipperd vastgoed in de wijk. Vanaf maart 2015 staan deze panden dan ook actief in de verkoop. Dit is ook naar buiten gecommuniceerd via diverse communicatiekanalen.

Voorafgaande aan de bekendmaking van deze actieve verkoop is zittende huurders en gebruikers de mogelijkheid geboden om een eerste interesse kenbaar te maken.”

en:

“Vraag 13

(...) Met welke particuliere- en met welke commerciële kopers, en bij welk vastgoed in Q4, heeft de gemeente afspraken gemaakt over renovaties? Kunt u daarbij ook aangeven bij welke kopers en bij welk vastgoed in Q4 de financiering van renovaties voor rekening komt van de gemeente?

Antwoord vraag 13

Met alle kopers zijn afspraken gemaakt over de gevelrenovatie van het aangekochte pand, deze plannen zijn aangehecht aan de verkoopovereenkomst. Deze renovaties komen volledig voor rekening van deze kopers. Alleen met de koper van pand Bergstraat 18 heeft de gemeente de afspraak gemaakt dat koper tevens, tegelijkertijd met de renovatie van gevel Bergstraat 18, de gevel van het gemeentelijke pand Bolwaterstraat 23-23a op kosten van de gemeente renoveert.

⁴⁶ Het betreft hier het pand Valuasstraat 30-30a (datum collegebesluit 23 april 2013) en het pand Maaskade 27 (datum collegebesluit 13 januari 2015)..

*De reden hiervoor is er in gelegen dat de gevels van deze twee panden als het ware in elkaar overlopen.
(...)."*

en:

"Vraag 14

Zijn er, sinds de aankoop van vastgoed in Q4 door de gemeente, door de gemeente verbeteringen en/of renovaties verricht aan betreffend vastgoed? Zo ja, op welke panden en of objecten heeft dit betrekking en welke budgetten werden hiervoor beschikbaar gesteld? Graag uw antwoorden voorzien van een overzicht.

Antwoord vraag 14

*Er zijn bij een tweetal panden, Bolwaterstraat 8 en Bolwaterstraat 23-23a, de gevels gerenoveerd voor rekening van de gemeente. De kosten hiervan bedroegen: - € 34.000,- Bolwaterstraat 23-23a) Deze kosten worden uit de hogere verkoopwaarde gedekt en is daarmee kostenneutraal voor de grondexploitatie.
(...)."*

5 Bevindingen (voorgenomen) vastgoedtransacties (hoofdlijnen)

In hoofdstuk 5 zijn de hoofdlijnen van de bevindingen met betrekking tot de geselecteerde (voorgenomen) vastgoedtransacties opgenomen. In hoofdstuk 5 komen achtereenvolgens aan de orde:

1. Verkoop Valuasstraat 30-30a
2. Verkoop Maaskade 27
3. Verkoop Bergstraat 18 en gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a
4. Voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a
5. Verkoop Bolwaterstraat 31
6. Verkoop Henschriksel 13-13a en voorgenomen verkoop Henschriksel 11
7. Interesse aankoop/huur Mgr. Nolensplein 53-54

In bijlage 1-7 zijn de onderliggende feitelijkheden met betrekking tot de geselecteerde vastgoedtransacties opgenomen. De inhoud van hoofdstuk 5 dient in samenhang met de inhoud van de bijlagen 1-7 te worden gelezen om een juiste interpretatie aan de bevindingen, zoals in hoofdstuk 5 opgenomen, te kunnen geven.

In navolgende tabel is een recapitulatie opgenomen met betrekking tot de (voorgenomen) vastgoedtransacties:

Data (voorgenomen) vastgoedtransacties (verkoepen)⁴⁷

Betreft	Datum laatste taxatie	Datum behandeling collegevoorstel en besluit verkoop	Datum koopovereenkomst ondertekend namens gemeente Venlo	Economische levering (indien afwijkend van juridische)	Juridische levering
Verkoop Valuasstraat 30-30a	30-01-2012	23-04-2013	24-04-2013	N/A	26-07-2013
Verkoop Maaskade 27	27-08-2014	13-01-2015	22-01-2015	N/A	31-03-2015
Verkoop Bergstraat 18	26-02-2014	10-03-2015	23-01-2015	30-01-2015	09-04-2015
Voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a	09-03-2015 resp. 26-03-2015	N/A	N/A	N/A	N/A
Verkoop Bolwaterstraat 31	31-03-2015	23-06-2015 en 15-12-2015	29-01-2016	26-06-2015	25-02-2016

⁴⁷ Mgr. Nolensplein 53-54 is niet in de recapitulatie vermeld in verband met de omstandigheid dat hiervan de getoonde interesse in het onderzoek betrokken is, waarvoor de data zoals hiervoor bedoeld niet relevant zijn.

Betreft	Datum laatste taxatie	Datum behandeling collegevoorstel en besluit verkoop	Datum koopovereenkomst ondertekend namens gemeente Venlo	Economische levering (indien afwijkend van juridische)	Juridische levering
Verkoop Henschriksel 13/13a	29-01-2015	07-07-2015	14-08-2015	31-08-2015	29-03-2016
Voorgenomen verkoop Henschriksel 11	24-03-2003	N/A	N/A	N/A	N/A

Inleidende toelichtingen geïnterviewden

Hierna wordt nader ingegaan op achtergrondinformatie in relatie tot de verkoop vanaf eind 2010 van het eerste pand in Q4 door gemeente Venlo.

In de periode 26 december 2010–13 januari 2011 heeft Externe 1 contact gehad met een medewerker van Stichting Venlo Partners, welke communicatie is gestart met een vraag ten aanzien van een project van gemeente Venlo over het gratis verwijderen van graffiti. Externe 1 heeft hierbij onder meer aangegeven “naarstig op zoek” te zijn geweest naar “opknappers in de binnenstad”, alsmede geïnteresseerd te zijn om een pand in Q4 te kopen en op te knappen. Externe 1 heeft hierbij verzocht om in contact te komen met de vertegenwoordiger van gemeente Venlo betrokken bij de verkoop van onroerende zaken in Q4. Externe 1 is vervolgens in contact gebracht met de toenmalig Projectleider 1 Q4, waarbij namens gemeente Venlo medegedeeld is dat Externe 1 op een belangstellendenlijst^{48 49} zou worden opgenomen. Namens gemeente Venlo is tevens medegedeeld dat alle initiatieven aangehouden

⁴⁸ De toenmalig Projectleider 1 Q4 heeft schriftelijk medegedeeld dat de belangstellendenlijst een Excel sheet betrof met daarop alle belangstellenden die zich hadden gemeld voor een eventuele koop. Dit was een dynamische lijst “(belangstelling is er en gaat weer weg als het pand wordt verkocht en indien er niet kan worden gekomen tot een overeenkomst).” Het projectteam hield deze volgens de toelichting van de toenmalig Projectleider 1 Q4 bij, immers signalen voor eventuele koop kwamen via verschillende kanalen binnen (verhuur, bestuur, makelaar, projectteam en via de klantenbalie van de gemeente). Op deze lijst werd een overzicht bijgehouden tot er tot verkoop was overgegaan. Eerst vormde het dan een soort van wachtlijst en daarna is het gebruikt als een tool om het overzicht bij te houden van interesse. De toenmalig Projectleider 1 Q4 heeft volgens vermelding een versie gevonden van de toenmalig Intern Makelaar en daarbij aangegeven dat tijdens de periode van de toenmalig Projectleider 1 Q4 hier alleen het pand en de naam van de geïnteresseerde en contactgegevens op vermeld stonden. Ook hiervan heeft de toenmalig Projectleider 1 Q4 in het kader van wederhoor nog een aantal versies aangeleverd. Andere versies van de belangstellendenlijst dan vermeld in dit rapport hebben in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan. De toenmalig Projectleider 1 Q4 heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat uit diens mailgegevens blijkt dat door het project Q4 in januari 2011 voorbereidingen zijn getroffen om de toenmalige bewoners aan te schrijven om hun eventuele interesse kenbaar te maken. Deze brief zal volgens de toenmalig Projectleider 1 Q4 via het secretariaat zijn uitgegaan. De betreffende brief heeft in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan.

⁴⁹ In de zogenaamde “Initiatieven Overzichten gemeente Venlo” van maart 2011, juli 2011 en juli 2013 is Externe 1 vermeld als particulier, zonder vermelding van specifieke panden.

zouden worden totdat er duidelijkheid was over het plan van aanpak voor de vermarkting van het vastgoed en de verplichtingen die daarbij zouden worden opgelegd.

Externe 1 heeft medegedeeld door een derde getipt te zijn over panden in de wijk Q4, specifiek in de Valuasstraat. Deze derde is een ondernemer in de wijk en bezocht regelmatig wijkvergaderingen, waar deze ondernemer iets had opgevangen over de verkoop door gemeente Venlo van panden in wijk Q4. Externe 1 was er zelf niet mee bekend dat gemeente Venlo voornemens was om vastgoed in wijk Q4 te gaan verkopen. Circa 3 jaar na de tip van de derde is Externe 1 in contact met de projectleider van Q4, de toenmalig Projectleider 1 Q4, gekomen. Omstreeks 2011 heeft Externe 1 een plattegrond ontvangen van de toenmalig Projectleider 1 Q4, waarop (circa) 53 panden gemarkeerd stonden. Op de plattegrond stond vermeld welke panden door gemeente Venlo waren aangekocht en welke panden beschikbaar waren voor verkoop of onderdeel waren van een strategisch blok. Externe 1 kan zich de exacte versiedatum van de plattegrond niet herinneren, maar de plattegrond vertoonde grote overeenkomsten met de (getoonde) versie zoals gevoegd bij het niet-openbare collegevoorstel van 21 september 2010. Externe 1 heeft medegedeeld deze kaart op A3 formaat in hardcopy⁵⁰ van de toenmalig Projectleider 1 Q4 ontvangen te hebben. Op basis van deze plattegrond heeft Externe 1 interesse getoond in 2 à 3 panden in de wijk Q4, waaronder Valuasstraat 30-30a. In totaal stonden er volgens Externe 1 op de betreffende plattegrond circa 10-15 panden te koop. Externe 1 heeft niet de indruk dat de plattegrond een vertrouwelijk document van gemeente Venlo was. Externe 1 heeft medegedeeld de plattegrond ook aan anderen te hebben laten zien om interesse te wekken voor vastgoed in Q4.

De toenmalig Projectleider 1 Q4 heeft medegedeeld dat Externe 1 interesse heeft getoond voor "opknappers" in wijk Q4. Aan Externe 1 is destijds medegedeeld dat gemeente Venlo met de in de wijk Q4 betrokken partners in gesprek was over onroerende zaken in wijk Q4 en dat verkoop aan derden nog niet mogelijk was. Externe 1 is vervolgens op een lijst met geïnteresseerde partijen opgenomen. Tevens is aan Externe 1 een kaart⁵¹ verstrekt met onroerende zaken van gemeente Venlo die mogelijk werden verkocht.

De toenmalig Projectleider 1 Q4 heeft toegelicht dat op de verstrekte plattegrond het toenmalig bezit van gemeentelijk vastgoed in de wijk Q4 vermeld stond, waarbij per pand weergegeven was of deze werden gesloopt of verkocht. De toenmalig Projectleider 1 Q4 heeft medegedeeld dat er door de toenmalig Projectleider 1 Q4 op een versie van de plattegronden ook panden werden omcirkeld om aan geïnteresseerde partijen kenbaar te maken voor welke panden gemeente Venlo nog geen plannen had.

⁵⁰ Externe 1 heeft medegedeeld zelf niet op A3-formaat te hebben kunnen printen, dus daarom zeker weet deze kaart in hardcopyvorm ontvangen te hebben.

⁵¹ De toenmalig Projectleider 1 Q4 heeft medegedeeld niet meer in het bezit te zijn van een plattegrond, met daarop vermeld het gemeentelijk vastgoed in de wijk Q4, die de toenmalig Projectleider 1 Q4 onder meer heeft verstrekt aan Externe 1. De toenmalig Projectleider 1 Q4 heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat de desbetreffende kaart de overzichtskaart betrof zoals bijgevoegd bij het collegebesluit, mogelijk geactualiseerd. Deze kaart was volgens de toenmalig Projectleider 1 Q4 een zogenaamde "werkkaart" of "praatprent" die veelvuldig door het projectteam werd gebruikt bij teambesprekingen of het beheer van de panden, maar ook in overleg met externen (particulieren, mogelijke toekomstige bewoners bij eventuele interesse in tijdelijke huur, corporaties en ontwikkelaar). Hierop stonden volgens de toenmalig Projectleider 1 Q4 in feite alle ontwikkelingen, de panden die werden gesloopt maar ook de op termijn te verkopen panden.

5.1 Resumé verkoop Valuasstraat 30-30a

5.1.1 Inleiding met betrekking tot het pand Valuasstraat 30-30a

Het pand Valuasstraat 30-30a is door gemeente Venlo op 24 december 2002 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak). Op 24 april 2013 heeft de koper de koop/verkoopovereenkomst ondertekend. Het College van B&W heeft voorafgaande hieraan op 23 april 2013 besloten tot verkoop van het pand Valuasstraat 30-30a aan de koper.

Het pand Valuasstraat 30-30a is vermeld op een overzicht met 52 objecten⁵² waaromtrent het College van B&W op 21 september 2010 heeft besloten dat de objecten met een verbeterplicht in de markt zouden worden gezet. De gemeenteraad van Venlo heeft volgens het raadsbesluit van 27 oktober 2010 kennisgenomen van het herziene plan voor Q4 (Planoptimalisatie en uitvoering Q4).

5.1.2 Signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Voorkennis⁵³ ten aanzien van verkoop van onroerende zaak Valuasstraat 30-30a, waarbij 30 (ondergedeelte van pand) zou zijn verkocht voor € 0 aan Externe 1 en 30a (bovengedeelte van pand) zou zijn verkocht voor ca. € 68.000 aan Externe 2, de eigenaar van Leverancier 3, welke veel werkzaamheden uitvoerde voor Externe 1, de eigenaar van Leverancier 2.”

5.1.3 Verkorte tijdlijn

Hierna volgt een verkorte weergave van de tijdlijn:

Verkorte tijdlijn verkoop Valuasstraat 30-30a

Datum	Bedrag in €	Toelichting
13-12-2011	N/A	Interesse van Externe 1 vermeld in de notulen van het projectteam Vastgoed Q4
30-01-2012	129.000	Verkooptaxatie
29-02-2012	135.000	De vraagprijs (aan de hand van een verrichte taxatie) per mailbericht aan Externe 1 verstrekt;
18-09-2012	115.000	Bod per mail van Externe 1 en interne afstemming hierover
15-11-2012	120.000	Eindbod van gemeente Venlo
17-11-2012	115.000	Tegenbod Externe 1
11-2012	117.500	Nieuw eindbod van gemeente Venlo
23-04-2013	117.500	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit
24-04-2013	117.500	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst namens verkoper
26-07-2013	117.500	Levering van gemeente Venlo aan koper (juridische levering) en doorverkoop deel aan volgende koper

⁵² In het collegebesluit wordt gesproken over 51 objecten. De reden van het verschil met de genoemde 52 objecten is niet bekend.

⁵³ Als werkdefinitie ten aanzien van voorkennis in het kader van het onderhavige onderzoek is het navolgende gehanteerd: kennis van de verkoop van gemeentelijk vastgoed voorafgaande aan het moment dat dit algemeen bekend was of kon zijn.

5.1.4 Bevindingen met betrekking tot het signaal

Voorafgaande aan de aankoop van het pand Valuasstraat 30-30a heeft Externe 1 niet openbare informatie ontvangen van gemeente Venlo ten aanzien van gemeentelijke panden in Q4, waarvan duidelijk was dat de gemeente het voornemen had om deze te verkopen. Deze informatie werd op verzoek aan derden kenbaar gemaakt door gemeente Venlo.

Het pand Valuasstraat 30-30a is door gemeente Venlo voor een bedrag van € 117.500 verkocht aan Externe 1. Voor zover uit de ter beschikking informatie afgeleid kon worden, was Externe 1 de enige geïnteresseerde.

Externe 1 heeft het pand Valuasstraat 30 (het bovengedeelte van het pand/woonruimte) –voor zover vastgesteld kon worden– doorverkocht voor een bedrag van € 78.334. Er is door gemeente Venlo (eenmalig) vrijstelling verleend voor een directe doorverkoop van de bovenwoning na splitsing van het pand.

5.1.5 Overige bevindingen

De verkoopprijs van het pand is lager dan de laatst bekende taxatieprijs (€ 129.000) voorafgaande aan de verkoop. Bij de berekening van de taxatieprijs is volgens vermelding rekening gehouden met een gevelrenovatie en achterstallig onderhoud (minposten op de taxaties).

Op Valuasstraat 30-30a was volgens de overeenkomst van koop en verkoop een zelfbewoningsplicht van toepassing, waarbij toestemming is gegeven om hiervan af te wijken in het kader van de doorlevering van de bovenwoning, waarbij de zelfbewoningsplicht is opgelegd aan de koper van de bovenwoning.

5.2 Resumé verkoop Maaskade 27

5.2.1 Inleiding met betrekking tot het pand Maaskade 27

Het pand Maaskade 27 is door gemeente Venlo op 16 november 2004 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak). Op 22 januari 2015 heeft de koper de koop/verkoopovereenkomst ondertekend. Het College van B&W heeft voorafgaande hieraan op 13 januari 2015 besloten tot verkoop van het pand Maaskade 27 aan de koper over te gaan.

Het pand Maaskade 27 is vermeld op een overzicht met 52 objecten⁵⁴ waaromtrent het College van B&W op 21 september 2010 heeft besloten dat de objecten met een verbeterplicht in de markt zouden worden gezet. De gemeenteraad van Venlo heeft volgens het raadsbesluit van 27 oktober 2010 kennisgenomen van het herziene plan voor Q4 (Planoptimalisatie en uitvoering Q4).

5.2.2 Signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Voorkennis’ ten aanzien van verkoop van onroerende zaak Maaskade 27.”

⁵⁴ In het collegebesluit wordt gesproken over 51 objecten. De reden van het verschil met de genoemde 52 objecten is niet bekend.

5.2.3 Verkorte tijdslijn

Hierna volgt een verkorte weergave van de tijdslijn:

Verkorte tijdslijn verkoop Maaskade 27

Datum	Bedrag in €	Toelichting
21-04-2011	572.000	Verkooptaxatie
27-08-2014	448.000	Verkooptaxatie
10-11-2014	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: diverse geïnteresseerden Maaskade 27
21-11-2014	425.000	Vastlegging mondeling bod Externe 3
28-11-2014	N/A	Eventuele subsidie verbetering voorgevel voor verwijderen koof
13-01-2015	425.000	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit
22-01-2015	425.000	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst namens verkoper
25-03-2015	425.000	Afrekening van notaris
31-03-2015	425.000	Levering van gemeente Venlo aan koper (juridische levering)
16-04-2016	N/A	Eventuele tegemoetkoming verwijderen koof

5.2.4 Bevindingen met betrekking tot het signaal

Het pand Maaskade 27 is één van de panden die vermeld was in het niet openbare overzicht van gemeente Venlo met panden, waarbij het voornemen bestond om deze te verkopen. Deze informatie werd op verzoek aan derden kenbaar gemaakt door gemeente Venlo.

Het pand Maaskade 27 is door gemeente Venlo voor een bedrag van € 425.000 aan Externe 3 verkocht. Voor het pand Maaskade 27 waren er -volgens de verstrekte informatie- meerdere geïnteresseerden.

5.2.5 Overige bevindingen

De verkoopprijs is lager dan de laatst bekende taxatieprijs van € 448.000 voorafgaande aan de verkoop. Bij de bepaling van de verkoopprijs is een afwijking van circa 5% gehanteerd. Bij een hogere neerwaartse afwijking bestaat namelijk het risico dat deze afwijking als staatssteun wordt beschouwd. Volgens Externe 3 is het meest recente taxatierapport met Externe 3 gedeeld door gemeente Venlo. Dit taxatierapport vermeldt een taxatieprijs van € 448.000.

Een vergoeding namens gemeente Venlo voor een koof/een gevelrenovatie is onderwerp van overleg met de koper geweest. Voor zover vastgesteld kon worden is er door gemeente Venlo geen vergoeding verstrekt.

In de koop- en verkoopovereenkomst en het daarbij gevoegde renovatieplan is een verplichting opgenomen tot het realiseren van studio's en studentenkamers. De uitvoering van de benedenverdieping is volgens één geïnterviewde niet uitgevoerd conform het renovatieplan, waarvoor volgens de overeenkomst van koop en verkoop toestemming van het College van B&W is vereist.

5.3 Resumé verkoop Bergstraat 18 en gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a

5.3.1 Inleiding met betrekking tot de verkoop van het pand Bergstraat 18 en gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a

Het pand Bergstraat 18 is door gemeente Venlo op 5 september 2003 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak). Op 23 januari 2015 heeft de koper de koop/verkoopovereenkomst ondertekend. Het College van B&W heeft op 10 maart 2015 besloten tot verkoop van het pand Bergstraat 18 aan de koper.

Het pand Bergstraat 18 is vermeld op een overzicht met 52 objecten⁵⁵ waaromtrent het College van B&W op 21 september 2010 heeft besloten dat de objecten met een verbeterplicht in de markt zouden worden gezet. De gemeenteraad van Venlo heeft volgens het raadsbesluit van 27 oktober 2010 kennisgenomen van het herziene plan voor Q4 (Planoptimalisatie en uitvoering Q4).

Het pand Bolwaterstraat 23-23a is door gemeente Venlo op 5 september 2003 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak). In verband met de voorgenomen verkoop van het pand Bolwaterstraat 23-23a is in juni 2015 een verkoopbrochure opgesteld.

In de koop- en verkoopovereenkomst ten aanzien van Bergstraat 18 is de gevelrenovatie van Bolwaterstraat 23-23a overeengekomen.

5.3.2 Signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“ ‘Voorkennis’ ten aanzien van verkoop van onroerende zaak Bergstraat 18 en de verbouwing van Bolwaterstraat 23-23a is verrekend met de aankoopprijs van Bergstraat 18. De offerte voor de verbouwing zou afkomstig zijn van Leverancier 3, de entiteit van de eigenaar van Valuasstraat 30a, die samenwerkt met Externe 1, de eigenaar van Leverancier 2, waarbij de uitgevoerde werkzaamheden minder zouden kosten dan het bedrag van de offerte dan wel niet volledig zouden zijn uitgevoerd. Er was overigens een subsidiepot voor dergelijke werkzaamheden.”

5.3.3 Verkorte tijdlijn

Hierna volgen verkorte weergaves van de tijdlijnen:

Verkorte tijdlijn verkoop Bergstraat 18

Datum	Bedrag in €	Toelichting
26-02-2014	69.000	Verkooptaxatie
13-05-2014	N/A	Volgens de notulen van projectgroep Vastgoed Q4 is er interesse van Externe 1
15-07-2014	80.000	Informereren van Externe 1 over de vraagprijs

⁵⁵ In het collegebesluit wordt gesproken over 51 objecten. De reden van het verschil met de genoemde 52 objecten is niet bekend.

Datum	Bedrag in €	Toelichting
23-01-2015	69.000	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst namens verkoper
26-01-2015	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: Bergstraat 18 is verkocht aan Externe 1
30-01-2015	N/A	Sleuteloverdracht
10-03-2015	69.000	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit
09-04-2015	69.000	Afrekening van notaris
09-04-2015	69.000	Levering van gemeente Venlo aan koper (juridische levering)

Verkorte tijdslijn gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a

Datum	Bedrag in €	Toelichting
08-08-2014	€ 10.000- € 20.000	Eerste vermelding in mailbericht en globale kostenindicatie gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18
16-09-2014	€ 22.804	Offerte Leverancier 3 gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18
24-11-2014	€ 34.220	Offerte Leverancier 3 gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a (incl. btw)
23-01-2015	€ 34.000	Vermelding gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a in overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak Bergstraat 18
10-02-2015	€ 34.000	Opdrachtverlening gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a aan Externe 1
06-10-2015	N/A	Oplevering gevelrenovatie (geen opleverdocument ter beschikking gestaan)
19-10-2015	€ 32.000	Facturatie gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a door Leverancier 2 (laatste factuur van 19 oktober 2015)

5.3.4 Bevindingen met betrekking tot het signaal

Het pand Bergstraat 18 is één van de panden die vermeld was in het niet openbare overzicht van gemeente Venlo met panden, waarbij het voornemen bestond om deze te verkopen. Deze informatie werd op verzoek aan derden kenbaar gemaakt door gemeente Venlo.

Het pand Bergstraat 18 is door gemeente Venlo voor een bedrag van € 69.000, tevens de laatste bekende taxatieprijs voorafgaande aan de verkoop, verkocht aan Externe 1. Voor Bergstraat 18 waren, voor zover afgeleid kan worden uit ter beschikking staande informatie, geen andere geïnteresseerden.

De facturatie voor de gevelrenovatie van Bolwaterstraat 23-23a is, voor zover afgeleid kan worden uit de ter beschikking staande informatie, niet verrekend met de aankoopprijs van Bergstraat 18. De offertes voor de gevelrenovatie van Leverancier 3, de entiteit van de eigenaar van Valuasstraat 30 en de opdracht is aan Leverancier 2 verleend. De eerste offerte ziet toe op de gevelrenovatie van Bergstraat 18 en Bolwaterstraat 23-23a en betreft deels andere werkzaamheden dan de tweede offerte. De tweede offerte ziet alleen toe op Bolwaterstraat 23-23a en heeft een hoger offertebedrag dan de eerste offerte. Ten opzichte van de tweede offerte is circa € 2.000 in mindering gebracht omdat –volgens vermelding– de werkzaamheden niet volledig zijn uitgevoerd.

Het pand Bolwaterstraat 23-23a is niet een pand dat onder de subsidieverordening verbetering voorgevels van particuliere panden in Q4 valt.

5.3.5 Overige bevindingen

De koop- en verkoopovereenkomst met betrekking tot het pand Bergstraat 18 is namens koper met vermelde datum 16 januari 2015 en verkoper (gemeente Venlo) met vermelde datum 23 januari 2015 ondertekend, zonder vermelding dat dit onder voorbehoud van goedkeuring van het College van B&W heeft plaatsgevonden. Het collegebesluit met betrekking tot de verkoop van Bergstraat 18 is gedateerd op 10 maart 2015.

In artikel 5 van de algemene voorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012 is vermeld dat de koper de onroerende zaak vooruitlopend op het verlijden van de notariële akte vervroegd in gebruik kan nemen, nadat het College van B&W hiertoe, op verzoek van de koper, schriftelijk toestemming heeft verleend, doch niet eerder dan nadat de koper de volledige koopprijs heeft voldaan.

Door middel van een sleutelverklaring heeft de feitelijke levering aan de koper plaatsgevonden, circa 10 weken voorafgaande aan de juridische levering. In het geval van Bergstraat 18 heeft er geen informatie met betrekking tot de toestemming van het College van B&W ter beschikking gestaan en is de volledige koopsom –voor zover vastgesteld kon worden– niet voorafgaande aan de feitelijke levering voldaan.

De overeenkomst van koop en verkoop is gesloten voordat splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden. De splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden kort voorafgaande aan de juridische levering.

5.4 Resumé voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a

5.4.1 Inleiding met betrekking tot voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a

Het pand Bolwaterstraat 8-8a is door gemeente Venlo op 31 juli 2001 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak).

Het pand Bolwaterstraat 23-23a is door gemeente Venlo op 5 september 2003 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak).

In verband met de voorgenomen verkoop van het pand Bolwaterstraat 8-8a en het pand Bolwaterstraat 23-23a zijn in juni 2015 verkoopbrochures opgesteld en zijn de panden op de website van gemeente Venlo geplaatst. Voorafgaande hieraan zijn de bewoners of gebruikers van de panden in Q4 geïnformeerd over de voorgenomen verkoop van de panden.

De panden Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a zijn vermeld op een overzicht met 52 objecten⁵⁶ waaromtrent het College van B&W op 21 september 2010 heeft besloten dat de objecten met een verbeterplicht in de markt zouden worden gezet. De gemeenteraad van Venlo heeft volgens het raadsbesluit van 27 oktober 2010 kennisgenomen van het herziene plan voor Q4 (Planoptimalisatie en uitvoering Q4).

⁵⁶ In het Collegebesluit wordt gesproken over 51 objecten. De reden van het verschil met de genoemde 52 objecten is niet bekend.

Op 18 juni 2015 is door Externe 4 verzocht om ten aanzien van panden Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a opties te verkrijgen.

5.4.2 Signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Er zit zeer geruime tijd een optie op Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a.”

5.4.3 Verkorte tijdslijn

Hierna volgt een verkorte weergave van de tijdslijn:

Verkorte tijdslijn verkoop Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a

Datum	Bedrag in € BW 8-8a	Bedrag in € BW 23-23a	Toelichting
31-05-2011	270.000	N/A	Verkooptaxatie
26-02-2014	N/A	172.000	Verkooptaxatie
09-03-2015	253.000	N/A	Verkooptaxatie
26-03-2015	N/A	173.000	Verkooptaxatie
15-04-2015	N/A	N/A	In een mailbericht van Externe 4 interesse koop van Bolwaterstraat 8-8a.
06-2015	259.000	185.000	Verkoopbrochures Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a
12-06-2015	N/A	N/A	Opgave gemeente Venlo dat verkoop van pand op website van gemeente Venlo (status: live) opgenomen is
18-06-2015	N/A	N/A	Verzoek van Externe 4 per mail om opties op Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a tot 15 juli 2015 en akkoord ten aanzien van Bolwaterstraat 8-8a
03-07-2015	259.000	185.000	Per mail informeren Externe 4 (Externe 5) over vraagprijzen door de Intern Makelaar
15/16-07-2015	N/A	N/A	Stilzwijgende verlenging optie Externe 11
25-04-2016	N/A	N/A	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit voorstel Externe 8 en onderhandelingstraject

5.4.4 Bevindingen signaal

De panden Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a zijn twee van de panden die vermeld waren in het niet openbare overzicht van gemeente Venlo met panden, waarbij het voornemen bestond om deze te verkopen. Deze informatie werd op verzoek aan derden kenbaar gemaakt door gemeente Venlo.

Ten aanzien van de panden Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a geldt dat deze panden tevens vermeld stonden in de brief van 29 januari 2015 waarin het voornemen tot verkoop aan bewoners of gebruikers van de panden kenbaar is gemaakt. De betreffende panden zijn tevens vanaf 12 juni 2015 op de website van gemeente Venlo te koop aangeboden. Voor zover afgeleid kon worden uit de documentatie van gemeente Venlo waren er meerdere geïnteresseerden voor beide panden en de panden zijn in optie gegeven aan Externe 4.

Behalve mailberichten waarin de optieverlening ten aanzien van de panden bevestigd is, heeft geen andere vastlegging ter beschikking gestaan, waarin de optieverlening bevestigd/beschreven is. De opties zijn na 15 juli 2015 stilzwijgend verlengd.

5.4.5 Overige bevindingen

Een eerdere bieding op het pand Bolwaterstraat 23-23a door het Gemeenteraadslid is door gemeente Venlo afgewezen, aangezien de vraagprijs tussentijds was verhoogd van € 165.000 naar € 185.000.

5.5 Resumé verkoop Bolwaterstraat 31

5.5.1 Inleiding met betrekking tot het pand Bolwaterstraat 31

Het pand Bolwaterstraat 31 is door gemeente Venlo op 15 augustus 2007 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak). Op 4 juli 2015 heeft de koper de koop/verkoopovereenkomst ondertekend. De koper heeft vervolgens aan gemeente Venlo verzocht om het pand met een andere koper te kunnen verwerven. Gemeente Venlo heeft hier mee ingestemd.

Op 15 december 2015 heeft het College van B&W besloten tot verkoop van het pand Bolwaterstraat 31 aan de kopers.

Het pand Bolwaterstraat 31 is vermeld op een overzicht met 52 objecten⁵⁷ waaromtrent het College van B&W op 21 september 2010 heeft besloten dat de objecten met een verbeterplicht in de markt zouden worden gezet. De gemeenteraad van Venlo heeft volgens het raadsbesluit van 27 oktober 2010 kennisgenomen van het herziene plan voor Q4 (Planoptimalisatie en uitvoering Q4).

5.5.2 Signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Voorkennis verkoop Bolwaterstraat 31.”

5.5.3 Verkorte tijdlijn

Hierna volgt een verkorte weergave van de tijdlijn:

Verkorte tijdlijn verkoop Bolwaterstraat 31

Datum	Bedrag in €	Toelichting
30-03-2011	30.000	Verkooptaxatie
31-03-2015	26.500	Verkooptaxatie (waardeverklaring)
23-06-2015	27.500	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit
26-06-2015	N/A	Sleuteloverdracht
26-06-2015	N/A	Wijziging van 1 naar 2 kopers
04-07-2015	27.500	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst (versie 1) namens koper (Externe 1)
15-12-2015	27.500	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit

⁵⁷ In het collegebesluit wordt gesproken over 51 objecten. De reden van het verschil met de genoemde 52 objecten is niet bekend.

Datum	Bedrag in €	Toelichting
19-01-2016	27.500	Besluit ontheffing ex. Artikel 15 Gemeentewet
29-01-2016	27.500	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst (versie 2) namens kopers en verkoper
25-02-2016	27.500	Levering van gemeente Venlo aan kopers (juridische levering)

5.5.4 Bevindingen met betrekking tot het signaal

Het pand Bolwaterstraat 31 is één van de panden die vermeld was in het niet openbare overzicht van gemeente Venlo met panden, waarbij het voornemen bestond om deze te verkopen. Deze informatie werd op verzoek aan derden kenbaar gemaakt door gemeente Venlo.

Het pand Bolwaterstraat 31 is door gemeente Venlo voor een bedrag van € 27.500, € 1.000 boven de laatst bekende taxatieprijs voorafgaande aan verkoop, verkocht. Voor het pand Bolwaterstraat 31 waren, behoudens iemand die eenmalig interesse heeft getoond, voor zover afgeleid kon worden uit ter beschikking staande informatie, geen andere geïnteresseerden.

5.5.5 Overige bevindingen

Taxatie van Bolwaterstraat 31 heeft plaatsgevonden op basis van kavelprijs minus sloopkosten.

De koper van het pand Bolwaterstraat 31 was eerst Externe 1. Later is dit gewijzigd in Externe 1 en het Gemeenteraadslid. Hiertoe is een eerder genomen collegebesluit tot verkoop van het pand Bolwaterstraat 31 ingetrokken en is er een nieuw collegebesluit genomen en heeft er tevens toestemming van provincie Limburg plaatsgevonden

In artikel 5 van de algemene voorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012 is vermeld dat de koper kan de onroerende zaak vooruitlopend op het verlijden van de notariële akte vervroegd in gebruik nemen, nadat het College van B&W hiertoe, op verzoek van de koper, schriftelijk toestemming hebben verleend, doch niet eerder dan nadat de koper de volledige koopprijs heeft voldaan.

Door middel van een sleutelverklaring heeft feitelijk levering aan Externe 1 plaatsgevonden, circa 8 maanden voorafgaande aan de juridische levering. In het geval van Bolwaterstraat 31 heeft er geen informatie met betrekking tot de toestemming van het College van B&W ter beschikking gestaan en is de volledige koopsom -voor zover vastgesteld kon worden- niet voorafgaande aan de feitelijke levering voldaan.

In de sleutelverklaring tussen gemeente Venlo en Externe 1 is onder meer vermeld dat koper de woning voor de eigendomsoverdracht niet ter bewoning in gebruik mag nemen en dat de woning ook niet derden door diens toedoen het gekochte mag laten betrekken. Voordat het pand Bolwaterstraat 31 juridisch aan kopers geleverd is vond er gedurende circa 3 maanden verhuur plaats door kopers en zijn daarvoor door kopers volgens mededeling huurpenningen ontvangen. Gemeente Venlo heeft tussen de startdatum bewoning (december 2015) en de juridische levering met de huurder een tijdelijke bruikleenovereenkomst gesloten.

In het collegevoorstel is een zelfbewoningsplicht vermeld, welke niet is opgenomen in de overeenkomst van koop en verkoop.

5.6 Resumé verkoop Helschriksel 13-13a en voorgenomen verkoop Helschriksel 11

5.6.1 Inleiding met betrekking tot verkoop Helschriksel 13-13a en voorgenomen verkoop Helschriksel 11

Het pand Helschriksel 13-13a is door gemeente Venlo op 29 juni 2004 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak). Op 14 juli 2015 heeft de koper de koop/verkoopovereenkomst ondertekend. Het College van B&W heeft voorafgaande hieraan op 7 juli 2015 besloten tot verkoop van het pand Helschriksel 13-13a.

De bewoners of gebruikers van de panden in Q4 zijn per brief van 29 januari 2015 geïnformeerd over de voorgenomen verkoop van het pand Helschriksel 13-13a. In verband met de voorgenomen verkoop van het pand Helschriksel 13-13a is in juni 2015 een verkoopbrochure opgesteld. Het pand Helschriksel 13-13a is door gemeente Venlo op 12 juni 2015 op de website te koop aangeboden.

5.6.2 Signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Voorkennis verkoop Helschriksel 13-13a, optie/verkoop Helschriksel 11 en directe verkoop Helschriksel 13-13a.”

5.6.3 Verkorte tijdlijn

Hierna volgt een verkorte weergave van de tijdlijn:

Verkorte tijdlijn verkoop Helschriksel 13-13a

Datum	Bedrag in €	Toelichting
18-03-2014	78.000	Verkooptaxatie
29-01-2015	48.000	Verkooptaxatie
04-06-2015	N/A	In een mailbericht van 4 juni 2015 van de Projectleider Q4 aan de Intern Makelaar is onder meer vermeld dat bij voorkeur het pand en het naastgelegen perceel gezamenlijk worden verkocht; tevens is vermeld dat bij interesse voor alleen het pand, op dat moment bekeken kan worden of dit wenselijk is
06-2015	55.000	Verkoopbrochure Helschriksel 13-13a
08-06-2015	N/A	Eerste interesse Externe 14
12-06-2015	N/A	Opgave gemeente Venlo dat verkoop van het pand is opgenomen op website van gemeente Venlo (status: live)
16-06-2015	N/A	In een mailbericht van 16 juni 2015 is vermeld dat er op 19 juni 2016 een kijkuurtje is georganiseerd met betrekking tot Helschriksel 13-13a. Tevens is vermeld dat in tegenstelling tot een eerder gezonden mail de woning ook zonder het naastgelegen perceel te koop is
16-06-2015	N/A	Verzoek optie en koop van pand door Externe 14
17-06-2016	N/A	Per mailbericht van 17 juni 2016 aan undisclosed recipients is medegedeeld dat Helschriksel 13-13a verkocht is en dat het “kijkuurtje” niet doorgaat

Datum	Bedrag in €	Toelichting
07-07-2015	55.000	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit
14-07-2015	55.000	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst namens verkoper
31-08-2015	N.A	Sleuteloverdracht
29-03-2016	55.000	Levering van gemeente Venlo aan koper (juridische levering)

5.6.4 Bevindingen met betrekking tot signaal

Het pand Helschriksel 13-13a is één van de panden die vermeld was in het niet openbare overzicht van gemeente Venlo met panden, waarbij het voornemen bestond om deze te verkopen. Deze informatie werd op verzoek aan derden kenbaar gemaakt door gemeente Venlo.

Op 29 januari 2015 zijn de bewoners of gebruikers geïnformeerd over de voorgenomen verkoop van het pand Helschriksel 13-13a. Het pand Helschriksel 13-13a is door gemeente Venlo op 12 juni 2015 op de website te koop aangeboden. Voor zover vastgesteld kon worden uit de ter beschikking staande gegevens waren er meerdere geïnteresseerden voor het pand Helschriksel 13-13a.

Oorspronkelijk werden zowel het pand Helschriksel 13 als het perceel Helschriksel 11 gezamenlijk te koop aangeboden en gedurende het verkoopproces heeft gemeente Venlo besloten om deze separaat aan te bieden.

Bij voorafgaande interesse is door gemeente Venlo aan geïnteresseerden gecommuniceerd dat het pand Helschriksel 13-13a tezamen met het perceel Helschriksel 11 aangeboden werd. Op 16 juni 2015 is door gemeente Venlo aan geïnteresseerden gecommuniceerd dat individuele verkoop van het pand Helschriksel 13-13a respectievelijk het perceel Helschriksel 11 mogelijk was.

Op 17 juni 2016 is door gemeente Venlo gecommuniceerd dat het pand Helschriksel 13-13a verkocht was.

Het perceel Helschriksel 11 is naar de stand van 1 juni 2016 nog niet verkocht. Er is een optie op het perceel verleend geweest.

Het pand Helschriksel 13-13a is door gemeente Venlo voor een bedrag van € 55.000 verkocht.

5.6.5 Overige bevindingen

De verkoopprijs is hoger dan de laatste bekende taxatieprijs (€ 48.000) voorafgaande aan de verkoop van het pand Helschriksel 13-13a. In deze taxatie is uitgegaan van een investering van circa € 100.000 om de woning te renoveren.

In artikel 5 van de algemene voorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012 is vermeld dat de koper de onroerende zaak vooruitlopend op het verlijden van de notariële akte vervroegd in gebruik kan nemen, nadat het College van B&W hiertoe, op verzoek van de koper, schriftelijk toestemming hebben verleend, doch niet eerder dan nadat de koper de volledige verkoopprijs heeft voldaan.

Door middel van een sleutelverklaring heeft feitelijk levering aan Externe 14 plaatsgevonden, circa 7 maanden voorafgaande aan de juridische levering. In het geval van het pand Henschriksel 13-13a heeft er geen informatie met betrekking tot de toestemming van het College van B&W ter beschikking gestaan en is de volledige koopsom –voor zover vastgesteld kon worden– niet voldaan voorafgaande aan de feitelijke levering.

In het collegevoorstel is een zelfbewoningsplicht vermeld, welke niet is opgenomen in de overeenkomst van koop en verkoop.

5.7 Resumé interesse aankoop/huur Mgr. Nolensplein 53-54

5.7.1 Inleiding met betrekking tot de interesse aankoop/huur Mgr. Nolensplein 53-54

Het pand Mgr. Nolensplein 54 is door gemeente Venlo op 18 februari 2005 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak).

Het pand Mgr. Nolensplein 53 is door gemeente Venlo op 1 oktober 2004 in eigendom verkregen (levering onroerende zaak).

Voor deze panden hebben zich meerdere geïnteresseerden gemeld bij gemeente Venlo.

Volgens een collegevoorstel ten behoeve van behandeling in het College van B&W van 10 maart 2015 zijn de eerste onderhandelingen gestart in oktober 2014. Uiteindelijk is er met datum 14 oktober 2015 een huurovereenkomst afgesloten tussen Externe 17 en gemeente Venlo ten aanzien van Mgr. Nolensplein 54. In deze overeenkomst is tevens begrepen een “right of first refusal” ten aanzien van de aankoop van het gehele complex, te weten Mgr. Nolensplein 54 (commerciële ruimte inclusief 13 appartementen), en een optie tot huur van het pand Mgr. Nolensplein 53.

5.7.2 Signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Geen reacties op getoonde interesse voor Mgr. Nolensplein 53 en 54.”

5.7.3 Verkorte tijdslijn

Hierna volgt een verkorte weergave van de tijdslijn:

Verkorte tijdslijn geen reactie getoonde interesse Mgr. Nolensplein 53-54

Datum	Toelichting
18-07-2014	Interesse Geïnteresseerde 26 in pand Mgr. Nolensplein 54
24-07-2014	Verzoek reactie van Geïnteresseerde 26 verzoek informatie over het pand Mgr. Nolensplein 54.

Datum	Toelichting
26-10-2015	In de notulen van de Stuurgroep Q4 van 26 oktober 2015 met vermelde datum 26 november 2015) is bij rondvraag het navolgende vermeld: "- (...) ⁵⁸ (...), heeft interesse getoond in de huur dan wel koop van het pand Nolensplein 54 (pand Externe 17)."
26-11-2015	Interesse Geïnteresseerde 26 pand Mgr. Nolensplein 54 na telefonisch contact.
03-12-2015	Reactie Geïnteresseerde 26 na eerder telefonisch contact
04-12-2015	Bevestiging aan Geïnteresseerde 26 doorsturen mailbericht
10-12-2015	In een mailbericht van Geïnteresseerde 26 aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 vraagt Geïnteresseerde 26 onder meer waarom al meer dan een jaar geen enkele reactie ontvangen te hebben, laat staan een antwoord te hebben gekregen van gemeente Venlo op de gestelde vraag.
11-12-2015	In een mailbericht van de toenmalig Projectleider 2 Q4 is onder meer vermeld dat de verstuurde mailberichten niet bij de toenmalig Projectleider 2 Q4 terecht zijn gekomen en dat de gegevens van Geïnteresseerde 26 als geïnteresseerde voor de aankoop van deze panden zullen worden vermeld.

5.7.4 Bevindingen met betrekking tot het signaal

Voor zover gereconstrueerd kon worden is er toenmalig (in juli 2014) door gemeente Venlo niet inhoudelijk gereageerd op getoonde interesse in primair Mgr. Nolensplein 54 en dit is door de gemeente ook niet direct geregistreerd op een overzicht met geïnteresseerden.

In oktober/november 2015 is door Geïnteresseerde 26 wederom contact gezocht met gemeente Venlo over onder meer zijn ruim één jaar daarvoor getoonde interesse. Geïnteresseerde 26 is toen opgenomen op een overzicht met geïnteresseerden. Het pand was ten tijde van de vermelding op een overzicht met geïnteresseerden (11 december 2015) al verhuurd aan een andere partij (huurovereenkomst van 14 oktober 2015).

⁵⁸ Hier stond de naam vermeld van Geïnteresseerde 26.

6 Afsluitende opmerkingen

Het rapport mag alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor dit is opgesteld. Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever aangezien anderen, die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden, de resultaten onjuist kunnen interpreteren.

Het rapport mag niet zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming aan derden worden verstrekt, anders dan verplicht bij of krachtens wet of gerechtelijk oordeel. Tevens mag u niet zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming uit een rapport citeren of laten citeren, al dan niet voorzien van bronvermelding.

Het blijft uw verantwoordelijkheid wat u met de verkregen informatie wenst te doen. EY aanvaardt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. Aan de inhoud van het rapport kunnen door derden geen rechten worden ontleend.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Overzicht bijlagen

- Bijlage 1 Verkoop Valuasstraat 30-30a
- Bijlage 2 Verkoop Maaskade 27
- Bijlage 3 Verkoop Bergstraat 18 en gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a
- Bijlage 4 Voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a
- Bijlage 5 Verkoop Bolwaterstraat 31
- Bijlage 6 Verkoop Helschriksel 13-13a en voorgenomen verkoop Helschriksel 11
- Bijlage 7 Interesse aankoop/huur Mgr. Nolensplein 53-54

Bijlagen

Bijlage 1

1 Verkoop Valuasstraat 30-30a

1.1 Zakelijke weergave signaal en inleiding

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Voorkennis¹ ten aanzien van verkoop van onroerende zaak Valuasstraat 30-30a, waarbij 30 (ondergedeelte van pand) zou zijn verkocht voor € 0 aan Externe 1 en 30a (bovengedeelte van pand) zou zijn verkocht voor ca. € 68.000 aan Externe 2, de eigenaar van Leverancier 3, welke veel werkzaamheden uitvoerde voor Externe 1, de eigenaar van Leverancier 2.”

In navolgende tijdljn zijn –voor het onderzoek relevante– data vermeld in relatie tot de verkoop van Valuasstraat 30-30a:^{2 3}

Tijdljn verkoop Valuasstraat 30-30a

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Par.
31-01-2002	155.000	Aankooptaxatie	N/A
24-12-2002	155.000	Levering aan gemeente Venlo	N/A
13-12-2011	N/A	Interesse van Externe 1 vermeld in de notulen van het projectteam Vastgoed Q4	N/A
30-01-2012	129.000	Verkooptaxatie	1.2
14-02-2012	N/A	Volgens de notulen van het projectteam Vastgoed Q4 is taxatie van onder meer pand Valuasstraat binnen. Verkoop dient in overleg met de toenmalig Projectmanager ⁴ plaats te vinden	N/A
29-02-2012	N/A	Eerste interesse Externe 1. Op basis van ter beschikking staande mailberichten	1.3
29-02-2012	135.000	De vraagprijs (aan de hand van een verrichte taxatie) per mailbericht aan Externe 1 verstrekt; bijzondere verkoopvoorwaarden zijn –volgens vermelding– renovatieverplichting van de gevel en het dak en een anti speculatiebeding	N/A
07-03-2012	N/A	Bezichtiging Valuasstraat 30-30a door Externe 1 met de toenmalig uitgiftemedewerker afdeling vastgoed	N/A

¹ Als werkdefinitie ten aanzien van voorkennis in het kader van het onderhavige onderzoek is het navolgende gehanteerd: “kennis van de verkoop van gemeentelijk vastgoed voorafgaande aan het moment dat dit algemeen bekend was of kon zijn”.

² Voor zover hiertoe informatie voor het onderzoek ter beschikking heeft gestaan.

³ Tevens zijn verwijzingen, voor zover relevant, opgenomen naar de paragrafen waarin de onderwerpen nader worden behandeld.

⁴ In de notulen is alleen een voornaam vermeld.

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Par.
10-04-2012	N/A	Externe 1 heeft Valuasstraat 30 bezichtigd -volgens vermelding in de notulen van het projectteam Vastgoed Q4- en vastgesteld dat er sprake is van lekkage en dat er mogelijk schade is te verwachten gezien de staat van Valuasstraat 28	N/A
18-09-2012	115.000	Bod per mail van Externe 1 en interne afstemming hierover	1.4
01-10-2012	N/A	Verkoopgesprek de toenmalig uitgiftemedewerker afdeling vastgoed met Externe 1	N/A
09-10-2012	N/A	Afstemming met Partner 1 Q4 en kennismaking	1.5
09-10-2012	N/A	Volgens de notulen van het projectteam Vastgoed Q4 wordt er met Externe 1 gesproken over Valuasstraat 30-30a. Tevens is vermeld dat Partner 1 Q4 hierover geïnformeerd zal worden. Daarnaast is vermeld (in een versie met 13-11-2012 vermeld in de bestandsnaam) dat er nog onderhandeld wordt over de prijs waarna de verkoop aan het college wordt voorgelegd	N/A
09-10-2012	N/A	In een mailbericht namens gemeente Venlo (de toenmalig Projectleider 1 Q4) aan Externe 1 is onder meer vermeld dat overleg met Partner 1 Q4 heeft plaatsgevonden en dat de verkoopvoorwaarden "(geen kamerbewoning, doorverkoop etc.)" aan Partner 1 Q4 zullen worden voorgelegd.	N/A
19-10-2012	N/A	Intern overzicht te verrichten werkzaamheden	1.6
15-11-2012	120.000	Eindbod van gemeente Venlo	1.7
17-11-2012	115.000	Tegenbod Externe 1	1.8
11-2012 ⁵	117.500	Nieuw eindbod van gemeente Venlo	1.9
18-12-2012	N/A	De verkoop van Valuasstraat 30-30a is bijna rond -volgens vermelding in de notulen van het projectteam Vastgoed Q4- en volgens de versie met 08-01-2013 vermeld in de bestandsnaam is de verkoop rond en stelt de toenmalig Projectleider 1 Q4 ⁶ een collegevoorstel op	N/A
15-04-2013	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: verkoop via college, berekening koopsom en akkoord Wethouder	1.10
23-04-2013	117.500	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit	1.11
24-04-2013	117.500	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst namens verkoper	1.12
19-06-2013	N/A	Opname meterstanden	1.13
26-07-2013	117.500	Levering van gemeente Venlo aan koper (juridische levering) en doorverkoop deel aan volgende koper	1.14
Niet bekend	N/A	Afrekening van notaris ⁷	N/A
10-07-2014	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: resultaat opknappen Valuasstraat 30-30a en interesse in andere panden	1.15

⁵ De exacte datum is niet vermeld in het mailbericht.

⁶ In de notulen is alleen de voornaam van deze persoon vermeld.

⁷ De afrekening van de notaris heeft in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan.

In paragraaf 1.16 is als achtergrondinformatie een overzicht van de ter beschikking staande WOZ-waardes rond verkoopdatum van Valuasstraat 30-30a opgenomen.

In paragraaf 1.17 is de toelichting van geïnterviewden vermeld.

1.2 30 januari 2012: Taxatie

In het taxatierapport ten aanzien van de onroerende zaak "Valuasstraat 30-30a Venlo" van Makelaarskantoor 1⁸ van 30 januari 2012 is de Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik met de verplichting tot renovatie van dak en voorgevel getaxeerd op € 129.000. Als doel van de taxatie is vermeld: "Eventuele verkoop". De marktwaarde van de onroerende zaak gelegen aan de Valuasstraat 30-30a te Venlo is in het taxatierapport op basis van huurwaarde-kapitalisatie berekend. Hierbij is rekening gehouden met een minpost van € 39.000 voor renovatie verplichting dak en gevel en een minpost van € 30.500 voor overig achterstallig onderhoud, welke als volgt kan worden weergegeven:

Taxatie Valuasstraat 30-30a

Betreft	Subtotaal in €	Totaal in €
Bruto huurwaarde/bruto yield		208.000,00
AF: Totaal renovatie verplichting dak en gevel	-/- 39.000,00	
AF: Overig achterstallig onderhoud	-/- 30.500,00	
Onderhandse verkoopwaarde vrij op naam		138.500,00
AF: Kosten van overdracht (7%)	-/- 9.060,75	
Onderhandse verkoopwaarde kosten koper		129.439,25
Onderhandse verkoopwaarde afgerond		129.000,00

1.3 29 februari 2012: Interesse Externe 1

In een mailbericht van 29 februari 2012 van de toenmalig uitgiftemedewerker afdeling Vastgoed aan Externe 1 met in kopie de toenmalig Projectleider 1 Q4 is onder meer vermeld dat Externe 1 een tijd geleden contact heeft gehad met de toenmalig Projectleider 1 Q4 over de interesse in de panden Valuasstraat 30-30a en een ander pand te Venlo. Daarnaast is vermeld dat er meer informatie bekend is over de verkoopvoorwaarden en de vraagprijzen.

1.4 18 september 2012: Bod Externe 1 en interne afstemming

In een mailbericht van Externe 1 van 18 september 2012 aan de toenmalig Uitgiftemedewerker afdeling Vastgoed met in kopie Externe 2 is onder meer vermeld dat Externe 1 een bod uitbrengt ten aanzien van de onroerende zaak Valuasstraat 30 van € 115.000 k.k. en dat het bod geldig is tot en met 24 september 2012. Tevens is vermeld dat Externe 1 het pand na aankoop direct kadastraal zou willen splitsen en 1 appartementsrecht gaat doorverkopen.

⁸ Volgens schriftelijke toelichting van de Intern Makelaar was er sprake van enkelvoudige inkoopopdrachten en geen sprake van aanbestedingen voor wat betreft het inschakelen van taxateurs. Makelaar 1, de ondertekenaar van het taxatierapport, is volgens vermelding op de website van Makelaarskantoor 1 naar de stand van 27 juni 2016 gecertificeerd makelaar taxateur RMT, register taxateur RT en bouwkundig ingenieur.

In reactie op het bod van Externe 1 is in een mailbericht van de toenmalig uitgiftemedewerker afdeling vastgoed van 18 september 2012 aan de toenmalig Projectleider 1 Q4 met in kopie onder meer de toenmalig Projectmanager onder meer vermeld dat binnen gemeente Venlo hierover overleg gevoerd zal worden en dat het bod heel serieus wordt genomen. Tevens is vermeld dat binnen de verkoopvoorwaarden de doorverkoopverplichting dan zou moeten vervallen. Tevens is vermeld dat de taxatiewaarde in januari 2012 € 129.000 bedroeg alsmede de opmerking dat de waarden van panden sinds de taxatie gedaald zijn en de onderhoudsstaat van het pand zeker is verslechterd.

1.5 9 oktober 2012: Afstemming met Partner 1 Q4 en kennismaking

In een mailbericht van 9 oktober 2012 van de toenmalig Projectleider 1 Q4 aan Externe 1 is onder meer vermeld dat er een overleg heeft plaatsgevonden met Partner 1 Q4 als een van de belangrijkste partners binnen Q4 van gemeente Venlo en dat Partner 1 Q4 over het algemeen erg sceptisch is over de verkoop van panden in het algemeen. Tevens is vermeld dat in verband met het initiatief van Externe 1 afgesproken is dat de verkoopvoorwaarden (geen kamerbewoning, doorverkoop etc.) die gemeente Venlo wil opnemen in de akte aan Partner 1 Q4 zullen worden voorgelegd. Daarnaast is vermeld dat de toenmalig Projectleider 1 Q4 ook nog een kennismakingsgesprek wil voeren met Externe 2.

1.6 19 oktober 2012: Intern overzicht te verrichten werkzaamheden

In een mailbericht van de toenmalig Projectleider 1 Q4 van 19 oktober 2012 aan de toenmalig uitgiftemedewerker afdeling vastgoed is, ten aanzien van werkzaamheden die nog moeten plaatsvinden alvorens verkoop aan Externe 1 kan plaatsvinden, onder meer vermeld:

- *"Intakegesprek (...) ⁹ (Gereed)*
- *Concept overeenkomst (Gereed)*

- *Reactie (...) ¹⁰ op notitie (reactie staat open)*
- *Voorstel wat op te nemen in renovatieplan (Nog een reactie van (...) ¹¹ en (...))*

- *Voorwaarden daarna opsturen naar (...) ¹²*
- *Onderhandeling over prijs*

- *B&W voorstel opstellen*
- *B&W voorstel laten adviseren door V&H, juridische zaken en projectdirecteur*
- *Bespreken voorstel in Staf*
- *Behandeling in B&W*

Vervolg

- *Opzeggen huurovereenkomsten*
- *Overdracht – notarieel*

Afspraken maken over handhaving/check renovatieplicht."

⁹ Hier stond de naam vermeld van Externe 2.

¹⁰ Hier stond de naam vermeld van Partner 1 Q4.

¹¹ Hier stond de naam vermeld van de Stedenbouwkundige.

¹² Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

1.7 15 november 2012: Eindbod van gemeente Venlo

In een mailbericht van 15 november 2012 van de toenmalig uitgiftemedewerker afdeling Vastgoed aan Externe 1 met in kopie de toenmalig Projectleider 1 Q4 is onder meer vermeld dat de verkoopvoorwaarden duidelijk waren en alleen nog één belangrijk punt resteert en dat dit de koopsom betreft. In het mailbericht is vermeld dat Externe 1 een bod heeft gedaan van € 115.000 k.k. en dat gemeente Venlo een voorstel doet van € 120.000, onder voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W.

1.8 17 november 2012: Tegenbod Externe 1¹³

In een mailbericht van 17 november 2012 van Externe 1 aan de toenmalig uitgiftemedewerker afdeling Vastgoed met in kopie de toenmalig Projectleider 1 Q4 is onder meer vermeld dat Externe 1 het aanbod van gemeente Venlo te hoog vond en dat Externe 1 het pand wilde kopen voor juli 2012, aangezien de overdrachtsbelasting toenmalig nog 2% was en Externe 1 daarom een besparing van circa € 5.000 misliep. Externe 1 heeft toenmalig diens bod van € 115.000 herhaald, waarbij als "tegenprestatie" het reinigen van de voorgevel aangeboden is.

1.9 November 2012: Nieuw eindbod van gemeente Venlo

In een mailbericht van november 2012¹⁴ van de toenmalig Uitgiftemedewerker afdeling Vastgoed aan Externe 1 is onder meer vermeld dat de overdrachtsbelasting voor woonhuizen nog steeds 2% is en deze alleen voor het bedrijfsgedeelte 6% bedraagt. Tevens is vermeld dat gemeente Venlo –gezien vorenstaande– een aanbod doet van € 117.500 k.k. onder voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W en de verkoopvoorwaarden.

1.10 15 april 2013: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 15 april 2013 is onder meer vermeld dat het pand aan de Valuasstraat 30-30a wordt verkocht. Tevens is vermeld dat in verband met de omstandigheid dat dit het 1e pand in Q4 is dat verkocht wordt, dit middels een collegevoorstel aan het College van B&W zal worden voorgelegd. De koopsom voor dit pand is volgens vermelding berekend op basis van het taxatierapport, waarbij de waardedaling sinds de taxatie in de berekening van de verkoopprijs meegenomen is. Volgens vermelding is Wethouder Van den Beucken akkoord.

1.11 23 april 2013: Behandeling collegevoorstel en collegebesluit

1.11.1 Collegevoorstel

1.11.1.1 Achtergrond

In het collegevoorstel van toenmalig Projectleider 1 Q4, met als onderwerp "Verkoop pand Valuasstraat 30, 30a", met registratienummer 13-5547, bestemd voor de collegevergadering van 23 april 2013, is onder meer het kader geschetst waarbinnen 51 panden in de wijk Q4 met een renovatieverplichting in de markt worden gezet.

¹³ In het kader van het onderzoek heeft geen schriftelijke reactie op het in deze paragraaf vermelde mailbericht ter beschikking gestaan.

¹⁴ De exacte datum is niet vermeld in het mailbericht.

Ten aanzien van deze 51 panden is onder meer vermeld dat de afgelopen jaren verschillende geïnteresseerden zich hebben gemeld bij gemeente Venlo, maar dat het om verschillende redenen niet tot een concrete verkoop is gekomen. In het collegevoorstel is in algemene zin vermeld dat de huidige bewoners en huurders niet tot koop van de betreffende panden zullen overgaan. Tevens is vermeld dat aan de verkoop geen grote ruchtbaarheid is gegeven vanwege de gezamenlijke verkenning van het vastgoedmanagement dat partners en gemeente op dat moment doorliepen.

1.11.1.2 Gevoeligheden

Ten aanzien van de gevoeligheden met betrekking tot de verkoop van woningen in wijk Q4 is onder meer het navolgende vermeld in het collegevoorstel:

"(...) Verkoop van de panden ligt gevoelig bij de omwonenden en partners. Zij zijn bang dat de gemeente grip verliest op de ontwikkeling in de wijk, waardoor deze terugvalt in de situatie vòòr het Hektor programma. De ontwikkelingspartners binnen Q4 zoals (...)¹⁵ en (...)¹⁶ zijn bang voor ontwikkelingen die een negatieve weerslag hebben op hun investeringen. (...)"

en:

"(...) Het afdelingshoofd Ontwikkelbedrijf is bevoegd om te besluiten tot verkoop van vastgoed tot een bedrag van €193.000. Vanwege de aanwezige gevoeligheden en omdat dit het eerste pand in Q4 is dat wordt verkocht wordt deze verkoop toch voorgelegd aan het college.

(...)"

Teneinde de gevoeligheden met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken in de wijk Q4 te ondervangen is vermeld:

"(...) Om de geschetste gevoeligheden te ondervangen regelen we bij verkoop het volgende:

- *moet verkoop plaatsvinden op basis van een marktconforme waarde en onder de gemeentelijke verkoopvoorwaarden.*
- *worden er aanvullende verkoopvoorwaarden opgelegd zoals een renovatieverplichting van dak, voorgevel en een verkoopverbod voor vijf jaar.*
- *Wanneer er sprake is van een potentiële koper wordt dit initiatief besproken met de partners binnen Q4. Onze partners zijn geïnformeerd over de verkoop van het pand. (...)"*

1.11.1.3 Geïnteresseerde koper

Ten aanzien van de interesse van de koper is in het collegevoorstel onder meer het navolgende vermeld:

"(...) ¹⁷ heeft interesse getoond in het pand Valuasstraat 30-30a en heeft na bezichtigingen aangegeven het pand te willen kopen. (...) Het pand verkeert in een matige staat en dient geheel gerenoveerd te worden om het voor bewoning geschikt te maken. Het pand valt binnen het bestemmingsplan Q4 en heeft de bestemming "Gemengd-Nader uit te werken".

¹⁵ Hier stond de naam vermeld van Partner 1 Q4.

¹⁶ Hier stond de naam vermeld van Partner 3 Q4.

¹⁷ Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

(...)¹⁸ heeft aangegeven het pand na verkoop te splitsen in een bedrijfsruimte op de begane grond en een bovenwoning op de verdiepingen. De bovenwoning wordt doorverkocht aan (...).¹⁹ (...) ²⁰ zal de bedrijfsruimte gaan huren voor (...) ²¹ klusbedrijf en opslag voor kunstoframen.

Gelet op de gevoeligheid die speelt bij verkoop van panden in Q4 zijn met koper (...) ²² en (...) ²³ verkennende gesprekken gevoerd waarbij het beoogde gebruik van het pand is besproken. Op basis van deze gesprekken hebben we een positief beeld gekregen van beide heren. (...) ²⁴ is werkzaam in de bouwsector als consultant. (...) ²⁵ is eigenaar van een klusbedrijf. Beseft moet worden dat dit positieve beeld is gebaseerd op enkele gesprekken met beide personen. Op dit moment is het helaas niet mogelijk om op basis van de wet Bibob beide personen te screenen. Er is een aanpassing van de wet in voorbereiding die het ook mogelijk maakt om bij vastgoedtransacties de wet Bibob toe te passen."

1.11.1.4 Verkoopvoorwaarden

De navolgende voorwaarden, onder verwijzing naar de koopovereenkomst, zijn in het collegevoorstel vermeld:

"(...)

- *Renovatieverplichting van voorgevel en dak. Renovatie dient 3 maanden na levering te starten en gereed te zijn 1 jaar na levering. (...)*
- *Een antispeculatiebeding inhoudende een vervreemdingsverbod voor een periode van vijf jaar na eigendomsoverdracht. Er wordt eenmalig vrijstelling verleend aan (...) ²⁶ voor een directe doorverkoop van de bovenwoning na splitsing in van het pand aan (...) ²⁷. Het antispeculatiebeding geldt daarna ook voor (...) ²⁸ (...).*"

1.11.1.5 Waarde pand en verkoopprijs

In het collegevoorstel is vermeld dat overeenstemming is bereikt om het pand tegen een lagere waarde te verkopen dan de vrije verkoopwaarde van € 129.000 die tijdens de taxatie is vastgesteld. Ten aanzien van de hantering van een lagere verkoopwaarde dan de taxatiewaarde is in het collegevoorstel het volgende vermeld:

"(...) Om de waarde van het pand te bepalen is een onafhankelijke taxatie verricht in januari 2012. Bij de waardebepaling is rekening gehouden dat er een renovatieverplichting wordt opgelegd voor de voorgevel van het pand en de voorzijde van het dak. Hiermee rekening houdend is de waarde van het pand bepaald op een vrije verkoopwaarde van €129.000,-. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een nog steeds dalende woningmarkt.

18 Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

19 Hier stond de naam vermeld van Externe 2.

20 Hier stond een verwijzing naar de naam van Externe 2 vermeld.

21 Hier stond een verwijzing naar de naam van Externe 2 vermeld.

22 Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

23 Hier stond de naam vermeld van Externe 2.

24 Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

25 Hier stond de naam vermeld van Externe 2.

26 Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

27 Hier stond de naam vermeld van Externe 2.

28 Hier stond de naam vermeld van Externe 2.

De prijzen zijn afgelopen jaar volgens cijfers van het CBS en het kadaster met 8,3% gedaald. De waardedaling is niet meegenomen in de taxatiewaarde.

(...)²⁹ heeft na bezichtiging van het pand een bod gedaan. Na onderhandeling is er overeenstemming bereikt over een koopsom van €117.500,-, onder voorbehoud van goedkeuring van het college van B&W. Deze koopsom wordt reëel bevonden omdat vanwege het beperkte onderhoud de staat van het pand verder verslechtert en de hiervoor al genoemde onzekere woningmarkt en waardedaling.

De koopsom past binnen de geraamde opbrengst in de grondexploitatie van Q4.³⁰

(...) De verkoop past binnen de grondexploitatie van Q4.

Voorstel is om akkoord te gaan met bovengenoemde koopsom. Het voorstel is niet openbaar vanwege de onderhandelingspositie van de gemeente. Het is niet wenselijk dat informatie betreffende de onderhandelingspositie openbaar wordt voordat definitieve afronding door middel van de ondertekening van het koopcontract door beide partijen heeft plaatsgevonden. (...)

1.11.2 Collegebesluit

Als collegebesluit van 23 april 2013 is vermeld dat "Conform advies" besloten is tot verkoop van het pand Valuasstraat 30-30a onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in het koopcontract.

1.12 24 april 2013: Overeenkomst van koop en verkoop

In de getekende overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak^{31 32} met referentie OBVAS/2013/1876 is vermeld dat gemeente Venlo aan Externe 1 de onroerende zaak gelegen aan de Valuasstraat 30-30a heeft verkocht voor een koopsom van € 117.500 k.k.

In de overeenkomst van koop en verkoop zijn onder bepalingen onder meer de navolgende onderwerpen vermeld:

- Renovatieverplichting (art. 6-9)³³
- Zelfbewoningsplicht/antispesulatiebeding/kettingbeding (art. 10-11)
- Voorbehoud van besluitvorming door College van B&W (art. 14)

²⁹ Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

³⁰ In een door een medewerker van gemeente Venlo verstrekt Microsoft Excel overzicht is als Prognose verkoopwaarde vax p-staat 2013 een bedrag van € 117.494 vermeld.

³¹ De overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak is volgens opschrift door de koper, Externe 1, met vermelde datum 15 april 2013 getekend. Met vermelde datum 24 april 2013, de dag na het collegebesluit, is de koopovereenkomst volgens opschrift ondertekend namens de verkopende partij, gemeente Venlo.

³² De "algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" (hoofdstukken 1, 2 en 4 en een aantal specifieke artikelen van hoofdstuk 3) zijn bij deze verkooptransactie van kracht tenzij in de overeenkomst van koop en verkoop uitdrukkelijk anders staat vermeld.

³³ Het renovatieplan, waar in de overeenkomst van koop en verkoop naar verwezen wordt, is niet bijgevoegd bij de namens gemeente Venlo ter beschikking gestelde kopie van de overeenkomst van koop en verkoop. Deze is later separaat aangeleverd.

In de artikelen 10 en 11 van de overeenkomst van koop en verkoop is onder meer het navolgende vermeld:

- “10. a. Koper verplicht zich de onroerende zaak uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de onroerende zaak met de daartoe behorende grond niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, verhuren of verpachten. Op basis van een door de koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.*
- b. (...)*
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- d. Het bepaalde in lid a en b blijft van toepassing zolang niet is voldaan aan de in bepaling 6 vermelde renovatieverplichting, ongeacht voldaan is aan het bepaalde in lid c.*
- 11. Koper verkrijgt hierbij eenmalig toestemming in afwijking van bepaling 10 van deze overeenkomst om een gedeelte van het pand, genoemd de bovenwoning, te verkopen aan (...),³⁴ (...). Dit op voorwaarden dat opvolgende verkrijger het bepaalde in genoemde bepaling wordt opgelegd en woordelijk wordt opgenomen in de notariële akte, waarbij bepaling 10 wordt opgenomen als kettingsbeding bij verkoop van de bovenwoning, zoals bedoeld in artikel 28 van de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012 (...).”*

In het renovatieplan is ingegaan op de renovatie van gevel en dak.

1.13 19 juni 2013: Doorgeven meterstanden

In een intern mailbericht van 19 juni 2013 van de toenmalig Uitgiftemedewerker afdeling Vastgoed aan onder meer de Intern Makelaar is een vastlegging opgenomen van de meterstanden in het pand Valuasstraat 30-30a naar de stand van 18 juni 2013.

1.14 26 juli 2013: Levering, splitsing en doorlevering

In navolgende tabel is de tijdlijn ten aanzien van levering, splitsing en doorlevering op 26 juli 2013 ten aanzien van Valuasstraat 30-30a weergegeven.

Levering, splitsing en doorlevering

Betreft	Datum	Tijdstip
Leveringsakte gemeente Venlo aan Externe 1	26-07-2013	11:20
Splitsingsakte appartementsrechten	26-07-2013	11:25
Leveringsakte Externe 1 aan Externe 2	26-07-2013	11:34

³⁴ Hier stond de naam vermeld van Externe 2.

De vermelde transactiewaardes kunnen als volgt worden weergegeven:

Waarde transacties

Betreft	Waarde in €	Percentage
Verkoop en levering Valuasstraat 30-30a aan Externe 1	117.500	100,00%
Levering Valuasstraat 30 door Externe 1 aan Externe 2	78.334	66,67%
Verschil (waarde Valuasstraat 30a)	39.166	33,33%

1.15 10 juli 2014: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 10 juli 2014 is onder meer vermeld dat Wethouder Van den Beucken het pand Valuasstraat 30-30a heeft bezocht en –volgens vermelding– onder de indruk was van de staat waarin het pand verkeerde. Het pand is volgens vermelding opgeknapt en voorzien van duurzaamheidsmaatregelen. Tijdens het bezoek van Wethouder Van den Beucken heeft de eigenaar, Externe 1, aangegeven interesse te hebben in andere panden in Q4. De toenmalig Projectleider 1 Q4 is hier volgens vermelding van op de hoogte en Externe 1 heeft inmiddels van een aantal panden de vraagprijzen doorgekregen. Op 11 juli 2014 zou volgens vermelding een overleg met Externe 1 plaatsvinden.

1.16 Overzicht WOZ-waardes

In het kader van het onderzoek heeft met betrekking tot het pand Valuasstraat 30-30a de navolgende informatie met betrekking tot WOZ-waardes ter beschikking gestaan:

WOZ-waardes³⁵ Valuasstraat 30-30a

Periode	Waardepeildatum	WOZ-waarde Valuasstraat 30 woning (in €)	WOZ-waarde Valuasstraat 30a niet-woning (in €)	Totaal
2011	01-01-2010	146.000	50.000	196.000
2012	01-01-2011	141.000	47.000	188.000
2013	01-01-2012	136.000	45.000	181.000
2014	01-01-2013	131.000	44.000	175.000 ³⁶

1.17 Toelichting geïnterviewden

Hierna zijn –voor zover relevant in het kader van het onderhavige onderzoek– toelichtingen van geïnterviewden opgenomen.

³⁵ Voor zover er geen WOZ-waarde beschikbaar was, is de vermelde economische waarde vermeld.

³⁶ Namens BSGW is onder meer medegedeeld dat in het kader van de WOZ-waardebepaling per waardepeildatum 1 januari 2012 en 1 januari 2013 door BSGW geen rekening is gehouden met de staat van onderhoud en/of renovatieverplichting van gevel en dak bij de bepaling van de WOZ-waarde.

1.17.1 Toelichting Externe 1

Externe 1 heeft medegedeeld interesse te hebben getoond in het pand gelegen aan de Valuasstraat 30-30a. Op basis van een taxatie heeft gemeente Venlo ten aanzien van de onroerende zaak Valuasstraat 30-30a aan Externe 1 een vraagprijs van circa € 125.000–€ 130.000 genoemd. Externe 1 had gehoord dat gemeente Venlo panden voor 7% onder taxatiewaarde mocht verkopen, maar heeft medegedeeld niet meer te weten van wie dit gehoord te hebben en wanneer dit was.

Externe 1 durfde het niet aan om het pand aan de Valuasstraat 30-30a alleen te kopen, aangezien Externe 1 rekening hield met de mogelijkheid dat de drugsoverlast weer terug zou komen naar de wijk Q4. Externe 1 heeft vervolgens een koper gezocht voor de helft van het pand welke Externe 1 heeft gevonden in de persoon van Externe 2. Externe 2 woonde al een aantal jaar in Nederland en was op zoek naar een koophuis.

Gemeente Venlo ging niet direct akkoord met de verkoop van het pand aan twee kopers, omdat gemeente Venlo het lastig vond om te bepalen aan welke partijen zij het pand mochten verkopen. Volgens Externe 1 is Externe 2 bij gemeente Venlo op gesprek geweest. Afgesproken is dat Externe 1 Valuasstraat 30-30a zou kopen en vervolgens zou splitsen, waarna de bovenwoning zou worden doorverkocht aan Externe 2 en Externe 1 het eigendom van de onderste bedrijfsruimte zou behouden. Gemeente Venlo hanteerde echter een kettingbeding waarin een anti-speculatiebeding was opgenomen. In het kettingbeding stond vermeld dat een pand niet binnen 5 jaar mocht worden doorverkocht.

Gemeente Venlo heeft ten aanzien van de verkoop van de onroerende zaak Valuasstraat 30-30a een uitzondering gemaakt en toegestaan dat het pand gesplitst werd waarbij de bovenwoning aan Externe 2 kon worden doorverkocht.

Externe 1 verhuurt sinds de aankoop de bedrijfsruimte aan Valuasstraat 30-30a aan Externe 2 en Externe 2 woont zelf in de bovenwoning.

Externe 2 heeft Valuasstraat 30-30A cradle-to-cradle gerenoveerd met als doel het pand energieneutraal te maken.

1.17.2 Toelichting toenmalig uitgiftemedewerker afdeling vastgoed

De toenmalig Uitgiftemedewerker afdeling Vastgoed heeft medegedeeld dat er een lang traject heeft plaatsgevonden tussen de interesse van Externe 1 en de daadwerkelijke verkoop van Valuasstraat 30-30a. Het pand is een aantal maal bezichtigd waarbij ook de onderhandelingen zijn opgestart. Op basis van het aanwezige taxatierapport is de vraagprijs bepaald.

Er is door gemeente Venlo ervoor gekozen om geen anti-speculatiebeding in de koopovereenkomst op te nemen, omdat Externe 1 voornemens was om het pand op te splitsen en een deel door te verkopen. Deze beslissing heeft plaatsgevonden in afstemming met het College van B&W. In verband met de omstandigheid dat aan het splitsen van het pand kosten waren verbonden, heeft gemeente Venlo het pand niet zelfgesplitst. Na de gevelrenovatie van Valuasstraat 30-30a is de toenmalig Uitgiftemedewerker afdeling Vastgoed gaan kijken en heeft daarbij vastgesteld dat de gevelrenovatie was uitgevoerd.

Bijlage 2

2 Verkoop Maaskade 27

2.1 Zakelijke weergave signaal en inleiding

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“ ‘Voorkennis’ ten aanzien van verkoop van onroerende zaak Maaskade 27.”

In navolgende tijdslijn zijn -voor het onderzoek relevante- data vermeld in relatie tot de verkoop van Maaskade 27:^{1 2}

Tijdslijn verkoop Maaskade 27

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Par.
06-08-2003	677.500	Aankooptaxatie	N/A
16-11-2004	645.000	Levering aan gemeente Venlo	N/A
21-04-2011	572.000	Verkooptaxatie	2.2
13-01-2014	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: belangstelling Maaskade 27	2.3
27-08-2014	448.000	Verkooptaxatie	2.4
09-09-2014	N/A	Volgens de notulen van Projectgroep vastgoed Q4 is er een taxatie uitgevoerd	N/A
10-11-2014	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: diverse geïnteresseerden Maaskade 27	2.5
21-11-2014	425.000	Vastlegging mondeling bod Externe 3	2.6
25-11-2014	N/A	Interne afstemming afwikkeling bod	2.7
28-11-2014	N/A	Eventuele subsidie verbetering voorgevel voor verwijderen koof	2.8
05-12-2014	N/A	Verzoek eerdere sleuteloverdracht	2.9
08-12-2014	N/A	Volgens de notulen van Stuurgroep Q4 is de verkoop zo goed als rond	2.10
22-12-2014	N/A	Akkoord Wethouder Teeuwen ³ in uitvoeringsoverleg met verkoop van Maaskade 27	2.11

¹ Voor zover hiertoe informatie voor het onderzoek ter beschikking heeft gestaan.

² Tevens zijn verwijzingen, voor zover relevant, opgenomen naar de paragrafen waarin de onderwerpen nader worden behandeld.

³ Wethouder Teeuwen heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat de bevoegdheid om akkoord te geven bij een transactie niet bij hem ligt, maar bij het College van B&W of een door het College van B&W gemandateerde ambtenaar. De vermelding van een akkoord van Wethouder Teeuwen moet daarom volgens Wethouder Teeuwen niet te letterlijk geïnterpreteerd worden.

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Par.
13-01-2015	425.000	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit	2.12
22-01-2015	425.000	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst namens verkoper	2.13
26-01-2015	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: Maaskade 27 is verkocht aan Externe 3	2.14
25-03-2015	425.000	Afrekening van notaris	N/A
31-03-2015	N/A	Oplevering	2.15
31-03-2015	425.000	Levering van gemeente Venlo aan koper (juridische levering)	N/A
16-04-2016	N/A	Eventuele tegemoetkoming verwijderen koof	2.16

Een overzicht ten aanzien van de overige geïnteresseerden in de aankoop van Maaskade 27 is in paragraaf 2.17 opgenomen.

In paragraaf 2.18 is als achtergrondinformatie een overzicht van de ter beschikking staande WOZ-waardes rond verkoopdatum van Maaskade 27 opgenomen.

In paragraaf 2.19 is de toelichting van geïnterviewden vermeld.

2.2 21 april 2011: Taxatie

In het taxatierapport ten aanzien van de onroerende zaak Maaskade 27 Venlo van Makelaarskantoor 1 van 21 april 2011 is de marktwaarde vrij van huur en gebruik voor de onroerende zaken gelegen aan de Maaskade 27 getaxeerd op € 572.000. In het taxatierapport is als doel vermeld: *“Eventuele verkoop”*.

2.3 13 januari 2014: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 13 januari 2014 is onder meer vermeld dat vanuit de markt belangstelling is voor verschillende panden aan de Bergstraat en het pand Maaskade 27.

2.4 27 augustus 2014: Taxatie⁴

In het taxatierapport ten aanzien van Maaskade 27 Venlo van Makelaarskantoor 2⁵ van 27 augustus 2014 is de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (tevens aangeduid als marktwaarde) voor de onroerende zaken gelegen aan de Maaskade 27 getaxeerd op € 448.000. In het taxatierapport is als doel vermeld: *“(…) voorgenomen verkoop”*.

⁴ In een mailbericht van 1 augustus 2014 van de toenmalig Intern Makelaar aan een geïnteresseerde is onder meer vermeld dat om actueel inzicht in de marktwaarde te verkrijgen de toenmalig Intern Makelaar een hertaxatie laat uitvoeren.

⁵ Volgens schriftelijke toelichting van de Intern Makelaar was er sprake van enkelvoudige inkoopopdrachten en geen sprake van aanbestedingen voor wat betreft het inschakelen van taxateurs. Makelaar 2, de ondertekenaar van het taxatierapport, is volgens vermelding op de website van Makelaarskantoor 2 naar de stand van 27 juni 2016 VastgoedCert gecertificeerd makelaar (RMT en RT).

De onderliggende berekeningen van de taxaties van 6 augustus 2003, 21 april 2011 en 27 augustus 2004 kunnen als volgt worden gerecapituleerd:

Recapitulatie onderliggende berekeningen taxaties (bedragen in €)

Betreft	6 augustus 2003	21 april 2011	27 augustus 2014
Verhuurbaar oppervlak (v.v.o.)	694 m ²	692 m ²	693 m ²
Gemiddelde huurprijs in € per m ²	106,51	87,89	76,86
(Bruto) huurwaarde	73.915	60.821	53.275
Bruto yield/BAR	10,25%	9,95%	11,11%
Gekapitaliseerde bruto huurwaarde/onderhandse verkoopwaarde vrij op naam	721.122	611.261	479.523
% overdracht/verwervingskosten	6,5	7,0	7,0
Kosten van overdracht	44.012	39.989	31.371
Onderhandse verkoopwaarde kosten koper	677.110	571.272	448.152
Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik/getaxeerde waarde	677.500	572.000	448.000

2.5 10 november 2014: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 10 november 2014 is onder meer het navolgende vermeld:

“(…)

(…) ⁶ heeft in een notitie een overzicht gemaakt van de partijen die interesse hebben in het vastgoed in Q4.

- Maaskade 27;

- (…)⁷ heeft na eerst zich terug getrokken te hebben, weer contact opgenomen en denkt aan studentenhuisvesting in dit pand.

- (…)⁸ heeft zich teruggetrokken omdat er geen overeenstemming is over de prijs.

- (…)⁹ heeft interesse in het pand en denkt aan studentenhuisvesting. (…)¹⁰ wordt uitgenodigd voor een gesprek.

- (…)¹¹ heeft een bod van € 277.000,- gedaan. Dit ligt ver beneden de vraagprijs van € 425.000,-.

- (…)¹² heeft interesse in meerdere panden en wordt voor Maaskade 27 benaderd indien de gesprekken met eerder genoemde partijen niet doorgaan.

⁶ Hier stond de naam vermeld van de toenmalig Projectleider 2 Q4.

⁷ Hier stond de naam vermeld van Geïnteresseerde 1.

⁸ Hier stond de naam vermeld van Geïnteresseerde 2.

⁹ Hier stond de naam vermeld van Externe 3.

¹⁰ Hier stond een verwijzing naar de naam vermeld van Externe 3.

¹¹ Hier stond de naam vermeld van Geïnteresseerde 3.

¹² Hier stond de naam vermeld van Geïnteresseerde 4.

*Besloten wordt dat het pand niet verkocht gaat worden beneden de vraagprijs omdat er dan sprake is van staatssteun én het pand is nog niet actief op de markt gezet.
(...).*"

2.6 21 november 2014: Vastlegging mondeling bod Externe 3

In een mailbericht van 21 november 2014 van de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan de Intern Makelaar met in kopie de Beleidsondersteunend medewerker Vastgoed en de Projectleider Q4 is onder meer vermeld dat er een mondelinge "deal" is met Externe 3 met betrekking tot verkoop van de onroerende zaak Maaskade 27. In het mailbericht is vermeld dat het mondeling bod € 425.000 was. Vorenstaande onder voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W. Ten aanzien van de voorgestane levering is de datum van 1 april 2015 vermeld, waarbij de huur van bestaande huurders per direct opgezegd moest worden.

In het mailbericht is tevens vermeld dat er een collegevoorstel opgesteld moet worden ten behoeve van de goedkeuring van de overeenkomst door het College van B&W.

2.7 25 november 2014: Interne afstemming afwikkeling bod

In een mailbericht van 25 november 2014 van de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan de Intern Makelaar en de Projectleider Q4 is onder meer verzocht om de koopovereenkomst op te stellen, met daarin onder meer:

- een 5 jaar anti speculatiebeding;
- renovatie ten behoeve van studentenhuisvesting;
- een inspanningsverplichting voor gevelverbetering.

Tevens is een koopprijs van € 425.000 vermeld.

2.8 28 november 2014: Eventuele subsidie verbetering voorgevel

In een mailbericht van 28 november 2014 van de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan de Intern Makelaar met in kopie de Projectleider Q4 is onder meer het navolgende vermeld:

"(...)

(...)¹³ heeft ook nog gevraagd of wij in de gevelrenovatie, verwijderen koof, iets kunnen betekenen. Je kunt (...)¹⁴ hierover het volgende melden (dit geldt overigens voor alle nog te verkopen panden in Q4):

- *Er geldt momenteel voor een aantal panden in Q4 een subsidie regeling voor het renoveren van voorgevels;*
- *Wij zullen het college voorstellen deze regeling uit te breiden met oa. Maaskade 27;*
- *Tevens wordt voorgesteld een versoepeling van deze regels door te voeren.*

¹³ Hier stond de naam vermeld van Externe 3.

¹⁴ Hier stond een verwijzing naar de naam vermeld van Externe 3.

De regeling zoals deze nu dus bestaat komt er iets anders uit te zien. (...) ¹⁵ kan van deze regeling gebruik maken tzt.

De raad dient hier wel over te besluiten. Ik verwacht eerste kwartaal 2015 hierover uitsluitel te hebben."

De Intern Makelaar heeft in een mailbericht van 28 november 2014 aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 onder meer medegedeeld de opmerkingen aan Externe 3 te zullen mededelen.

De Projectleider Q4 heeft schriftelijk medegedeeld dat met betrekking tot de subsidieregeling voor het renoveren van voorgevels uiteindelijk niet is verzocht om deze uit te breiden met Maaskade 27, zoals hiervoor is beschreven. De reden hiervoor was volgens de Projectleider Q4 dat één van de juristen van gemeente Venlo had aangegeven dat dit niet onder deze regeling zou kunnen worden gebracht.

2.9 5 december 2014: Verzoek eerdere sleuteloverdracht

In een mailbericht van 5 december 2014 van de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan de Intern Makelaar met in kopie de Beleidsondersteunend medewerker Vastgoed en de Projectleider Q4 is verzocht, naar aanleiding van een telefonisch verzoek van Externe 3, om de sleutel eerder te ontvangen. De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft hierbij een aantal voorwaarden¹⁶ voorgesteld. De Intern Makelaar heeft in reactie hierop van 5 december 2014 onder meer medegedeeld dat ze zal kijken of ze een goede sleutelverklaring kan vinden die hiervoor gebruikt kan worden.

De sleuteloverdracht heeft uiteindelijk op 31 maart 2015 plaatsgevonden, dezelfde dag als waarop de juridische levering plaatsvond.

2.10 8 december 2014: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 8 december 2014 is onder meer vermeld dat de verkoop van Maaskade 27 zo goed als rond is en dat aan de verkoop een renovatieverplichting is gekoppeld. De verkoop wordt volgens vermelding middels een collegevoorstel besloten.

2.11 22 december 2014: Uitvoeringsoverleg

In de afsprakenlijst van het uitvoeringsoverleg op 22 december 2014 met Wethouder Teeuwen is voorgesteld om akkoord¹⁷ te gaan met de verkoop van pand Maaskade 27 en is als afspraak het navolgende vermeld:

1. *Collegevoorstel 'niet openbaar' wegens gemeentelijke onderhandelingspositie.*
2. *Overigens akkoord."*

¹⁵ Hier stond de naam vermeld van Externe 3.

¹⁶ Dit betreft het vastleggen op een goede manier (mogelijk in de koopovereenkomst), informeren van de huurders, geen overlast voor de huurders en toegang tot het pand voor gemeente Venlo tot het moment van overdracht.

¹⁷ Wethouder Teeuwen heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat de bevoegdheid om akkoord te geven bij een transactie niet bij hem ligt, maar bij het College van B&W of een door het College van B&W gemandateerde ambtenaar. De vermelding van een akkoord van Wethouder Teeuwen moet daarom volgens Wethouder Teeuwen niet te letterlijk geïnterpreteerd worden.

2.12 13 januari 2015: Behandeling collegevoorstel en collegebesluit

2.12.1 Collegevoorstel

2.12.1.1 Achtergrond¹⁸

In het collegevoorstel van de Intern Makelaar, met als onderwerp Verkoop pand Maaskade 27 te Venlo, met registratienummer 15-114, bestemd voor de vergadering van het College van B&W van 13 januari 2015, is onder meer het navolgende vermeld:

"(...) ¹⁹ heeft interesse getoond in het pand Maaskade 27 te Venlo, voormalig projectbureau Q4, en aangegeven het pand te willen kopen voor € 425.000,- ten behoeve van studentenhuysvesting voor internationale studenten.

Er is een onafhankelijk taxatie verricht op 13 augustus 2014. De waarde van het pand is bepaald op een vrije verkoopwaarde van € 448.000,-.

Rekening houdend met een taxatiemarge van 5% alsook dat in de taxatie geen rekening is gehouden met een renovatieverplichting en het anti-speculatiebeding van 5 jaar wordt een verkoopprijs van € 425.000,- reëel geacht."

Tevens is onder meer het navolgende vermeld:

"De gemeente heeft tot op heden aan de verkoop van deze woningen geen grote ruchtbaarheid gegeven vanwege de verkenning van een gezamenlijk vastgoedmanagement met partners in het project, (...) ²⁰ en (...) ²¹ Eerder dit jaar hebben partijen echter moeten constateren dat een grootschalige gezamenlijke vastgoedaanpak niet haalbaar was. Wel wordt nog bekeken of dit op kleinere schaal gezamenlijk kan worden ingevuld. De verkoop van panden die van deze verkenning geen onderdeel uitmaken kunnen hiermee actief worden aangeboden aan geïnteresseerde partijen."

Ten aanzien van de onroerende zaak Maaskade 27 is vermeld dat de koper interesse heeft getoond en na bezichtigingen heeft aangegeven het pand te willen kopen.

2.12.1.2 Gevoeligheden

Ten aanzien van de gevoeligheden rondom de verkoop van woningen in wijk Q4 is onder meer vermeld dat er bewust is gekozen voor het opnemen van een gevelrenovatieverplichting. Doorverkoop wordt volgens vermelding voorkomen door het opnemen van een anti-speculatiebeding van vijf jaar. Tevens wordt volgens vermelding met kopers van panden in wijk Q4 over het beoogd gebruik van het pand gesproken om te voorkomen dat er "opnieuw ongewenste functies in de wijk landen". Tevens is vermeld dat nieuwe serieuze potentiële kopers worden besproken met de partners binnen Q4 en dat Partner 3 Q4 en Partner 1 Q4 zijn geïnformeerd over het initiatief van Externe 3 en de verkoop van het pand.

¹⁸ In een conceptversie van het collegevoorstel stond als mogelijke voorwaarde voor verkoop een zelfbewoningsplicht vermeld, maar deze is vervangen door een anti-speculatiebeding. In een mailbericht van de Intern Makelaar aan de Juridisch Adviseur met in kopie de toenmalig Projectleider 2 Q4 en de Projectleider Q4 is vermeld dat er een anti-speculatiebeding van vijf jaar in de overeenkomst dient te worden opgenomen, echter dat de koper er in dit geval niet zelf gaat wonen.

¹⁹ Hier stond de naam vermeld van Externe 3.

²⁰ Hier stond de naam vermeld van Partner 1 Q4.

²¹ Hier stond de naam vermeld van Partner 3 Q4.

2.12.1.3 Geïnteresseerde koper

Ten aanzien van de interesse van de koper is in het collegevoorstel onder meer het navolgende vermeld:

"(...)22 heeft interesse getoond in het pand Maaskade 27 te Venlo en heeft na bezichtigingen aangegeven het pand te willen kopen voor € 425.000,-. (...) (...)23 heeft aangegeven het pand na verkoop te renoveren en te verbouwen tot studentenkamers (voor de internationale student) en studio's op de 1e, 2e en 3e verdieping. De functie valt binnen het bestemmingsplan. (...) De invulling van de begane grond is nog niet bekend maar zal binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan een nadere invulling krijgen waarbij gedacht wordt aan businessunits. De renovatie van het pand wordt als positief ervaren omdat de uitstraling en kwaliteit van het pand worden verbeterd en daarmee de leefbaarheid binnen de wijk wordt vergroot."

2.12.1.4 Verkoopvoorwaarden

De navolgende voorwaarden voor de verkoop van de onroerende zaak Maaskade 27, onder verwijzing naar de "koopovereenkomst", zijn in het collegevoorstel vermeld:

- *"Renovatieverplichting van de voorgevel en het dak. (...).*
- *Een anti-speculatiebeding inhoudende een vervreemdingsverbod voor een periode van vijf jaar na eigendomsoverdracht (...)."*

2.12.1.5 Waarde pand en verkoopprijs

In het collegevoorstel is vermeld dat overeenstemming is bereikt om de onroerende zaken tegen een lagere waarde te verkopen dan de vrije verkoopwaarde van € 448.000 die tijdens de taxatie is vastgesteld. Ten aanzien van de hantering van een lagere verkoopwaarde dan de taxatiewaarde en de exploitatiewaarde is in het collegevoorstel het volgende vermeld:

"Om de waarde van het pand te bepalen is een onafhankelijke taxatie verricht op 13 augustus 2014. De waarde van het pand is bepaald op een vrije verkoopwaarde van € 448.000,-. Rekening houdend met een taxatiemarge van 5% alsook dat in de taxatie geen rekening is gehouden met een renovatieverplichting en het anti-speculatiebeding van 5 jaar wordt een verkoopprijs van € 425.000,- reëel geacht.

In de grondexploitatie Q4 zijn op basis van globale taxaties waarden toegekend aan de te verkopen panden. Voor betreffend pand is een waarde geraamd van € 500.000.²⁴

Verkoop van het pand voor € 425.000,- leidt derhalve tot een tekort binnen de grondexploitatie van € 75.000,-.

22 Hier stond de naam vermeld van Externe 3.

23 Hier stond de naam vermeld van Externe 3.

24 In een door een medewerker van gemeente Venlo verstrekt Microsoft Excel overzicht is als Prognose verkoopwaarde vex p-staat bij 2013 een bedrag van € 500.000 vermeld. Als Prognose verkoopwaarde vex p-staat bij 2014 en 2015 is € 425.000 vermeld.

Vooralsnog kan dit bedrag opgevangen worden door de post "onvoorzien" van de grondexploitatie. In het kader van de aanstaande herziening van de grondexploitatie worden de opgenomen globale taxaties van de te verkopen panden herijkt in het licht van de marktsituatie en de gemeentelijke verkoopvoorwaarden.

Alles overwegende wordt voorgesteld het pand Maaskade 27 te Venlo te verkopen aan (...)²⁵ voor € 425.000,- onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in het koopcontract.

(...)."

2.12.2 Collegebesluit

In het collegebesluit van 13 januari 2015 is de verkoop van het pand Maaskade 27 te Venlo aan Externe 3, onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in het koopcontract, opgenomen. In het collegebesluit is het belang van een zorgvuldige communicatie naar de zittende huurders benadrukt. Tevens is vermeld dat een voorbespreking heeft plaatsgevonden met Wethouder Teeuwen in het uitvoeringsoverleg van 22 december 2014.

2.13 22 januari 2015: Overeenkomst van koop en verkoop

In de getekende overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak^{26 27} met referentie OGVAS/14-13104 is vermeld dat gemeente Venlo aan Externe 3 de onroerende zaak gevestigd aan de Maaskade 27 voor een koopsom van € 425.000 k.k. heeft verkocht.

In de overeenkomst van koop en verkoop zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de navolgende onderwerpen:

- Renovatieverplichting/kettingbeding (art. 8-12)
- Anti speculatiebeding (art. 13)

In de overeenkomst is geen voorbehoud ten aanzien van de besluitvorming door het College van B&W opgenomen.

In de overeenkomst is niets opgenomen over een eventuele zelfbewoningsplicht. De zelfbewoningsplicht is vermeld in artikel 21 van de Algemene Verkoopwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.

Het renovatieplan dat bij de overeenkomst van koop en verkoop gevoegd is, ziet met name toe op de voorgestane inrichting van het pand, zijnde kort samengevat:

- Kleine studio's of anders 4 kamers op de zolderverdieping ten behoeve van (internationale) studenten
- 7 of 8 studentenkamers op de tweede verdieping
- 4 grote studio's op de eerste verdieping
- Een ruime (stalen trap)
- Kleinere business units op de begane grond

²⁵ Hier stond de naam vermeld van Externe 3.

²⁶ De overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak is volgens opschrift door de koper met vermelde datum 19 december 2014 getekend. Met vermelde datum 22 januari 2015, na het collegebesluit, is de koopovereenkomst volgens opschrift ondertekend namens de verkopende partij, gemeente Venlo.

²⁷ De "algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" (hoofdstukken 1, 2 en 4 en een aantal specifieke artikelen van hoofdstuk 3) zijn bij deze transactie van kracht, tenzij in de overeenkomst van koop en verkoop uitdrukkelijk anders vermeld is.

Ten aanzien van de gevel is het navolgende vermeld:

“De voorgevel zal in de huidige kleurstelling gehandhaafd blijven of in RAL 9010 (roomwit) geschilderd worde.

De gevelbakken zullen verwijderd worden en daarvoor in de plaats zal een neutrale bekleding van de gevel komen met evt. de mogelijkheid om logo's van bedrijfjes/personen, die zich in het geval van bedrijfsmatige ontwikkeling van de begane grond daar vestigen, te kunnen bevestigen.”

In het renovatieplan dat bij de overeenkomst van koop en verkoop gevoegd is, is de renovatie van het dak niet vermeld. De renovatie van het dak (en de voorgevel) is wel vermeld in het collegevoorstel.

2.14 26 januari 2015: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 26 januari 2015 is onder meer (ter informatie) vermeld dat Maaskade 27 aan Externe 3 is verkocht.

2.15 31 maart 2015: Oplevering

In het opleveringsdocument van 31 maart 2015 is vermeld dat de oplevering op die datum heeft plaatsgevonden. In het document is vermeld dat het pand leeg en bezemschoon opgeleverd is. Het document is volgens opschrift namens koper ondertekend (door Externe 3) en namens verkoper (door de Intern Makelaar).

2.16 16 april 2016: Eventuele tegemoetkoming

In vervolg op het advies van een jurist van gemeente Venlo over het niet uitbreiden van de subsidieregeling voor het renoveren van voorgevels met Maaskade 27 is volgens schriftelijke mededeling van de Projectleider Q4 door de toenmalig Projectleider 2 Q4 een raming opgevraagd bij de Technisch Specialist ten aanzien van de kosten om de koof aan de voorgevel van Maaskade 27 te verwijderen, zoals blijkt uit mailcorrespondentie van 16 april 2015.

In een mailbericht van 16 april 2015 van de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan de Technisch Specialist met in kopie de Projectleider Q4 is onder meer het navolgende vermeld:

“Onlangs is het pand maaskade 27 verkocht. De gemeente heeft de nieuwe eigenaar verzocht om de koof aan de voorgevel op de begane grond te verwijderen. Normaal gesproken is hiervoor subsidie beschikbaar. Omdat deze regeling echter nog niet is aangepast willen we de nieuwe eigenaar hierin tegemoet komen door een bijdrage te doen. Zou jij kunnen aangeven wat de kosten ongeveer zijn van het verwijderen van een dergelijke koof en het netjes afwerken?

(...)”

In een mailbericht van 16 april 2015 van de Technisch Specialist aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 met in kopie de Projectleider Q4 is onder meer een prijs van minimaal € 2.500 vermeld en maximaal € 5.000, afhankelijk van het metselwerk achter de luifel.

Voor zover vastgesteld kon worden is er naar de stand van 13 juni 2016 geen vergoeding voor de renovatie van de voorgevel aan de koper verstrekt.

2.17 Geïnteresseerden Maaskade 27²⁸

Ten aanzien van de onroerende zaak Maaskade 27 zijn –voor zover uit de ter beschikking staande informatie afgeleid kan worden- andere geïnteresseerden geweest. Uit de ter beschikking staande informatie zijn de navolgende geïnteresseerden gereconstrueerd:

Geïnteresseerden Maaskade 27

Geïnteresseerden	1 ^e vermelding in ter beschikking staande mailberichten	1 ^e vermelding in ter beschikking staande notulen Projectteam/ Projectgroep Vastgoed (tenzij anders vermeld)	Indicatie vraagprijs gemeente Venlo (in €)	Eventueel bod (in €)
Geïnteresseerde 5	N/A	12-04-2011	N/A	N/A
Partner 1 Q4 ²⁹	N/A	12-04-2011	Niet vermeld	N/A
Vertegenwoordiger van Geïnteresseerde 3 (Geïnteresseerde 3) ³⁰	07-12-2011	14-02-2012	600.000 ³¹	200.000, ³² 275.000 ³³ en 277.000 ³⁴
Geïnteresseerde 6	27-10-2013	17-03-2014	N/A	N/A
Geïnteresseerde 1	03-10-2013	12-11-2013	600.000 ³⁵	N/A
Geïnteresseerde 2 ³⁶	01-08-2014	10-11-2014 ³⁷	ca. 450.000 ³⁸	350.000 ^{39 40}

²⁸ Ter informatie is in het overzicht van de geïnteresseerden ook de koper vermeld.

²⁹ In het zogenaamde initiatieven overzicht van juli 2011 is Partner 1 Q4 vermeld in relatie tot Maaskade 27. Hierbij is vermeld dat de vraagprijs reeds is gemeld in april 2004, maar dat er nog geen reactie is ontvangen.

³⁰ De toenmalig Projectleider 1 Q4 heeft per mailbericht van 7 december 2011 aan een Vertegenwoordiger van Geïnteresseerde 3 met in kopie de toenmalig Projectmanager en de toenmalig uitgiftemedewerker afdeling vastgoed, het document "kaartje met het gemeentelijk vastgoed in Q4" gestuurd.

³¹ Betreft een mailbericht van 25 juni 2012.

³² Volgens vermelding op een belangstellendenlijst naar de stand van 22 juli 2014 is een bod van € 200.000 van een Vertegenwoordiger van Geïnteresseerde 3 afgewezen, waarbij onder meer is vermeld: "Thans is tegentaxatie overlegd. Afspraak voor onderhandeling wordt gepland."

³³ Betreft een mailbericht van 14 juni 2012.

³⁴ Betreft een brief van 29 oktober 2014.

³⁵ Dit is een WOZ-waarde als indicatie van de vraagprijs. Betreft een mailbericht van 25 februari 2014.

³⁶ Ten aanzien van Geïnteresseerde 2 is intern bij gemeente Venlo nog nagegaan of het bod van € 375.000 acceptabel zou zijn. De toenmalig Intern Makelaar heeft hiervoor een motivering opgesteld, welke door de Juridisch Adviseur is getoetst. De Juridisch Adviseur heeft per mailbericht medegedeeld dat op basis van een mededeling van de Europese Commissie een marge van 5% gehanteerd wordt, waardoor de minimale vraagprijs € 425.000 bedraagt op basis van een taxatie van € 448.000, en bij een bod van € 375.000 in beginsel sprake zou zijn van ongeoorloofde staatssteun.

³⁷ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4.

³⁸ Dit betreft de taxatiewaarde. Betreft een mailbericht van 1 september 2014.

³⁹ Betreft een mailbericht van 1 oktober 2014.

⁴⁰ Volgens vermelding op een belangstellendenlijst naar de stand van 22 juli 2014 is er interesse van Geïnteresseerde 2. Tevens is onder meer vermeld dat de taxatiewaarde ontvangen is en dat Geïnteresseerde 2 de koopprijs van € 275.000 reëel vindt.

Geïnteresseerden	1 ^e vermelding in ter beschikking staande mailberichten	1 ^e vermelding in ter beschikking staande notulen Projectteam/ Projectgroep Vastgoed (tenzij anders vermeld)	Indicatie vraagprijs gemeente Venlo (in €)	Eventueel bod (in €)
Geïnteresseerde 7 ⁴¹ 42	21-07-2014	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 8	09-10-2014	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 4	N/A	10-11-2014 ⁴³	N/A	N/A
Externe 3	11-11-2014	10-11-2014 ⁴⁴	N/A	425.000

2.18 Overzicht WOZ-waardes

In het kader van het onderzoek heeft met betrekking tot de onroerende zaak Maaskade 27 de navolgende informatie met betrekking tot WOZ-waardes ter beschikking gestaan:

WOZ-waardes⁴⁵ Maaskade 27

Periode	Waardepeildatum	WOZ-waarde Maaskade 27 (in €)
2013	01-01-2012	675.000
2014	01-01-2013	449.000 ⁴⁶
2015	01-01-2014	436.000
2016	01-01-2015	411.000 ⁴⁷

2.19 Toelichting geïnterviewden

Hierna zijn –voor zover relevant in het kader van het onderhavige onderzoek– toelichtingen van geïnterviewden opgenomen.

2.19.1 Toelichting Externe 3

Externe 3 heeft destijds aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 medegedeeld in de aankoop van de onroerende zaak Maaskade 27 geïnteresseerd te zijn, indien een andere geïnteresseerde partij zich terugtrok. Nadat deze partij niet meer geïnteresseerd was, heeft Externe 3 eerst de mogelijkheid onderzocht om het pand samen met een ander te verwerven. Externe 3 heeft de onroerende zaak Maaskade 27 uiteindelijk zelfstandig gekocht.

⁴¹ De Intern Makelaar heeft schriftelijk medegedeeld dat voor zover bekend bij de Intern Makelaar door Geïnteresseerde 7 geen bod op Maaskade 27 uitgebracht is.

⁴² In het zogenaamde initiatieven overzicht van juli 2011 is Geïnteresseerde 7 vermeld in relatie tot Maaskade 27.

⁴³ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4.

⁴⁴ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4.

⁴⁵ Voor zover er geen WOZ-waarde beschikbaar was, is de vermelde economische waarde vermeld.

⁴⁶ WOZ-waarde in periode 2014 (waardepeildatum 2013) bedroeg in eerste instantie € 657.000. Een medewerker van BSGW heeft verklaard dat na bezwaar (ambtshalve) de WOZ-waarde is verminderd.

⁴⁷ Gecombineerde WOZ-waarde van Maaskade 27 en Maaskade 27a tot en met 27h.

Externe 3 heeft medegedeeld dat de vraagprijs voor Maaskade 27 min of meer vaststond. Externe 3 heeft het taxatierapport van Maaskade 27 van de toenmalig Projectleider 2 Q4⁴⁸ of de Intern Makelaar⁴⁹ ontvangen.

Aan Externe 3 is medegedeeld dat gemeente Venlo geen bod kon accepteren van meer dan 7% onder de taxatiewaarde.⁵⁰

Externe 3 heeft een bod van € 420.000 uitgebracht, maar dit werd te laag bevonden. Tijdens de onderhandelingen over prijs van de onroerende zaak Maaskade 27 was er weinig onderhandelingsruimte. Het bod van € 420.000 kwam in de buurt van de uiteindelijke aankoopprijs van € 425.000, indien de toegezegde gevelsubsidie van circa € 5.000 zou worden verrekend. De gevelsubsidie voor het pand dient volgens Externe 3 nog geregeld te worden.⁵¹

De verplichting tot renovatie ten behoeve van studentenhuysvesting c.q. studio's is (deels) op zijn verzoek opgenomen in artikel 12 van de koopovereenkomst.

Volgens Externe 3 is Externe 3 verzekerd dat het collegebesluit omtrent de verkoop in principe een formaliteit betrof.

Met de in het renovatieplan vermelde gevelbakken wordt de "koof" bedoeld. De plannen voor de begane grond zijn volgens Externe 3 gewijzigd ten opzichte van het renovatieplan en worden thans (juni 2016) gerealiseerd. De wijziging houdt onder meer in dat er meer en kleinere units worden gerealiseerd dan in het renovatieplan⁵² vermeld zijn.

2.19.2 Toelichting toenmalig Intern Makelaar

Ten aanzien van de onroerende zaak Maaskade 27 heeft de toenmalig Intern Makelaar medegedeeld met potentiële kopers de taxatiewaarde te hebben gedeeld; dit was onderdeel van zijn handelswijze in gevallen waarbij de waarde werd gedeeld met de ene kandidaat koper en dit op grond van behoorlijk handelen ook werd gedeeld met de andere kandidaat/kandidaten.

2.19.3 Toelichting toenmalig Projectleider 2 Q4

De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft op enig moment de contacten met Externe 3 van een collega overgenomen. De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft een mondeling bod van Externe 3 ontvangen. De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft medegedeeld ten tijde van het bod op de hoogte te zijn geweest van de plannen om het pand op te knappen ten behoeve van studentenhuysvesting. Studentenhuisvesting was en is één van de speerpunten van het College van B&W. De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft toegelicht dat hetgeen Externe 3 voor ogen had met het pand overeenkwam met hetgeen het projectteam voor de wijk voor ogen had.

⁴⁸ De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat Externe 3 niet van de toenmalig Projectleider 2 Q4 het taxatierapport heeft ontvangen.

⁴⁹ Externe 3 herkende het taxatierapport van 27 augustus 2014 van Makelaarskantoor 2 als het taxatierapport dat van gemeente Venlo ontvangen is.

⁵⁰ Externe 3 kan niet reproduceren wie dit aan Externe 3 heeft verteld.

⁵¹ Externe 3 heeft medegedeeld niet te weten of Maaskade 27 is aangewezen als pand dat onder de subsidieregeling voor het opknappen van gevels valt.

⁵² In vervolg op artikel 8 sub d van de koopovereenkomst "Een eventuele wijziging van het renovatieplan als genoemd in lid c kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs", heeft vorenbedoelde toestemming in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan.

Bijlage 3

3 Verkoop Bergstraat 18 en gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a

3.1 Zakelijke weergave signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Voorkennis’ ten aanzien van verkoop van onroerende zaak Bergstraat 18 en de verbouwing van Bolwaterstraat 23-23a is verrekend met de aankoopprijs van Bergstraat 18. De offerte voor de verbouwing zou afkomstig zijn van Leverancier 3, de entiteit van de eigenaar van Valuasstraat 30a, die samenwerkt met Externe 1, eigenaar van Leverancier 2, waarbij de uitgevoerde werkzaamheden minder zouden kosten dan het bedrag van de offerte dan wel niet volledig zouden zijn uitgevoerd. Er was overigens een subsidiepot voor dergelijke werkzaamheden.”

In navolgende tijdljn zijn -voor het onderzoek relevante- data vermeld in relatie tot de verkoop van Bergstraat 18:^{1 2}

Tijdljn verkoop Bergstraat 18

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Par.
15-05-2003	65.000 ³	Aankooptaxatie	N/A
05-09-2003	65.000 ⁴	Levering aan gemeente Venlo	N/A
26-02-2014	69.000	Verkooptaxatie	3.2
13-05-2014	N/A	Volgens de notulen van projectgroep Vastgoed Q4 is er interesse van Externe 1 voor de onroerende zaak Bergstraat 18	N/A
15-07-2014	80.000	Informeren van Externe 1 over de vraagprijs	3.3
24-07-2014	⁵	Voorwaardelijk bod Externe 1 per mailbericht ⁶	N/A

¹ Voor zover hiertoe informatie voor het onderzoek ter beschikking heeft gestaan.

² Tevens zijn verwijzingen, voor zover relevant, opgenomen naar de paragrafen waarin de onderwerpen nader worden behandeld.

³ Dit betrof een gecombineerde taxatie met Bolwaterstraat 23-23a, waarbij in deze tabel alleen de getaxeerde waarde van Bergstraat 18 is vermeld.

⁴ In verband met de omstandigheid dat de totale getaxeerde waarde volgens het taxatierapport van 15 mei 2003 van Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18 en de koopprijs volgens de leveringsakte van 5 september 2003 van Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18 gelijk aan elkaar zijn, is verondersteld dat het deel van de koopprijs volgens de leveringsakte van 5 september 2003 dat betrekking heeft op Bergstraat 18 een bedrag van € 65.000 bedraagt.

⁵ In een mailbericht van Externe 1 aan de toenmalig Intern Makelaar is een voorwaardelijk bod van € 100.000 voor de panden Bergstraat 18 en een ander pand vermeld. Dit bod is niet uitgesplitst per pand en daarom ook niet in de tabel vermeld.

⁶ Volgens vermelding op een belangstellendenlijst naar de stand van 22 juli 2014 zou op 24 juli 2014 de bezichtiging met Externe 1 plaatsvinden.

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Par.
08-08-2014	7	Afwijzing bod Externe 1 per mailbericht	
26-09-2014	N/A	In een mailbericht van de toenmalig Projectleider 1 Q4 met daarin opgenomen een overzicht met panden en geïnteresseerden voor de verkoop is vermeld dat Externe 1 belangstelling heeft en is tevens vermeld "Onderhandeling met opknappen Bolwaterstraat 23"	N/A
10-11-2014	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: interesse Externe 1, bod te laag en afspraak tussen Wethouder Teeuwen en Externe 1	3.4
11-11-2014	N/A	Volgens de notulen van Projectgroep vastgoed Q4 is er een afspraak gepland tussen Wethouder Teeuwen en Externe 1 en wordt Bergstraat 18 nog niet verkocht	3.5
21-11-2014	8	Voorwaarden verkoop aan Externe 1	3.6
02-12-2014	N/A	Notulen Bestuurlijk overleg Q4	3.7
08-12-2014	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: De koopovereenkomst voor Bergstraat 18 is in concept klaar	N/A
23-01-2015	69.000	Ondertekening koop/koopovereenkomst namens verkoper	3.8
26-01-2015	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: Bergstraat 18 is verkocht aan Externe 1	3.9
30-01-2015	N/A	Sleuteloverdracht	3.10
09-02-2015	N/A	Akkoord Wethouder Teeuwen ⁹ in uitvoeringsoverleg met verkoop van Bergstraat 18	3.11
10-03-2015	69.000	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit	3.12
09-04-2015	69.000	Afrekening van notaris	N/A
09-04-2015	N/A	Notariële akte van splitsing appartementsrechten Bolwaterstraat 23, Bolwaterstraat 23a en Bergstraat 18 ¹⁰	N/A
09-04-2015	69.000	Levering van gemeente Venlo aan koper (juridische levering)	N/A

⁷ In een mailbericht van de toenmalig Intern Makelaar aan Externe 1 is vermeld dat het bod van € 100.000 (voor de panden Bergstraat 18 en een ander pand) te laag is in relatie tot de vraagprijs van € 155.000. De vraagprijs is niet uitgesplitst per pand en daarom ook niet in de tabel vermeld.

⁸ Hierbij is een vraagprijs vermeld die gecombineerd is met een ander pand, maar niet is uitgesplitst per pand en daarom ook hier niet is vermeld.

⁹ Wethouder Teeuwen heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat de bevoegdheid om akkoord te geven bij een transactie niet bij hem ligt, maar bij het College van B&W of een door het College van B&W gemandateerde ambtenaar. De vermelding van een akkoord van Wethouder Teeuwen moet daarom volgens Wethouder Teeuwen niet te letterlijk geïnterpreteerd worden.

¹⁰ Uit de notariële aktes van de splitsing van appartementsrechten en de juridische levering kan afgeleid worden dat de splitsing van appartementsrechten kort voorafgaand aan de juridische levering plaatsvond.

De gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a is in paragraaf 3.13 beschreven.

In paragraaf 3.14 is als achtergrondinformatie een overzicht van de ter beschikking staande WOZ-waardes rond verkoopdatum van Bergstraat 18 opgenomen.

In paragraaf 3.15 is de toelichting van geïnterviewden vermeld

3.2 26 februari 2014: Taxatie

In het taxatierapport ten aanzien van de onroerende zaak Bergstraat 18 Venlo van Makelaarskantoor 1¹¹ van 26 februari 2014 is de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik voor onroerende zaken gelegen aan Bergstraat 18 getaxeerd op € 69.000. Als doel van de taxatie is vermeld "Verkoopbeslissing".

De marktwaarde van de onroerende zaak gelegen aan de Bergstraat 18 te Venlo is in het taxatierapport op basis van huurwaarde-kapitalisatie berekend. Bij de taxatie is rekening gehouden met een minpost van € 17.000 voor renovatie verplichting dak en gevel en een minpost van € 13.000 voor achterstallig onderhoud.

3.3 15 juli 2014: Verstrekken vraagprijs

Per mailbericht van 15 juli 2014 heeft de toenmalig Intern Makelaar, in vervolg op een bespreking met Externe 1, een vraagprijs van onder meer Bergstraat 18 (€ 80.000) doorgegeven. Tevens is gecommuniceerd over een bezichtiging van de onroerende zaak Bergstraat 18.

3.4 10 november 2014: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 10 november 2014 is onder meer vermeld dat Externe 1 interesse heeft in Bergstraat 18. Het voorstel ten aanzien van de gevelrenovatie voor het hele pand (Bergstraat 18 en Bolwaterstraat 23-23a) van Externe 1 wordt volgens vermelding afgewezen.

Tevens zou Externe 1 op een later tijdstip hebben aangegeven het hele pand te willen kopen. De prijs die Externe 1 volgens vermelding wil betalen voor beide panden ligt beneden de taxatiewaarde en voorgesteld wordt om het pand voor deze prijs en voorwaarden niet te verkopen. Tevens is vermeld dat Wethouder Teeuwen op 17 november 2014 een afspraak met Externe 1 heeft en dat de toenmalig Projectleider 2 Q4¹² hierbij aansluit.

3.5 11 november 2014: Notulen Projectgroep vastgoed Q4

In de notulen van Projectgroep vastgoed Q4 van 11 november 2014 is onder meer vermeld dat Wethouder Teeuwen met Externe 1 een afspraak heeft en dat tijdens deze afspraak onder meer wordt gesproken over pand Bergstraat 18. Tijdens de stuurgroep is volgens vermelding besloten het pand Bergstraat 18 mede vanwege de oprichting van een Vereniging van Eigenaren nog niet te verkopen.

¹¹ Volgens schriftelijke toelichting van de Intern Makelaar was er sprake van enkelvoudige inkoopopdrachten en geen sprake van aanbestedingen voor wat betreft het inschakelen van taxateurs. Makelaar 1, de ondertekenaar van het taxatierapport, is volgens vermelding op de website van Makelaarskantoor 1 naar de stand van 27 juni 2016 gecertificeerd makelaar-taxateur RMT, register taxateur RT en bouwkundig ingenieur.

¹² In de notulen is alleen de voornaam van deze persoon vermeld.

3.6 21 november 2014: Voorwaarden verkoop aan Externe 1

In een mailbericht van de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan Externe 1 van 21 november 2014 wordt onder meer verwezen het naar een overleg eerder die week met Wethouder Teeuwen over de Bergstraat 18 en een ander pand.¹³ Volgens vermelding zou uiterlijk 21 november 2014 kenbaar gemaakt worden onder welke voorwaarden kon worden meegewerkt (onder andere om staatssteun te voorkomen). In het mailbericht is vermeld dat de gemeente medewerking wil verlenen aan de verkoop van beide panden aan Externe 1 onder meer onder de navolgende voorwaarden:

- Gezamenlijke koopprijs van € 134.000 voor de panden.
- Voor de gevelrenovatie van de aangrenzende bebouwing in gemeentelijk eigendom dient een reële kostenraming met uitvoeringsschets te worden opgesteld door Externe 1, waarbij de kostenraming op € 34.000 uitkomt. De kostenraming wordt door een bouwtechnisch adviseur van gemeente Venlo beoordeeld.
- De betalingsverplichting van Externe 1 wordt verrekend met de betalingsverplichting van gemeente Venlo, zodat per saldo € 100.000 wordt betaald door Externe 1.
- Contractueel worden de te leveren prestaties vastgelegd evenals de betaalmomenten.
- Het tweede pand wordt wel verkocht, maar niet eerder overgedragen dan dat de renovatie is afgerond. In de koopovereenkomst komt een anti-speculatiebeding van 5 jaar.

3.7 2 december 2014: Bestuurlijk overleg Q4

In de notulen van een Bestuurlijk overleg Q4 met de partners van project Q4 (Partner 1 Q4, Partner 4 Q4 en Partner 3 Q4) is onder meer het navolgende vermeld:

"(...)

- *De verkoop van een aantal panden is reeds in een vergevorderd stadium. Deze verkoop heeft betrekking op de panden Maaskade 27, Bergstraat 18 (...). afgesproken wordt om actieve verkoop even voor al het vastgoed "on hold" te zetten, met uitzondering van lopende zaken. (...).*"

3.8 23 januari 2015: Overeenkomst van koop en verkoop

In de getekende overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak^{14 15} met referentie OGVAS/2015-85 is vermeld dat gemeente Venlo aan Externe 1 de onroerende zaak gevestigd aan de Bergstraat 18 heeft verkocht voor een koopsom van € 69.000 k.k.

In de overeenkomst van koop en verkoop zijn onder meer bepalingen opgenomen over:

- Renovatieverplichting/kettingbeding (art. 7-10)
- Kettingbeding (art. 13)
- Uitsluiting verplichting tot zelfbewoning volgens Algemene Verkoopvoorwaarden (art. 14)
- Anti-speculatiebeding (art. 15)

¹³ Dit pand is niet in het onderzoek betrokken.

¹⁴ De overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak is volgens opschrift door de koper met vermelde datum 16 januari 2015 getekend. Met vermelde datum 23 januari 2015, voorafgaande aan het college besluit, is de koopovereenkomst volgens opschrift ondertekend namens de verkopende partij, gemeente Venlo.

¹⁵ De "algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" (hoofdstukken 1, 2 en 4 en een aantal specifieke artikelen van hoofdstuk 3) zijn bij deze verkooptransactie van kracht tenzij in de overeenkomst van koop en verkoop uitdrukkelijk anders staat vermeld.

In de overeenkomst is geen bepaling ten aanzien van de besluitvorming door het College van B&W opgenomen. De overeenkomst is volgens opschrift ondertekend alvorens besluitvorming door het College van B&W had plaatsgevonden.

In artikel 11 van de overeenkomst van koop en verkoop is het navolgende vermeld ten aanzien van de splitsing in appartementsrechten:

“De gemeente zal het pand Bergstraat 18, Bolwaterstraat 23 en Bolwaterstraat 23a laten splitsen in drie appartementsrechten. (...)”

Het renovatieplan dat is gehecht bij de overeenkomst van koop en verkoop heeft als naam Gevel renovatie Bergstraat 18, Venlo, en ziet, behoudens de (dak)goot, inhoudelijk niet toe op renovatie van het dak.

3.9 26 januari 2015: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 26 januari 2015 is onder meer (ter informatie) vermeld dat Bergstraat 18 aan Externe 1 is verkocht.

3.10 30 januari 2015 sleutelverklaring en mailberichten

In een mailbericht van 8 januari 2015 van Externe 1 aan de Intern Makelaar is onder meer navraag gedaan naar de verwachting met betrekking tot het moment waarop de akte van Bergstraat 18 gepasseerd zou kunnen worden. Tevens is navraag gedaan naar de mogelijkheid om met een sleutelcontract gewerkt kan worden.

In een mailbericht van 8 januari 2015 van de Intern Makelaar aan Externe 1 is onder meer vermeld dat het contract in concept klaar lag, maar dat de Intern Makelaar het renovatieplan voor dak en gevel nog niet ontvangen had. Volgens vermelding kon na ondertekening van de overeenkomst een uitgebreide sleutelverklaring opgesteld worden en de sleutel per 1 februari 2015 verkregen worden.

In een sleutelverklaring is vermeld dat verkoper aan koper de sleutels van het gekochte pand aan de Bergstraat 18 heeft afgegeven en dat deze door de koper in ontvangst zijn genomen. De sleutelverklaring¹⁶ is volgens opschrift met vermelde datum 30 januari 2015 ondertekend namens verkoper¹⁷ en koper.

¹⁶ De Intern Makelaar heeft ten aanzien van sleutelverklaringen toegelicht dat de koper de sleutel ontving voorafgaande aan de juridische levering om eerder met de verbouwing te kunnen starten. Volgens de Intern Makelaar betrof deze regeling een tegemoetkoming, omdat de panden in dusdanig slechte staat verkeerden, dat gemeente Venlo blij was dat ze verkocht konden worden. De kopers ontvingen een financieel voordeel doordat de juridische levering later plaatsvond dan de oplevering. De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat de sleutelverklaring door de Intern Makelaar werd opgesteld na akkoord van het projectteam. De Intern Makelaar heeft toegelicht dat het format van de sleutelverklaring door de Intern Makelaar van het internet is afgehaald en hoogstwaarschijnlijk niet is getoetst door een jurist. De Intern Makelaar heeft medegedeeld de sleutelverklaring bij overdracht van de sleutels van het pand te hebben ondertekend. De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat de sleutelverklaringen niet zijn getoetst aan de algemene verkoopvoorwaarden. De Intern Makelaar heeft toegelicht dat een koper pas bij de notariële akte de koopsom dient te voldoen en niet bij feitelijke levering als die eerder plaatsvindt.

¹⁷ De Teamleider Vastgoed is volgens vermelding op grond van een aan de Teamleider Vastgoed door Burgemeester en Wethouders verleend mandaat bevoegd te besluiten de overeenkomst aan te gaan.

De verkoper en koper zijn ter zake van de sleutelovergave in aanvulling op dan wel uitdrukkelijk in afwijking van de vorenbedoelde koopovereenkomst een aantal zaken overeengekomen. Dit betreft onder meer:

- " 1. ~~Koper zal zonder schriftelijke toestemming van verkoper geen duplicaten van deze sleutel laten maken~~*
- 2. Koper mag in het verkochte ~~geen~~ verbouwings- en verbeteringswerkzaamheden uitvoeren of doen uitvoeren;*
- 3. Koper mag de woning voor de eigendomsoverdracht niet ter bewoning in gebruik nemen, noch zal hij derden door zijn toedoen het gekochte mogen laten betrekken.*
- 4. In afwijking van het gestelde in de koopovereenkomst vindt de feitelijke levering van het gekochte plaats op heden.
Vanaf heden komen alle baten ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening;
(...)."*

Volgens de verstrekte gegevens uit de Basisregistratie Personen is er op adres Bergstraat 18 één persoon ingeschreven vanaf 15 december 2015 en één persoon vanaf 18 maart 2016.

Externe 1 heeft medegedeeld dat vanaf 15 december 2015 bewoning plaatsvond op adres Bergstraat 18.

De juridische levering heeft plaatsgevonden op 9 april 2015.

3.11 9 februari 2015: Uitvoeringsoverleg

In de afsprakenlijst van het uitvoeringsoverleg op 9 februari 2015¹⁸ met Wethouder Teeuwen is voorgesteld om akkoord te gaan met het college voorstel inzake de verkoop van onder meer pand Bergstraat 18 en is als afspraak "akkoord"¹⁹ vermeld.

3.12 10 maart 2015: Behandeling collegevoorstel en collegebesluit

3.12.1 Collegevoorstel

3.12.1.1 Achtergrond

In het collegevoorstel van de Intern Makelaar met als onderwerp "Verkoop panden Bergstraat 18 (...) te Venlo" met registratienummer 15-1619, bestemd voor de vergadering van het College van B&W van 10 maart 2015, is onder meer het navolgende vermeld:

"De gemeente heeft tot op heden aan de verkoop van deze woningen geen grote richtbaarheid gegeven vanwege de verkenning van een gezamenlijk vastgoedmanagement met partners in het project, (...) ²⁰ en (...) ²¹ Eerder dit jaar hebben partijen echter moeten constateren dat een grootschalige gezamenlijke vastgoedaanpak niet haalbaar was.

¹⁸ In het collegevoorstel is vermeld dat een voorbespreking heeft plaatsgevonden met Wethouder Teeuwen in het uitvoeringsoverleg van 15 februari 2015 (in plaats van op 9 februari 2015).

¹⁹ Wethouder Teeuwen heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat de bevoegdheid om akkoord te geven bij een transactie niet bij hem ligt, maar bij het College van B&W of een door het College van B&W gemandateerde ambtenaar. De vermelding van een akkoord van Wethouder Teeuwen moet daarom volgens Wethouder Teeuwen niet te letterlijk geïnterpreteerd worden.

²⁰ Hier stond de naam vermeld van Partner 1 Q4.

²¹ Hier stond de naam vermeld van Partner 3 Q4.

Wel wordt nog bekeken of dit op kleinere schaal gezamenlijk kan worden ingevuld. De verkoop van panden die van deze verkenning geen onderdeel uitmaken kunnen hiermee actief worden aangeboden aan geïnteresseerde partijen."

Ten aanzien van de onroerende zaak Bergstraat 18 is vermeld dat Externe 1 interesse heeft getoond en het pand volledig zal gaan renoveren en vervolgens verhuren.

3.12.1.2 Gevoeligheden

Ten aanzien van de gevoeligheden rondom de verkoop van woningen in wijk Q4 is onder meer vermeld dat er bewust is gekozen voor het opnemen van een gevelrenovatieverplichting. Doorverkoop wordt volgens vermelding voorkomen door het opnemen van een anti-speculatiebeding van 5 jaar. Tevens wordt volgens vermelding met kopers over het beoogd gebruik van het pand gesproken om te voorkomen dat er *"opnieuw ongewenste functies in de wijk landen"*. Tevens is vermeld dat nieuwe serieuze potentiële kopers worden besproken met de partners binnen Q4.

3.12.1.3 Interesse

Ten aanzien van de interesse van Externe 1 is in het collegevoorstel onder meer het navolgende vermeld:

"(...)22 heeft interesse getoond in het pand Bergstraat 18 te Venlo. (...)23 zal het pand volledig gaan renoveren en vervolgens verhuren.

Er is een onafhankelijke taxatie verricht op 26 februari 2014. De waarde van het pand is bepaald op een vrije verkoopwaarde van € 69.000,- k.k.

*(...)24 koopt het pand voor de getaxeerde waarde, te weten € 69.000,- k.k.
(...)"*

3.12.1.4 Verkoopvoorwaarden

De navolgende voorwaarden, onder verwijzing naar de "koopovereenkomst", zijn in het collegevoorstel vermeld:

- "- Renovatieverplichting van de voorgevel en het dak. (...).*
- Een anti-speculatiebeding inhoudende een vervreemdingsverbod voor een periode van vijf jaar na eigendomsoverdracht. (...)"*

22 Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

23 Hier stond een verwijzing naar de naam vermeld van Externe 1.

24 Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

3.12.1.5 Waarde pand en verkoopprijs

In het collegevoorstel is vermeld dat overeenstemming is bereikt om het pand Bergstraat 18 te verkopen voor de getaxeerde waarde (€ 69.000) aan Externe 1. Ten aanzien van de grondexploitatie en de verkoop is het navolgende vermeld:

*“Voor het pand Bergstraat 18 is een waarde geraamd van € 69.000,-²⁵
Verkoop van het pand voor € 69.000 levert geen tekort op binnen de grondexploitatie.*

Alles overwegende wordt voorgesteld:

- *het pand Bergstraat 18 te Venlo te verkopen aan (...)²⁶ voor € 69.000,- onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in het koopcontract*
- *(...).”*

3.12.2 Collegebesluit

In het collegebesluit van 10 maart 2015 is “conform advies” besloten tot verkoop van het pand Bergstraat 18 te Venlo aan Externe 1 onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in het koopcontract.

3.13 Gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a

3.13.1 Eerste afstemming per mail

In een mailbericht van 8 augustus 2014 van de toenmalig Intern Makelaar aan Externe 1 is onder meer het navolgende vermeld:

*“Tijdens de bezichting²⁷ gaf je aan iets met de gevel te willen doen; het overige deel (eigendom gemeente) zou dan eigenlijk ook moeten worden aangepakt.
Wellicht heb je een idee over hoe dit integraal aan te pakken en te betrekken in het geheel?”*

In vervolg op voorgaande mailbericht heeft er verder afstemming per e-mail plaatsgevonden en in een mailbericht van 8 augustus 2014 van Externe 1 aan de toenmalig Intern Makelaar ten aanzien van het verzoek om een kostenindicatie voor aanpak van de gevel²⁸ is voor de werkzaamheden steigerbouw en afbreken + vergunning, stralen/restaureren, stucadoren, gronden, 2x verven een kostenindicatie vermeld van tussen de € 10.000 en € 20.000, waarbij geldt dat het mee- en tegen kan zitten.

In een mailbericht van 2 september 2014 van de toenmalig Intern Makelaar aan Externe 1 is onder meer vermeld dat, mede in vervolg op afstemming met de jurist, de voorgestelde weg lastig is omdat er een inkoopbeleid ligt (aanbesteding door aanvraag aan meerdere aannemers met vereiste kwalificaties) en als hier vragen over komen niet uitgelegd kan worden waarom het werk direct aan Externe 1 is gegund (de renovatie dient volgens de jurist los te worden gezien van de aankoop). Tevens is vermeld dat er een mogelijkheid is om het via de koopovereenkomst te regelen (koopsom met renovatieverplichting waarbij Externe 1 de gehele gevel aanpakt).

²⁵ In een door een medewerker van gemeente Venlo verstrekt Microsoft Excel overzicht is als Prognose verkoopwaarde vermeld bij 2013, 2014 en 2015 een bedrag van € 69.000 vermeld.

²⁶ Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

²⁷ Hiermee wordt Bergstraat 18 bedoeld.

²⁸ Hierbij is niet vermeld of dit Bolwaterstraat 23-23a en/of Bergstraat 18 betreft.

3.13.2 Offerte gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a

In een mailbericht van 12 september 2014 heeft de toenmalig Intern Makelaar aan Externe 1 verzocht om een begroting voor de gevelrenovatie.²⁹ Per mailbericht van 16 september 2014 heeft Externe 1 onder meer een offerte verstrekt voor de gevelrenovatie van Bergstraat 18 en Bolwaterstraat 23-23a. Hierbij is vermeld dat in de offerte het schilderwerk van de kozijnen niet is meegenomen.

Als bijlage bij het mailbericht is onder meer een offerte van 16 september 2014 met kenmerk 34/2014 van Leverancier 3 gevoegd ten aanzien van renovatie voorgevel Bergstraat 18/Bolwaterstraat 23-23a, waarbij een totaal van 147 vierkante meter is vermeld. De offerteprijs kan als volgt worden weergegeven:

Uitsplitsing offerteprijs

Betreft	Bedrag in €
Steiger met dekkleed/steigerdoek opbouw en afbreken c-a 14 dagen	3.750,00
Vergunning (steiger)	36,00
Zandstralen gevel 147 m ²	1.850,00
Reparatie scheuren in stucwerk	1.080,00
Reparatie scheuren in constructie	4.500,00
Natuursteen rond winkelruit repareren	350,00
Bakgoot reparatie + schilderen	2.450,00
Sierbeton lijsten restaureren	750,00
Hechtlaag aanbrengen 147m ²	1.755,00
Afwerklaag (kleur) aanbrengen 147m ²	1.800,00
Afvoer van puin	275,00
Kleine materialen	250,00
Totaal excl. btw	18.846,00
Btw	3.957,66
Totaal incl. btw	22.803,66

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 10 november 2014 is onder meer vermeld dat Externe 1 interesse heeft in Bergstraat 18. Tevens is vermeld dat Externe 1 de gevel van Bergstraat 18 wil opknappen waarbij Externe 1 de gevel van het gehele hoekpand mee wil nemen. Het voorstel ten aanzien van de gevelrenovatie voor het hele pand (Bergstraat 18 en Bolwaterstraat 23-23a) van Externe 1 wordt volgens vermelding afgewezen.

In een offerte van 24 november 2014³⁰ met kenmerk 34/2014 van Leverancier 3³¹ ten aanzien van Gevel renovatie Bolwaterstraat 23 en 23a is een offertebedrag van € 34.220 incl. btw (€ 28.281 excl. btw) vermeld. Deze offerte is een bijlage bij de getekende overeenkomst ten aanzien van Bergstraat 18.

²⁹ Hierbij is niet vermeld of dit Bolwaterstraat 23-23a en/of Bergstraat 18 betreft.

³⁰ In een mailbericht van 24 november 2014 is een versie van de offerte door Externe 1 aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 verstrekt. Per mailbericht van 12 december 2014 is een aangepaste versie van de offerte door Externe 1 aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 verstrekt met in kopie de Stedenbouwkundige.

³¹ Leverancier 3 is volgens vermelding gevestigd aan Valuasstraat 30 te Venlo.

De offerte is per mailbericht van 12 december 2014 door Externe 1 aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 verstuurd met in kopie de Stedenbouwkundige.

Hiervoor heeft de Stedenbouwkundige op 11 december 2014 een overzicht toegestuurd per mailbericht aan Externe 1 met in kopie de toenmalig Projectleider 2 Q4 waarin volgens vermelding de onderdelen van de gevelrenovatie voor Bolwaterstraat 23 zijn opgenomen. In de bijlage bij dit mailbericht is onder meer vermeld dat de aan te leveren offerte alleen betrekking heeft op het geveloppervlak behorende bij het pand Bolwaterstraat 23. Tevens is onder meer verzocht het aantal vierkante meters pleisterwerk opnieuw te berekenen. Onderdeel van de werkzaamheden vormen onder meer:

- Pleisterlaag: Gevel intensief reinigen (water 40 bar), uithakken scheuren stucwerk, nieuw pleisterwerk en schilderen
- Kozijnen: Bestaande blijvende houten kozijnen schilderen
- Vervangen raam: Kozijnen in origineel formaat en profilering terugbrengen (indien mogelijk) –naast voordeur Bolwaterstraat- zijde Bergstraat
- Betonrot: Vensterbank
- Dakgoot: Bolwaterstraat houtwerk reparatie+ schilderen, Bergstraat HWA in zink en Bergstraat reparatie
- Voordeur: Nieuwe voordeur Bolwaterstraat

De uitsplitsing van de offerteprijs van 24 november 2014 in vergelijking met de offerteprijs van 16 september 2014 kan als volgt worden weergegeven:

Uitsplitsing offerteprijzen

Betreft	Bedrag in € offerte 24-11-2014 ³² Bolwaterstraat 23-23a	Bedrag in € offerte 16-09-2014 Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18
Steiger met dekkleed/ steigerdoek opbouw en afbreken	3.850,00	3.750,00
Vergunning (steiger)	36,00	36,00
Parkeervergunning	200,00	-
Zandstralen gevel 147 m ²	-	1.850,00
Intensief reinigen (water 40 bar)	850,00	-
Reparatie scheuren in stucwerk	2.400,00	1.080,00
Reparatie scheuren in constructie	-	4.500,00
Opkruidend vocht, isoleren fundering (loodschem)	2.300,00	-
Natuursteen rond winkelruit repareren	1.400,00	350,00
Dag/Bakgoot (houtwerk) reparatie + schilderen	2.500,00	2.450,00

³² Als werkzaamheden is het navolgende vermeld: "Basis werkzaamheden de gevel/stucwerk terugbrengen in de oorspronkelijke staat, dit stucwerk suggereert natuurstenen blokken, kleur, lichtgrijs of gebroken wit." De specifieke werkzaamheden zijn niet altijd voluit in de tabel vermeld.

Betreft	Bedrag in € offerte 24-11-2014 ³² Bolwaterstraat 23-23a	Bedrag in € offerte 16-09-2014 Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18
Bestaande blijvende kozijnen 4x schilderen/restaureren	2.000,00	-
Nieuw raam compleet naast voordeur Bolwaterstraat	1.500,00	-
Sierbeton lijsten restaureren	750,00	750,00
Betonrot vensterbank	700,00	
Hechtlaag aanbrengen 125 m ² /147m ²	1.560,00	1.755,00
Afwerklaag (kleur) aanbrengen 125 m ² /147m ²	1.725,00	1.800,00
Vervangen hemelwater afvoer Bergstraat 11,5 mtr, zink	960,00	-
Reparatie dakgoot zink	250,00	-
Nieuwe voordeur	1.950,00	-
Vervangen Raam (6-delig), Winkel, zijde Bergstraat	2.700,00	-
Afvoer van puin	400,00	275,00
Kleine materialen	250,00	250,00
Totaal excl. btw	28.281,00	18.846,00
Btw	5.939,01	3.957,66
Totaal incl. btw	34.220,00 ³³	22.803,66

In een mailbericht van 18 december 2014 van de Projectleider Q4 aan de Stedenbouwkundige, de toenmalig Projectleider 2 Q4 en de Technisch Specialist is onder meer vermeld dat het er met name natuurlijk om gaat dat de onderdelen van de offerte³⁴ niet te hoog zijn ingeschat.

In een mailbericht van 18 december 2014 van de Stedenbouwkundige aan de Projectleider Q4 is onder meer vermeld dat ze akkoord zijn, al blijft de steiger duur, maar dat hadden ze volgens vermelding al aan Externe 1 verteld. Tevens is vermeld dat de Stedenbouwkundige denkt dat het pleisterwerk meer kost, dus ze dan gelijk uitkomen.

In een mailbericht van 18 december 2014 van de Technisch Specialist aan de Projectleider Q4 en de toenmalig Projectleider 2 Q4 met in kopie de Stedenbouwkundige zijn onder meer de volgende opmerkingen vermeld:

1. De kosten voor een steiger zijn aan de hoge kant
2. Er is circa € 6.500 aan stucwerkreparaties vermeld, waarvoor al het stucwerkherstel uitgevoerd kan worden zoals de Technisch Specialist het zou willen doen
3. Akkoord voor de kosten.

³³ Hierin is een afronding van € 0,01 begrepen.

³⁴ Hier wordt de offerte gedateerd 24 november 2014 bedoeld.

In een mailbericht van 19 december 2014 van de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan Externe 1 met in kopie de Stedenbouwkundige en de Intern Makelaar is onder meer vermeld dat de aangepaste offerte van Externe 1 akkoord is en als bijlage bij de koopovereenkomst (van Bergstraat 18) kan worden opgenomen.

In het mailbericht is vermeld dat werkzaamheden binnen het offertebedrag dienen te worden uitgevoerd, waarbij eventuele meerkosten niet voor rekening van gemeente Venlo kunnen komen. Tevens is ingegaan op de hoogte van de steigerkosten versus andere posten die volgens vermelding erg laag zijn.

Per mailbericht van 19 december 2014 heeft Externe 1 aangegeven akkoord te zijn met de beschreven punten.

In een mailbericht van 8 januari 2015 van de Projectleider Q4 aan de Intern Makelaar met in kopie de toenmalig Projectleider 2 Q4 is onder meer vermeld dat gemeente Venlo de offerte van de gevelrenovatie heeft goedgekeurd, al zijn hier kanttekeningen bij gemaakt, onder verwijzing naar het mailbericht van de toenmalig Projectleider 2 Q4 van 19 december 2015.

In de notulen van Projectgroep vastgoed Q4 van 12 januari 2015 is onder meer vermeld dat de Intern Makelaar³⁵ aangeeft dat de verkoop van Bergstraat 18 en de renovatie verplichting van de gevel van Bolwaterstraat 23-23a niet eenvoudig zijn. Volgens vermelding geeft de Intern Makelaar de voorkeur aan een aparte afspraak met betrekking tot de gevelrenovatie, mede ook omdat er interesse is voor koop van het pand Bolwaterstraat 23-23a. Tevens is vermeld dat afspraken juridisch goed moeten worden vastgelegd.

In een mailbericht van 15 januari 2015 van de Intern Makelaar, waarbij de ontvangers niet zijn vermeld, is onder meer het vermeld dat de gevel van Bolwaterstraat 23 en 23a wordt gerenoveerd conform offerte en hiervoor betaalt de gemeente € 34.000, hetgeen verwerkt is in artikel 12 van de koopovereenkomst.

Tevens is vermeld dat aan Externe 1 is medegedeeld dat Bolwaterstraat 23-23a aan iemand anders verkocht gaat worden en de vraagprijs wordt aangepast vanwege de gevelrenovatie.

3.13.3 Overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak (Bergstraat 18)

Ten aanzien van de gevelrenovatie van Bolwaterstraat 23-23a is in de ondertekende koopovereenkomst van 23 januari 2015 van Bergstraat 18 tussen Externe 1 en gemeente Venlo met kenmerk "OGVAS/2015-85" onder meer het navolgende vermeld:

"Koper zal conform afspraak met de gemeente en voor rekening van de gemeente zorg dragen voor de renovatie van de gevel en het dak van Bolwaterstraat 23 en Bolwaterstraat 23a. Het renovatieplan voor deze panden is eveneens aan deze akte gehecht. Het bedrag wat de gemeente voor deze renovatie ter beschikking stelt bedraagt € 34.000,- (...)."

³⁵ In de notulen is alleen de voornaam van deze persoon vermeld.

3.13.4 Opdrachtverlening gevelrenovatie

In een brief van 10 februari 2015 van gemeente Venlo aan Externe 1 is in een brief, ondertekend volgens vermelding door de Projectdirecteur Majeure Projecten, opdracht verstrekt om de gevelrenovatie van het pand Bolwaterstraat 23-23a uit te voeren conform de offerte die zowel bij de opdrachtbrief als de getekende koopovereenkomst³⁶ is bijgevoegd. Over de bijdrage in de kosten van de gevelrenovatie is in de brief het volgende vermeld:

"(...)

De gemeente zal als bijdrage in de kosten van de gevelrenovatie een bedrag van totaal € 34.000,- aan u voldoen. Betaling van dit bedrag geschiedt in twee termijnen. Bij de start van de renovatie voldoet de gemeente de eerste termijn van € 25.500,-. De tweede termijn van € 8.500,- zal worden betaald binnen twee weken nadat u de gemeente schriftelijk heeft bericht dat de gevelrenovatie is opgeleverd.

(...)"

Het in de brief vermelde werkordernummer is 81011122.

3.13.5 Facturen

De facturen van Leverancier 2 zijn als volgt weer te geven:

Inhoud facturen Leverancier 2

Factuurdatum	Factuurnummer	Omschrijving factuur	Totaal incl. btw (in €)
19-02-2015	2015-0103	Gevel renovatie Bolwaterstraat 23-23a Werkordernummer 81011122	25.500
19-10-2015	2015-0122	Eindfactuur renovatie Bolwaterstraat 23-23a Werkordernummer 81011122	6.500
Totaal			32.000

3.13.6 Accordering facturen

De door gemeente Venlo verstrekte informatie met betrekking tot de goedkeuring van facturen kan als volgt worden weergegeven:

Goedkeuring facturen Leverancier 2

Factuurdatum	Factuurnummer	Codeerder	Goedkeurder	Datum goedkeuring	Totaal incl. btw (in €)
19-02-2015	2015-0103	Projectsecretarisse Q4	Toenmalig Projectleider 2 Q4	05-03-2015	25.500

³⁶ In de brief wordt verwezen naar het tekenen van de koopovereenkomst van Bergstraat 18 op 12 januari 2015. De koopovereenkomst van Bergstraat 18 is volgens vermelding namens Externe 1 getekend met vermelde datum 16 januari 2015.

Factuur- datum	Factuur- nummer	Codeerder	Goedkeurder	Datum goedkeuring	Totaal incl. btw (in €)
19-10- 2015	2015-0122	Projectsecretaress e Q4	Toenmalig Projectleider 2 Q4	27-10-2015	6.500
Totaal					32.000

In een mailbericht van de Projectleider Q4 aan de Projectsecretaresse Q4 met in kopie de toenmalig Projectleider 2 Q4 is onder meer vermeld dat de tweede termijn voor de gevelrenovatie Bolwaterstraat 23-23a uitbetaald kan worden, maar dat er € 2.000 in mindering dient te worden gebracht omdat de raamkozijnen van de bovenverdieping niet geschilderd zijn. Volgens vermelding is dit met Externe 1 afgesproken.

De Stedenbouwkundige heeft schriftelijk medegedeeld dat door de Stedenbouwkundige op 6 oktober 2015 de gevelrenovatie van het pand is bekeken.³⁷ Hiervan is geen opleverdocument gemaakt.

Tijdens de bespreking met Externe 1 op 8 oktober 2015 –in aanwezigheid van de Projectleider Q4– is volgens de Stedenbouwkundige in onderling overleg besloten het schilderen van de ramen niet uit te voeren in verband met de verspilling van middelen, aangezien bij een nieuwe eigenaar de kozijnen vervangen dienen te worden. In verband hiermede is besloten € 2.000³⁸ minder uit te keren aan Externe 1.

3.13.7 Eventuele aanspraak op subsidie verbetering voorgevel

De onroerende zaak Bergstraat 18 is niet vermeld in de subsidieverordening verbetering voorgevels van particuliere panden in Q4 van 1 juli 2008.

3.13.8 Toelichting geïnterviewden

Hierna zijn –voor zover relevant in het kader van het onderhavige onderzoek– toelichtingen van geïnterviewden opgenomen.

3.13.8.1 Toelichting Externe 1

Ten aanzien van de onroerende zaak Bergstraat 18 gold een gevelrenovatieverplichting. In verband met de omstandigheid dat Bergstraat 18 verbonden is met Bolwaterstraat 23-23a en daarmee voor een deel dezelfde gevel delen, die niet recht loopt, heeft Externe 1 voorgesteld om naast de gevelrenovatie van Bergstraat 18, ook de gevelrenovatie van Bolwaterstraat 23-23a uit te voeren. Dit voorstel van Externe 1 onder meer met Wethouder Teeuwen op 17 november 2014 besproken. Op basis daarvan is er samen met de Stedenbouwkundige een voorstel gemaakt waarin vermeld is op welke wijze de gevelrenovatie zou moeten worden uitgevoerd.

³⁷ In de notulen van het vastgoedoverleg van 8 september 2015 is vermeld dat de gevelverbetering van Bolwaterstraat 23-23a qua kleur niet zo mooi is, maar dat deze kleur door gemeente Venlo is geadviseerd.

³⁸ In de offerte is een post van € 2.000 opgenomen met “Bestaande blijvende kozijnen 4 x schilderen/restaureren” als omschrijving.

De offerte voor de gevelrenovatie is uitgebracht door Leverancier 3 en de werkzaamheden zijn door Externe 1 gecoördineerd, waarbij Leverancier 3 een deel van de werkzaamheden heeft uitgevoerd. Volgens Externe 1 maakte het voor gemeente Venlo niet uit wie de offerte opstelde en welke partij de daadwerkelijke renovatie zou uitvoeren. Voor Externe 1 was de gevelrenovatie van Bolwaterstraat 23-23a een van de voorwaarden waaraan voldaan moest worden wilde Externe 1 Bergstraat 18 aankopen.

Externe 1 heeft toegelicht te hebben verwacht dat de gevelrenovatie van Bolwaterstraat 23-23a verrekend zou worden met de koopprijs van Bergstraat 18, maar gemeente Venlo stelde als eis dat Externe 1 betaald zou worden op basis van verstuurd facturen. Externe 1 heeft toen besloten om facturen op te stellen vanuit diens eenmanszaak "Leverancier 2". In de opdrachtbevestiging stond vermeld welke bedragen Externe 1 mocht factureren en op welke momenten. Volgens Externe 1 zijn de werkzaamheden gestart nadat de sleutelverklaring was afgegeven, ergens in de winter, maar heeft de start wel enige vertraging opgelopen door de vorstperiode. Uiteindelijk is de stukadoor gestart met de werkzaamheden van de gevelrenovatie. De eerste factuur heeft Externe 1 verstuurd bij het plaatsen van het grote raam aan de Bergstraat. Bij het versturen van de tweede factuur waren de werkzaamheden afgerond en is er door de Stedenbouwkundige een inspectie uitgevoerd op het geleverde werk. Volgens Externe 1 betrof dit echter geen formele toets. Het te factureren bedrag is uiteindelijk met circa € 2.000 verlaagd, omdat een aantal ramen, in samenspraak met de Intern Makelaar, niet is vervangen.

Externe 1 heeft medegedeeld geen gebruik te hebben gemaakt van een gevelrenovatiesubsidie.

3.13.8.2 Toelichting toenmalig Intern Makelaar

Externe 1 heeft aan de toenmalig Intern Makelaar voorgelegd om gelijktijdig met de gevelrenovatie van Bergstraat 18 ook de gevelrenovatie van Bolwaterstraat 23-23a uit te voeren. De toenmalig Intern Makelaar heeft toegelicht dat binnen gemeente Venlo discussie was ontstaan over welke partij de gevelrenovatie voor Bolwaterstraat 23-23a zou gaan uitvoeren. Uiteindelijk is met Externe 1 afgesproken dat Externe 1 beide gevels zou renoveren.

Volgens de toenmalig Intern Makelaar kon Externe 1 de gevelrenovatie van Bolwaterstraat 23-23a goedkoper uitgevoerd dan waarvoor gemeente Venlo de renovatie zelf zou kunnen uitvoeren. De toenmalig Intern Makelaar heeft medegedeeld dit te hebben voorgelegd aan de projectleiding waarna discussie ontstond over de vraag of dit juridisch wel kon en zo ja, hoe dat dan zou kunnen worden geregeld in de koopovereenkomst. De toenmalig Intern Makelaar heeft toegelicht dat de vraagprijs van Bolwaterstraat 23-23a na de gevelrenovatie zou stijgen.

3.13.8.3 Toelichting Projectleider Q4

De Projectleider Q4 heeft toegelicht dat de gevels van de Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18 niet recht in elkaar overlopen. Doordat Externe 1 het pand aan de Bergstraat 18 ging kopen, is er volgens de Projectleider Q4 voor gekozen om Externe 1 tegelijkertijd de gevel van Bolwaterstraat 23-23a te laten renoveren.

Ten aanzien van een correctie van circa € 2.000 op de overeengekomen opdrachtsom van de gevelrenovatie van Bolwaterstraat 23-23a heeft de Projectleider Q4 toegelicht dat Externe 1 heeft medegedeeld dat het wellicht beter was als nieuwe kozijnen niet werden geplaatst, maar pas vervangen werden door de nieuwe eigenaar (na verkoop) omdat het pand een andere functie of indeling kon krijgen. Volgens de Projectleider Q4 kon de Stedenbouwkundige zich vinden in de redenering van Externe 1. De Projectleider Q4 heeft medegedeeld dat ze ervan uitgaat dat ze heeft aangegeven dat de kozijnen niet geschilderd behoeften te worden (dat stond immers ook in de offerte) en de prijs van het schilderen van de kozijnen is vervolgens ook in mindering gebracht op de opdrachtsom.

3.13.8.4 Toelichting toenmalig Projectleider 1 Q4

Het pand Bolwaterstraat 23-23a/Bergstraat 18 vormde volgens de toenmalig Projectleider 1 Q4 in bouwkundige zin één opstal, maar het zijn twee adressen. De verdieping van het ene pand loopt door in het andere pand.

Ten tijde van de eerste gedachtenvorming over de gevelrenovatie is er volgens de toenmalig Projectleider 1 Q4 contact geweest met inkoopjurist van gemeente Venlo over in hoeverre de uitbesteding van de gevelrenovatie aan Externe 1 mogelijk was; dit gesprek met onder meer de toenmalig Intern Makelaar heeft volgens een vergaderverzoek plaatsgevonden op 9 september 2014.

3.13.8.5 Toelichting toenmalig Projectleider 2 Q4

De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft ten aanzien van de facturen van de gevelrenovatie medegedeeld -voorafgaand aan de goedkeuring door de toenmalig Projectleider 2 Q4 van beide facturen- met de Projectsecretaresse Q4 te hebben overlegd. De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft medegedeeld dat de kosten voor de gevelrenovatie lager zijn uitgevallen doordat een deel van de werkzaamheden niet kon worden uitgevoerd. De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft toegelicht dat de Stedenbouwkundige bij de oplevering de uitvoering van de werkzaamheden voor de gevelrenovatie heeft getoetst.

3.14 Overzicht WOZ-waardes

In het kader van het onderzoek heeft met betrekking tot de onroerende zaak Bergstraat 18 de navolgende informatie met betrekking tot WOZ-waardes ter beschikking gestaan:

WOZ-waardes³⁹ Bergstraat 18

Periode	Waardepeildatum	WOZ-waarde Bergstraat 18 in €
2013	01-01-2012	103.000
2014	01-01-2013	69.000 ⁴⁰
2015	01-01-2014	64.000
2016	01-01-2015	82.000

³⁹ Voor zover er geen WOZ-waarde beschikbaar was, is de vermelde economische waarde vermeld.

⁴⁰ De WOZ-waarde in periode 2014/waardepeildatum 1 januari 2013 bedroeg in eerste instantie € 100.000.

Een medewerker van BsGW heeft schriftelijk medegedeeld dat na bezwaar (ambtshalve) de WOZ-waarde is vermindert.

3.15 Toelichting geïnterviewden

Hierna zijn -voor zover relevant in het kader van het onderhavige onderzoek- toelichtingen van geïnterviewden opgenomen.

3.15.1 Toelichting Externe 1

Tijdens een bezichtiging van panden in de Bergstraat is Externe 1 via de Beleidsondersteunend medewerker Vastgoed ermee bekend geworden dat Bergstraat 18 in eigendom was van gemeente Venlo en is de interesse van Externe 1 voor dit pand gewerkt. Externe 1 heeft medegedeeld dat er een bezichtiging met de toenmalig Intern Makelaar heeft plaatsgevonden waarna er een vraagprijs is gecommuniceerd aan Externe 1, welke Externe 1 ook heeft geboden.

3.15.2 Toelichting toenmalig Intern Makelaar

Ten aanzien van Bergstraat 18 heeft de toenmalig Intern Makelaar medegedeeld de onderhandelingen met Externe 1 te hebben gevoerd. De toenmalig Intern Makelaar heeft toegelicht de panden gelegen aan de Bolwaterstaat 23-23a en Bergstraat 18 gecombineerd te hebben aangeboden aan Externe 1. Externe 1 had enkel interesse in Bergstraat 18.

3.15.3 Toelichting Intern Makelaar

De Intern Makelaar heeft ten aanzien van het tekenen van de koopovereenkomst, zonder voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W, alvorens het College van B&W een besluit had genomen, medegedeeld dat het voorbehoud werd opgenomen in de begeleidende brief, maar dat kopers vaak uitgenodigd werden op kantoor, waardoor de begeleidende brief niet werd bijgevoegd.

Bijlage 4

4 Voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a¹

4.1 Zakelijke weergave signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Er zit zeer geruime tijd een optie op Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a.”

In navolgende tijdlijn zijn -voor het onderzoek relevante- data vermeld in relatie tot de voorgenomen verkoop Bolwaterstraat 8-8a en 23-23:^{2 3}

Tijdlijn verkoop Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a

Datum	Bedrag in € BW 8-8a	Bedrag in € BW 23-23a	Toelichting	Par.
19-12-2000	328.991 ⁴	N/A	Aankooptaxatie	N/A
31-07-2001	328.991 ⁵	N/A	Levering aan gemeente Venlo	N/A
15-05-2003	N/A	190.000 ⁶	Aankooptaxatie	N/A
05-09-2003	N/A	190.000 ⁷	Levering aan gemeente Venlo	N/A
31-05-2011	270.000 ⁸	N/A	Verkooptaxatie	N/A
26-02-2014	N/A	172.000 ⁹	Verkooptaxatie	N/A
22-07-2014	N/A	N/A	Op een belangstellendenlijst naar de stand van 22 juli 2014 is ten aanzien van Bolwaterstraat 8 vermeld: <i>“woon/winkelpand. Actief te koop aanbieden.”</i>	N/A

¹ In deze bijlage wordt niet ingegaan op de vraagprijs.

² Voor zover hiertoe informatie voor het onderzoek ter beschikking heeft gestaan.

³ Tevens zijn verwijzingen, voor zover relevant, opgenomen naar de paragrafen waarin de onderwerpen nader worden behandeld.

⁴ Dit betreft een bedrag van NLG 725.000 dat is omgerekend in €.

⁵ Dit betreft een bedrag van NLG 725.000 dat is omgerekend in €.

⁶ Dit betrof een gecombineerde taxatie met Bergstraat 18, waarbij in deze tabel alleen de getaxeerde waarde van Bolwaterstraat 23-23a is vermeld.

⁷ Aangezien de totale getaxeerde waarde volgens het taxatierapport van 15 mei 2003 van Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18 en de koopprijs volgens de leveringsakte van 5 september 2003 van Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18 gelijk aan elkaar zijn, is verondersteld dat het deel van de koopprijs volgens de leveringsakte van 5 september 2003 dat betrekking heeft op Bolwaterstraat 23-23a een bedrag van € 190.000 bedraagt.

⁸ Hierbij is rekening gehouden met een minpost van € 28.000 voor renovatieverplichting dak en gevel en een minpost van € 20.000 voor achterstallig onderhoud.

⁹ Hierbij is rekening gehouden met een minpost van € 29.000 voor renovatieverplichting dak en gevel en een minpost van € 2.000 voor overig achterstallig onderhoud.

Datum	Bedrag in € BW 8-8a	Bedrag in € BW 23-23a	Toelichting	Par.
09-03-2015	253.000 ¹⁰	N/A	Verkooptaxatie ¹¹	N/A
26-03-2015	N/A	173.000	Verkooptaxatie ¹²	N/A
09-04-2015	N/A	N/A	Splitsing in appartementsrechten Bolwaterstraat 23, Bolwaterstraat 23a en Bergstraat 18	N/A
15-04-2015	N/A	N/A	In een mailbericht van Externe 4 ¹³ aan de toenmalig Projectmanager is interesse vermeld voor de koop van Bolwaterstraat 8-8a.	N/A
06-2015 ¹⁴	259.000	185.000	Verkoopbrochures Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a	N/A
12-06-2015	N/A	N/A	Opgave gemeente Venlo dat verkoop van Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a op website van gemeente Venlo (status: live) opgenomen is	N/A
18-06-2015			Verzoek van Externe 4 per mail om optie op Bolwaterstraat 8-8a tot 15 juli 2015 en akkoord Intern Makelaar; tevens verzoek door Externe 4 per mail op Bolwaterstraat 23-23a tot 15 juli 2015	4.2

-
- ¹⁰ Hierbij is rekening gehouden met een minpost van € 4.000 voor renovatieverplichting dak en gevel. Dit betreft de marktwaarde kosten koper.
- ¹¹ Volgens schriftelijke toelichting van de Intern Makelaar was er sprake van enkelvoudige inkoopopdrachten en geen sprake van aanbestedingen voor wat betreft het inschakelen van taxateurs. Makelaar 1, de ondertekenaar van het taxatierapport, is volgens vermelding op de website van Makelaarskantoor 1 naar de stand van 27 juni 2016 gecertificeerd makelaar-taxateur RMT, register taxateur RT en bouwkundig ingenieur.
- ¹² Volgens schriftelijke toelichting van de Intern Makelaar was er sprake van enkelvoudige inkoopopdrachten en geen sprake van aanbestedingen voor wat betreft het inschakelen van taxateurs. Makelaar 1, de ondertekenaar van het taxatierapport, is volgens vermelding op de website van Makelaarskantoor 1 naar de stand van 27 juni 2016 gecertificeerd makelaar-taxateur RMT, register taxateur RT en bouwkundig ingenieur.
- ¹³ Op de website [www\(...\).nl](http://www(...).nl) naar de stand van 22 april 2016 is onder meer vermeld dat Externe 4 vastgoedbeheerder bij Externe 5 is en dat Externe 4 verantwoordelijk is voor de exploitatie van het vastgoed. Tevens is vermeld dat de vastgoedportefeuille in handen was van de Externe 6 (Externe 7), en dat deze in 2015 in handen kwam van Externe 8, een aantal grote vastgoedbeleggers uit Amsterdam. Daarnaast is vermeld dat Externe 4 de kopende en verkopende partij bij elkaar had gebracht en vervolgens door de nieuwe eigenaar is gevraagd om het beheer van het onroerend goed in de hand te nemen. In een brief van 29 augustus 2014 van de directeur van Externe 10 is vermeld dat Externe 4 gemachtigd is om voorbereidende gesprekken met gemeente Venlo te voeren over onder meer de ontwikkelingsmogelijkheden van Q4 en het "Blok van Ghendt" alsmede om gesprekken te voeren met Externe 11 met wie het de bedoeling is om in dit project samen te werken. In mailcorrespondentie in de periode 11-17 maart 2015 is wederzijds bevestigd tussen Externe 4 en de toenmalig Directeur Beleid dat Externe 4 zal fungeren als eerste aanspreekpunt in relatie tot de nieuwe eigenaren van alle in Venlo werkzame vennootschappen van de Externe 6.
- ¹⁴ Op de verkoopbrochure is geen datum vermeld. Volgens mededeling van de Intern Makelaar is deze begin juni 2015 opgesteld.

Datum	Bedrag in € BW 8-8a	Bedrag in € BW 23-23a	Toelichting	Par.
19-06-2015	N/A	N/A	Opgave gemeente Venlo dat Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a op website van gemeente Venlo de status "in optie" hebben	N/A
03-07-2015	259.000	185.000	Per mail informeren Externe 4 (Externe 5) ¹⁵ over vraagprijzen door de Intern Makelaar	N/A
15/16-07-2015	N/A	N/A	Stilzwijgende verlenging optie Externe 11 ¹⁶	4.3
15/16-09-2015	N/A	N/A	Opgave gemeente Venlo dat pand op website van gemeente Venlo de status "offline" heeft; volgens vermelding betrof dit een "slordigheidje rond de hectiek van de livegang"	N/A
17-09-2015	N/A	N/A	Opgave gemeente Venlo dat pand op website van gemeente Venlo de status "online/in optie" heeft	N/A
13-10-2015	N/A	N/A	Volgens de notulen van Vastgoed Q4 zit pand Bolwaterstraat 23-23a bij de panden waarvoor Externe 8 interesse heeft	N/A
15-12-2015	N/A	N/A	Volgens de notulen van het vastgoedoverleg Q4 hebben Externe 8/Externe 4 een optie op de panden Bolwaterstraat 8 en 23 ¹⁷	N/A
25-04-2016	N/A	N/A	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit ten aanzien van kennisnemen voorstel Externe 8 en instemmen oppakken onderhandelingstraject: voorstel is aangehouden	4.4

Een overzicht van de overige geïnteresseerden ten aanzien van de onroerende zaak Bolwaterstraat 8-8a is in paragraaf 4.5 opgenomen.

Een overzicht van de overige geïnteresseerden ten aanzien van de onroerende zaak Bolwaterstraat 23-23a is in paragraaf 4.6 opgenomen.

In paragraaf 4.7 is de toelichting van geïnterviewden vermeld.

¹⁵ Op de website www.venlo.nl naar de stand van 29 april 2016 is onder meer vermeld dat op 22 januari 1964 Externe 12 (een van Externe 7) besloot een vennootschap op te richten waar aan te kopen onroerend goed in Venlo zou worden ondergebracht. Eind 2014 heeft volgens vermelding Externe 6 haar aandelen van zowel de supermarkt als de onroerend goed portefeuille verkocht aan een aantal beleggers onder de vlag van Externe 8 uit Amsterdam. De naam is toen gewijzigd in Externe 5 (voorheen onder meer genaamd: Externe 9). Aan het hoofd van het concern waaronder Externe 5 valt, staat naar de stand van 22 april 2016 Externe 13.

¹⁶ Op de website www.venlo.nl naar de stand van 28 april 2016 is onder meer vermeld dat op 9 februari 2015 naar de buitenwereld is gecommuniceerd dat het bedrijf Externe 11 verder gaat onder de naam Externe 8.

¹⁷ Dit is tevens bevestigd in de notulen van de vergadering van Vastgoed/verkoop Q4 van 12 januari 2016.

4.2 18 juni 2015: Optie Externe 4 tot 15 juli 2015

Uit mailwisselingen van 18 juni 2015 tussen Externe 4 en de Intern Makelaar kan worden afgeleid dat Externe 4 een "optie voor de vraagprijs tot 15 juli 2015" heeft verzocht ten aanzien van Bolwaterstraat 8-8a. Het verzoek van Externe 4 is -namens gemeente Venlo- per mailbericht bevestigd.

Tevens kan hieruit afgeleid worden dat Externe 4 ook om "de optie van 23/23a tot 15 juli 2015" heeft verzocht. Een inhoudelijke reactie op dit verzoek heeft in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan.

4.3 15/16 juli 2015: Stilzwijgende verlenging optie Externe 11

Uit mailwisselingen van 15 en 16 juli 2015 tussen de Projectleider Q4 en de Intern Makelaar kan worden afgeleid dat de "optie (stilzwijgend)" wordt verlengd tot gemeente Venlo een nieuwe reactie van Externe 11 heeft ontvangen. Tevens is vermeld dat er "toch niemand in de rij" staat voor deze panden.

4.4 25 april 2016: Behandeling collegevoorstel en collegebesluit

4.4.1 Collegevoorstel

4.4.1.1 Achtergrond¹⁸

In het collegevoorstel van de toenmalig Projectleider 2 Q4, met als onderwerp Voorstel Externe 8 vastgoedtransactie Q4, met registratienummer 16-2219, bestemd voor de vergadering van het College van B&W van 25 april 2016, is onder meer het navolgende vermeld met betrekking tot de interesse voor Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a:

"(...)

In 2015 heeft de gemeente meerdere gesprekken gevoerd met (...),¹⁹ mede-directeur (...)²⁰ (...). De (...)²¹ heeft in de wijk Q4 veel vastgoedbezit en heeft onder andere om die reden een groot belang bij een goede ontwikkeling van dit gebied. Daarnaast sluit Q4 aan op haar winkel "(...)"²² (...)²³ heeft laten weten geïnteresseerd te zijn in de verwerving van de gemeentelijke panden aan de zuidkant van de Bolwaterstraat (de nummers 1 t/m 23)."

¹⁸ In de vergadering van Stuurgroep Q4 van 26 oktober 2015 is ook gerefereerd aan de interesse van Externe 8 alsmede is vermeld dat een gesprek tussen Externe 8 en de Projectdirecteur Majeure Projecten en de toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft plaatsgevonden. Volgens vermelding heeft Wethouder Teeuwen verzocht om een collegevoorstel op te stellen ten aanzien van het voorstel van Externe 8.

¹⁹ Hier stond de naam vermeld van Externe 4.

²⁰ Hier stond de naam vermeld van Externe 8.

²¹ Hier stond de naam vermeld van Externe 8.

²² Hier stond de naam vermeld van Externe 7.

²³ Hier stond de naam vermeld van Externe 8.

4.4.1.2 Voorstel Externe 8

Tevens is vermeld dat Externe 8 een voorstel heeft gedaan met betrekking tot verwerving van Bolwaterstraat 1-23, Bolwaterstraat 8 en verwerving van "dubieuze panden",²⁴ waarbij ten aanzien van Bolwaterstraat 8 is vermeld dat hier al geruime tijd een optie op zit.

4.4.1.3 Voorstel aan College van B&W

Ten aanzien van de verkoop van de onroerende zaken Bolwaterstraat 1-23 is in het collegevoorstel onder meer het navolgende vermeld:

"De (...) panden hebben niet actief in de verkoop gestaan²⁵ in verband met de wens om dit als geheel blok te verkopen. Deze zogenaamde "passieve verkoop" van panden in Q4 ligt gevoelig bij wijkbewoners/-ondernemers en raadsleden. De gemeente is niet verplicht om vastgoed actief te koop aan te bieden. Het passief verkopen van vastgoed is mogelijk wanneer de gemeente met één vastgoedonderneming of marktpartij tot een marktconforme afspraak kan komen. Daarbij dient een verkoopprijs gerealiseerd te worden die minimaal voldoet aan de vooraf onafhankelijk vastgestelde marktwaarde. Een vastgoedtransactie kan op basis hiervan "passief" plaatsvinden. (...)."

4.4.2 Collegebesluit

Het collegebesluit van 25 april 2016 luidt als volgt:

"Gelet op het lopende onderzoek naar Q4 is het voorstel aangehouden."

²⁴ Term ontleend aan het collegevoorstel.

²⁵ Bolwaterstraat 23-23a heeft zoals blijkt uit paragraaf 4.1 actief in de verkoop gestaan.

4.5 Overige geïnteresseerden Bolwaterstraat 8-8a²⁶

Ten aanzien van de onroerende zaak Bolwaterstraat 8-8a zijn –voor zover uit de ter beschikking staande informatie afgeleid kan worden– andere geïnteresseerden geweest. Uit de ter beschikking staande informatie zijn de navolgende geïnteresseerden gereconstrueerd:

Overige geïnteresseerden Bolwaterstraat 8-8a

Geïnteresseerde	1 ^e vermelding in ter beschikking staande mailberichten	1 ^e vermelding in ter beschikking staande notulen Vastgoed Q4 (tenzij anders vermeld)	Eventuele vraagprijs gemeente Venlo (in €)	Eventueel bod (in €)
Geïnteresseerde 34 ²⁷	N/A	N/A	Niet vermeld	N/A
Geïnteresseerde 9 ²⁸	03-02-2015	N/A	N/A	N/A
Externe 4/Externe 8	15-04-2015	13-10-2015	259.000	N/A
Geïnteresseerde 10	29-04-2015 ²⁹	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 11	26-05-2015	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 12	23-07-2015	N/A	N/A	N/A
Niet vermeld	08-09-2015	N/A	N/A	150.000 ³⁰
Geïnteresseerde 13	11-09-2015	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 14	15-04-2016 ³¹	N/A	N/A	N/A

²⁶ Ter informatie is in het overzicht ook degene die de optie heeft gekregen vermeld.

²⁷ In het zogenaamde initiatieven overzicht van maart 2011 is Geïnteresseerde 34 vermeld in relatie tot Bolwaterstraat 8 voor het initiatief kaaswinkel met daarboven kamerbewoning en in dat kader is vermeld dat er in juli een gesprek heeft plaatsgevonden en de vraagprijs voor het pand is gemeld.

²⁸ Alleen Geïnteresseerde 9 en Geïnteresseerde 14 zijn opgenomen als geïnteresseerden met betrekking tot Bolwaterstraat 8-8a op een lijst met geïnteresseerden die gemeente Venlo beheert.

²⁹ In het mailbericht is niet vermeld vanaf wanneer Geïnteresseerde 10 interesse heeft in Bolwaterstraat 8-8a.

³⁰ Gezien de omstandigheid dat het pand in optie was en dat het bod te laag was is hier -volgens vermelding in de mailcorrespondentie- door gemeente Venlo niet op ingegaan.

³¹ Dit betreft geen mailbericht, maar een vermelding op de lijst met geïnteresseerden.

4.6 Overige geïnteresseerden Bolwaterstraat 23-23a³²

Ten aanzien van de onroerende zaak Bolwaterstraat 23-23a zijn –voor zover uit de ter beschikking staande informatie afgeleid kan worden– andere geïnteresseerden geweest. Uit de ter beschikking staande informatie zijn de navolgende geïnteresseerden gereconstrueerd:

Overige geïnteresseerden Bolwaterstraat 23-23a

Geïnteresseerde ³³	1 ^e vermelding in ter beschikking staande mailberichten	1 ^e vermelding in ter beschikking staande notulen Projectgroep Vastgoed Q4 (tenzij anders vermeld)	Eventuele vraagprijs gemeente Venlo (in €)	Eventueel bod (in €)
Geïnteresseerde 15 ³⁴	26-09-2014	12-01-2015	165.000	N/A
Externe 1	15-10-2014	08-12-2014 ³⁵	165.000 ³⁶	N/A
Geïnteresseerde 16 ³⁷	15-01-2015	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 9 ³⁸	03-02-2015	N/A	N/A	N/A
Gemeenteraadslid	12-02-2015	23-02-2015 ³⁹	185.000	160.000 ⁴⁰
Geïnteresseerde 11	26-05-2015	N/A	N/A	N/A
Externe 4/Externe 8	18-06-2015	13-10-2015 ⁴¹	185.000	N/A
Geïnteresseerde 17	15-07-2015	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 14	15-04-2016 ⁴²	N/A	N/A	N/A

³² Ter informatie is in het overzicht ook degene die de optie heeft gekregen vermeld.

³³ In de notulen van de Vastgoed/verkoop Q4 van 12 januari 2016 is vermeld dat een andere geïnteresseerde zich heeft gemeld voor Bolwaterstraat 23-23a. De naam van deze persoon/entiteit is niet vermeld.

³⁴ Geïnteresseerde 15 heeft per mail aangegeven niet geïnteresseerd te zijn.

³⁵ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4.

³⁶ Deze prijs is meerdere keren kenbaar gemaakt aan Externe 1.

³⁷ Aan Geïnteresseerde 16 is in verband met een andere geïnteresseerde per mail gevraagd of Geïnteresseerde 16 interesse had in de aankoop van Bolwaterstraat 23-23a. Geïnteresseerde 16 heeft per mail aangegeven niet geïnteresseerd te zijn.

³⁸ Alleen Geïnteresseerde 9 en Geïnteresseerde 14 zijn opgenomen als geïnteresseerden met betrekking tot Bolwaterstraat 23a op een lijst met geïnteresseerden die gemeente Venlo beheert. Aan Geïnteresseerde 9 is per mail medegedeeld dat Bolwaterstraat 23a niet los kan worden gekocht, maar alleen in combinatie met Bolwaterstraat 23.

³⁹ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4. Hierin is onder meer vermeld dat een geïnteresseerde zich had gemeld die vooralsnog werd vertegenwoordigd door Externe 1, omdat de geïnteresseerde nauwe banden met gemeente Venlo heeft. Tevens is vermeld dat tijdens de bezichtiging bleek dat het Gemeenteraadslid betreft en dat gesprekken met het Gemeenteraadslid momenteel plaatsvinden.

⁴⁰ In de notulen van de Stuurgroep Q4 van 15 juni 2015 is onder meer vermeld dat het Gemeenteraadslid een bod heeft gedaan op Bolwaterstraat 23-23a.

⁴¹ Dit betreft de notulen van de vergadering van Vastgoed Q4.

⁴² Dit betreft geen mailbericht, maar een vermelding op de lijst met geïnteresseerden.

Ten aanzien van de interesse van het Gemeenteraadslid is –in reactie op het mailbericht van het Gemeenteraadslid van 11 juni 2015–⁴³ per mailbericht van de Intern Makelaar van 18 juni 2015 onder meer medegedeeld dat het bod te laag is ten opzichte van de vraagprijs.⁴⁴ De concept reactie aan het Gemeenteraadslid (afwijzing van het bod) is eerst per mail afgestemd met Wethouder Teeuwen en daarna verstuurd aan het Gemeenteraadslid.

De Intern Makelaar heeft toegelicht dat gemeente Venlo er met het Gemeenteraadslid niet is uitgekomen over de verkoopprijs, omdat gemeente Venlo het pand tegen een marktconforme verkoopprijs wilde verkopen. De Intern Makelaar heeft medegedeeld op een gegeven moment een reactie te hebben opgesteld ten behoeve van het Gemeenteraadslid die de Intern Makelaar eerst heeft voorbesproken met Wethouder Teeuwen.

Het Gemeenteraadslid heeft medegedeeld dat de belangstelling van het Gemeenteraadslid was gewekt nadat de gemeente de panden te koop had gezet op internet.⁴⁵ Het Gemeenteraadslid heeft medegedeeld het ambtelijk advies aan het College van B&W op IBABS te hebben zien staan nadat de onderhandelingen over de verkoop van Bolwaterstraat 23-23a met gemeente Venlo waren mislukt omdat de prijs naar € 185.000 was gestegen. In dat ambtelijk advies heeft het Gemeenteraadslid volgens mededeling de motivatie van de prijsstijging kunnen lezen. Ten aanzien van het collegevoorstel op IBABS heeft het Gemeenteraadslid medegedeeld een print gemaakt te hebben van het betreffende collegevoorstel. Dit collegevoorstel ging over de verkoop van panden en er stond ook iets in vermeld over subsidie. In vervolg daarop heeft het Gemeenteraadslid aan de Intern Makelaar een overzicht gevraagd van panden die te koop stonden en deze ook ontvangen van de Intern Makelaar.⁴⁶

⁴³ Het mailbericht van het Gemeenteraadslid van 11 juni 2015 is door Wethouder Van den Beucken op 14 juni 2015 doorgestuurd naar Wethouder Teeuwen onder verwijzing naar een gesprek hierover tussen beiden.

⁴⁴ Externe 1 heeft medegedeeld dat de toenmalig Intern Makelaar in eerste instantie het blok Bolwaterstraat 23-23a en Bergstraat 18 aan Externe 1 heeft aangeboden, omdat dit blok gevestigd was op één kadastraal perceel. Externe 1 had enkel interesse in Bergstraat 18, maar had wel een gegadigde voor Bolwaterstraat 23-23a. Dit betrof het Gemeenteraadslid. Externe 1 heeft toegelicht de Intern Makelaar te hebben gebeld en daarbij een afspraak te hebben gemaakt voor een bezichtiging met het Gemeenteraadslid. Het Gemeenteraadslid heeft medegedeeld dat omstreeks 2014/2015 diens oog viel op Bolwaterstraat 23-23a. Het Gemeenteraadslid zag dit als beleggingsobject. Externe 1 had het pand gekocht dat onderdeel uitmaakte van hetzelfde blok (Bergstraat 18). De gevel van beide panden was volgens het Gemeenteraadslid ook opgeknapt door Externe 1. Volgens het Gemeenteraadslid stond Bolwaterstraat 23-23a te koop voor € 165.000 (€ 95.000 + € 70.000) op internet. Het Gemeenteraadslid heeft gerekend wat het pand volgens het Gemeenteraadslid mocht kosten en met een rendement van circa 5% kwam het Gemeenteraadslid uit op een prijs van circa € 158.000. Het Gemeenteraadslid heeft een bieding van circa € 158.000 gedaan. Volgens het Gemeenteraadslid was de vraagprijs inmiddels verhoogd naar circa € 185.000.

⁴⁵ Dit was volgens vermelding in paragraaf 4.1 op 12 juni 2015.

⁴⁶ Dit betreft een mailbericht van 12 februari 2015.

Dit betreft een deel van een (concept) collegevoorstel met betrekking tot de verkoop van onder meer Bergstraat 18 (zie bijlage 3, paragraaf 3.12). Op deze versie is door het Gemeenteraadslid het navolgende bijgeschreven:

“Abusievelijk op IBABS gestaan en door mij afgedrukt.”

In reactie hierop heeft de Intern Makelaar per mailbericht van 12 februari 2015 onder meer het navolgende aan het Gemeenteraadslid medegedeeld:

“Verder heb ik navraag gedaan naar de stukken die blijkbaar openbaar waren. Dat was inderdaad niet de bedoeling maar dit is door een technische fout gebeurd. Erg vervelend allemaal, maar goed, we hopen dat dit niet weer gebeurt.”

4.7 Toelichting geïnterviewden

Hierna zijn –voor zover relevant in het kader van het onderhavige onderzoek– toelichtingen van geïnterviewden opgenomen.

4.7.1 Toelichting Externe 4

Ten aanzien van de optie op Bolwaterstraat 23-23a heeft Externe 4 medegedeeld dat Externe 5 een optie heeft op het gehele strategische blok Bolwaterstraat 1–23/23a. Externe 5 heeft geen interesse om in dit blok individuele panden te kopen. Volgens Externe 4 maakt Bergstraat 18 onderdeel uit van hetzelfde pand als Bolwaterstraat 23-23a.

Volgens Externe 4 was er sprake van een optie zonder einddatum.

Volgens Externe 4 zijn de opties ten aanzien van Bolwaterstraat 23-23a en Bolwaterstraat 8-8a door de Intern Makelaar verleend. Volgens Externe 4 is er geen overeenkomst of iets dergelijks hierover afgesloten. Externe 4 ziet Bolwaterstraat 1-21 en Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a als onlosmakelijk aan elkaar verbonden, ook in het kader van de optieverlening.

4.7.2 Toelichting Projectleider Q4

De Projectleider Q4 heeft medegedeeld dat een optie in de ogen van de Projectleider Q4 betekent dat een potentiële koper de tijd kan gebruiken om na te denken over mogelijkheden van het pand of het uitvoeren van een bouwkundig onderzoek. De Projectleider Q4 heeft toegelicht dat gemeente Venlo gedurende de optie het pand niet zomaar kan verkopen aan andere geïnteresseerden en wellicht niet eens mag onderhandelen met een andere partij. De Projectleider Q4 heeft medegedeeld niet bekend te zijn met een vastlegging van het optieproces.

Ten aanzien van een mailbericht van de Projectleider Q4 aan de Intern Makelaar van 15 juli 2015 waarin de Projectleider Q4 voorstelt om de optie stilzwijgend te verlengen, heeft de Projectleider Q4 toegelicht dat de optie was verlopen, maar door het ontbreken van interesse van andere partijen is besloten om de optie te verlengen. De Projectleider Q4 heeft medegedeeld niet bekend te zijn met de onderliggende documentatie van de optieverlening.

4.7.3 Toelichting Intern Makelaar

De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat een voorkeursrecht gebruikelijk was indien een geïnteresseerde om extra bedenktijd vroeg. De Intern Makelaar heeft toegelicht dat de periode van voorkeursrecht meestal één tot twee weken betrof. Volgens de Intern Makelaar liggen de panden aan de Bolwaterstraat 8, 8a, 23 en 23a al geruime tijd in optie bij Externe 4.

De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat er een optie is verstrekt op Bolwaterstraat 8-8a en Bolwaterstraat 23-23a. De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat ten aanzien van Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a een optie is verstrekt tot 15 juli 2015. Deze optie ten aanzien van Bolwaterstraat 23-23a is bevestigd door de Intern Makelaar. Nadat bekend werd dat Externe 4 bezig was met een projectontwikkelaar voor het blok Bolwaterstraat 1-21, is de koppeling gelegd met Bolwaterstraat 8-8a en 23-23a.

Bijlage 5

5 Verkoop Bolwaterstraat 31

5.1 Zakelijke weergave signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Voorkennis verkoop Bolwaterstraat 31.”

In navolgende tijdlijn zijn -voor het onderzoek relevante- data vermeld in relatie tot de verkoop van Bolwaterstraat 31:^{1 2}

Tijdlijn verkoop Bolwaterstraat 31

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Par.
15-08-2005	108.000 ³	Aankooptaxatie	N/A
15-08-2007	4	Levering aan gemeente Venlo	N/A
30-03-2011	30.000	Verkooptaxatie	5.2
31-03-2015	26.500	Verkooptaxatie (waardeverklaring)	5.3
12-05-2015	N/A	Volgens de notulen van het vastgoedoverleg is Bolwaterstraat 31 verkocht aan Externe 1 en wordt het collegevoorstel opgemaakt	N/A
15-06-2015	N/A	Volgens de notulen van Stuurgroep Q4 is Bolwaterstraat 31 verkocht aan Externe 1	5.4
23-06-2015	27.500	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit	5.5
26-06-2015	N/A	Sleuteloverdracht	5.8
26-06-2015	N/A	Wijziging van 1 naar 2 kopers	5.6
04-07-2015	27.500	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst (versie 1) namens koper (Externe 1)	5.7
26-11-2015	N/A	Vermelding in notulen van Stuurgroep Q4: nieuw collegevoorstel en daarna langs Gedeputeerde Staten	5.9
15-12-2015	27.500	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit	5.10
19-01-2016	27.500	Besluit ontheffing ex. artikel 15 Gemeentewet	5.11
29-01-2016	27.500	Ondertekening koop/verkoopovereenkomst (versie 2) namens kopers en verkoper	5.12
Niet bekend	N/A	Afrekening van notaris ⁵	N/A
25-02-2016	27.500	Levering van gemeente Venlo aan kopers (juridische levering)	N/A

¹ Voor zover hiertoe informatie voor het onderzoek ter beschikking heeft gestaan.

² Tevens zijn verwijzingen, voor zover relevant, opgenomen naar de paragrafen waarin de onderwerpen nader worden behandeld.

³ Hierbij is rekening gehouden met een minpost van € 10.000 voor elementair onderhoud. Tevens is onder meer vermeld dat het geheel een sterk gedateerde en zeer matig onderhouden indruk maakt.

⁴ Hierbij is een koopprijs vermeld die gecombineerd is met een ander pand, maar niet is uitgesplitst per pand en daarom ook niet hier is vermeld.

⁵ De afrekening van de notaris heeft in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan.

In het kader van het onderzoek heeft geen documentatie van eventuele overige geïnteresseerden ten aanzien van de aankoop van de onroerende zaak Bolwaterstraat 31 ter beschikking gestaan, met uitzondering van een vermelding in de notulen van de Stuurgroep Q4 van 26 januari 2015 van Externe 14⁶ en Geïnteresseerde 32 als geïnteresseerden in het zogenaamde initiatieven overzicht van juli 2013.

In paragraaf 5.13 is als achtergrondinformatie een overzicht van de ter beschikking staande WOZ-waardes rond verkoopdatum van Bolwaterstraat 31 opgenomen.

In paragraaf 5.14 is de toelichting van geïnterviewden vermeld.

5.2 30 maart 2011: Taxatie

In het taxatierapport "Bolwaterstraat 31 hertaxatie" van Makelaarskantoor 3 van 30 maart 2011,⁷ waarbij verwezen wordt naar de eerdere taxatie van 15 augustus 2005, is de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik voor de onroerende zaken gelegen aan de Bolwaterstraat 31 getaxeerd op € 30.000. Het advies van de taxateur luidt: "(...) Adviseert om over te gaan tot sloop en nieuwbouw." Tevens is vermeld dat de door de gemeente voorgestelde renovatieverplichting van € 31.000 te beperkt is gezien de slechte staat waarin het pand verkeert. Bij de waardevaststelling is volgens vermelding rekening gehouden met een marktconforme kavelprijs en sloopkosten.

5.3 31 maart 2015: Waardeverklaring

In het taxatierapport "Waardeverklaring Bolwaterstraat 31 Venlo" van Makelaarskantoor 3⁸ van 31 maart 2015 is de marktwaarde voor de onroerende zaken gelegen aan de Bolwaterstraat 31 getaxeerd op € 26.500. In het taxatierapport is verwezen naar de "waardeverklaring" van 30 maart 2011. In het taxatierapport is onder andere het navolgende vermeld:

"(...) Bij de waardevaststelling, evenals in 2011, rekening is gehouden met een door de gemeente Venlo (verkoper) op te leggen eenmalige renovatieverplichting ter grootte van circa € 31.000,00 gezien de zeer slechte staat waarin het pand verkeert (conform waardeverklaring 2011);"

Tevens is onder meer vermeld dat de taxateur geen interne opname heeft verricht, dat geadviseerd wordt over te gaan tot sloop en nieuwbouw en dat bij de waardevaststelling rekening is gehouden met een marktconforme kavelprijs en sloopkosten.

5.4 15 juni 2015: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 15 juni 2015, waarbij volgens vermelding onder meer Wethouder Teeuwen aanwezig was, is vermeld dat Bolwaterstraat 31 aan Externe 1 verkocht is.

⁶ De Intern Makelaar heeft medegedeeld volgens de agenda van de Intern Makelaar op 19 januari 2015 een informatief gesprek met Externe 14 te hebben gevoerd. Mogelijk heeft Externe 14 toen interesse in Bolwaterstraat 31 getoond, maar volgens de Intern Makelaar heeft Externe 14 uiteindelijk gekozen voor de aankoop van Helschriksel 13-13a.

⁷ Het ter beschikking staande taxatierapport van 30 maart 2011 is niet ondertekend en is niet uitgeprint op briefpapier van Makelaarskantoor 3.

⁸ Volgens schriftelijke toelichting van de Intern Makelaar was er sprake van enkelvoudige inkoopopdrachten en geen sprake van aanbestedingen voor wat betreft het inschakelen van taxateurs. Makelaar 3, de ondertekenaar van het taxatierapport, is volgens vermelding op het taxatierapport VastgoedCert gecertificeerd makelaar (RMT en RT).

5.5 23 juni 2015: Behandeling collegevoorstel en collegebesluit

5.5.1 Collegevoorstel

5.5.1.1 Achtergrond

In het collegevoorstel van de Intern Makelaar met als onderwerp “verkoop pand Bolwaterstraat 31 te Venlo” met registratienummer 15--4169, bestemd voor de vergadering van het College van B&W van 23 juni 2015, is voorgesteld het pand Bolwaterstraat 31 te verkopen aan Externe 1. Tevens is vermeld dat om de doelstellingen te behalen van het Wijkontwikkelingsplan er voorwaarden worden opgelegd, zoals een opknopverplichting voor gevel, dak en een zelfbewoningsplicht verbonden aan de verkoop van panden. Daarnaast is vermeld dat het pand te koop is aangeboden aan de huidige huurders/bewoners, maar deze hebben aangegeven het pand niet te willen kopen.⁹

5.5.1.2 Gevoeligheden

Ten aanzien van de gevoeligheden rondom de verkoop van woningen in wijk Q4 is onder meer vermeld dat er is gekozen voor het opnemen van een renovatieverplichting en een verkoopverbod voor vijf jaar en dat verkoop plaatsvindt op basis van een marktconforme waarde. Volgens vermelding wordt met kopers van panden in wijk Q4 over het beoogd gebruik van het pand gesproken. Tevens is vermeld dat nieuwe potentiële kopers worden besproken met de partners binnen Q4.

5.5.1.3 Interesse

Externe 1 heeft volgens vermelding interesse getoond in Bolwaterstraat 31 en heeft na bezichtiging aangegeven het pand te willen kopen.

5.5.1.4 Verkoopvoorwaarden

De navolgende voorwaarden, onder verwijzing naar de “koopovereenkomst”, zijn in het collegevoorstel vermeld:

- *Renovatieverplichting van de gevel. (...).*
- *Een anti-speculatiebeding inhoudende een vervreemdingsverbod voor een periode van vijf jaar na eigendomsoverdracht (...).*

5.5.1.5 Waarde pand en verkoopprijs

In het collegevoorstel is vermeld dat overeenstemming is bereikt om Bolwaterstraat 31 tegen een hogere waarde te verkopen dan de marktwaarde van € 26.500 die tijdens de taxatie is vastgesteld. Voor de hantering van een hogere verkoopwaarde dan de taxatiewaarde is in het collegevoorstel het volgende vermeld:

“Om de waarde van het pand te bepalen is een onafhankelijke taxatie verricht op 27 maart 2015. De waarde van het pand is destijds bepaald op een marktwaarde van € 26.500,-.

⁹ De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat alle bewoners een brief hebben gehad en een plattegrond met daarop de panden die te koop werden aangeboden en dat niemand van de bewoners op Bolwaterstraat 31 heeft gereageerd.

Na onderhandeling is er met (...) ¹⁰ overeenstemming bereikt over een koopsom van € 27.500,-.¹¹ Daarmee past de verkoop binnen de grondexploitatie¹² van Q4. De verkoop is geschied onder voorbehoud van goedkeuring van het college van B&W."

5.5.2 Collegebesluit

In het collegebesluit van 23 juni 2015 is vermeld dat "conform advies" besloten is tot verkoop van het pand Bolwaterstraat 31 te Venlo aan Externe 1 onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in het koopcontract.

5.6 25 juni 2015: Wijziging van 1 naar 2 kopers

In een mailbericht van Externe 1 van 26 juni 2015 aan de Intern Makelaar met in kopie het Gemeenteraadslid is vermeld dat Externe 1 die ochtend is vergeten door te geven dat Externe 1 Bolwaterstraat 31 op twee namen wil kopen, namelijk die van het Gemeenteraadslid en hemzelf. Externe 1 heeft per mailbericht van 30 juni 2015 toegelicht dat de verwachting was dat het Gemeenteraadslid¹³ Bolwaterstraat 23-23a zou kopen, Externe 1 en het Gemeenteraadslid samen een vereniging van Eigenaren op zouden richten en ze er samen "wat moois" van zouden maken, maar dat aangezien dat niet doorgaat, ze besloten hebben om Bolwaterstraat 31 samen "mooi" te maken.

5.7 26 juni 2015: Sleutelverklaring

In een sleutelverklaring van 26 juni 2015 is vermeld dat verkoper aan koper de sleutels van het gekochte pand aan de Bolwaterstraat 31 heeft afgegeven en dat deze door de koper in ontvangst zijn genomen. De sleutelverklaring is volgens opschrift met dagtekening 26 juni 2015 ondertekend namens verkoper¹⁴ en koper. De verkoper en koper zijn -volgens vermelding- ter zake van de sleutelovergave in aanvulling op dan wel uitdrukkelijk in afwijking van de vorenbedoelde koopovereenkomst een aantal zaken overeengekomen. Dit betreft onder meer:

- " 1. ~~Koper zal zonder schriftelijke toestemming van verkoper geen duplicaten van deze sleutel laten maken~~*
- 2. Koper mag in het verkochte ~~geen~~ verbouwings- en verbeteringswerkzaamheden uitvoeren of doen uitvoeren;*
- 3. Koper mag de woning voor de eigendomsoverdracht niet ter bewoning in gebruik nemen, noch zal hij derden door zijn toedoen het gekochte mogen laten betrekken.*
- 4. In afwijking van het gestelde in de koopovereenkomst vindt de feitelijke levering van het gekochte plaats op heden.
Vanaf heden komen alle baten ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening;
(...)."*

¹⁰ Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

¹¹ In een Microsoft Excel overzicht ten aanzien van de verkoop van vastgoed dat werd bijgehouden en overschreven bij het projectbureau Q4 is een vraagprijs voor Bolwaterstraat 31 vermeld van € 27.500.

¹² In een door een medewerker van gemeente Venlo verstrekt Microsoft Excel overzicht is als Prognose verkoopwaarde vex p-staat bij 2013, 2014 en 2015 een bedrag van € 30.000 vermeld.

¹³ In het mailbericht is alleen de voornaam van deze persoon vermeld.

¹⁴ De Teamleider Vastgoed is volgens vermelding op grond van een aan de Teamleider Vastgoed door Burgemeester en Wethouders verleend mandaat bevoegd te besluiten de overeenkomst aan te gaan.

Volgens door gemeente Venlo aangeleverde informatie uit de Basisregistratie Personen zijn er één of meerdere personen ingeschreven vanaf 2 december 2015 op adres Bolwaterstraat 31a.¹⁵

Externe 1 heeft medegedeeld dat vanaf 1 december 2015 bewoning op adres Bolwaterstraat 31 plaatsvond.

In de bruikleenovereenkomst (kenmerk OGVAS/2015/7283) van 7 december 2015 is vermeld dat gemeente Venlo het pand per 1 december 2015 in bruikleen heeft gegeven. De bruikleenovereenkomst is in afwachting van het passeren van de verkoopakte van het pand afgegeven en kan –volgens vermelding– door eigenaar en koper per direct worden opgezegd. Gebruikerslasten zijn –volgens vermelding– voor rekening van de bruikeleener. Gemeente Venlo heeft per brief medegedeeld per 25 februari 2016 de bruikleenovereenkomst op te zeggen.¹⁶

In de notulen van vastgoedoverleg Q4 van 15 december 2015 is onder meer vermeld:

“Voor Bolwaterstraat 31 is een tijdelijke bruikleenovereenkomst afgesloten totdat het pand verkocht is aan (...).”¹⁷

De juridische levering heeft plaatsgevonden op 25 februari 2016, zoals vermeld in paragraaf 5.1.

¹⁵ Bolwaterstraat 31 betreft een bedrijfspand. Volgens de gegevens van Company info naar de stand van 23 juni 2016 is op het adres Bolwaterstraat 31 te Venlo vanaf 1 december 2015 een eenmanszaak gevestigd.

¹⁶ Externe 1 heeft medegedeeld dat gemeente Venlo een bruikleenovereenkomst heeft afgesloten met de huurder van het pand. De bruikleenovereenkomst gold van december 2015 tot februari 2016, waarbij de huurder geen vergoeding verschuldigd was aan gemeente Venlo. Volgens Externe 1 heeft de Beleidsondersteunend medewerker Vastgoed of de Intern Makelaar de bruikleenovereenkomst afgesloten met de huurder.

In het kader van de inschrijving van het bedrijf van de huurster van Bolwaterstraat 31 per 1 december 2015 bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel moest er volgens mededeling van het Gemeenteraadslid een huurovereenkomst aanwezig zijn tussen de eigenaar en het bedrijf, maar het pand stond toen nog niet op naam van Externe 1 en het Gemeenteraadslid. Er is toen volgens mededeling een tijdelijke overeenkomst tussen gemeente Venlo en het bedrijf van de huurster gesloten.

De Projectleider Q4 heeft medegedeeld dat Externe 1 -voorafgaande aan goedkeuring door provincie Limburg van de ontheffing tot verkoop aan het Gemeenteraadslid- een huurder voor het pand had gevonden. Tot het moment van levering is het pand door gemeente Venlo in bruikleen gegeven bij de huurder die door Externe 1 was aangedragen. De Projectleider Q4 heeft toegelicht dat een sleutelverklaring de koper niet in staat stelde om het pand te verhuren en dat de bruikleenovereenkomst echter met “de beste bedoelingen” is afgesloten. De Projectleider Q4 heeft medegedeeld dat alleen gas, water en elektra betaald dienden te worden in het geval van bruikleen.

¹⁷ Hier stond de naam vermeld van Externe 1 en het Gemeenteraadslid.

5.8 4 juli 2015: Overeenkomst van koop en verkoop (versie 1)

In de getekende overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak^{18 19} met referentie OGVAS/2015-7385 is vermeld dat gemeente Venlo aan Externe 1 de onroerende zaak gevestigd aan de Bolwaterstraat 31 heeft verkocht voor een koopsom van € 27.500 k.k.

In de overeenkomst van koop en verkoop zijn onder meer bepalingen vermeld omtrent:

- Renovatieverplichting/kettingbeding (art. 7-10)
- Kettingbeding (art. 11)
- Uitsluiting verplichting tot zelfbewoning volgens Algemene Verkoopvoorwaarden (art. 12)
- Anti-speculatiebeding (art. 13)

In de overeenkomst is geen bepaling over het voorbehoud ten aanzien van besluitvorming door het College van B&W opgenomen.

Bij de overeenkomst van koop en verkoop is een gedetailleerd renovatieplan gevoegd.

5.9 26 november 2015: Notulen Stuurgroep Q4

In de notulen van de vergadering van Stuurgroep Q4 van 26 november 2015 is onder meer het navolgende vermeld:

- "- Voor de verkoop van Bolwaterstraat 31 aan (...) ²⁰ en (...) ²¹ wordt een nieuw collegevoorstel voorbereid. De Bibobtoets is reeds afgerond, hierin zijn geen onverwachte zaken aan het licht gekomen. Na het collegebesluit dient GS ook haar akkoord te geven op deze verkoop. (...)."*

5.10 15 december 2015: Behandeling collegevoorstel en collegebesluit

5.10.1 Collegevoorstel

5.10.1.1 Achtergrond

In het collegevoorstel van de Intern Makelaar met als onderwerp "Verkoop Bolwaterstraat 31 te Venlo" met registratienummer 15-7670, bestemd voor de vergadering van het College van B&W van 15 december 2015, is voorgesteld het collegebesluit met registratienummer 15-4169 in te trekken en het pand Bolwaterstraat 31 te verkopen aan Externe 1 en het Gemeenteraadslid. Tevens is vermeld dat om de doelstellingen te behalen van het WOP er voorwaarden worden opgelegd, zoals een opknopverplichting voor gevel, dak en een zelfbewoningsplicht verbonden aan de verkoop van panden. Daarnaast is vermeld dat het pand te koop is aangeboden aan de huidige huurders/bewoners, maar deze hebben volgens het collegevoorstel aangegeven het pand niet te willen kopen.²²

¹⁸ De overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak is volgens opschrift door de koper met vermelde datum 4 juli 2015 (nadat Externe 1 kenbaar had gemaakt het pand samen met het Gemeenteraadslid te willen kopen) getekend. De koopovereenkomst is volgens opschrift niet ondertekend namens de verkopende partij, gemeente Venlo.

¹⁹ De "algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" (hoofdstukken 1, 2 en 4 en een aantal specifieke artikelen van hoofdstuk 3) zijn bij deze verkooptransactie van kracht tenzij in de overeenkomst van koop en verkoop uitdrukkelijk anders staat vermeld.

²⁰ Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

²¹ Hier stond de naam vermeld van het Gemeenteraadslid.

²² De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat alle bewoners een brief hebben gehad en een plattegrond met daarop de panden die te koop werden aangeboden en dat niemand van de bewoners op Bolwaterstraat 31 heeft gereageerd.

5.10.1.2 Gevoeligheden

Ten aanzien van de gevoeligheden van de verkoop van woningen in wijk Q4 is onder meer vermeld dat er is gekozen voor het opnemen van een renovatieverplichting en een verkoopverbod voor vijf jaar en dat verkoop plaatsvindt op basis van een marktconforme waarde. Er wordt volgens vermelding met kopers van onroerende zaken in wijk Q4 over het beoogd gebruik van het pand gesproken. Tevens is vermeld dat er een onderzoek plaatsvindt op basis van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet BIBOB).

5.10.1.3 Interesse

Ten aanzien van de interesse van Externe 1 en het Gemeenteraadslid is in het collegevoorstel onder meer het navolgende vermeld:

"(...) ²³ heeft interesse getoond in het pand Bolwaterstraat 31 te Venlo en heeft aangegeven het pand te willen kopen. Daarop heeft het college positief besloten. Zie Collegebesluit met registratienummer 15-4169 d.d. 23 juni 2015. (...).

Op 26 juni 2015 heeft (...) ²⁴ kenbaar gemaakt het pand Bolwaterstraat 31 te Venlo gezamenlijk met (...) ²⁵ aan te willen kopen. Aan het college wordt voorgesteld hiermee akkoord te gaan en in te stemmen met de nieuwe verkoopovereenkomst (...). De eerder opgestelde verkoopovereenkomst met (...) ²⁶ kan worden ingetrokken."

Ten aanzien van de goedkeuring van de verkoop door het College van B&W is in het collegevoorstel onder meer het navolgende vermeld:

"Tenslotte wordt nog opgemerkt dat het gaat om een verkoop van een onroerende zaak aan een raadslid. Dit is ingevolge artikel 15 Gemeentewet een verboden handeling waarvan evenwel Gedeputeerde Staten ontheffing kan verlenen. (...) ²⁷ heeft aangegeven ontheffing bij de provincie aan te vragen. Ingevolge het provinciale beleidskader is hiervoor evenwel uw collegebesluit, taxatierapport en koopovereenkomst nodig. Pas als de ontheffing is verleend, is ondertekening van de overeenkomst en vervolgens levering aan de orde en mogelijk."

5.10.1.4 Verkoopvoorwaarden

Ten aanzien van de verkoopvoorwaarden is in het collegevoorstel met registratienummer 15--7670 onder meer het navolgende vermeld:

"De navolgende voorwaarden worden in de verkoopovereenkomst vastgelegd en overeengekomen:

- *Renovatieverplichting van de gevel. Door het opleggen van een renovatieverplichting willen we sturing geven aan de visie van Q4 vastgelegd in het WOP om het straatbeeld te verbeteren en te behouden en een positieve impuls te geven aan de ontwikkeling van de wijk;*
- *Een anti-speculatiebeding, inhoudende een vervreemdingsverbod voor een periode van vijf jaar na eigendomsoverdracht, behoudens toestemming van B&W. (...)*

²³ Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

²⁴ Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

²⁵ Hier stond de naam vermeld van het Gemeenteraadslid.

²⁶ Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

²⁷ Hier stond de naam vermeld van het Gemeenteraadslid.

- *Bibob en slecht huisvaderschap (Zie ook collegevoorstel t.a.v. Bibob in Q4)."*

De navolgende voorwaarden, onder verwijzing naar de "koopovereenkomst", zijn in het collegevoorstel vermeld:

- *"Renovatieverplichting van de gevel. (...).*
- *Een anti-speculatiebeding inhoudende een vervreemdingsverbod voor een periode van vijf jaar na eigendomsoverdracht (...).*
- *Bibob en slecht huisvaderschap (...)"*

5.10.1.5 Waarde pand en verkoopprijs

In het collegevoorstel is vermeld dat overeenstemming is bereikt om het pand tegen een hogere waarde te verkopen dan de marktwaarde van € 26.500, die tijdens de taxatie is vastgesteld. Voor de hantering van een hogere verkoopwaarde dan de taxatiewaarde is in het collegevoorstel het volgende vermeld:

"Om de waarde van het pand te bepalen is een onafhankelijke taxatie verricht op 27 maart 2015. De waarde van het pand is destijds bepaald op een marktwaarde van € 26.500,- (...).

Er is met de (...)²⁸ overeenstemming bereikt over een koopsom van € 27.500,-. Deze koopsom is gelijk aan de eerder met (...)²⁹ overeengekomen koopsom. Daarmee past de verkoop binnen de grondexploitatie³⁰ van Q4.

De verkoop is geschied onder voorbehoud van goedkeuring van uw college."³¹

5.10.2 Collegebesluit

In het collegebesluit van 15 december 2015 is vermeld dat "conform advies" besloten is tot verkoop van het pand Bolwaterstraat 31 te Venlo aan Externe 1 en het Gemeenteraadslid onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in het koopcontract en om het collegebesluit met registratienummer 15-4169 in te trekken.

5.11 19 januari 2016: Besluit ontheffing ex. artikel 15 Gemeentewet

In een brief van Gedeputeerde Staten van provincie Limburg van 19 januari 2016 aan het Gemeenteraadslid³² is het Gemeenteraadslid op de hoogte gesteld van het besluit van Gedeputeerde Staten om het Gemeenteraadslid een ontheffing ex artikel 15, tweede lid, Gemeentewet te verlenen voor de aankoop van Bolwaterstraat 31 te Venlo tegen een prijs van € 27.500.

²⁸ Hier stonden de namen vermeld van Externe 1 en het Gemeenteraadslid.

²⁹ Hier stond de naam vermeld van Externe 1.

³⁰ In een door een medewerker van gemeente Venlo verstrekt Microsoft Excel overzicht is als Prognose verkoopwaarde vax p-staat bij 2013, 2014 en 2015 een bedrag van € 30.000 vermeld.

³¹ In de overeenkomst van koop en verkoop is, zoals vermeld in paragraaf 5.8, geen bepaling over het voorbehoud ten aanzien van besluitvorming door het College van B&W opgenomen.

³² Deze brief is op 22 januari 2016 aan het College van B&W van gemeente Venlo verstrekt.

5.12 29 januari 2016: Overeenkomst van koop en verkoop (versie 2)

In de getekende overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak^{33 34} met referentie OGVAS/2015-7385 is vermeld dat gemeente Venlo aan Externe 1 en het Gemeenteraadslid de onroerende zaak gevestigd aan de Bolwaterstraat 31 heeft verkocht voor een koopsom van € 27.500 k.k.

In de overeenkomst van koop en verkoop zijn bepalingen vermeld omtrent:

- Renovatieverplichting/kettingbeding (art. 7-10)
- Kettingbeding (art. 11)
- Anti-speculatiebeding (art. 13)
- BIBOB en goed huisvaderschap (art 14-16)

De expliciete uitsluiting van de verplichting tot zelfbewoning volgens de Algemene Verkoopvoorwaarden, welke was vermeld in versie 1 van de overeenkomst van koop en verkoop is niet vermeld in versie 2.

In de overeenkomst is geen artikel opgenomen ten aanzien van een voorbehoud ten aanzien van besluitvorming door het College van B&W.

Bij de overeenkomst van koop en verkoop is een renovatieplan gevoegd.

5.13 Overzicht WOZ-waardes

In het kader van het onderzoek heeft met betrekking tot de onroerende zaak Bolwaterstraat 31-31a de navolgende informatie met betrekking tot WOZ-waardes ter beschikking gestaan:

WOZ-waardes³⁵ Bolwaterstraat 31-31a

Periode	Waardepeildatum	WOZ-waarde Bolwaterstraat 31-31a in €
2013	01-01-2012	Geen ³⁶
2014	01-01-2013	Geen ³⁷
2015	01-01-2014	Geen ³⁸
2016	01-01-2015	178.000

³³ De overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak is volgens opschrift door zowel de kopers als de verkoper met vermelde datum 29 juni 2016 getekend.

³⁴ De "algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" (hoofdstukken 1, 2 en 4 en een aantal specifieke artikelen van hoofdstuk 3) zijn bij deze verkooptransactie van kracht tenzij in de overeenkomst van koop en verkoop uitdrukkelijk anders staat vermeld.

³⁵ Voor zover er geen WOZ-waarde beschikbaar was, is de vermelde economische waarde vermeld.

³⁶ Volgens schriftelijke mededeling van een medewerker van BsGW is het object (slooppand) Bolwaterstraat 31 in de periode 2011 tot en met 2015 als bouwgrond opgenomen, waaraan geen afzonderlijke waarde aan is toegekend.

³⁷ Zie voetnoot ten aanzien van 2013.

³⁸ Zie voetnoot ten aanzien van 2013.

De WOZ-waarde per waarde/toestands-peildatum 1 januari 2015 kan op basis van de taxatieverslagen als volgt worden weergegeven:

Informatie taxatieverslagen

Adres	Soort taxatieverslag	Waardepeildatum	Soort object	Vastgestelde WOZ-waarde (in €)
Bolwaterstraat 31	Courante niet-woningen	01-01-2015	Winkel	98.000
Bolwaterstraat 31a ³⁹	Woning	01-01-2015 ⁴⁰	Bovenwoning	80.000
Totaal				178.000

5.14 Toelichting geïnterviewden

Hierna zijn –voor zover relevant in het kader van het onderhavige onderzoek– toelichtingen van geïnterviewden opgenomen.

5.14.1 Toelichting Externe 1

Externe 1 heeft medegedeeld na de afronding van Bergstraat 18 aan de Intern Makelaar te hebben gevraagd wat het slechtste pand was in de wijk Q4. Dit bleek Bolwaterstraat 31 te zijn welke te koop werd aangeboden voor € 30.000. Externe 1 heeft vervolgens de onderhandelingen met de Intern Makelaar gevoerd en kwam al snel tot overeenstemming over een verkoopprijs van € 27.500. Tijdens de onderhandelingen is ook een sleutelverklaring door Externe 1 bedongen. In eerste instantie zou Externe 1 Bolwaterstraat 31 alleen kopen, maar nadat de koop van Bolwaterstraat 23-23a door het Gemeenteraadslid mislukt was, heeft Externe 1 besloten om Bolwaterstraat 31 samen met het Gemeenteraadslid te kopen.

Externe 1 is door een buurman gewezen op het feit dat een Gemeenteraadslid geen panden mag aankopen die eigendom zijn van gemeente Venlo zonder dat daar expliciete toestemming voor wordt gegeven. Externe 1 heeft vervolgens het Gemeenteraadslid hierover geïnformeerd.

Externe 1 heeft medegedeeld dat er voor de onroerende zaak Bolwaterstraat 31 een relatief lage prijs is betaald, maar dat er ook veel aan moest gebeuren. Een taxatierapport met betrekking tot de onroerende zaak Bolwaterstraat 31 is bij Externe 1 niet bekend, maar Externe 1 is niet verbaasd dat het pand destijds is getaxeerd voor de kavelprijs minus de sloopkosten.

³⁹ Bij het taxatieverslag ten aanzien van Bolwaterstraat 31a zijn drie referentiepanden vermeld die in 2014 zijn verkocht.

⁴⁰ In het taxatieverslag is vermeld dat indien sprake is van een aan- of verbouwing in 2015 de waardepeildatum 01-01-2016 is. Door een medewerker van BsGW is schriftelijk onder meer medegedeeld dat in het kader van de WOZ-waardebepaling per waardepeildatum 1 januari 2015 bij BsGW niet bekend was of er verbouwingen in 2015 hadden plaatsgevonden aan Bolwaterstraat 31a, dat er geen bezichtiging van het pand had plaatsgevonden en dat er geen rekening was gehouden met verbouwingen bij de bepaling van de WOZ-waarde. De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat waardering via de WOZ veelal op geautomatiseerde en modelmatige wijze plaatsvindt en dat de panden in Q4 allemaal een slechte staat van onderhoud hebben en dat dit in de WOZ waarde niet wordt meegenomen. De Teamleider Vastgoed heeft medegedeeld zich niet te kunnen heugen dat gemeente Venlo in het verleden voor welk pand dan ook bezwaar heeft gemaakt tegen de WOZ waarde, ook niet voor ander vastgoed en dat dit ook kan verklaren waarom WOZ-waardes verschillen ten opzichte van taxaties.

5.14.2 Toelichting Gemeenteraadslid

Het Gemeenteraadslid heeft medegedeeld dat Externe 1 op een gegeven moment Bolwaterstraat 31 heeft gekocht en aan het Gemeenteraadslid vroeg of deze dit samen met Externe 1 wilde kopen. Het Gemeenteraadslid vond dit een goed idee.

Het Gemeenteraadslid heeft medegedeeld dat Externe 1 het Gemeenteraadslid op een gegeven moment belde en aangaf dat iemand Externe 1 medegedeeld had dat het Gemeenteraadslid niet zomaar een onroerende zaak van gemeente Venlo mocht kopen. Het Gemeenteraadslid heeft toen de burgemeester van gemeente Venlo gebeld die heeft medegedeeld dat er bij voorgenomen met raadsleden transacties een ontheffingsregeling van toepassing is.

Volgens het Gemeenteraadslid is de hele verkoop via de regels gelopen en zijn zowel Externe 1 als hijzelf getoetst ten aanzien van de wet Bibob en is er ook ontheffing van Gedeputeerde Staten van provincie Limburg verkregen. Het Gemeenteraadslid heeft medegedeeld dat ten behoeve van de ontheffing door Gedeputeerde Staten van provincie Limburg het collegevoorstel, de koopovereenkomst en een taxatieverslag door gemeente Venlo dienden te worden aangeleverd.

Volgens het Gemeenteraadslid heeft het Gemeenteraadslid 50% van Bolwaterstraat 31 gekocht en heeft Externe 1 ook 50% gekocht.

5.14.3 Toelichting Projectleider Q4

De Projectleider Q4 heeft meegedeeld dat de verkoop van de onroerende zaak Bolwaterstraat 31 met Wethouder Teeuwen besproken is. De voorgenomen verkoopprijs is hierbij toegelicht aan de hand van de taxatiewaarde. Het projectteam Q4 heeft vervolgens goedkeuring voor acceptatie van het bod onder voorbehoud van goedkeuring van het College van B&W verkregen. Tevens is het afgeven van een sleutelverklaring afgestemd met het projectteam. De Projectleider Q4 heeft toegelicht dat het contact tussen het projectteam en de interne makelaar vaak telefonisch verliep en daar geen schriftelijke vastleggingen van beschikbaar zijn.

5.14.4 Toelichting Intern Makelaar

De Intern Makelaar heeft medegedeeld benaderd te zijn door Externe 1 met de vraag wat het meest slechte pand in de verkoop was. Volgens de Intern Makelaar had Externe 1 destijds de werkzaamheden aan de Bergstraat 18 afgerond.

De Intern Makelaar heeft toegelicht dat geen gas, water en elektra in het pand aan de Bolwaterstraat 31 aanwezig waren. Volgens de Intern Makelaar is de waarde van de onroerende zaak Bolwaterstraat 31 in het taxatierapport gebaseerd op de kavelprijs minus de sloopkosten. De Intern Makelaar heeft toegelicht dat dit een reële verkoopprijs werd geacht vanwege de slechte staat waarin de onroerende zaak toenmalig verkeerde.

Na de eerste goedkeuring door het College van B&W van de verkoop van de onroerende zaak Bolwaterstraat 31 heeft Externe 1 verzocht om het pand samen met het Gemeenteraadslid te kopen. Naar aanleiding hiervan heeft de besluitvorming van het College van B&W opnieuw plaatsgevonden, waarbij eerst goedkeuring vanuit provincie Limburg vereist was voor de aankoop van een gemeentelijk pand door een Gemeenteraadslid.

Bijlage 6

6 Verkoop Herschriksel 13-13a en voorgenomen verkoop Herschriksel 11

6.1 Zakelijke weergave signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Voorkennis verkoop Herschriksel 13-13a, optie/verkoop Herschriksel 11 en directe verkoop Herschriksel 13-13a.”

In navolgende tijdlijn zijn –voor het onderzoek relevante– data vermeld in relatie tot de verkoop van Herschriksel 13-13a:^{1 2}

Tijdlijn verkoop Herschriksel 13-13a³

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Par.
13-06-2003	108.400 ⁴	Aankooptaxatie	N/A
29-06-2004	125.000	Levering aan gemeente Venlo	N/A
17-03-2014	N/A	Volgens de notulen van het Projectgroep vastgoed Q4 wordt Herschriksel 13/15 (kraakpand) nog niet gesloopt; er heeft volgens vermelding iemand interesse getoond om het pand te kopen ⁵	N/A
18-03-2014	78.000	Verkooptaxatie	6.2
29-01-2015	48.000	Verkooptaxatie	6.3
04-06-2015	N/A	In een mailbericht van 4 juni 2015 van de Projectleider Q4 aan de Intern Makelaar is onder meer vermeld dat bij voorkeur het pand en naastgelegen perceel gezamenlijk worden verkocht; tevens is vermeld dat bij interesse voor alleen het pand, op dat moment bekeken kan worden of dit wenselijk is	N/A
06-2015 ⁶	55.000	Verkoopbrochure Herschriksel 13-13a	6.4

¹ Voor zover hiertoe informatie voor het onderzoek ter beschikking heeft gestaan.

² Tevens zijn verwijzingen, voor zover relevant, opgenomen naar de paragrafen waarin de onderwerpen nader worden behandeld.

³ Voor zover de voorgenomen verkoop van Herschriksel 11 samenliep met de verkoop van Herschriksel 13-13a is dat in deze tabel en hierna vermeld. Voor het overig is dit vermeld in paragraaf 6.13.

⁴ Deze waarde kan worden uitgesplitst naar winkelruimte begane grond (€ 38.400) en woonhuis (€ 70.000). In het taxatierapport is tevens vermeld dat het object leegstaat en dat het object zowel binnen als buiten toe is aan behoorlijk onderhoud.

⁵ Volgens de notulen van het Projectgroep vastgoed Q4 is de vraagprijs bepaald en wordt deze neergelegd bij Externe 1.

⁶ Op de verkoopbrochure is geen datum vermeld. Volgens mededeling van de Intern Makelaar is deze begin juni 2015 opgesteld.

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Par.
08-06-2015	N/A	Eerste interesse Externe 14 ⁷	6.5
12-06-2015	N/A	Opgave gemeente Venlo dat verkoop van pand is opgenomen op website van gemeente Venlo (status: live)	N/A
16-06-2015	N/A	Mailcorrespondentie over losse verkoop Helschriksel 13-13a in plaats van met naastgelegen perceel	6.6
16-06-2015	N/A	In een mailbericht van de Intern Makelaar van 16 juni 2015 (15:16 uur) (ontvangers niet vermeld) is vermeld dat er op 19 juni 2016 een kijkuurtje is georganiseerd met betrekking tot Helschriksel 13-13a. Tevens is vermeld dat in tegenstelling tot een eerder gezonden mail de woning ook zonder het naastgelegen perceel te koop is	N/A
16-06-2015	N/A	Verzoek optie en koop van pand door Externe 14	6.7
17-06-2016	N/A	Per mailbericht van 17 juni 2016 aan undisclosed recipients, waaronder Vertegenwoordiger 1 van Geïnteresseerde 24 en Externe 3, heeft de Intern Makelaar medegedeeld dat Helschriksel 13-13a inmiddels verkocht is en dat het "kijkuurtje" niet doorgaat	N/A
19-06-2015	N/A	Opgave gemeente Venlo dat pand op website van gemeente Venlo de status "verkocht onder voorbehoud" heeft	N/A
29-06-2015	N/A	Akkoord Wethouder Teeuwen ⁸ in uitvoeringsoverleg met verkoop van Helschriksel 13-13a	N/A
07-07-2015	55.000	Behandeling collegevoorstel in College van B&W en besluit	6.8
10/11-07-2015	N/A	Opgave gemeente Venlo dat pand op website van gemeente Venlo de status "verkocht" heeft	N/A
14-07-2015	55.000	Ondertekening koop/koopovereenkomst namens verkoper	6.9
12-08-2015	N/A	Mailbericht geen kans tot separate aankoop	6.10
31-08-2015	N/A	Sleuteloverdracht	6.11
15/16-09-2015	N/A	Opgave gemeente Venlo dat verkoop van pand niet meer is opgenomen op website van gemeente Venlo (status: offline)	N/A
14-12-2015	N/A	Aankondiging door gemeentelijke Venlo dat wettelijke rente in rekening gebracht zal worden in verband met te laat passeren notariële akte	N/A
23-03-2016	55.000 ⁹	Afrekening van notaris	N/A
29-03-2016	55.000	Levering van gemeente Venlo aan koper (juridische levering)	N/A

⁷ Op basis van ter beschikking staande mailberichten.

⁸ Wethouder Teeuwen heeft in het kader van wederhoor medegedeeld dat de bevoegdheid om akkoord te geven bij een transactie niet bij hem ligt, maar bij het College van B&W of een door het College van B&W gemandateerde ambtenaar. De vermelding van een akkoord van Wethouder Teeuwen moet daarom volgens Wethouder Teeuwen niet te letterlijk geïnterpreteerd worden.

⁹ Op de nota van afrekening is tevens een vergoeding voor wettelijke rente ten bedrage van € 316,44 vermeld.

Een overzicht ten aanzien van de overige geïnteresseerden in de aankoop van Henschriksel 13-13a is in paragraaf 6.12 opgenomen.

De voorgenomen verkoop van Henschriksel 11 is vermeld in paragraaf 6.13, voor zover dit niet samenliep met de verkoop van Henschriksel 13-13a.

In paragraaf 6.14 is als achtergrondinformatie een overzicht van de ter beschikking staande WOZ-waardes rond verkoopdatum van Henschriksel 13-13a opgenomen.

In paragraaf 6.15 is de toelichting van geïnterviewden vermeld.

6.2 18 maart 2014: Taxatie 18 maart 2014

In het Gevel-taxatierapport Henschriksel 13-13A Venlo van Makelaarskantoor 1 van 18 maart 2014, is de marktwaarde voor de onroerende zaak gelegen aan Henschriksel 13-13A getaxeerd op € 78.000. Het doel van de taxatie was volgens vermelding: "Verkoopbeslissing". In het taxatierapport is onder meer het navolgende vermeld:

"Volgens opdrachtgever is het pand Henschriksel 13-13A momenteel gekraakt.

Aan de buitenzijde geeft het pand een uitgewoonde indruk.

(...)

De courantheid van het object is slecht gezien de uitgeleefde indruk en omdat het gekraakt is."

6.3 29 januari 2015: Taxatie 29 januari 2015

In het taxatierapport Henschriksel 13-13A Venlo van Makelaarskantoor 1¹⁰ van 29 januari 2015, is de marktwaarde van Henschriksel 13-13A getaxeerd op €48.000. Het doel van de taxatie was volgens vermelding: "Eventuele verkoop". Tevens is in het taxatierapport het navolgende vermeld:

"De woning (...) wordt al geruime tijd bewoond door krakers.

De staat van onderhoud is zeer slecht te noemen zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde (woning is 'uitgeleefd').

De betreffende woning is al geruime tijd afgesloten van nuts-voorzieningen waardoor het pand zeer vochtig is.

Indien de woning gerenoveerd wordt voor bewoning zal er ca. € 100.000,-- geïnvesteerd dienen te worden."

6.4 juni 2015: Verkoopbrochure

In de verkoopbrochure van de onroerende zaak Henschriksel 13-13A is een vraagprijs vermeld van € 55.000 k.k. voor het woonhuis met ondergrond.

¹⁰ Volgens schriftelijke toelichting van de Intern Makelaar was er sprake van enkelvoudige inkoopopdrachten en geen sprake van aanbestedingen voor wat betreft het inschakelen van taxateurs. Makelaar 1, de ondertekenaar van het taxatierapport, is volgens vermelding op de website van Makelaarskantoor 1 naar de stand van 27 juni 2016 gecertificeerd makelaar-taxateur RMT, register taxateur RT en bouwkundig ingenieur.

Ten aanzien van de verkoopvoorwaarden is in de brochure het navolgende vermeld:

“In de koopovereenkomst zal een antispeculatiebeding worden opgenomen. Dit houdt in dat het object niet binnen 5 jaar doorverkocht mag worden. Tevens wordt er bij de verkoop een gevelrenovatieverplichting opgelegd. De werkzaamheden die daarbij uitgevoerd moeten worden, kunt u bij de makelaar opvragen. Bij de waardering van het pand is rekening gehouden met deze voorwaarden.”

In de verkoopbrochure is vermeld dat definitieve verkoop/besluitvorming door of namens het College van B&W dienen te worden goedgekeurd.

6.5 8 juni 2015: Interesse Externe 14

Per mailbericht van 8 juni 2015 heeft Externe 14 aan de Intern Makelaar diens interesse voor Herschriksel 13-13a en Herschriksel 11 kenbaar gemaakt.

6.6 16 juni 2015: Mailcorrespondentie over losse verkoop Herschriksel 13-13a in plaats van met naastgelegen perceel

Uit mailcorrespondentie van 16 juni 2015 (10:42 uur-15:10 uur) tussen de Intern Makelaar en de Projectleider Q4 kan afgeleid worden dat in vervolg op overleg tussen de toenmalig Projectleider 2 Q4 en de Projectleider Q4 besloten is dat het perceel en het (kraak)pand niet gezamenlijk verkocht zullen worden.

In een mailbericht van 16 juni 2015 (15:17 uur) van de Intern Makelaar aan “undisclosed recipients”¹¹ is onder meer vermeld dat er op 19 juni 2015 een “kijkuurtje” wordt georganiseerd voor Herschriksel 13-13a en dat in tegenstelling tot het eerder gezonden mailbericht¹² de woning ook zonder naastgelegen perceel te koop is.

6.7 16 juni 2015: Verzoek optie en koop van pand door Externe 14

Per mailbericht van 16 juni 2015 (16:15 uur) heeft Externe 14 aan de Intern Makelaar verzocht om “de eerste optie” op het pand en verzocht dat te bevestigen. Per mailbericht van 16 juni 2015 (16:21 uur) heeft Externe 14 aan de Intern Makelaar bevestigd dat “zoals zojuist besproken” Externe 14 het pand heeft gekocht voor de vraagprijs. In reactie hierop heeft de Intern Makelaar onder meer medegedeeld het voorstel en de vraag tot aankoop van het pand bij de projectleiding te zullen neerleggen.

¹¹ Hierin is onder meer Externe 3 begrepen, aangezien Externe 3 dit mailbericht in het kader van het onderzoek heeft verstrekt.

¹² Dit mailbericht heeft in het kader van het onderzoek niet ter beschikking gestaan.

6.8 7 juli 2015: Behandeling collegevoorstel en collegebesluit

6.8.1 Collegevoorstel

6.8.1.1 Achtergrond

In het collegevoorstel van de Intern Makelaar met als onderwerp “verkoop pand Henschriksel 13-13a te Venlo” met registratienummer 15-4456, bestemd voor de vergadering van het College van B&W van 7 juli 2015, is voorgesteld het pand Henschriksel 13-13a te verkopen aan Externe 14 voor een koopsom van € 55.000.¹³ Tevens is vermeld dat om de doelstellingen te behalen van het Wijkontwikkelingsplan er voorwaarden worden opgelegd, zoals een opknapverplichting voor gevel, dak en een zelfbewoningsplicht verbonden aan de verkoop van panden. Daarnaast is vermeld dat het pand te koop is aangeboden aan de huidige huurders/bewoners, maar deze hebben aangegeven volgens het collegevoorstel het pand niet te willen kopen.¹⁴

6.8.1.2 Gevoeligheden

Ten aanzien van de gevoeligheden bij de verkoop van woningen in wijk Q4 is onder meer vermeld dat er is gekozen voor het opnemen van een renovatieverplichting en een verkoopverbod voor vijf jaar en dat verkoop plaatsvindt op basis van een marktconforme waarde. Volgens vermelding wordt met kopers over het beoogd gebruik van het pand gesproken. Tevens is vermeld dat nieuwe potentiële kopers worden besproken met de partners binnen Q4.

6.8.1.3 Interesse

In het collegevoorstel is vermeld dat Externe 14 interesse heeft getoond in het pand Henschriksel 13-13a te Venlo en heeft aangegeven het pand te willen kopen.

6.8.1.4 Verkoopvoorwaarden

De navolgende voorwaarden, onder verwijzing naar de “koopovereenkomst”, zijn in het collegevoorstel vermeld:

- *Renovatieverplichting van de gevel. (...).*
- *Een anti-speculatiebeding inhoudende een vervreemdingsverbod voor een periode van vijf jaar na eigendomsoverdracht (...).*

6.8.1.5 Waarde pand en verkoopprijs

In het collegevoorstel is vermeld dat overeenstemming is bereikt om de onroerende zaak Henschriksel 13-13a tegen een hogere waarde te verkopen dan de marktwaarde van € 48.000. Ten aanzien van de hogere verkoopwaarde dan de taxatiewaarde is in het collegevoorstel het navolgende vermeld:

“Om de waarde van het pand te bepalen is een onafhankelijke taxatie verricht op 29 januari 2015.

¹³ In het voorstel is niet vermeld of dit de prijs k.k. betreft.

¹⁴ De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat alle bewoners een brief hebben gehad en een plattegrond met daarop de panden die te koop werden aangeboden en dat niemand van de bewoners op Henschriksel 13-13a heeft gereageerd.

*De waarde van het pand is destijds bepaald op een marktwaarde van € 48.000,-.
Er is met (...) ¹⁵ overeenstemming bereikt over een koopsom van € 55.000,-. ¹⁶
Daarmee past de verkoop binnen de grondexploitatie ¹⁷ van Q4.
De verkoop is geschied onder voorbehoud van goedkeuring van uw college. ¹⁸*

(...)."

6.8.2 Collegebesluit

In het collegebesluit van 7 juli 2015 is vermeld dat "conform advies" besloten is tot verkoop van de onroerende zaak Helschriksel 13-13a te Venlo aan Externe 14 onder de voorwaarden en bepalingen als vermeld in het koopcontract.

6.9 14 juli 2015: Overeenkomst van koop en verkoop

In de getekende overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak ¹⁹ ²⁰ met referentie OGVAS/2015-4225 is vermeld dat gemeente Venlo aan Externe 14 Helschriksel 13-13A heeft verkocht voor een koopsom van € 55.000 k.k.

In de overeenkomst van koop en verkoop zijn onder bepalingen vermeld omtrent:

- Renovatieverplichting/kettingbeding (art. 7-10)
- Kettingbeding (art. 11)
- Uitsluiting verplichting tot zelfbewoning volgens Algemene Verkoopvoorwaarden (art. 12)
- Anti-speculatiebeding (art. 13)

In de overeenkomst is geen artikel opgenomen ten aanzien van een voorbehoud ten aanzien van besluitvorming door het College van B&W.

Bij de overeenkomst van koop en verkoop is een renovatieplan gevoegd.

¹⁵ Hier stond de naam vermeld van Externe 14.

¹⁶ In een Microsoft Excel overzicht ten aanzien van de verkoop van vastgoed dat werd bijgehouden en overschreven bij het projectbureau Q4 is een vraagprijs voor Helschriksel 13-13a vermeld van € 55.000.

¹⁷ In een door een medewerker van gemeente Venlo verstrekt Microsoft Excel overzicht is als Prognose verkoopwaarde vex p-staat bij 2014 en 2015 een bedrag van € 55.000 vermeld.

¹⁸ In de overeenkomst van koop en verkoop is, zoals vermeld in paragraaf 6.9, geen bepaling over het voorbehoud ten aanzien van besluitvorming door het College van B&W opgenomen.

¹⁹ De overeenkomst van koop en verkoop onroerende zaak is volgens opschrift door de koper met vermelde datum 19 juni 2015 getekend. Met vermelde datum 14 juli 2015 is de koopovereenkomst volgens opschrift ondertekend namens de verkopende partij, gemeente Venlo.

²⁰ De "algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" (hoofdstukken 1, 2 en 4 en een aantal specifieke artikelen van hoofdstuk 3) zijn bij deze verkooptransactie van kracht tenzij in de overeenkomst van koop en verkoop uitdrukkelijk anders staat vermeld.

6.10 12 augustus 2015: Mailbericht geen kans tot separate aankoop

In een mailbericht van Externe 3 aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 van 12 augustus 2015 is onder meer het navolgende vermeld:

"(...)

Ik vind het jammer dat het pand en de " bouwgrond" ernaast, i.t.t. wat eerder door de gemeente is aangegeven, separaat zijn/worden verkocht. Ik had nl zeer zeker interesse voor het pand alleen. Die kans is mij niet meer geboden, helaas. (...)."

6.11 31 augustus 2015: Sleutelverklaring

In een sleutelverklaring is vermeld dat verkoper aan koper de sleutels van het gekochte pand aan Helschriksel 13-13a heeft afgegeven en dat deze door de koper in ontvangst zijn genomen. De sleutelverklaring is volgens opschrift met vermelde datum 31 augustus 2015 ondertekend namens verkoper²¹ en koper. De verkoper en koper zijn ter zake van de sleutelovergave in aanvulling op dan wel uitdrukkelijk in afwijking van de vorenbedoelde koopovereenkomst een aantal zaken overeengekomen.

Dit betreft onder meer:

- ~~1. Koper zal zonder schriftelijke toestemming van verkoper geen duplicaten van deze sleutel laten maken~~
 2. Koper mag in het verkochte ~~geen~~ verbouwings- en verbeteringswerkzaamheden uitvoeren of doen uitvoeren;
 3. Koper mag de woning voor de eigendomsoverdracht niet ter bewoning in gebruik nemen, noch zal hij derden door zijn toedoen het gekochte mogen laten betrekken.
 4. In afwijking van het gestelde in de koopovereenkomst vindt de feitelijke levering van het gekochte plaats op heden.
Vanaf heden komen alle baten ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening;
- (...)."*

Volgens door gemeente Venlo aangeleverde informatie uit de Basisregistratie Personen is er naar de stand van 24 juni 2016 één persoon ingeschreven vanaf 15 april 2016 en één persoon ingeschreven vanaf 20 april 2016 op het adres Helschriksel 13.

Volgens door gemeente Venlo aangeleverde informatie uit de Basisregistratie Personen is er naar de stand van 24 juni 2016 één persoon ingeschreven vanaf 23 maart 2016 op het adres Helschriksel 13a.

Externe 1 heeft schriftelijk medegedeeld dat vanaf 15 april 2016 bewoning plaatsvond op het adres Helschriksel 13-13a.

De juridische levering heeft plaatsgevonden op 29 maart 2016, zoals vermeld in paragraaf 6.1.

²¹ De Teamleider Vastgoed is volgens vermelding op grond van een aan de Teamleider Vastgoed door Burgemeester en Wethouders verleend mandaat bevoegd te besluiten de overeenkomst aan te gaan.

6.12 Overige geïnteresseerden²²

Ten aanzien van de onroerende zaak Helschriksel 13-13a zijn –voor zover uit de ter beschikking staande informatie afgeleid kan worden– andere geïnteresseerden geweest.

Uit de ter beschikking staande informatie zijn de navolgende geïnteresseerden gereconstrueerd:

Geïnteresseerden Helschriksel 13-13a

Geïnteresseerde	1 ^e vermelding in ter beschikking staande mailberichten	1 ^e vermelding in ter beschikking staande notulen projectgroep Vastgoed Q4 (tenzij anders vermeld)	Eventuele vraagprijs gemeente Venlo (in €)	Eventueel bod (in €)
Externe 1	15-07-2014	17-03-2014 ²³	95.000	N/A
Vertegenwoordiger van Geïnteresseerde 25	09-02-2015	26-01-2015 ²⁴	48.000	N/A
Geïnteresseerde 9	01-04-2015	N/A	N/A	N/A
Externe 3	12-05-2015 ²⁵	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 18	02-06-2015	N/A	N/A	N/A
Externe 14	08-06-2015	N/A	55.000	55.000
Geïnteresseerde 33	11-06-2015	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 19	13-06-2015	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerden 20 en 21	15-06-2015	N/A	N/A	N/A
Vertegenwoordiger 1 van Geïnteresseerde 24	15-06-2015	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 22	17-06-2015	N/A	N/A	N/A
Geïnteresseerde 23	20-06-2015	N/A	N/A	N/A

²² Ter informatie is in het overzicht eveneens de koper vermeld.

²³ Uit de notulen van de projectgroep Vastgoed Q4 van 15 april 2014 kan afgeleid worden dat de in de notulen van 17 maart 2014 vermelde interesse betrekking had op Externe 1.

²⁴ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4.

²⁵ In een mailbericht van Externe 3 aan de Intern Makelaar is gevraagd of er (kleine) objecten voor verkoop beschikbaar zijn, waarbij achterstallig onderhoud geen bezwaar is. Tevens is vermeld dat (...) (hier wordt mogelijk Externe 1 bedoeld) Externe 3 getipt heeft met betrekking tot bijvoorbeeld Helschriksel.

6.13 Voorgenomen verkoop Helschriksel 11^{26 27}

In navolgende tijdlĳn zijn –voor het onderzoek relevante– data vermeld in relatie tot de voorgenomen verkoop van Helschriksel 11:²⁸

Tijdlĳn inclusief interesses verkoop Helschriksel 11²⁹

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Vermelding op lijst geïnteresseerden
24-03-2003	88.500	Aankooptaxatie ³⁰	N/A
23-04-2004	95.000	Levering aan gemeente Venlo	N/A
09-02-2015/ 20-07-2015	25.000– 35.000	Interesse per mail Vertegenwoordiger van Geïnteresseerde 25 (indicatie grondprijs van € 25.000–€ 35.000)	(Zonder datum); brief aan gemeente ³¹
01-04-2015	N/A	Interesse per mail Geïnteresseerde 9	Niet vermeld ³²
16-06-2015/ 29-05-2015	N/A	Interesse per mail Geïnteresseerde 18	(Zonder datum); mail website ³³
17-06-2015	N/A	Interesse per mail Vertegenwoordiger 2 van Geïnteresseerde 24	N/A

²⁶ Uit een taxatierapport ten aanzien van Helschriksel 11 van 24 maart 2003 blijkt dat het destijds een bebouwd perceel betrof. Uit de foto op een taxatierapport ten aanzien van Helschriksel 13-13a van 18 maart 2014 kan afgeleid worden dat het pand Helschriksel 11 op enig moment is gesloopt. Waar in deze paragraaf over een perceel wordt gesproken, wordt bedoeld het perceel waar voorheen pand Helschriksel 11 op stond.

²⁷ In deze paragraaf wordt niet ingegaan op de vraagprijs, aangezien het geen verkoop betreft.

²⁸ Voor zover hiertoe informatie voor het onderzoek ter beschikking heeft gestaan.

²⁹ Voor zover de voorgenomen verkoop van Helschriksel 11 samenliep met de verkoop van Helschriksel 13-13a is dat in de tabel in paragraaf 6.1 en daarna vermeld. Voor het overig is dit in paragraaf 6.13 vermeld.

³⁰ Dit betreft een taxatie van een bovenwoning annex winkelruimte op de begane grond (tussenpand), het geheel met ondergrond en binnenplaats. In het taxatierapport is onder meer vermeld dat de afwerking eenvoudig en niet professioneel is verricht en dat de begane grond op alle onderdelen in zeer slechte staat verkeert. Tevens is vermeld dat bij de taxatie ervan uit is gegaan dat beschadigde linkerzijgevel hersteld zal worden en dat hernieuwd winkelgebruik van de begane grond niet realistisch wordt geacht.

³¹ Volgens toelichting van de Projectsecretaresse Q4 ligt er aan de opname in de lijst met geïnteresseerde een brief ten grondslag van 11 mei 2010 van Q4 aan Geïnteresseerde 25 waarin een projectvoorstel ten aanzien van Helschriksel 11 is afgewezen.

³² Volgens toelichting van de Projectsecretaresse Q4 is het bij de Projectsecretaresse Q4 niet bekend waarom Geïnteresseerde 9 niet op de lijst met geïnteresseerden vermeld is.

³³ Volgens toelichting van de Projectsecretaresse Q4 ligt er aan de opname in de lijst met geïnteresseerde een mailbericht ten grondslag van 26 mei 2015 van Geïnteresseerde 18 aan q4@venlo.nl waarin interesse van Geïnteresseerde 18 ten aanzien van opknappwoningen is vermeld.

Datum	Bedrag in €	Toelichting	Vermelding op lijst geïnteresseerden
18-06-2015	N/A	Interesse per mail Externe 3	(Zonder datum); mail (...) ^{34 35}
14-07-2015 ³⁶ 37	N/A	Interesse per mail Geïnteresseerde 24 (Vertegenwoordiger 1 van Geïnteresseerde 24 ³⁸ en Vertegenwoordiger 2 van Geïnteresseerde 24) ten aanzien van de vestiging van een mini-hotel	Niet vermeld ³⁹
04-08-2015	N/A	De toenmalig Projectleider 2 Q4 bericht per mail Externe 3 dat gemeente Venlo in gesprek is met een partij die als eerste interesse heeft getoond	N/A
09-12-2015	N/A	Uit een mailbericht van de toenmalig Projectleider 2 Q4 kan afgeleid worden dat een aanbestedingsprocedure ⁴⁰ zal worden opgestart omdat gemeente Venlo met Geïnteresseerde 24 geen overeenstemming heeft bereikt	N/A
11-12-2015	N/A	Interesse per mail Externe 14	11-12-2015 mail (.....) ⁴¹

³⁴ Hier stond de naam vermeld van de toenmalig Projectleider 2 Q4.

³⁵ Volgens toelichting van de Projectsecretaresse Q4 is de interesse van Externe 3 mondeling via de toenmalig Projectleider 2 Q4 gelopen.

³⁶ Eerste overleg heeft volgens vermelding in de voorwaarden voor ontwikkeling kavel Henschriksel van 1 juli 2015 op 22 juni 2015 plaatsgevonden met de Stedenbouwkundige en de toenmalig Projectleider 2 Q4. Hierin is tevens het navolgende vermeld: *“Uiterlijk 1 oktober 2015 besluit initiatiefnemer of een mini-hotel/Bed & Breakfast op deze locatie haalbaar is. Initiatiefnemer laat uiterlijk op deze datum weten of de voorgestelde ontwikkeling doorgang kan vinden.”* In een mailbericht van 22 september 2015 van de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan Vertegenwoordiger 1 van Geïnteresseerde 24 en Vertegenwoordiger 2 van Geïnteresseerde 24, met in kopie onder meer de Beleidsondersteunend medewerker Planeconomie, is onder meer het navolgende vermeld: *“Wanneer jullie zaken verder uitgewerkt hebben gaan wij graag weer met jullie in gesprek. We hebben afgesproken om de datum van 1 oktober aanstaande iets op te rekken naar 15 november 2015.”*

³⁷ In de notulen van het vastgoedoverleg van 14 juli 2015 is vermeld dat er is interesse in de kavel in het kader van de realisatie van een mini-hotel.

³⁸ De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft schriftelijk medegedeeld dat er een optie was verstrekt aan Vertegenwoordiger 1 van Geïnteresseerde 24, welke heeft geduurd tot 15 november 2015.

³⁹ Volgens toelichting van de Projectsecretaresse Q4 is er geen specifieke reden waarom Geïnteresseerde 24 niet op de lijst met geïnteresseerden vermeld is.

⁴⁰ De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft medegedeeld dat voor een biedingsprocedure is gekozen, omdat meerdere partijen interesse hebben getoond en op deze manier het meest zuiver is om iedereen een kans te bieden, maar ook om het beste plan te krijgen en de minste tijd hiermee te verliezen.

⁴¹ Hier stond de naam vermeld van de Intern Makelaar.

6.14 Overzicht WOZ-waardes

In het kader van het onderzoek heeft met betrekking tot de onroerende zaak Henschriksel 13-13a de navolgende informatie met betrekking tot WOZ-waardes ter beschikking gestaan:

WOZ-waardes⁴² Henschriksel 13-13a

Periode	Waardepeildatum	WOZ-waarde Henschriksel 13-13a in €
2013	01-01-2012	150.000
2014	01-01-2013	146.000
2015	01-01-2014	145.000 ⁴³
2016	01-01-2015	147.000

De WOZ-waarde per waarde/toestands-peildatum 1 januari 2015 kan op basis van de taxatieverslagen als volgt worden weergegeven:

Informatie taxatieverslagen

Adres	Soort taxatieverslag	Waardepeildatum	Soort object	Vastgestelde WOZ-waarde (in €)
Henschriksel 13 ⁴⁴	Woning	01-01-2015 ⁴⁵	Bovenwoning	124.000
Henschriksel 13a	Niet-woning	01-01-2015 ⁴⁶	Opslag/distributie	23.000
Totaal				147.000

6.15 Toelichting geïnterviewden

Hierna zijn -voor zover relevant in het kader van het onderhavige onderzoek- toelichtingen van geïnterviewden opgenomen.

⁴² Voor zover er geen WOZ-waarde beschikbaar was, is de vermelde economische waarde vermeld.

⁴³ Volgens mededeling van een beleidsadviseur van gemeente Venlo is hier sprake van een ambtshalve vermindering na bezwaar (waarde volgens taxatieverslagen is € 10.000 hoger, zijnde € 155.000).

⁴⁴ Bij het taxatieverslag ten aanzien van Henschriksel 13 zijn drie referentiepanden vermeld die in 2014 zijn verkocht.

⁴⁵ In het taxatieverslag is vermeld dat indien sprake is van een aan- of verbouwing in 2015 de waardepeildatum 01-01-2016 is. Door een medewerker van BsGW is schriftelijk onder meer medegedeeld dat in het kader van de WOZ-waardebepaling per waardepeildatum 1 januari 2015 bij BsGW niet bekend was of er verbouwingen in 2015 hadden plaatsgevonden aan Henschriksel 13, dat er geen bezichting van het pand had plaatsgevonden en dat er geen rekening was gehouden met verbouwingen bij de bepaling van de WOZ-waarde.

⁴⁶ In het taxatieverslag is vermeld dat indien sprake is van een aan- of verbouwing in 2015 de waardepeildatum 01-01-2016 is. Door een medewerker van BsGW is schriftelijk onder meer medegedeeld dat in het kader van de WOZ-waardebepaling per waardepeildatum 1 januari 2015 bij BsGW niet bekend was of er verbouwingen in 2015 hadden plaatsgevonden aan Henschriksel 13a, dat er geen bezichting van het pand had plaatsgevonden en dat er geen rekening was gehouden met verbouwingen bij de bepaling van de WOZ-waarde.

6.15.1 Toelichting Externe 3

Externe 3 heeft interesse voor de onroerende zaak Henschriksel 13-13a getoond. Gemeente Venlo heeft destijds aangegeven dat het pand alleen tezamen met het naastgelegen kavel, Henschriksel 11, te koop was. Doordat gemeente Venlo twijfelde over de bestemming van het pand is de eventuele verkoop aan Externe 3 niet concreet geworden.

Op 16 juni 2015 heeft Externe 3 volgens mededeling een mailbericht ontvangen dat een kijkuur werd georganiseerd op 19 juni 2015. In het mailbericht is tevens vermeld dat het pand en de naastgelegen kavel niet langer gezamenlijk verkocht werden. Externe 3 heeft medegedeeld dat het pand een dag na het mailbericht van 16 juni 2015 is verkocht. Zonder de eis om tevens de kavel te kopen is het pand Henschriksel 13-13a volgens Externe 3 veel interessanter voor potentiële kopers. Externe 3 heeft medegedeeld dat in dit geval door gemeente Venlo niet eenduidig en niet transparant is gehandeld.

6.15.2 Toelichting Projectleider Q4

De Projectleider Q4 en de Intern Makelaar waren voornemens het pand en de kavel gezamenlijk in de verkoop te zetten. De Projectleider Q4 heeft medegedeeld dat het een relatief kleine kavel betreft. Naar aanleiding van argumenten van de toenmalig Projectleider 2 Q4 is het pand Henschriksel 13-13a afzonderlijk verkocht. De Intern Makelaar heeft toen alle geïnteresseerden gemeld dat het pand en de kavel afzonderlijk werden verkocht. De Projectleider Q4 heeft medegedeeld dat er toen een bod is uitgebracht door Externe 14 en dit bod van Externe 14 door de gemeente geaccepteerd is.

6.15.3 Toelichting Intern Makelaar

De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat in eerste instantie het plan was om de onroerende zaak Henschriksel 13-13a afzonderlijk te verkopen van het perceel Henschriksel 11. Op basis hiervan is een verkoopbrochure opgesteld voor Henschriksel 13-13a. De Intern Makelaar heeft toegelicht dat vervolgens het projectteam zowel het kraakpand op het adres Henschriksel 13-13a als het naastgelegen perceel grond op het adres Henschriksel 11 in één keer wilde verkopen. Volgens de Intern Makelaar is later toch besloten om de onroerende zaak Henschriksel 13-13a apart te verkopen van Henschriksel 11. De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat het projectteam heeft besloten om de kavel niet te verkopen omdat deze via een aanbesteding weggezet moest worden. De Intern Makelaar heeft toegelicht dat toen een open dag is georganiseerd voor Henschriksel 13-13a. Eén dag voor de open dag heeft een koper zich gemeld die bereid was om de vraagprijs te betalen. Volgens de Intern Makelaar heeft het projectteam het bod geaccepteerd waarna de open dag voor Henschriksel 13-13a is afgezegd.

Bijlage 7

7 Interesse aankoop/huur Mgr. Nolensplein 53-54¹

7.1 Zakelijke weergave signaal

De zakelijke weergave van het signaal luidt als volgt:

“Geen reacties op getoonde interesse voor Mgr. Nolensplein 53 en 54.”

7.2 Tijdlijn

In navolgende tijdlijn zijn -voor het onderzoek relevante- data vermeld in relatie tot het ontbreken van reacties op getoonde interesse in Mgr. Nolensplein 53-54:^{2 3}

Tijdlijn geen reactie getoonde interesse Mgr. Nolensplein 53-54

Datum	Toelichting
18-07-2014	In een mailbericht van Geïnteresseerde 26 aan info@q4.nl is vermeld dat Geïnteresseerde 26 heeft vernomen dat het pand Mgr. Nolensplein 54 leeg is komen te staan, en is dichtgeplakt, vanwege het faillissement van Externe 15. Tevens heeft Geïnteresseerde 26 verzocht of dit pand te huur is dan wel aan te geven wie er over gaat om meer informatie over dit pand te verstrekken. Geïnteresseerde 26 kent iemand die er misschien interesse in heeft.
24-07-2014	In een mailbericht van Geïnteresseerde 26 aan info@venlo.nl met in kopie info@venloverwelkomt.nl is onder meer vermeld dat Geïnteresseerde 26 op 18 juli 2014 een mailbericht heeft gestuurd aan info@q4, maar helaas nog geen reactie te hebben ontvangen. Geïnteresseerde 26 vraagt vervolgens wie aan Geïnteresseerde 26 informatie kan verstrekken over het pand Mgr. Nolensplein 54.
26-10-2015	In de notulen van de Stuurgroep Q4 van 26 oktober 2015 (opgesteld door de Projectsecretaresse Q4 met vermelde datum 26 november 2015) is bij rondvraag het navolgende vermeld: <i>“- (...) ,⁴ (...), heeft interesse getoond in de huur dan wel koop van het pand Nolensplein 54 (pand Externe 17).”</i>

¹ In deze bijlage wordt niet ingegaan op de vraagprijs, aangezien het geen feitelijke verkoop betreft.

² Voor zover hiertoe informatie voor het onderzoek ter beschikking heeft gestaan.

³ Tevens zijn verwijzingen, voor zover relevant, opgenomen naar de paragrafen waarin de onderwerpen nader worden behandeld.

⁴ Hier stond de naam vermeld van Geïnteresseerde 26.

Datum	Toelichting
26-11-2015	<p>In een mailbericht van Geïnteresseerde 26 aan de Intern Makelaar is vermeld dat Geïnteresseerde 26 op 26 november 2015 telefonisch contact heeft gehad met de Intern Makelaar over het pand Mgr. Nolensplein 54. Tevens is vermeld dat Geïnteresseerde 26 aan de Intern Makelaar had medegedeeld dat er belangstelling is om het pand geheel inclusief de appartementen aan te kopen, maar dat de Intern Makelaar Geïnteresseerde 26 vertelde dat het al verhuurd was. Geïnteresseerde 26 heeft volgens vermelding verzocht om contact op te nemen met Geïnteresseerde 26 mocht gemeente Venlo overgaan tot verkoop van het gehele of een gedeelte van het blok.</p>
03-12-2015	<p>In een mailbericht van Geïnteresseerde 26 aan de Intern Makelaar is vermeld dat Geïnteresseerde 26 terug wil komen op het telefonisch gesprek van 26 november 2015. Volgens vermelding heeft Geïnteresseerde 26 vernomen dat de huurder de Vertegenwoordiger van Externe 17 is en van de zijde van de Intern Makelaar heeft Geïnteresseerde 26 niets meer vernomen, ook niet of het pand of een gedeelte (de appartementen) ervan en wat er nog meer omheen ligt zoals Mgr. Nolensplein 53 te koop zijn, hetgeen Geïnteresseerde 26 erg jammer vindt. Geïnteresseerde 26 heeft benadrukt in het verleden al geïnformeerd te hebben naar het pand en dit ook gevraagd te hebben aan Wethouder Teeuwen in een gesprek op 22 oktober 2015.</p>
04-12-2015	<p>De Intern Makelaar heeft volgens vermelding in een mailbericht aan Geïnteresseerde 26 medegedeeld dat ze de mail van 26 november 2015 heeft doorgezet naar de toenmalig Projectleider 2 Q4 en dat ze dit ook zal doen met de mail van 3 december 2015 van Geïnteresseerde 26.</p>
10-12-2015	<p>In een mailbericht van Geïnteresseerde 26 aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 vraagt Geïnteresseerde 26 onder meer waarom Geïnteresseerde 26 al meer dan een jaar geen enkele reactie heeft ontvangen, laat staan een antwoord krijgt van gemeente Venlo op de gestelde vraag.</p>
11-12-2015	<p>In een mailbericht van de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan Geïnteresseerde 26 met in kopie de Intern Makelaar is vermeld dat de mailberichten die Geïnteresseerde 26 naar info@q4.nl heeft verstuurd niet bij de toenmalig Projectleider 2 Q4 terecht zijn gekomen en dat de toenmalig Projectleider 2 Q4 na zal gaan wat hiervan de reden is. Tevens is vermeld dat de toenmalig Projectleider 2 Q4 het spijtig vindt dat de toenmalig Projectleider 2 Q4 Geïnteresseerde 26 nu pas hierover kan informeren. Ten aanzien van de panden en de bovengelegen appartementen heeft de toenmalig Projectleider 2 Q4 medegedeeld dat gemeente Venlo een eerste recht van koop heeft verstrekt aan Externe 17. Mocht Externe 17, op het moment dat de gemeente deze te koop aanbiedt, afzien van koop dan zullen andere partijen hiervoor benaderd worden. Tot slot is vermeld dat de gegevens van Geïnteresseerde 26 als geïnteresseerde voor de aankoop van deze panden zullen worden vermeld.</p>

7.3 Geïnteresseerden

De geïnteresseerden kunnen –voor zover uit de ter beschikking staande informatie afgeleid kan worden– als volgt worden weergegeven:

Geïnteresseerden Mgr. Nolensplein 53 en 54

Geïnteresseerde	1 ^e vermelding in ter beschikking staande mailberichten	1 ^e vermelding in ter beschikking staande notulen projectgroep Vastgoed (tenzij anders vermeld)	Vermelding in lijst met geïnteresseerden	Betreffend huisnummer Mgr. Nolensplein
Geïnteresseerde 26	18-07-2014	26-10-2015 ⁵	Ja, met datum 18-07-2014	54
Geïnteresseerde 26	26-05-2014	N/A	N/A	53
Externe 8/Externe 11/ Externe 4 ⁶	29-07-2014	10-11-2014 ⁷	N/A	53 en 54 ⁸
Geïnteresseerde 27	16-10-2014	N/A	N/A	53
Vertegenwoordiger van Externe 17 ⁹	Niet beschikbaar	10-11-2014 ¹⁰	N/A	54
Geïnteresseerde 8	21-10-2014	10-11-2014 ¹¹	N/A	54
Geïnteresseerde 28 ¹²	4-12-2015 ¹³	N/A	Ja (ongedateerd)	54
Geïnteresseerde 29	18-4-2016	N/A	Ja, met datum 18-04-2016	53
Geïnteresseerde 30	N/A	N/A	Ja, met datum 23-05-2016	53
Geïnteresseerde 31	N/A	N/A	Ja (ongedateerd)	54

⁵ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4.

⁶ Externe 8 heeft interesse getoond in het gehele Blok van Gendt.

⁷ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4.

⁸ Volgens vermelding op een belangstellendenlijst naar de stand van 22 juli 2014 is ten aanzien van Mgr. Nolensplein 54 tevens interesse van een belegger, via Externe 4.

⁹ Volgens een collegevoorstel ten behoeve van behandeling in het College van B&W van 10 maart 2015 zijn de eerste onderhandelingen gestart in oktober 2014. Uiteindelijk is er met de datum 14 oktober 2015 een huurovereenkomst afgesloten tussen Externe 17 en gemeente Venlo ten aanzien van Mgr. Nolensplein 54. In deze overeenkomst is tevens begrepen een "right of first refusal" ten aanzien van de aankoop van het gehele complex, te weten Mgr. Nolensplein 54 (commerciële ruimte inclusief 13 appartementen), en een optie tot huur van het pand Mgr. Nolensplein 53 (Externe 16).

¹⁰ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4.

¹¹ Dit betreft de notulen van de Stuurgroep Q4.

¹² In de lijst met geïnteresseerden vastgoed is vermeld dat Geïnteresseerde 28 interesse heeft in de panden: "Mgr. Nolensplein 53,54 en appartementen Parkstraat 1-21-25, 27, 12 appartementen nr. 23 niet in eigendom."

¹³ Mailbericht ziet alleen toe op Mgr. Nolensplein 54.

7.4 Toelichting geïnterviewden

Hierna zijn –voor zover relevant in het kader van het onderhavige onderzoek– toelichtingen van geïnterviewden opgenomen.

7.4.1 Toelichting Evenementenmanager

De Evenementenmanager heeft desgevraagd medegedeeld ten aanzien van de interesse van Geïnteresseerde 26 in Mgr. Nolensplein 53-54 dat het mailbericht van Geïnteresseerde 26 is binnengekomen op het mailadres info@venloverwelkomt.nl, echter dat er twee personen zijn die op dat mailbericht gereageerd zouden kunnen hebben en deze niet meer werkzaam zijn bij Stichting Venlo Partners.

7.4.2 Toelichting Intern Makelaar

De Intern Makelaar heeft medegedeeld door Geïnteresseerde 26 benaderd te zijn over diens interesse voor de onroerende zaak Mgr. Nolensplein 54. De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat indien geïnteresseerde kopers contact opnamen over onroerende zaken die niet bij de Intern Makelaar in de verkoop stonden, de Intern Makelaar de namen van deze geïnteresseerden communiceerde naar het projectteam Q4. De Intern Makelaar heeft medegedeeld de interesse van Geïnteresseerde 26 aan de toenmalig Projectleider 2 Q4 te hebben gecommuniceerd nadat Geïnteresseerde 26 telefonisch diens interesse had kenbaar gemaakt. De Intern Makelaar heeft medegedeeld dat de onroerende zaak Mgr. Nolensplein 54 niet in de verkoopportefeuille van de Intern Makelaar zat.

7.4.3 Toelichting Projectsecretaresse Q4

Geïnteresseerde 26 is met een vermelde datum van 18 juli 2014 opgenomen in een Microsoft Excel overzicht dat door gemeente Venlo is bijgehouden ten aanzien van geïnteresseerden in onroerende zaken in Q4. De Projectsecretaresse Q4 heeft medegedeeld dat zij Geïnteresseerde 26 op 11 december 2015 in het overzicht heeft vermeld (met datumvermelding 18 juli 2014). De Projectsecretaresse Q4 heeft ook schriftelijk medegedeeld dat de Projectsecretaresse Q4 toegang heeft tot de mailbox waarin mails binnenkomen die verstuurd worden aan info@q4.nl, maar dat deze niet automatisch in de persoonlijke mailbox van de Projectsecretaresse Q4 verschijnen. De Projectsecretaresse Q4 heeft tevens medegedeeld dat de Projectsecretaresse Q4 het mailbericht voor het eerst heeft gezien, nadat de toenmalig Projectleider 2 Q4 de Projectsecretaresse Q4 hiernaar had gevraagd.

7.4.4 Toelichting toenmalig Projectleider 2 Q4

De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft medegedeeld dat in de beleving van de toenmalig Projectleider 2 Q4 Geïnteresseerde 26 een mailbericht heeft verstuurd aan het mailadres info@q4.nl. De Projectsecretaresse Q4 stuurde de inkomende mailberichten door naar de desbetreffende medewerkers. De Projectsecretaresse Q4 heeft volgens de toenmalig Projectleider 2 Q4 een aantal maanden of wellicht zelfs langer het desbetreffende mailbericht niet gelezen. Mede in vervolg daarop en het mailbericht van de Intern Makelaar hierover, heeft de toenmalig Projectleider 2 Q4 een mailbericht gestuurd aan Geïnteresseerde 26.

De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft medegedeeld geen reactie op het door de toenmalig Projectleider 2 Q4 verstuurd mailbericht van 11 december 2015 aan Geïnteresseerde 26 ontvangen te hebben. Het mailbericht van 11 december 2015 is het enige mailbericht dat de toenmalig Projectleider 2 Q4 aan Geïnteresseerde 26 heeft gestuurd.

De datum en het tijdstip zoals vermeld in de lijst met geïnteresseerden betreffen volgens de toenmalig Projectleider 2 Q4 de datum en het tijdstip van de getoonde interesse en niet van vermelding in de lijst. De toenmalig Projectleider 2 Q4 heeft toegelicht op of omstreeks 18 juli 2014 geen mailbericht direct of indirect van Geïnteresseerde 26 te hebben ontvangen.