

EMBARGO TOT DONDERDAG 12 MEI 21.50 u.

ARCHIEFEXEMPLAAR

GRIFFIE GEMEENTERAAD

Gemeenteraad van Venlo

Raadsvoorstel 2011-16

ons kenmerk GEGRH /
behandeld door Geert van Soest
doorkiesnummer +31 77 3596924
e-mail g.vansoest@venlo.nl

onderwerp Second opinion raadsvoorstel Ontwikkelplan FHK

datum 11 mei 2011

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft het Ontwikkelplan FHK 2025 ter besluitvorming aan de Gemeenteraad voorgelegd. Ter voorbereiding op deze besluitvorming is vanuit het fractievoorzittersoverleg van 14 maart jongstleden een klankbordgroep ingesteld om een *second opinion* te geven over deze stukken. De klankbordgroep bestaat uit:

Jos Feller (D66, voorzitter),
Wilma de Bruin (PvdA), vervanger Haj Janssen,
Ton Heerschop (SP), vervanger Alexander Vervoort,
Pierre Hen (VVD),
Gilbert Idink (CDA),
Frans Schatorjé (LokaleDemocraten).

De vragen die de klankbordgroep moet beantwoorden zijn:

1. Zijn alle risico's benoemd?
2. Zijn de benoemde risico's goed ingeschat en in afdoende mate van beheersmaatregelen voorzien?

De nadruk ligt hierbij op de financiële risico's die de gemeente Venlo loopt bij de ontwikkeling van het FHK terrein en daarbinnen vooral bij het MFC.

De klankbordgroep is bij de beantwoording van de vragen vanuit de raadsgriffie ondersteund door de heer Geert van Soest en mevrouw Milly Smits. Ter uitvoering van haar taak heeft de klankbordgroep de heren Floor Kist, Quint Meijer en Jos van der Putte van *De Roo Management & Advies* uit Utrecht gevraagd mee te werken aan deze *second opinion*. De totstandkoming van de *second opinion* is ondersteund door de heer Stef Kuipers, hoofd

postadres Postbus 3434
postcode 5902 RK Venlo
bezoekadres Garnizoenweg 3 Venlo
telefoon 14 077
telefax 077-359 67 66
internet www.venlo.nl
bank BNG 285008749

Ontwikkelbedrijf Venlo en mevr. Stella Mennen, projectmanager Ontwikkelbedrijf Venlo. *De Roo Management & Advies* heeft (in wisselende samenstelling) gesproken met de heren A. Boelman en J. Thomassen (Fakton), J. Houdijk (AKD) en Hans van de Ven, projectdirecteur KazerneKwartier.

Door de aard van het onderzoek heeft beoordeling niet anders dan op hoofdlijnen kunnen plaats vinden. Ongetwijfeld ten overvloede wordt er op gewezen dat oppervlaktes, kengetallen, normbedragen, berekeningen etc. niet intensief zijn gecontroleerd omdat de klankbordgroep uitgaat van de te verwachten professionaliteit van de voorbereiding; het is bovendien niet de taak van de Raad om details te controleren.

1. Ontwikkeling Frederik Hendrik Kazerne

Op initiatief van de Gemeenteraad van Venlo zijn plannen ontwikkeld voor de Frederik Hendrik Kazerne in Venlo (Blerick). Dit project wordt het nieuwe visitekaartje van de stad. Het gebied ligt direct aan de Maas en de groene uiterwaarden. Dit geeft het terrein een bijzonder karakter, zeker in combinatie met de ontwikkeling van de hoogwatergeul in het gebied Raaijweide.

Er komt een Multi Functioneel Centrum (MFC) met het nieuwe wedstrijdstadion voor VVV-Venlo. ROC Gilde Opleidingen is er gepland met een nieuwe vestiging voor circa 2.000 leerlingen. Deze nieuwe vestiging vervangt een aantal andere locaties in Venlo en biedt de leerlingen een zogenaemde contextrijke leeromgeving waarbij in samenwerking met het MFC een praktijkgerichte opleiding wordt aangeboden. Er wordt in het project een plaats ingeruimd voor Holland Casino, dat er een nieuw concept wil realiseren, en voor Top Care Health Services. Daarnaast tonen andere gegadigden interesse in het FHK terrein.

Er staat voor de komende jaren een investeringsprogramma van zo'n 500 miljoen euro op stapel. Daaromheen wordt de verkeersontsluiting, het parkeren en de langzaam verkeersverbinding met de binnenstad uiterst belangrijk, terwijl ook aandacht moet zijn voor de archeologische en cultuurhistorische waarde van het gebied: de resten van de Romeinse nederzetting Blariacum, het 17e eeuwse Fort St. Michiel en de Frederik Hendrik Kazerne. En behalve voor het verleden moet er aandacht zijn voor de toekomst, in de vorm van de duurzaamheidsnorm C2C die voor alle projecten in Venlo geldt. Kortom, een uitdagend en veeleisend programma.

2. De kern van de analyse

Zijn alle risico's benoemd?

Het College heeft vele risico's benoemd. De opsomming van benoemde risico's met eventuele aanvullende vragen is als bijlage opgenomen. Vier belangrijke risico's zijn door het College niet of niet voldoende benoemd:

1. Het onderhandelingsresultaat met MFC De Kazerne legt het grootste risico voor de vastgoedexploitatie van het MFC bij de gemeente neer;
2. De gemeente neemt een bestuurlijk risico door zowel in in het MFC te participeren, als daaraan een bedrag van 21,7 mln te lenen. Daarmee krijgt de gemeente twee tegenovergestelde belangen;

3. Het risico bestaat dat de aanbesteding van het MFC geen goede exploitant oplevert. In een aanbesteding moeten alle randvoorwaarden en beschrijvingen van tevoren eenduidig zijn opgeschreven. In een 'reguliere' aanbesteding is dat al riskant, in dit geval is het risico groter omdat de gemeente qualitate qua onvoldoende kennis heeft van commerciële exploitatie van evenementen;
4. De gemeente loopt renterisico's in aandelenkapitaal en/of lening.

Zijn de benoemde risico's goed ingeschat en in afdoende mate van beheersmaatregelen voorzien?

Het College heeft veel moeite gedaan om de benoemde risico's in te schatten en te beheersen. Voor drie onderdelen van het Ontwikkelplan FHK 2025 is dat echter nog niet voldoende gelukt:

1. Uitblijven van exploitant: Het College financiert een belangrijk deel van het MFC. Met de aanbesteding hoopt het College een gegadigde te vinden voor de succesvolle exploitatie van het MFC. Als er geen goede exploitant wordt gevonden loopt het gehele project financiële risico's. Er ontbreekt een exitstrategie die kan voorkomen dat de gemeente de komende tien jaar zal moeten blijven bijbetalen;
2. Minder gunstige resultaten VVV-Venlo: het succes van het Ontwikkelplan FHK 2025 is in belangrijke mate afhankelijk van het succes van VVV-Venlo. De exploitatie van het MFC, waarvan de exploitant de eerste risicodragers is, is deels ook van het succes van VVV-Venlo afhankelijk. Gaat dat niet goed, dan is de kans groot dat de gemeente als voornaamste risicodragers van het vastgoed verlies moet nemen of financiële middelen moet bijstorten om de exploitatie van het MFC mogelijk te houden. Er ontbreekt een exitstrategie om met deze eventualiteit om te gaan;
3. Tijdsdruk: er ontbreekt een uitvoeringsprogramma waarmee het College aangeeft op welke wijze het project uitgevoerd en beheerd gaat worden.

3. Uitwerking van de belangrijkste risico's

Het raadsvoorstel Ontwikkelplan FHK 2025 gaat om een groot en complex project: het ontwikkelen van een terrein, onderhandelingen over bouw, het ontwikkelen en exploiteren van parkeerterreinen, de bouw van omringende infrastructuur en het ontwikkelen en exploiteren van een multifunctioneel centrum. De complexiteit van het voorstel zit 'm vooral in de onderlinge afhankelijkheid tussen de onderdelen. Daarnaast brengen enkele onderdelen grote ontwikkelrisico's met zich mee.

Naar onze mening vormt de grondexploitatie de startmotor van het raadsvoorstel en is de het MFC het vliegwiel van de ontwikkeling FHK 2025. Het toekomstige succes van VVV-Venlo geeft stevigheid aan de succesvolle exploitatie van het MFC, die de basis vormt voor de grondexploitatie, die het uitgangspunt vormt voor een succesvolle parkeerexploitatie en de rechtvaardiging voor de grote investering in de infrastructuur. De beoordeling van de stevigheid van de exploitatie-opzet van het MFC is dan ook de eerste invalshoek voor de beoordeling van de kansen en risico's in het raadsvoorstel.

3.1 MFC

Commerciële ontwikkeling van het MFC is niet haalbaar gebleken: 'de markt' beschouwt de propositie blijkbaar niet als levensvatbaar of vraagt daarvoor zo'n hoge risico-opslag dat de

exploitatie onhaalbaar wordt. De gemeente springt in dat gat en neemt bovenop het tekort op de grondexploitatie van €19,2 mln plus de kosten van infrastructuur ad €20,9 mln ook een groot deel van het ondernemersrisico van het vastgoedexploitatiebedrijf voor z'n rekening door als aandeelhouder voor €15 miljoen te participeren en als kapitaalverstrekker €21,7 miljoen uit te lenen. De gemeente loopt daardoor veel meer risico dan MFC de Kazerne die €15 miljoen risicodragend inzet.

Het College heeft veel moeite gedaan om een goede business case te maken van het MFC. Het stuk van *LAGroup* over de exploitatiemogelijkheden van het MFC is degelijk maar wijst op de noodzaak om snel een helderder beeld van de exploitatie en de exploitant te krijgen. Daarbij komt naar voren dat de evenementenmarkt onder druk staat en de markt voor grootschalige evenementen klein is. De snelle inschakeling van een professionele organisatie met specifieke marktkennis is noodzakelijk. Het is zaak dat de entiteit snel met een plan komt welk concept gerealiseerd gaat worden en hoe dit in het MFC zal worden ingepast.

Het risico in de vastgoedexploitatie van het MFC is gespreid doordat de exploitatie op verschillende peilers rust (die overigens gedeeltelijk met elkaar verweven zijn). Omdat een succesvolle vastgoedexploitatie maar een gering rendement op eigen vermogen oplevert verbindt de gemeente zich door deelname aan het MFC ook aan het succes van elk van de afzonderlijke peilers. Het raadsvoorstel roept daardoor des te meer de vraag op *waarom* het College wil participeren in de vastgoedexploitatie van het MFC. Hierover wordt in het voorstel niet veel gezegd. Omdat het hier om een belangrijke beslissing gaat is verdere onderbouwing van deze keuze dringend gewenst.

Het is aan te bevelen om vooraf een exit-strategie uit te stippelen, waarbij de grenzen van de acceptabele risico's worden aangegeven, de signalering van mogelijke problemen wordt uitgewerkt, de gevolgen van overschrijding van deze grenzen worden beschreven, de handelwijze in de richting van andere betrokkenen in de samenwerking wordt verkend en de juridische gevolgen van scenario's in kaart zijn gebracht. Dat maakt het opereren in spanningsrijke situaties aanmerkelijk eenvoudiger en doorzichtiger.

Vragen bij MFC:

- a. Wat is de visie van het College op deelname in en het lopen van risico ten behoeve van een commercieel vastgoedexploitatiebedrijf: waarom, waarom in dit specifieke geval, hoe groot zijn de risico's?
- b. Hoe gaat College om met spanning in governance: het civiele belang van het mede-eigendom van het MFC vs het publieke belang van het voorzieningenniveau (concreet: kun je nog een vergunning weigeren zonder (de schijn van) verdenking van belangenverstremgeling)?
- c. Beschikt het College over een handleiding ter vermijding van bestuurlijke verwevenheid in de rollen van eigenaar MFC en van verschaffer van vreemd vermogen: continuïteit van onderneming vs belang van kapitaalverschaffer (en daarbij onderscheid te maken naar mogelijke aanleiding: VVV-Venlo, evenementen, overig)?
- d. Beschikt het College over een exitstrategie voor het geval de vastgoedexploitatie van het MFC teleurstelt om te voorkomen dat onbegrensde financiële middelen aan het MFC worden besteed?

Het College gaat (mede namens de entiteit) de werving van een exploitant aanbesteden. Echter de gemeente is geen commerciële evenementenexploitant, noch heeft zij als overheid kennis van die markt. Er is daardoor een reële kans dat de gemeente niet in staat zal zijn de selectie-eisen zodanig te formuleren dat de aanbesteding een goede exploitant oplevert.

Het College verwacht mogelijke kostenstijgingen te kunnen pareren door ontwerp, bouw, onderhoud en exploitatie (DBMO) van het MFC en de bouw van andere planonderdelen zoals ROC en parkeergarage in een gecombineerde aanbesteding neer te leggen bij een commercieel ontwikkelaar/exploitant. Omdat deze aanpak in samenwerking met de markt zal worden ontwikkeld is het moeilijk de stevigheid van deze mogelijke bezuiniging te beoordelen.

Een volgende vraag is of deze partij in staat zal zijn een leisure-concept te realiseren dat de verwachte opbrengsten genereert. Het is daarnaast de vraag waarop de verwachting is gebaseerd dat een commercieel ontwikkelaar/exploitant voor een periode van 10 jaar het exploitatierisico voor z'n rekening zal willen nemen.

Vraag bij aanbesteding MFC:

- a. Beschikt de gemeente over een nadere uitwerking van de DBMO?
- b. Op welke manier zorgt het College dat de aanbesteding de best passende evenementenexploitant oplevert?

3.2 VVV-Venlo

De kern van het MFC is het nieuwe stadion voor VVV-Venlo. Met de keus te participeren in het MFC verbindt de gemeente zich aan het sportieve en financiële succes van VVV-Venlo. Over de kansen van VVV-Venlo in de voetbalcompetitie valt weinig te voorspellen. Om het gemis van zicht op het resultaat enigszins op te vangen, wordt het voor VVV-Venlo mogelijk gemaakt om het huurbedrag voor het stadion aan te passen aan het sportieve succes van de club. Dat vermindert de risico's op dit punt maar neemt ze zeker niet weg.

Uit de evaluaties van de samenwerking met lokale betaald voetbalorganisaties die in verschillende gemeenten hebben plaatsgevonden komt telkens nadrukkelijk naar voren dat er een gemeentelijke visie op die samenwerking moet bestaan waaruit de grenzen van de samenwerking blijken. Zo'n visie is niet in de stukken terug te vinden en wordt node gemist.

Op langere termijn valt het vastgoedrisico op te heffen door na tien jaar het gemeentelijk aandeel in het MFC te verkopen. Er is een risico dat de gemeente hier geen kopers voor vindt, of dat de mede-eigenaar niet instemt met de nieuwe kopers. De omvang van dit risico is voor een deel afhankelijk van de vorm van de entiteit. Hoe vrijer de gemeente is in aan wie zij haar aandelen verkoopt, des te minder financieel risico zij loopt. In de nadere uitwerking van het Akkoord op Hoofdpijnen is het van belang hier rekening mee te houden.

Vragen bij VVV-Venlo:

- a. Welke visie heeft het College op betaald voetbal in Venlo en de rol van de gemeente daarbij? Hoe bewaakt het College deze rol?
- b. Op welke wijze zorgt het College voor maximale mogelijkheden om de aandelen MFC

over tien jaar te verkopen?

3.3 *Staatssteun*

Naast participatie in het MFC stelt het College voor om een lening te verstrekken aan de entiteit MFC. In wezen is dat vreemd. De gemeente is immers geen bank. Desondanks kan de gemeente er vanuit maatschappelijke overwegingen voor kiezen financiering te verstrekken aan instellingen die geen bankfinanciering kunnen verkrijgen. Over de keuze waarom het College deze lening wil verstrekken staat niet heel veel in het raadsvoorstel. Dit vergt wel nadere aandacht, in de eerste plaats op het punt van de onderbouwing van de maatschappelijke overwegingen die leiden tot financiering en op de tweede plaats vanwege de mogelijkheid van (schijn van) staatssteun die er uit voortvloeit. Het eerste punt is niet voldoende in het voorstel onderbouwd.

Uit de stukken van het College en het bureau AKD blijkt dat er veel onderzoek is gedaan naar het vraagstuk van staatssteun. Ook lijken de geconstateerde risico's in belangrijke mate afgedekt. Wij hebben geen reden aan deze bevindingen en maatregelen te twifelen. De schijn van staatssteun zal echter nooit geheel weggenomen kunnen worden. De beste manier om hiermee om te gaan is door:

- Transparant te zijn in de afspraken
- Duidelijk te zijn over publieke rol van de gemeente in de entiteit.

Vragen bij Staatssteun:

- a. Op welke wijze zorgt het College op korte en op lange termijn voor transparantie in haar besluitvorming rond MFC?

3.4 *Bestuurlijke aspecten*

De gemeente loopt met de lening een extra financieel risico dat de andere partij die deelneemt in het aandelenkapitaal van het MFC, niet loopt. Bovendien ligt hier een bestuurlijk risico. Door zowel in de MFC te participeren als aan de MFC een lening te verstrekken krijgt de gemeente tegengestelde belangen. De gemeentelijke noodzaak tot ontvangst van de jaarlijkse rente en aflossing kan spanning opleveren met de structurele rol van aandeelhouder. En met de gemeentelijke visie op de maatschappelijke rol van betaald voetbal in de gemeente. De mogelijkheid dat men voor een politieke in plaats van een zakelijke oplossing kiest wordt door de bestuurlijke verwevenheid vergroot.

Door participatie in het MFC wordt de gemeente zelf ondernemer. Dat kan de schijn van belangenverstrengeling opleveren. Wanneer de gemeente bijvoorbeeld een exploitatievergunning zou weigeren aan een ondernemer die een evenementenhal in de binnenstad wil beginnen, zou de schijn kunnen ontstaan dat de gemeente dit doet om de commerciële kansen van MFC te beschermen. Een zelfde situatie kan zich voordoen als de gemeente het parkeerbeleid wil aanpassen of het sportbeleid.

Over dit type bestuurlijke risico's staat niets in het raadsvoorstel. Ook in andere stukken blijkt niet dat deze risico's ook maar worden onderkend. Het is aan te bevelen dat het College aangeeft hoe het met deze risico's wil omgaan.

Vragen bij bestuurlijke aspecten:

- a. Hoe gaat het College om met spanning in governance: het civiele belang van het mede-eigendom van het MFC vs het publieke belang van het voorzieningenniveau?
- b. Beschikt het College over een handleiding ter vermindering van bestuurlijke verwevenheid tussen de rol van mede-eigenaar van het MFC en van verschafter van vreemd vermogen: continuïteit van onderneming vs belang van kapitaalverschaffer (onderscheid te maken naar reden van mogelijke aanleiding: VVV-Venlo, evenementen, overig)?

3.5 Rente

De gemeente leent geld om dat vervolgens weer aan MFC te lenen. Voor de lening aan het MFC gaat de business case van het College uit van een basisrente van 1% met een opslag van 4%. De gemeente gaat de benodigde €21,7 mln op zelf op de kapitaalmarkt lenen. Dat kan kortdurend (lagere rente & hoge kans op stijgende rentekosten) en langdurend (hogere rente, weinig kans op stijgende rentekosten). Dat moet nog worden uitgewerkt. De verwachting van het College is dat een evt. rentenadeel zal worden gecompenseerd door een lagere renteopslag zodra het MFC in bedrijf is. Details ontbreken echter.

De gemeente zal voor €15 mln aandelen kopen in MFC. De businesscase MFC gaat uit van een rendement op dit kapitaal van 4%. Om de aandelen te kopen, zal de gemeente geld lenen op de kapitaalmarkt. De huidige rente daarvoor is 3,75%. Ook hier ligt een risico: Wanneer het rendement op het aandelenkapitaal kleiner wordt dan 3,75% leidt de gemeente verlies. Hoe het College hiermee wil omgaan is onduidelijk.

Vragen bij rente:

- a. Hoe zullen eventuele verliezen op de financiering van de lening en het aandelenkapitaal worden verwerkt?

3.6 Tijdsdruk

Alles is gericht op oplevering van het stadion medio 2013. Dat vraagt een geweldige inspanning. Het bestemmingsplan moet nog in procedure worden gebracht, de definitieve deelname van andere betrokkenen in de planontwikkeling is nog niet geregeld, er moeten nog verwervingen worden gedaan, de medewerking van NS en Prorail moet worden verkregen etc. Vervolgens moet realisatie nog plaatsvinden!

De Gemeenteraad wordt nu gevraagd om in korte tijd een besluit te nemen dat – gezien het vrij te geven bedrag - feitelijk een go/no go besluit is: het merendeel van de budgetten zal

door het besluit worden vrijgegeven. Er is nauwelijks een weg terug. Wat ontbreekt: visie op de maatschappelijke noodzaak van participatie in betaald voetbal in Venlo, visie op deelname in een commercieel vastgoedbedrijf en argumentatie waarom de gemeente daar geld aan leent.

Onduidelijk is waarom er nu al over zo'n groot bedrag moet worden besloten. Voordeel is dat daarmee ten principale wordt besloten, nadeel is dat de onderhandelingspositie van de gemeente wordt uitgehouden. Er is ongetwijfeld een manier om de besluitvorming op te knippen zodat het proces niet wordt gehinderd maar waarbij de Gemeenteraad voldoende in staat is de risico's van het project te beheersen.

Vragen bij tijdsdruk:

- a. Hoe definitief is realisatie in 2013?
- b. Zet de gemeente zichzelf daarmee niet te veel onder druk?
- c. Is een andere einddatum mogelijk?
- d. Kan het College een ander tijdspad voor de besluitvorming voorstellen om College en Gemeenteraad de mogelijkheid te geven aanvullende stukken te leveren resp. te beoordelen?

3.7 *Uitvoeringsprogramma*

Het ontwikkelplan FHK 2025 is complex en bevat veel onderlinge afhankelijkheden. Een uitvoeringsprogramma zou hier uitkomst bieden. Niet alleen biedt zo'n programma inzicht in hoe het College daadwerkelijk de gevraagde budgetten verantwoord gaat uitgeven en de risico's beperkt en bewaakt, maar het uitvoeringsprogramma is bij uitstek het instrument om de afhankelijkheden te managen, go/nogo momenten te markeren en scenario's voor te bereiden die ontsnappingsmogelijkheden en alternatieven bieden. Wil de Gemeenteraad een voldragen overweging geven over het door laten gaan van de ontwikkelingen dan is een degelijk uitvoeringsprogramma een must.

Vragen bij uitvoeringsprogramma:

- a. Kan het College de Gemeenteraad het uitvoeringsprogramma Ontwikkelplan FHK 2025 ter beschikking stellen?

4. **Advies**

De klankbordgroep is unaniem van mening dat bovenstaande vragen door het College moeten worden beantwoord om de Gemeenteraad in staat te stellen een afgewogen oordeel over het Raadsvoorstel te vellen.

De klankbordgroep is eveneens unaniem van mening dat het College voorafgaand aan definitieve besluitvorming door de Raad invulling moet hebben gegeven aan de volgende vier onderwerpen:

- Visie op deelname in en het lopen van risico voor een commercieel vastgoedexploitatiebedrijf;
- Exitstrategie voor het geval de vastgoedexploitatie van het MFC teleurstelt;
- Visie op betaald voetbal in Venlo en de rol van de gemeente daarbij;
- Uitvoeringsprogramma.

Zoals aangegeven bevat deze brief uit de aard der zaak kritische kanttekeningen bij de FHK-ontwikkeling. De opdracht was immers om te focussen op de *risico's*. Dat laat uiteraard onverlet dat ook bij de klankbordgroep het besef leeft dat een dergelijk beelbepalend en grensverleggend project alleen tot stand kan komen indien het bestuur van de stad bereid is om zijn nek uit te steken. Deze *second opinion* poogt door ze nadrukkelijk in beeld te brengen de risico's *hanteerbaar* te maken teneinde zo verantwoord mogelijk een besluit te kunnen nemen.

Hoogachtend, namens de klankbordgroep Second Opinion FHK,

Jos Feller
voorzitter

Bijlage: Afzonderlijke risico's met gestelde vragen

Om na te gaan of alle risico's in het Raadsvoorstel zijn benoemd, goed zijn ingeschat en afdoende van beheersmaatregelen zijn voorzien, is de voorbereiding van de second opinion gestart met een inventarisatie van de in het Raadsvoorstel benoemde risico's en maatregelen. Daaraan zijn vanuit of namens de klanbordbord mogelijke risico's toegevoegd. De opsomming daarvan is hieronder opgenomen.

In sommige gevallen zijn over risico's of maatregelen door *De Roo Management & Advies* vragen gesteld. Deze vragen zijn vervolgens door het Ontwikkelbedrijf of de ondersteunende externe partijen beantwoord. De klankbordgroep is van mening dat de beantwoording van de vragen over het algemeen bevredigend is. Waar dat niet het geval is (mogelijke vertraging, kostenoverschrijding) is er voor gekozen ze niet opnieuw onder de aandacht te brengen aangezien ze ook zijn opgenomen in de voorafgaande second opinion waarbij dit overzicht de bijlage vormt.

Stedebouwkundige visie:

Nr.	Onderwerp	Benoemde maatregel	Vraag	Nadere ambtelijke info
Benoemde risico's en maatregelen				
1.	Veiligheid op het naastgelegen spoor (plaatsgebonden risico)	Gebouwen blijven op minimaal 30 meter afstand (norm is waarschijnlijk 11 meter).		
2.	Veiligheid op het naastgelegen spoor (groepsgebonden risico)	Mogelijke snelheidsverlaging treinen, goede vluchtroutes, hoofdentree niet aan spoorzijde, geen locaties voor minder zelfredzame personen, verscherping bouwvoorschriften, voorziening primair bluswater.	<i>Verlaging van de kans op calamiteiten maakt calamiteiten niet onmogelijk, goede vluchtroutes beperken schade maar voorkomen die niet. Welke maatregelen zullen concreet worden getroffen?</i>	Risico kan niet in zijn geheel weggenomen worden. Risico heeft de afgelopen jaren bestaan tijdens legering kazerne en bestaat nu in situatie tijdelijke huisvesting. Zelfde risico als bebouwing stadscentrum en andere kant spoorlijn in Blerick. Dit risico is in heel Venlo is en Nederland aanwezig. Basisnet neemt in Nederland belangrijkste risico's weg.
3.	Veiligheid gasleiding	Geen nadere maatregelen vereist.		
4.	Archeologische waarde	Beperking van de archeologische verstoring, proefsleuven, correcte procedures, informatie.		Keuze procedures/aanpak steunt op uitgebreid vooronderzoek en archeologiebeleid van Venlo.
Mogelijke risico's				
5.			<i>Is, om vertraging te voorkomen, de NS al betrokken bij aanpassing van de stationsruimte?</i>	Plan van aanpak opgestart. Procedure afspraken 26 april.
6.			<i>Is, om vertraging te voorkomen, Prorail al betrokken bij aanpassing van de spoorbrug?</i>	Plan van aanpak opgestart.
7.			<i>Vergt de landschappelijke</i>	Gebieden worden groen

			<i>inpassing van de grote parkeerterreinen aan de Maaszijde nog verdere aandacht?</i>	ingericht.
8.			<i>Zijn er maatregelen voorzien voor evt. hoogwaterrisico's voor het FHK terrein?</i>	Huidige kademuur is afgestemd op hoogste risico.

Ontwikkelstrategie:

Mogelijke risico's				
9.			<i>Is de verwerking van bestemmingsplan- en vergunningetraject in de planning realistisch?</i>	Ontwerp bestemmingsplan is parallel aan visie opgesteld en gaat na raadsbesluit in procedure. In AOH voorbehouden procedures.
10.			<i>Is voldoende maatschappelijk draagvlak ontstaan om acceptatie in de nabije omgeving te waarborgen en daarmee vertraging te beperken?</i>	Communicatie heeft gedurende het gehele planproces veel en bijzondere aandacht gekregen in de vorm van: hearings, ontwerpend onderzoek, stadsdebat, expositie, nota van aanbeveling, informatie-avonden, klankbordgroep en TV uitzendingen via lokale omroep.
11.			<i>Zijn logistieke ervaringen van andere station/stadion combinaties verwerkt?</i>	Afstemming met NS en Prorail in verdere traject nadat Raad heeft ingestemd met Ontwikkelplan.

Financieel Raamwerk:

Benoemde risico's en maatregelen				
12.	Tekort op krediet en/of kostenoverschrijdingen infra en C2C	Kostenbesparingen, bijdragen van derden (NS, Prorail) of uit gemeentelijke middelen (bovenwijkse voorzieningen, parkeerexploitatie).		Tekort infra is 1,5 mln. op een investering van 23,4 mln. dit is 6,5 % en daarmee te overzien. Bijdrage van NS/Prorail in Station Blerick is minimaal wettelijk t.a.v. ontsluiting voor minder validen. Station is nu niet voor hen toegankelijk. De gezamenlijke aanbesteding van MFC, ROC, Sporthal en parkeren leidt tot mogelijke schaalvoordelen. Deze zijn niet op voorhand in de budgetten ingeboekt.
13.	Hoofdinfrastructuur moet gereed zijn vóór ingebruikname MFC en Casino (2013/2014)	Voortvarend starten.	<i>De datum van ingebruikname van MFC is niet in alle stukken identiek, wordt er voorschot genomen op vertraging?</i>	Intentieovereenkomst MFC gaf bandbreedte aan 2012 en 2014. Akkoord op Hoofdlijnen blijft binnen deze bandbreedte met medio 2013. Definitieve afspraken in kader van de SOK.
14.	Tekort op reservering uit	Ruimtevrager Kadernota		

	reserve Grondbedrijf	€ 5 mln inc.		
15.	Tekort op sporthal	Ruimtevrager Kadernota € 135.000 struc.		
16.	Explosievenonderzoek	Tijdelijke voorzieningen, evt. vertraging accepteren en tijdig communiceren.		Eens met procedure, tijdig melden en vertraging accepteren.
17.	Financieringsvoorbehoud Casino is een blackbox risico	Z.s.m. zekerheid verkrijgen. In evt. verlenging AOH laten vervallen.		Eens met aanbeveling, is geregeld in AOH via koopovereenkomst regeling risico m.b.t. de vergoeding van kosten.
18.	Vertraging realisatie heeft mogelijk effect op AOH	Gemeente is gehouden aan inspannings- verplichting, niet aan termijn.		
19.	Weinig contractuele ruimte voor radicale koerswijzigingen	Akkoorden zijn gesloten op voorwaarde van instemming van de Raad.		
20.	Risiconiveau in grondexploitatie is 6,3 mln	Kleiner dan weerstandsvermogen Grondbedrijf.		
21.	Mogelijke extra kosten huisvesting gemeente (nu op bouwlocatie)	Extra reservering.		
22.	Aan te vragen krediet voor vrijkomende schoollocaties	Bestemmen voor woningbouw, risico's op gebruikelijke wijze verwerken in Grondbedrijf.		
23.	Afhaken ROC Gilde			Gilde ROC heeft uitgesproken te zullen participeren.
Mogelijke risico's				
24.			<i>Hoe realistisch zijn de opbrengst berekningen van kantoren en commerciële ruimte gezien leegstand- percentages elders in de stad?</i>	Kantoren programma is gehalveerd naar 20.000 m2 bvo. Rapportage BRO bij bestemmingsplan geeft aan dat FHK regionale toplocaties is. In periode 2020-2025 is ruim tijd om ontwikkeling te bezien en te sturen. Uitrust met ander programma is mogelijk (leisure).
25.			<i>Hoe is de kostenbewaking vormgegeven?</i>	Noodzaak kosten- bewaking wordt onder- schreven. Uit te werken door p&c cyclus en projectspecifiek.

Publiek Private Samenwerking:

Benoemde risico's en maatregelen				
26.	Kostenoverschrijding bouw	Opvangen binnen begroting, aanbesteding combineren. Wijziging in functies naar hogere opbrengsten.		DBMO is gericht op kosten- en risicobeheersing bv. competitieve dialoog met pve en budget.
27.	Verkrijging 2,8 mln subsidies	Inspannings verplichting partijen MFC, subsidiescan, lokale ondernemers betrekken, provincie, agentschap.nl.		Werving subsidie in planning zetten en uitkomsten mee nemen naar PVE/budget.
28.	Exploitatiekosten hoger dan geraamd	Scherp bewaken, evt. terugdringen.	<i>Is dat niet strijdig met onafhankelijkheid van exploitatie BV?</i>	Evenementenorganisatie is betrokken bij ontwerp MFC als onderdeel van het consortium. Heeft dus invloed op functies,

				<p>kwaliteit en keuze in ontwerp en uitvoering. Budgetten exploitatie onderdeel van info/eisen bij aanbesteding. Voorafgaand externe toets.</p>
29.	Noodzaak trainingslocatie aan te bieden aan VVV-Venlo	Onderbrengen bij amateurvereniging.		
30.	Markt voor zalencentrum op termijn verzadigd	Onderscheidend en integraal concept is vereist.		
Mogelijke risico's				
31.			<i>Is de organisatie van activiteiten door VVV-Venlo i.r.t. andere partijen afgebakend?</i>	Procedure afspraken zijn met VVV-Venlo gemaakt.
32.			<i>Jaarslijks onderhoudskosten worden normaal geschat op 1 tot 2 % van de bouwsom. Zijn de geraamde bedragen voor onderhoud niet te laag (0,33% per jaar + 1% per 5 jaar)?</i>	Nader te onderzoeken. Externe toets organiseren. Verwerken in SOK.
33.			<i>Diverse uitwerkingen gaan uit van aanname. Zijn die aannames in samenhang getoetst?</i>	Opgave bezetting VVV-Venlo nader te onderzoeken. Verwerken in SOK.

Kopie aan:
 College van B&W