

Herbestemmen stadhuis Vianen

Plan van aanpak

Inleiding

Dit plan van aanpak (PvA) heeft betrekking op het herbestemmen van de achterblijflocaat stadhuis Vianen. Op 6 oktober 2021 heeft de raad op basis van een uitgebreide scenariokeuze gekozen om het stadskantoor van Leerdam te verbouwen en uit te breiden tot gemeentehuis voor de organisatie en bestuur van gemeente Vijfheerenlanden (VHL). Een gevolg van deze keuze is dat de achterblijflocaties, stadhuis Vianen en gemeentehuis Meerkerk, een nieuwe bestemming krijgen. De opbrengsten van het herbestemmen van deze locaties maakt onderdeel uit van de financiële haalbaarheid van het hoofdproject "nieuwe huisvesting gemeente Vijfheerenlanden".

Scope

Dit plan van aanpak en de scope van deze opgave zijn beperkt tot het herbestemmen van de achterblijflocaat stadhuis Vianen. Dit plan van aanpak beschrijft de kenmerken van de locatie, onderzoeksvragen en de processtappen die genomen moeten worden om het herbestemmen mogelijk te maken.

Achterblijflocaat Vianen – Kenmerken en uitgangspunten

Om het stadhuis van Vianen te kunnen herbestemmen is het van belang om de kenmerken te verkennen en vanuit hier de uitgangspunten voor het traject te formuleren. Vooralsnog zijn de volgende kenmerken van het pand bekend:

Wat wordt er herbestemd?

Het stadhuis – stammend uit 1425 - is onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis en het stadsbeeld van Vianen en de harten van de inwoners van Vianen. Naast het originele stadhuis uit 1425 heeft het gebouw gedurende de jaren meerdere uitbreidingen gekend. Het object bestaat uit het originele stadhuis uit 1425, de panden op nummer 32-34, de glazen bouwschil die deze panden aan elkaar koppelt en het nieuwere kantoordeel. De locatie wordt getoond in figuur 1.



Figuur 1 – Achterblijflocaat stadhuis Vianen

Monumentale waarde

Het originele stadhuis, en de gebouwen op nummer 32 en 34 zijn rijksmonumenten. Dit betekent dat het bij herbestemming of verbouwing verplicht is advies te vragen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bestemming

Op dit moment rust er binnen het bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming op het pand. Daarnaast is er sprake van enkele aanvullende dubbelbestemmingen m.b.t. archeologie en beschermd stadsgezicht.

Ensemble gebouw en kunstcollectie

In het stadhuis van Vianen is een kunstcollectie aanwezig die mogelijk onlosmakelijk verbonden is aan het gebouw en de locatie. Het gebouw en de kunstcollectie vormen een zogenaamd ensemble. De kunstcollectie omvat zowel kunst die door inwoners van Vianen aan de gemeente geschonken is als kunst die onderdeel uitmaakt van het historische verleden van het stadhuis.

Onderzoeksvragen om te komen tot uitgangspunten

Ten aanzien van de kenmerken, zoals verwoord onder de voorgaande kopjes, moet na vaststelling van het PvA een aantal nadere vragen beantwoord worden:

1. Welke gebruiksmogelijkheden biedt het huidige bestemmingsplan en welke mogelijkheden zijn er om de bestemming te wijzigen;
2. In hoeverre het bouwkundig, juridisch en functioneel mogelijk is om het originele stadhuis en eventueel de gebouwen op nummer 32 - 34 te scheiden van het nieuwe kantoorgedeelte; ¹
3. Is de kunstcollectie te scheiden van het gebouw en hoe kijken wij als gemeente aan tegen het behouden van deze kunstcollectie.

Tijdens het beantwoorden van bovenstaande nadere vragen dienen ook uitgangspunten voor het herbestemmen van de locatie bepaald te worden. Onderzoeksvragen die hierbij beantwoord moeten worden zijn:

1. Op welke wijze kan Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU) betrokken worden bij de planvorming. OMU heeft eerder een QuickScan gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden van het stadhuis Vianen. OMU onderzoekt in de regel alleen panden die moeilijk in de markt liggen voor herbestemming. Vanwege de beperkingen op de locatie Vianen heeft OMU aangegeven geïnteresseerd te zijn om mee te denken.
In gesprekken met de OMU is gebleken dat het herbestemmen van het stadhuis Vianen niet past binnen hun beleidskaders. Wel is de OMU genegen om mee te denken naar oplossingen. Daar wordt gebruik van gemaakt.
2. Zijn er vanuit het beleid van de gemeente VHL aanvullende kaders en uitgangspunten van toepassing? Als voorbeeld: De gemeente VHL heeft een ambitieus duurzaamheidsbeleid. Dit duurzaamheidsbeleid is mogelijk van

¹ Op deze wijze ontstaan 2 objecten waarbij het kantoorgedeelte mogelijk interessanter is voor de markt en het stadhuis mogelijk in eigendom kan blijven van de gemeente.

toepassing op deze opgave. In hoeverre heeft het (duurzaamheids-)beleid hiermee een relatie?;²

3. Hoe kijken wij als gemeente naar de ontwikkeling van de binnenstad in de toekomst en welke invloed heeft dit op een mogelijk toekomstige bestemming van de achterblijflootatie Vianen. Willen wij op dit punt kaders meegeven of alleen verwijzen naar het beleid?;²
4. Wat is het doel van het herbestemmen van de achterblijflootatie Vianen. Heeft dit met name een financieel doel waarbij opbrengsten centraal staan, of willen we (ook) invloed hebben op het beoogd (eventueel maatschappelijk) gebruik?;²
5. Willen we nog aanvullende kaders en uitgangspunten formuleren?;²

Bovenstaande vragen worden in eerste instantie beantwoord door de projectorganisatie, maar zullen ook opiniërend behandeld worden binnen het college van de gemeente VHL. Het herbestemmen van de achterblijflootatie Vianen is in de huidige fase in grote mate een bestuurlijk vraagstuk, waarin bepaald moet worden welke uitgangspunten er meegeven moeten worden voor een toekomstige herontwikkeling.

Wetgeving – Procedurevereisten

Bij het verkopen van gemeentelijk vastgoed komen wetgeving en procedurevereisten kijken. Het verkopen, dan wel herbestemmen, van een locatie kan zowel via een verkoopprocedure als middels een aanbesteding. Of uitgegaan moet worden van een verkoopprocedure of aanbesteding is afhankelijk van het type opgave dat in de markt gezet wordt.

De omvang van de opgave dwingt de gemeente niet per se tot een aanbesteding. Een verkoop van gemeentelijke vastgoed is namelijk niet aanbesteding plichtig. Pas wanneer er sterke inhoudelijke sturing of sturing op planning uitgaat, ontstaat er een overheidsopdracht en moet er worden aanbesteed. Opgemerkt moet worden dat de gemeente zonder inhoudelijke sturing wel kaders kan meegeven voor de herontwikkeling. Daarnaast zal (net zoals bij een aanbesteding) bij een verkoopprocedure, in het kader van het Didam-arrest, de markt in alle transparantie en openheid worden bevraagd.

In het vervolg moet bepaald worden of er sprake gaat zijn van een aanbesteding of een verkooptraject. Dit is afhankelijk van de antwoorden op de vragen zoals benoemd in het hoofdstuk kenmerken en uitgangspunten.

Scenario's - Proces en aanpak

Op basis van de kaders, uitgangspunten en procedurevereisten is een drietal processcenario's geïnventariseerd. Elk processcenario leidt op een andere wijze tot het herbestemmen van het pand.

Processcenario 1:

De gemeente maakt een ontwikkelvisie in samenspraak met inwoners, ondernemers en culturele instellingen en verenigingen. Op basis daarvan wordt een

² Deze onderzoeksvragen hebben met name tot doel om te bepalen wat het doel is van het herbestemmen van locatie Vianen en hoeveel sturing de gemeente VHL wil hebben op de (her)ontwikkeling. De hoeveelheid sturing kan invloed hebben op het al dan niet creëren van een overheidsopdracht en de te volgen procedure voor verkoop of aanbesteding. Zie ook kopje: Wetgeving – Procedurevereisten.

aanbestedingsdocument opgesteld met kwaliteits- en prijscriteria. De opgave wordt op de markt gezet met als doel om de locatie te verkopen.

Processscenario 2:

In een aanbesteding wordt aan initiatiefnemers uitgevraagd om een visie te ontwikkelen voor het gebouw in samenspraak met inwoners, ondernemers en culturele instellingen en verenigingen. Vervolgens worden de initiatiefnemers gevraagd om op basis daarvan een financiële aanbieding te doen om het pand te kopen.

Processscenario 3:

Door middel van een marktconsultatie wordt de markt bevraagd welke (her)ontwikkelmogelijkheden zij zien voor het pand en hoe wij als gemeente onze opgave daarop kunnen laten aansluiten. Hierbij wordt aandacht besteed aan welke kansen de markt ziet voor een maatschappelijk waardevolle herontwikkeling, welke risico's zij primair zien, wat de gemeente kan doen om die risico's te beheersen én wat een realistische opbrengstpotentie is. Uiteindelijk wordt op basis van de marktconsultatie de ontwikkel- en verkoopstrategie opgesteld.

Afweging processscenario's

Scenario 1 biedt de meeste mogelijkheid om als gemeente invloed te hebben op het toekomstige gebruik van het pand. De visieontwikkeling wordt in eigen hand gehouden. Scenario 1 stuurt daardoor op het realiseren van maximale gebruikswaarde. De markt wordt niet betrokken bij het ontwikkelen van een toekomstige visie voor het gebouw waardoor het opbrengstenpotentieel een resultaat is van het proces en in mindere mate een sturingselement.

Daarnaast wordt in dit scenario vanuit sturing op gebruikswaarde minder rekening gehouden met de risico's en beperkingen die er voor de markt kleven aan de herontwikkeling van de achterblijflocaatie Vianen. Er bestaat een risico dat er een proces opgestart wordt waarin een visie wordt ontwikkeld die voor de markt niet interessant is of geen of weinig opbrengstenpotentieel heeft.

Scenario 2 geeft de markt de ruimte om samen met stakeholders een visie te ontwikkelen voor het toekomstige gebruik van het pand. In tegenstelling tot scenario 1 zal in scenario 2 daarom meer toegewerkt worden naar een evenwicht tussen gebruikswaarde en opbrengstpotentieel. Voorgaande aanpak vraagt veel inzet en tijd van marktpartijen. Gezien de beperkingen en risico's die kleven voor een marktpartij aan het kopen van het stadhuis Vianen is de verwachting dat er weinig partijen zijn die bereid zijn om deze tijdsinvestering te doen. Door een gebrek aan concurrentie kan het opbrengstenpotentieel onder druk te komen staan.

In scenario 3 staat het gesprek tussen markt en gemeente centraal. Door vroegtijdig met de markt in gesprek te treden is de verwachting dat het verkoopproces soepeler verloopt, het opbrengstpotentieel geoptimaliseerd wordt en er ook ruimte is voor het creëren van gebruikswaarde. De verkoop van achterblijflocaatie Vianen is vanwege de benoeming als rijksmonument, het ensemble gebouw/kunst en de complexe opzet van het pand voor marktpartijen een uitdaging.

Daarnaast is op dit moment nog volledig open voor de gemeente wat het resultaat moet zijn van het verkoop- en herbestemmingstraject, anders dan dat de locatie verkocht moet worden. Door met de markt in gesprek te treden kan er een toegewerkt worden naar een kader voor de herontwikkeling (een ontwikkelstrategie) en een daarop aansluitende verkoopstrategie, waarin zowel de wensen en eisen van de markt als gemeente tot uiting komen.

Voorkeursscenario

Op basis van bovenstaande overwegingen heeft het de voorkeur om processcenario 3 tot uitvoering te brengen. Het doel van de marktconsultatie is om het gesprek aan te gaan met de markt en te horen hoe de markt tegen deze opgave aankijkt, binnen de kaders die wij als gemeente stellen. De marktconsultatie biedt de kans om de ontwikkel- en verkoopstrategie zo optimaal en zorgvuldig mogelijk in te steken, zowel vanuit de gemeente als vanuit de markt gezien. Ook geeft de marktconsultatie vroegtijdig inzicht in de opbrengstenpotentie. Dit is erg waardevol in het kader van de gehele financiële doorrekening van het project nieuwe huisvesting VHL.

Proces en aanpak scenario 3 – Marktconsultatie

In figuur 2 zijn de beoogde processtappen binnen scenario 3 inzichtelijk gemaakt. Na het figuur wordt het proces tekstueel nader toegelicht.



Figuur 2. Processchema scenario 3

Na vaststelling van dit PvA (stap 1) door de gemeenteraad op 9 februari 2023, worden in stap 2 ter voorbereiding van de marktconsultatie de volgende taken opgepakt:

1. De projectorganisatie wordt ingericht. De projectorganisatie wordt nader toegelicht onder het kopje: Organisatie en verantwoordelijkheden;
2. Binnen de projectorganisatie worden de onderzoeksvragen m.b.t. kenmerken en uitgangspunten beantwoord;
3. De antwoorden op de onderzoeksvragen worden opiniërend voorgelegd aan het college van de gemeente VHL;
4. Vervolgens worden de stukken t.b.v. de marktconsultatie opgesteld, waarbij o.a. de volgende vragen centraal staan:
 - Welke onderzoeksvragen willen wij graag beantwoord zien binnen de marktconsultatie?;
 - Welk type partijen we willen uitnodigen voor de marktconsultatie? (Bijvoorbeeld: Ontwikkelaar, conceptontwikkelaar, belegger, adviesbureaus etc.);
 - Op welke manier de markt geënthousiasmeerd kan worden om mee te doen aan de marktconsultatie? Is er sprake van een vergoeding? Moet er aan het einde van het traject een kans op een pay-off (aankoop en daarmee winst) zijn?;
 - Wie sluit vanuit de gemeentelijke organisatie aan bij de gesprekken met de marktpartijen?
5. Het heeft de voorkeur om een marktconsultatie te organiseren met een aantal (tussen 5 en 10) marktpartijen. Partijen die geschikt worden geacht om deel te nemen aan de marktconsultatie worden benaderd om deel te nemen.

Vervolgens wordt in stap 3 de marktconsultatie uitgevoerd. Binnen de marktconsultatie staan vooralsnog de volgende onderzoeksvragen centraal (wordt verder aangevuld en/of aangescherpt tijdens de voorbereiding van de marktconsultatie):

- Welke kansen ziet de markt op deze plek voor een herontwikkeling met een vrij programma (binnen de kaders) dat stuurt op maximale opbrengsten?;
- Welke kansen ziet de markt op deze plek voor een combinatie van maatschappelijk waardevolle herontwikkeling en vrij programma (binnen de kaders), waarbij een gezond evenwicht tussen gebruikswaarde en opbrengstenpotentieel centraal staat?;
- Is het voor de markt interessanter als de achterblijflocaatie in 2 objecten (zijnde de monumentale gebouwen en de nieuwbouw) wordt opgesplitst, of staat de markt positief tegenover de verkoop van het gebouw als 1 object?;
- Welke risico's en kansen ziet de markt primair? Wat kunnen wij als gemeente doen om deze risico's te beheersen en wat heeft de markt van ons nodig om de kansen te realiseren?;
- Hoe kijkt de markt aan tegen de kaders en uitgangspunten m.b.t. de ensemblewaarde, bestemming, duurzaamheid en eventuele aanvullende kaders en uitgangspunten die in het voortraject bepaald worden?;
- Wat voor een soort selectie- en verkooptraject is voor de marktpartijen aantrekkelijk om aan mee te doen (bijvoorbeeld: Planselectie, partnerselectie of financiële selectie)?;
- Wat is een realistische bandbreedte voor de opbrengstpotentie voor (1) het vrije programma en (2) voor het gecombineerde (maatschappelijk en vrij) programma?

De marktpartijen worden gevraagd om bovenstaande onderzoeksvragen te beantwoorden in een gesprek. Vanuit de gemeente zijn de belangrijkste vakdisciplines op het gebied van de geformuleerde uitgangspunten aanwezig. Op deze wijze kunnen de uitgangspunten vervolgens aangescherpt worden richting een ontwikkel- en verkoopstrategie voor het verdere traject en worden de (on)mogelijkheden verkend.

Op basis van de resultaten van de marktconsultatie is het aan de gemeente om de input uit de consultatie in stap 4 te verwerken tot een ontwikkel- en verkoopstrategie en deze aan de stuurgroep voorleggen. De ontwikkelstrategie geeft inzicht in het beoogde gebruik en de kaders voor de herontwikkeling. De verkoopstrategie geeft inzicht in de manier waarop het verkooptraject ingestoken gaat worden. Na behandeling in de stuurgroep zal het college de opinie van commissie AZ vragen op de ontwikkel- en verkoopstrategie, waarna na verwerking van de opmerkingen het stuk aan de raad ter vaststelling zal worden aangeboden.

Planning scenario 3 – marktconsultatie

Op basis van voorgaande omschrijving ziet het proces tot herbestemmen – uitgaande van processcenario 3: marktconsultatie - van achterblijfloccatie Vianen er als volgt uit in de tijd:

STAP	OMSCHRIJVING STAP	PERIODE
1	Plan van aanpak herbestemmen achterblijfloccatie stadhuis Vianen opstellen	Q4 2022
2	Vaststellen PvA / Voorbereidingskrediet (besluit gemeenteraad) Inrichten projectorganisatie en vaststellen PvA Beantwoorden onderzoeksvragen kenmerken en uitgangspunten Opiniërend overleg uitgangspunten met college over antwoorden op onderzoeksvragen Voorbereiden marktconsultatie Markt benaderen t.b.v. marktconsultatie	9 feb '23 Q1 2023 Q2 2023 ³
3	Marktconsultatie	Q3 2023
4	Uitkomsten marktconsultatie verwerken in ontwikkel- en verkoopstrategie Vaststellen ontwikkel- en verkoopstrategie door raad (na opinie commissie AZ)	Q4 2023– Q1 2024 ³
5	Procedure voorbereiden	n.t.b. ⁴
6	Start procedure	n.t.b. ⁴

De planning zoals beoogd sluit aan bij de planning voor het gemeentehuis VHL Leerdam. De overdracht van het pand aan een mogelijke koper kan niet eerder plaatsvinden dan na het verlaten van het stadhuis Vianen door de ambtelijke organisatie (en dus oplevering van het gemeentehuis VHL in Leerdam). Op basis van de huidige planning voor het gemeentehuis VHL wordt de achterblijfloccatie Vianen op zijn vroegst in 2026 achtergelaten.

Organisatie en verantwoordelijkheden

Het herbestemmen van het stadhuis Vianen betreft een opgave met een eigen dynamiek, die separaat in de organisatie wordt belegd van het hoofdproject "nieuwe huisvesting

³ Voor stappen 2 en 4 is extra ruimte ingebouwd in de planning omdat in deze stappen een grotere betrokkenheid van de ambtelijke organisatie verwacht wordt. De capaciteit binnen de gemeente is door de arbeidsmarktomsandigheden schaars. De organisatie krijgt door het inbouwen van extra tijd en ruimte om goed mee te kunnen denken, ondanks de schaarste die op dit moment ervaren wordt.

⁴ Planning afhankelijk van verkoopstrategie

Vijfheerenlanden”, maar planning en exploitatie worden geregisseerd vanuit het hoofdproject. Het herbestemmen van de achterblijfloccatie Vianen wordt binnen het hoofdproject gezien als een sub-project. De projectorganisatie voor het herbestemmen van achterblijfloccatie Vianen sluit daarom aan op de projectorganisatie voor het hoofdproject.

De gemeente zal inzet moeten plegen of inhuren om stappen te zetten binnen het sub-project. De capaciteit binnen de gemeente is door de arbeidsmarktomstandigheden schaars. Daarnaast is specifieke deskundigheid nodig voor het organiseren van een opgave als deze. Er wordt daarom binnen de projectorganisatie uitgegaan van een combinatie van interne inzet en extern in te huren inzet.

De beoogde sub-projectorganisatie achterblijfloccatie Vianen ziet er als volgt uit (rollen):

Stuurgroep hoofdproject nieuwe huisvesting Vijfheerenlanden:

- Wethouder Vastgoed (bestuurlijk opdrachtgever en voorzitter/ woordvoerder);
- Burgemeester (lid van de stuurgroep);
- Gemeentesecretaris (ambtelijk opdrachtgever);
- Ambtelijk Projectleider (eventueel vergezeld door de Senior projectleider Ontwerpfase);
- Project assistent (afspraken, administratie, etc.);
- Op afroep: projectleider sub-project Achterblijfloccatie Vianen (eventueel vergezeld door de externe adviseur ontwikkel-/verkooptraject achterblijfloccatie Vianen).

Kernteam sub-project achterblijfloccatie Vianen

Het kernteam is een klein en slagvaardig team, waarin de marktconsultatie wordt voorbereid en de dagelijkse gang van zaken van het deelproject wordt georganiseerd. Het kernteam bestaat uit:

- Projectleider sub-project Achterblijfloccatie Vianen – eerste aanspreekpunt externe adviseur én ambtelijk opdrachtgever voor het deelproject;
- Externe adviseur (inhuur) ontwikkel-/verkooptraject achterblijfloccatie Vianen – De adviseur coördineert en werkt de processtappen zoals omschreven in dit PvA uit in nauw overleg met de projectleider van het sub-project;
- Medewerker vastgoed/ruimtelijke ordening;
- Op afroep: Vakdisciplines zoals Juridisch adviseur/IBMN, financiën, duurzaamheid, kunst & cultuur etc. (Afhankelijk van de vraagstukken die spelen).

Afstemming met het hoofdproject

Gedurende het traject zal er sprake zijn van intensief contact met de Ambtelijk Projectleider voor het hoofdproject. Dit contact vindt formeel plaats op stuurgroep niveau en daarnaast zal er sprake zijn van informele bijpraatmomenten met een vaste frequentie.

Ondersteuning en expertise

Gedurende het project zal ondersteuning en expertise vanuit de gemeentelijke organisatie ingezet worden. Bij het omschrijven van de projectorganisatie is al aangegeven welke interne en externe expertise er ingezet gaat worden. Samengevat gaat het om:

Intern:

Bestuurlijk opdrachtgever;

Ambtelijke opdrachtgever (eerste aanspreekpunt);

Vakinhoudelijke collega's m.b.t. Juridische zaken/Inkoop, binnenstadvisie, duurzaamheid, financiën, kunst & cultuur;

College voor opiniërende overleggen.

Extern:

Van de externe adviseur wordt de volgende expertise verwacht:

- Het kunnen optreden als gespreksleider bij het formuleren van kaders en uitgangspunten en hierbij vanuit risico en kans denken een bijdrage aanleveren;
- Vanuit ervaring met vergelijkbare trajecten de juiste vragen te kunnen stellen om kaders en uitgangspunten te formuleren en boven water te krijgen;
- Ervaring met het voorbereiden van marktconsultaties voor de herontwikkeling van gemeentelijke vastgoed;
- Marktkennis en een netwerk binnen de (her)ontwikkelings- en beleggersmarkt;
- Juridische kennis (of ondersteuning) m.b.t. de te volgen verkoop- of aanbestedingsprocedures, in lijn met wetgeving en jurisprudentie;
- Ervaring met het opstellen van ontwikkel- en verkoopstrategieën voor monumentaal gemeentelijk vastgoed;
- Ervaring met het coördineren en begeleiden van verkoop- en aanbestedingstrajecten voor monumentaal gemeentelijk vastgoed.

In eerdere gesprekken met de OMU is gebleken dat deze herbestemming niet past binnen de kaders van de OMU. Met de OMU is afgesproken dat zij wel een adviserende rol innemen.

Mandatering

De mandatering loopt via de stuurgroep/projectorganisatie voor het gemeentehuis VHL, ambtelijke organisatie en de aangestelde (sub)-projectleider en opdrachtgever.

Daarnaast zal het aanbestedingsbeleid en de mandaatregeling worden gevolgd.

Financiën

De voorbereidings- en begeleidingskosten voor het herbestemmen van de locatie Vianen worden ingeschat op ongeveer 3,5% van de beoogde opbrengsten en komen daarmee uit op € 187.000. Deze kosten omvatten het volledige voorbereidings- en begeleidingstraject (inhuur, extern, onderzoekskosten en inschakelen van een makelaar) om te komen tot een verkoop of aanbesteding. De begeleiding van voorbereiding en het verkooptraject zelf maken hier geen onderdeel van uit omdat de kosten voor die fase erg afhankelijk zijn van de resultaten van de marktconsultatie. Opgemerkt moet worden dat de kosteninschatting in deze fase van het project nog erg onzeker is, omdat er nog veel punten uitgezocht moeten worden.

De voorbereidings- en begeleidingskosten worden bekostigd en terugverdiend (en daarmee afgedekt) vanuit de opbrengsten van het herbestemmen van het stadhuis Vianen.

Concept risico's en beheersmaatregelen

In deze fase van het proces wordt er een aantal risico's gezien. De opsomming van risico's zoals genoemd in dit hoofdstuk betreft een eerste uiteenzetting en moet daarom gezien worden als concept. De risico's zullen nog opgenomen worden in het risicoregister format van de gemeente VHL. Vooruitlopend op het invullen van het risicoregister, worden op dit moment de volgende risico's gezien:

Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel
Vergelijkbare trajecten liggen op dit moment juridisch gezien onder een vergrootglas.	Didam-arrest	Er zal zeer transparant gewerkt moeten worden en het is van belang om de te doorlopen procedure juridisch goed te onderbouwen	Juridisch adviseur aanhaken bij de projectorganisatie
Er is weinig animo in de markt om deel te nemen aan de marktconsultatie.	Huidige marktsituatie	De marktconsultatie heeft niet de gewenste opbrengst tot gevolg	Bij de voorbereiding van de marktconsultatie uitwerken op welke manier de markt geënthousiasmeerd kan worden (vergoeding/ kans op pay-off?)
De as-is marktwaarde, die de basis vormt voor de beoogde opbrengsten, wordt niet gerealiseerd.	1. In de bepaling van de as-is marktwaarde is geen rekening gehouden met aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, zoals de ensemblewaarde, en; 2. Vanwege het unieke karakter van het pand is het moeilijk om de marktwaarde te bepalen o.b.v. referentieverkopen, en; 3. De lokale marktdynamiek en ingewikkelde indeelbaarheid maken herontwikkeling van het pand voor de markt minder interessant.	Er moet een hoger bedrag eenmalig afgeboekt worden.	1. Ensemblewaarde nader onderzoeken en in de markt-consultatie behandelen hoe de marktpartijen hier tegenaan kijken. 1/2. In de marktconsultatie vragen naar een bandbreedte voor de opbrengstpotentie zodat er financieel tijdig reserveringen gedaan kunnen worden of bijgestuurd kan worden. 3. In de marktconsultatie ook vragen naar een vrij programma (sturende op opbrengsten) met een bijbehorende opbrengstenpotentie 3. In de marktconsultatie onderzoeken hoe de markt aankijkt tegen het splitsen van de twee panden.
Er is sprake van veel inhoudelijke inmenging.	De gemeente wil veel invloed uitoefenen op inhoud en planning	1. De ureninzet van de ambtelijke organisatie wordt hoger en daarmee de kosten voor het voorbereidings- en begeleidingstraject. 2. De benodigde opbrengsten worden hoger 3. Er moet een hoger bedrag eenmalig afgeboekt worden	1/2/3. In een vroeg stadium bepalen of en hoeveel inmenging de gemeente wil hebben in het traject (beantwoording vragen kenmerken en uitgangspunten) zodat er financieel tijdig reserveringen gedaan kunnen worden of bijgestuurd kan worden.
Bij verkoop van het pand wordt de contractueel vastgelegde overdrachtsdatum niet gehaald.	1. Stadhuis Vianen dient als tijdelijke huisvesting. 2. Vertraging in het hoofdproject zorgt ervoor dat	1. Er moet hals over kop tijdelijke huisvesting elders geregeld worden, met alle kosten van dien;	1/2. Niet aangaan van afspraken of verplichtingen m.b.t. verkoop en overdracht voordat er voldoende planningszekerheid is

	de locatie niet tijdig verlaten kan worden. 3. Er is sprake van onvoldoende communicatie over planning tussen het hoofdproject en deelproject achterblijflootatie Vianen.	2. Er moet een boete betaald worden vanwege te late overdracht.	1/2. Het inbouwen van voldoende ruimte bij het maken van contractuele afspraken m.b.t. overdrachtsdata.
Bezwaren vanuit omgeving en inwoners tijdens de procedure.	Er moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen bij het wijzigen van functie.	Wanneer er weerstand tegen de plannen ontstaat kan dit tot vertraging of stopzetten van het proces leiden	Voldoende en vroegtijdig communiceren en participatie in het traject mogelijk maken. Hiervoor bij start van het project een communicatie en participatieplan voor opstellen.