

Rapport

AAN : Gemeente Urk
VAN : Erik Lamfers en Femke de Klein
DATUM : 05 januari 2021
ONDERWERP : Rapport kansen- en risicoanalyse Port of Urk

1. Inleiding

De Gemeente Urk is bezig met de gebiedsontwikkeling Port of Urk. Dit betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein nabij de nieuwe haven. De procedure om tot een bestemmingsplan en exploitatieplan voor deze ontwikkeling te komen loopt. Het ontwerpbestemmingsplan Port of Urk heeft de afgelopen periode ter inzage gelegen. Na verwerking van de ingediende zienswijzen worden het bestemmingsplan en exploitatieplan verder ter vaststelling in procedure gebracht.



Figuur 1: Bestemmingsplan Port of Urk

Bij het bestemmingsplan is de grondexploitatie Port of Urk opgesteld. De bedoeling is dat deze grondexploitatie begin 2021 ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad.

De gemeente wenst de grondexploitatie te voorzien van een actuele kansen- en risicoanalyse, waarin zowel de kansen als de risico's voor het project in beeld worden gebracht. Dit toont de 'robuustheid' van de grondexploitatie aan. In hoeverre geeft de grondexploitatie, rekening houdend met alle kansen en risico's, een realistisch beeld van het financiële resultaat. Daarbij wil de gemeente naast de financiële-, ook de overige risico's in beeld brengen (project- en omgevingsrisico's).

Voorliggend rapport gaat in op de door Over Morgen uitgevoerde risicoanalyse en de financiële vertaling daarvan op grond van de uitgevoerde Monte Carlo-simulatie. In dit rapport zal eerst kort worden ingegaan op het proces om tot de risico's te komen. Vervolgens een toelichting op de uitkomsten van de integrale risicoanalyse. Daarna wordt een toelichting gegeven op de financiële vertaling van de risico's en de uitkomsten van de Monte Carlo-simulatie. Tenslotte volgen conclusies en aanbevelingen.

2. Proces

Om te komen tot de risicoanalyse zijn de volgende stappen gevolgd:

1. Kansen- en risicosessie met belangrijkste projectbetrokkenen.
2. Prioritering van de kansen en risico's.
3. Financiële vertaling van de kansen en risico's en uitvoeren Monte Carlo-simulatie.

Ad 1; Brede kansen- en risico inventarisatie

De eerste stap in het proces was een kansen- en risico inventarisatie. Deze sessie heeft op 1 december jongstleden plaatsgevonden. Door de belangrijkste projectbetrokkenen hierbij te betrekken is de kennis van het project, die binnen de gemeente aanwezig is, gecombineerd met de ervaring van Over Morgen met risicomangement. Het eerste onderdeel van deze sessie betrof een brede kansen- en risico inventarisatie met als doel zoveel mogelijk van de kansen en risico's in beeld te krijgen (longlist).

Ad 2; Prioritering van kansen en risico's

Omdat niet alle kansen en risico's binnen een project even relevant zijn is het zaak om deze zo goed mogelijk te prioriteren. Dit geeft aanknopingspunten voor het treffen van beheersmaatregelen voor risico's dan wel de maatregelen die moeten worden getroffen om de mogelijke kans ook daadwerkelijk te benutten. Op basis van de prioritering van kansen en risico's kunnen (beheers)maatregelen ingezet worden op de belangrijkste kansen en risico's.

Ad 3; Financiële vertaling en Monte Carlo-simulatie

Bij een Monte Carlo-simulatie wordt de grondexploitatie 10.000 keer doorgerekend, waarbij steeds andere inputparameters worden gehanteerd. De achterliggende gedachte daarbij is dat statistisch gezien de kans klein is dat alle kansen en risico's tegelijk en in volledige omvang zullen optreden. Elke doorrekening levert een grondexploitatieresultaat op. In de Monte Carlo-simulatie wordt bepaald hoe vaak een uitkomst voorkomt. Hoe vaker het resultaat voorkomt, des te waarschijnlijker is het dat het grondexploitatieresultaat daarbij in de buurt zal liggen. Extreme scenario's (waarin bijvoorbeeld meerdere risico's tegelijk optreden) zullen statistisch gezien minder vaak voorkomen, de kans daarop is dus klein. De uitkomsten van de Monte Carlo-simulatie worden weergegeven in een waarschijnlijkheidscurve (die voor Port of Urk is weergegeven in hoofdstuk 4). Vervolgens wordt gekeken binnen welke bandbreedte in 90% van de gevallen het resultaat ligt. Hoe beter het grondexploitatieresultaat binnen deze bandbreedte ligt, des te 'robuuster' dit is.

Als input worden bandbreedtes aangegeven bij bijvoorbeeld parameters voor kosten-, opbrengstenstijging en rente, fasering en de geraamde kosten en opbrengsten. Naarmate een raming beter onderbouwd is, is over het algemeen de bandbreedte rondom de raming kleiner. De kans op grote afwijkingen van de raming zijn dan meestal kleiner. Naast de bandbreedtes kunnen specifieke gebeurtenissen worden ingevoerd, zowel kansen als risico's. Deze zijn gebaseerd op de uitkomsten van de kansen- en risico inventarisatie.

In de Monte Carlo-simulatie voor Port of Urk is enerzijds gebruik gemaakt van de lijst met financiële kansen en risico's zoals die is opgesteld op basis van stap 1 en 2. Anderzijds is een aantal standaard spreidingsrisico's ingevoerd, waaronder:

- Bandbreedte parameters zoals kosten- en opbrengstenstijging en rente;
- Bandbreedte civieltechnische kosten;
- Bandbreedte plankosten;
- Bandbreedte grondopbrengsten bedrijventerrein.

3. Geïnterpreteerde kansen en risico's en prioritering

De totale lijst met risico's zoals die is geïnterpreteerd tijdens de risico sessie is als bijlage 1 bijgevoegd. In de onderstaande tabel staat de top 10 kansen en risico's.

Top 10 Risico	Omschrijving effect	Kans	Impact	Risicoscore
1 Opbrengstenstijging	Op grond van BBV regelgeving nu maar 10 jaar opbrengstenstijging geraamd; in werkelijkheid loopt deze ook na 10 jaar door	70%	9	6,30
2 Zettingen	Kosten voor voorbelasting zijn conservatief geraamd; kans is groot dat dit meevalt en kosten lager uitvallen	70%	7	4,90
3 Mogelijkheid uitbreiding	Extra 20 ha grond opgenomen in het bestemmingsplan (agrarisch) en als kosten in de grondexploitatie. Als behoefteonderzoek aantoont dat vraag groter is, bestaat de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen en meer grond uit te geven.	60%	7	4,20
4 Archeologie	Raming voor twee archeologische vindplaatsen opgenomen. Risico op meer archeologische vondsten waardoor het plan vertraagt, aanvullend onderzoek nodig is en evt. herontwikkeling van het plan vereist	70%	6	4,20
5 Bovenwijkse voorzieningen	Kans en risico dat extra bovenwijkse voorzieningen in komende 20 jaar van toepassing zijn, of een andere verdeling hiervan (bijvoorbeeld extra bijdrage voor de randweg)	80%	5	4,00
6 Verwervingskosten	Risico op hogere grondprijzen, gezien verwerving in de toekomst plaatsvindt	50%	7	3,50
7 Flexibiliteit grondprijs	Grondprijs is nog niet vastgesteld, dus mogelijkheid voor gemeente om flexibel te zijn met de grondprijzen. Kan positief of negatief uitpakken	50%	7	3,50
8 Behoeftedrijvigheid	Enorme behoefte, dus hoog maatschappelijk draagvlak vanuit de inwoners om hier een bedrijventerrein te vestigen	50%	5	2,50
9 Ruimtegebruik	Nu 70% uitgeefbaar in het plangebied. Risico of kans dat dit percentage lager of hoger is dan ingeschat	60%	4	2,40
10 Personeel verlies	Vertrek van (externe) medewerkers met hun kennis	70%	3	2,10

Tabel 1: Top 10 kansen en risico's

De top 10 bevat zowel een aantal kansen als risico's. Uit de tabel blijkt vooral dat aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie kansen bestaan om tot een beter grondexploitatie resultaat te komen (nummer 1, 3 en 7). Deze kansen zien toe op verschillende parameters, de opbrengstenstijging, maar ook de opbrengsten zelf:

1. Op dit moment is, vanwege de BBV-regelgeving, de opbrengstenstijging na 10 jaar op 0% gezet. In werkelijkheid is het zo dat de opbrengstenstijging over 10 jaar niet stopt en dat ook daarna nog sprake is van opbrengstenstijging.
3. In het bestemmingsplan is 20 hectare extra grond opgenomen, wat niet als bestemming bedrijven is opgenomen. Deze gronden vormen echter wel een onderdeel van kadastrale eigendommen, die voor de overige delen wel in het bestemmings- en exploitatieplangebied zijn opgenomen. Dit biedt de potentie om deze gronden in de toekomst van een bedrijvenbestemming te voorzien en meer bedrijfsgronden uit te geven.
7. De grondprijs is nog niet vastgesteld, wat een kans biedt om hogere grondprijzen vast te stellen. Op dit moment zijn de grondprijzen redelijk conservatief geraamd en wordt ingeschat dat de kans op hogere grondprijzen hoger is dan lager.

Aan de kostenkant is zowel sprake van een aantal kansen als risico's. De kosten voor voorbelasting zijn mogelijk conservatief geraamd. Er is een grote kans dat de werkelijke kosten lager worden (nummer 2). De risico's aan de kostenkant betreffen vooral eventuele meerkosten en vertraging als gevolg van extra archeologische vondsten (4), toerekening van extra c.q. nieuwe bovenwijkse kosten (5) en het risico op hogere verwervingskosten (6).

Het huidige ruimtegebruik is zowel een kans als een risico. Bij nadere uitwerking van de plannen zal moeten blijken of het percentage van 70% uitgeefbaar gehaald wordt. Uiteindelijk kan het oppervlak uitgeefbaar zowel hoger als lager uitvallen, dus dit is zowel een kans als een risico. Dit is in de Monte Carlosimulatie meegenomen in de bandbreedte van de grondopbrengsten.

Bovengenoemde kansen en risico's zijn verwerkt in de Monte Carlo-simulatie.

De overige risico's en kansen kennen geen financiële vertaling. Allereerst biedt de grote behoefte en het maatschappelijke draagvlak een kans (nummer 8). Tenslotte werken aan het project veel externe/ingehuurd medewerkers, wat het risico meebrengt dat deze kennis verloren gaat bij vertrek van deze medewerkers (10).

Eventuele beheersmaatregelen dienen er op gericht zijn om de grootste risico's te beheersen dan wel de grootste kansen te benutten.

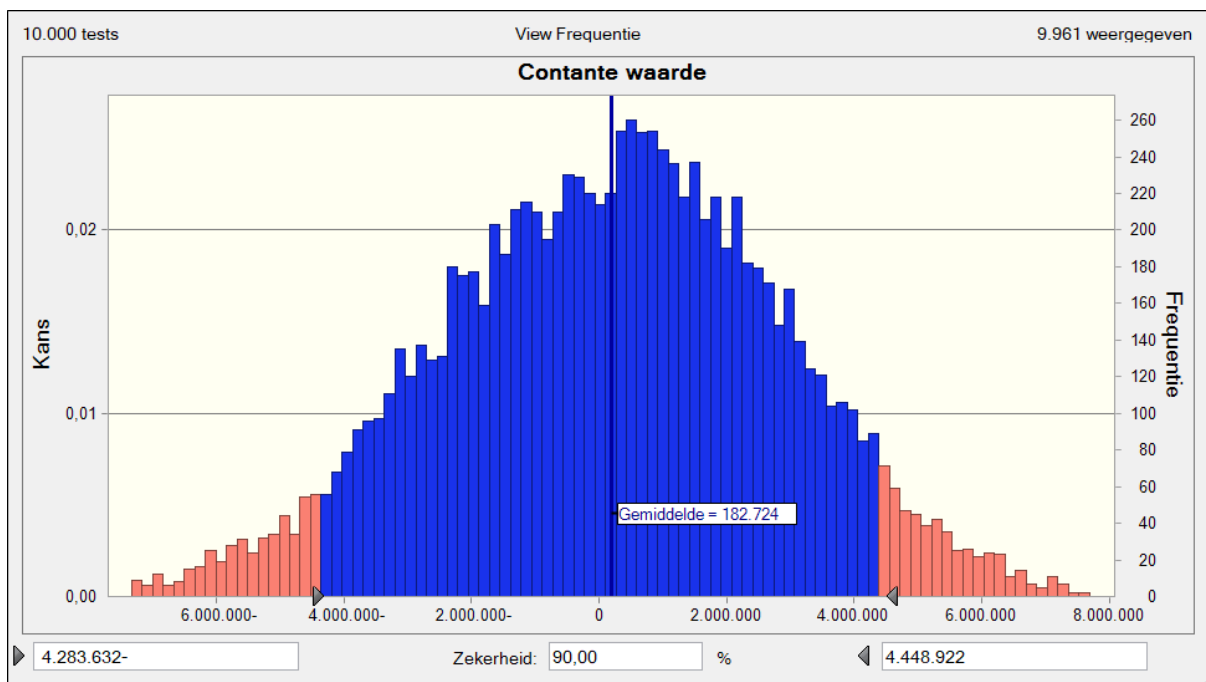
4. Monte Carlo-simulatie

Zoals in hoofdstuk 2 is toegelicht wordt in de Monte Carlo-simulatie de grondexploitatie 10.000 keer doorgerekend, steeds met een andere set inputparameters en bandbreedtes rondom de gehanteerde uitgangspunten. Voor de grondexploitatie Zeeheldenwijk is een aantal bandbreedtes aangegeven rondom de parameters, fasering, kosten en opbrengsten. Dit betreft de meer 'reguliere' spreidingsrisico's. Daarnaast is een aantal specifieke gebeurtenissen ingevoerd, zowel kansen als risico's. Deze zijn gebaseerd op de uitkomsten van de kansen- en risico inventarisatie (stap 1 en 2 uit hoofdstuk 2). Daarbij zijn uiteraard alleen de risico's vertaald die een financiële impact hebben.

Waarschijnlijkheidscurve

De waarschijnlijkheidscurve op grond van de Monte Carlo-simulatie is in de onderstaande figuren weergegeven. In 90% van de doorrekeningen ligt het resultaat op de grondexploitatie tussen de € 4,28 miljoen negatief en € 4,45 miljoen positief (zie figuur 2). Het gemiddelde resultaat bedraagt circa € 0,18 miljoen positief. Dat betekent dat er een kans is van minder dan 5% dat er een tekort ontstaat dat groter is dan € 4,28 miljoen.

Het gemiddelde resultaat van de Monte Carlo-simulatie komt op circa € 0,18 miljoen. Het huidige geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie bedraagt circa € 1,36 miljoen negatief en ligt daarmee binnen deze bandbreedte en lager dan het gemiddelde resultaat. Geconstateerd kan worden dat, ten opzichte van het grondexploitatie resultaat, de kansen groter zijn dan de risico's. De kansen die zijn benoemd hebben in financiële zin een relatief grote impact.



Figuur 2: Bandbreedte risico

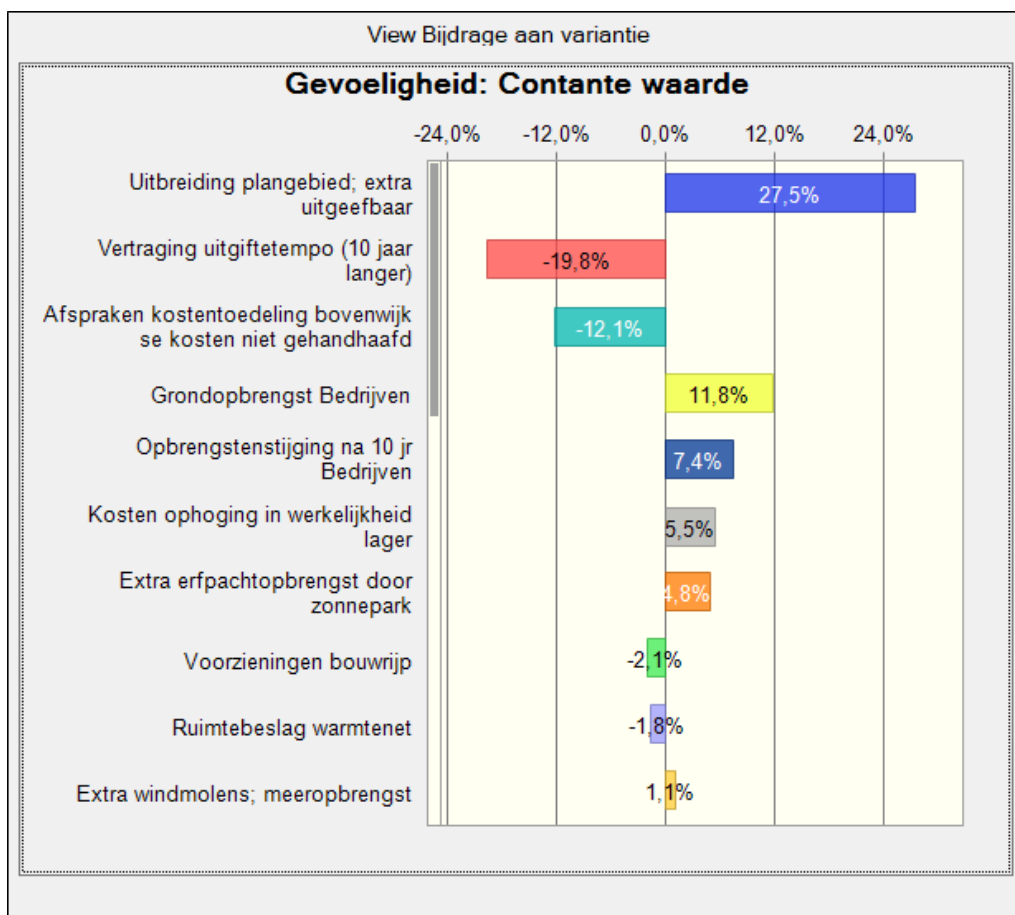
Opgemerkt wordt dat sprake is van vrij brede bandbreedte. Dit komt onder andere door het stadium waarin het plan zich bevindt. Op een aantal onderdelen zullen nadere onderzoeken moeten plaatsvinden en dienen zaken verder te worden uitgewerkt. Er is daardoor nog een aantal risico's en vooral kansen met een relatief groot effect op het resultaat.

Gevoeligheden

Tevens is gekeken welke kansen en risico's de grootste impact hebben op het resultaat van de grondexploitatie (zie figuur 3). Figuur 3 geeft aan in welke mate er een verband zit tussen het genoemde risico en het resultaat op de grondexploitatie. Een hoger percentage betekent dat wijziging van deze parameter een groter effect heeft op het grondexploitatieresultaat dan bij een lager percentage.

Het grootste positieve effect treedt op als het plangebied wordt uitgebreid met 20 hectare. Hiervoor is echter nog een ladder onderbouwing nodig om aan te tonen dat voldoende vraag is naar bedrijventerrein. Ook de grondopbrengst bedrijventerrein heeft een groot effect op het resultaat. Het is dus zaak om snel een onderzoek naar de grondprijzen te doen.

Uit de Monte Carlo-simulatie blijkt dat een vertraging van het uitgiftetempo van 10 jaar een sterk negatief effect heeft. De kosten als gevolg van een dergelijke vertraging zijn in absolute zin erg hoog. Verder is een groot risico dat de afspraken die gemaakt zijn over de bovenwijkse kosten niet worden gehandhaafd, wat resulteert in aanzienlijk meer kosten. Tenslotte zijn de voorziening bouwrijp en ruimtebeslag die het warmtenet in zou nemen een relatief groot risico. Voor beide onderdelen geldt dat kleine procentuele afwijkingen in relatief grote effecten hebben.



Figuur 3: Gevoeligheid contante waarde

5. Conclusies en advies

Financieel

- De bandbreedte van de Monte Carlo-simulatie komt tussen € 4,28 miljoen negatief en € 4,45 miljoen positief. Dat betekent dat met het profiel van kansen en risico's 90% van de berekeningen binnen deze bandbreedte uitkomt. Het gemiddelde resultaat bedraagt circa € 0,18 miljoen positief.
- Het huidige grondexploitatie resultaat is geraamd op circa € 1,36 miljoen negatief. Dat ligt dus ruimschoots binnen de 90% waarschijnlijkheidscurve en dicht bij het gemiddelde van de Monte Carlo-simulatie. Wel wordt opgemerkt dat het resultaat op de grondexploitatie een stuk lager is dan het gemiddelde resultaat in de Monte Carlo-simulatie (€ 0,18 miljoen). Gelet op de ligging binnen de bandbreedte en ten opzichte van het gemiddelde resultaat kan worden geconstateerd dat de grondexploitatie, afgezet tegen de risico's, een realistisch, maar een wellicht iets negatief beeld geeft van het financiële projectresultaat. Daarbij wordt opgemerkt dat enige voorzichtigheid in dit stadium van planvorming aan te raden is.
- De bandbreedte van het resultaat is in dit stadium van het project relatief groot. Dat betekent dat zowel sprake is van grote kansen als risico's. Enerzijds komt deze grote bandbreedte door het normatieve karakter van de grondexploitatie in dit stadium van planvorming, waardoor bepaalde bandbreedtes relatief groot zijn. Ook kan worden geconstateerd dat het niveau van kosten en opbrengsten (respectievelijk circa € 57,1 en € 59,9 miljoen) hoog is afgezet tegen het projectresultaat. Relatief kleine wijzigingen in de totale kosten en opbrengsten hebben in dat geval een relatief groot effect op het grondexploitatie resultaat.
- In financiële zin bestaat er een grote kans op hogere grondopbrengsten, hetzij door extra plangebied toe te voegen, hetzij door hogere grondprijzen. Daarmee zijn er voldoende kansen op een positiever grondexploitatie resultaat. De gemeente beschikt inmiddels over een conceptrapport met een onderzoek naar de uitgifteprijzen. Deze zijn echter nog niet verwerkt in de grondexploitatie. Bij de volgende herziening zal gekeken moeten worden in hoeverre deze hogere grondprijzen worden verwerkt. Als de prijzen niet worden verwerkt, dan bestaat het risico dat alleen op de opbrengsten in de grondexploitatie wordt gestuurd, waarmee de gemeente deze kans onvoldoende verzilvert.
- Een grote kans is dat het plangebied mogelijk uitgebreid kan worden, en dat dit leidt tot hogere grondopbrengsten. Hiervoor is een verdere ladder onderbouwing nodig.
- Vertraging van tien jaar door een lager uitgiftetempo dan begroot is het grootste risico. Door de hoge boekwaarde die als gevolg van rente en plankosten snel verder kan oplopen. Gelet op de huidige vraag naar bedrijventerrein lijkt dit risico vooralsnog niet in grote mate op te treden, maar een eventueel financieel gevolg is groot.
- Daaropvolgend is een groot risico dat de bovenwijkse kosten aanzienlijk hoger zullen uitvallen dan is afgesproken. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de kosten van de Randweg gedeeltelijk worden verhaald op dit project, hetgeen een groot financieel gevolg heeft.

Niet financieel

- Wat betreft de niet financiële risico's en kansen is de grootste kans aangemerkt dat het maatschappelijk draagvlak voor dit project groot is door de enorme behoefte aan bedrijventerreinen. Dit maakt de kans op vertraging kleiner bij zowel de gronduitgifte als bij bestuurlijke besluiten.
- Het grootste niet financiële risico komt voort uit de opzet van de organisatie van het project. Een groot aantal externe medewerkers is betrokken bij het project en dat als die vertrekken er intern veel kennis van het project verloren gaat.

Beheersing

In deze rapportage zijn niet de beheersmaatregelen volledig uitgewerkt. In het onderstaande wordt een eerste aanzet gegeven voor de mogelijke beheersmaatregelen en de risico's en kansen waarvoor het van belang is om de beheersmaatregelen te treffen.

- Gezien het grote effect dat uitbreiden van het bedrijventerrein heeft op het resultaat van de grondexploitatie is het aan te bevelen om alvast voor te sorteren op een aanvullende ladder onderbouwing. De kosten voor de extra uit te geven gronden zitten nu al in de grondexploitatie, dus verdere risico's zijn beperkt.
- Indien het huidige beoogde uitgiftetempo niet wordt gehaald heeft dat een groot negatief financieel effect. Belangrijkste beheersing hiervan is om de markt goed te blijven monitoren zodat tijdig zicht ontstaat als dit risico zich dreigt voor te doen.
- Voor de kans 'grondopbrengst bedrijven' is het zaak deze middels een goed onderzoek te onderbouwen en deze vast te houden in onderhandelingen.

Proces van kansen- en risicomanagement

Met deze kansen- en risicoanalyse is een belangrijke stap gezet in het proces van kansen- en risicomanagement. Dit geeft inzicht in de grootste kansen en risico's en dus waar beheersmaatregelen het meest efficiënt kunnen worden ingezet. In dit rapport is een aantal denkrichtingen aangegeven om beheersmaatregelen te gaan treffen. Het is aan te bevelen om deze beheersmaatregelen in een vervolgstap nader uit te werken en hier bij voorkeur concrete acties en verantwoordelijken aan te koppelen.

Daarnaast is het van belang om intern een (bij de organisatie van de gemeente Urk passend) proces van kansen en risicomanagement op te zetten. Door hierover afspraken te maken kan gestuurd worden op kansen en risico's. Het is aan te bevelen om periodiek te rapporteren over de kansen en risico's en het effect van de beheersmaatregelen. Op basis daarvan kan bijvoorbeeld worden besloten in hoeverre het zinvol is om met een bepaalde beheersmaatregel door te gaan. Kansen en risicomanagement is een cyclisch proces, zowel de grondexploitatie als de bijbehorende kansen en risico's zullen wijzigen in de tijd. Dat betekent dat de huidige geïnventariseerde risico's periodiek tegen het licht moet worden gehouden. De top 10 van belangrijkste kansen en risico's en bijbehorende beheersmaatregelen kunnen als gevolg daarvan wijzigen.

Bijlage 1 – Longlist risico's en kansen Port of Urk

Risico	Omschrijving effect	Risicoscore algemeen		
		Kans	Impact	Risicoscore
1 Opbrengstenstijging	Op grond van BBV regelgeving nu maar 10 jaar opbrengstenstijging geraamd; in werkelijkheid loopt deze ook na 10 jaar door	70%	9	6,30
2 Zettingen	Kosten voor voorbelasting zijn conservatief geraamd; kans is groot dat dit meevalt en kosten lager uitvallen	70%	7	4,90
3 Mogelijkheid uitbreiding	Extra 20 ha grond opgenomen in het bestemmingsplan (agrarisch) en als kosten in de grondexploitatie. Als behoefteonderzoek aantoon dat vraag groter is, bestaat de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen en meer grond uit te geven.	60%	7	4,20
4 Archeologie	Raming voor twee archeologische vindplaatsen opgenomen. Risico op meer archeologische vondsten waardoor het plan vertraagt, aanvullend onderzoek nodig is en evt. herontwikkeling van het plan vereist	70%	6	4,20
5 Bovenwijkse voorzieningen	Kans en risico dat extra bovenwijkse voorzieningen in komende 20 jaar van toepassing zijn, of een andere verdeling hiervan (bijvoorbeeld extra bijdrage voor de randweg)	80%	5	4,00
6 Verwervingskosten	Risico op hogere grondprijzen, gezien verwerving in de toekomst plaatsvindt	50%	7	3,50
7 Flexibiliteit grondprijs	Grondprijs is nog niet vastgesteld, dus mogelijkheid voor gemeente om flexibel te zijn met de grondprijzen. Kan positief of negatief uitpakken	50%	7	3,50
8 Behoeftedrijvigheid	Enorme behoefte, dus hoog maatschappelijk draagvlak vanuit de inwoners om hier een bedrijventerrein te vestigen	50%	5	2,50
9 Ruimtegebruik	Nu 70% uitgeefbaar in het plangebied. Risico of kans dat dit percentage lager of hoger is dan ingeschat	60%	4	2,40
10 Personeel verlies	Vertrek van (externe) medewerkers met hun kennis	70%	3	2,10
11 Plankosten	Bij vertraging van de ontwikkeling risico op verhoogde plankosten	50%	4	2,00
12 Vergunningen	Risico dat vergunningen niet tijdig is verkregen met vertraging tot gevolg	50%	4	2,00
13 Vertraging uitgifte tempo	10 jaar langere looptijd van het project als gevolg van een vertraagd uitgifte tempo	20%	9	1,80
14 Stikstof	BP voor de haven niet wordt gerealiseerd wat een negatieve impact zou kunnen hebben op uitgifte bedrijventerrein	60%	3	1,80
15 Uitgifte tempo	Risico op vertraagd uitgifte tempo	30%	5	1,50
16 Warmtenet	Risico dat ruimte gemaakt moet worden voor het warmtenet, zowel openbare ruimte als uitgeefbaar oppervlak. Risico dat het ontwerp verandert en meer ruimte in beslag neemt	30%	5	1,50
17 Planschade	Risico op hogere planschade dan nu geraamd in de grondexploitatie	50%	3	1,50
18 Stijging civiele kosten	Stijging civiele kosten	30%	5	1,50
19 Omslagrente	Kan hoger of lager uitvallen dan huidige uitgangspunt: 1,4%	70%	2	1,40
20 Tijdelijk plaatsen zonnepanelen	Kans op hogere erfpacht door op een deel van de agrarische grond tijdelijk zonnepanelen te plaatsen	30%	4	1,20
21 Aansluiting Domineesweg	Risico dat deze aansluiting, de ontsluiting van het bedrijventerrein, hoger uitvalt dan begroot in de grondexploitatie	30%	4	1,20
22 Stikstof	Aanvullende / andere rekenmethodiek stikstofberekening nodig; risico op te hoge waarde	30%	4	1,20
23 Water	Kans dat begroting voor waterhuishouding in grondexploitatie hoger is dan werkelijke kosten	30%	4	1,20
24 Projectorganisatie	Interne afstemming in project/proces	30%	4	1,20
25 Geluid	Risico dat geluidsmaatregelen moeten worden getroffen bij vier woningen	50%	2	1,00
26 Gemeentelijke eisen	Gestelde eisen door de gemeente (bijvoorbeeld mbt parkeren) kunnen leiden tot extra grondafname om aan alle verplichtingen te doen.	30%	3	0,90
27 Realisatie randweg	Indien niet tijdig bestuurlijke overeenstemming tussen provincie en gemeenten Urk en Noordoostpolder, dan kan dit leiden tot vertraging vaststelling bestemmingsplan	10%	7	0,70
28 Bestemmingsplanprocedure	Risico op beroep tegen bestemmingsplan	10%	7	0,70
29 Parkmanagement	Risico dat opzetten parkmanagement een voorinvestering vergt van de gemeente; nu niet opgenomen in grondexploitatie	30%	2	0,60
30 Proces / procedures	Niet de juiste stukken tijdig beschikbaar	30%	2	0,60
31 Medewerking provincie uitplaatsten boeren	Vertraging door te weinig inzet provincie richting Rijksvastgoedbedrijf voor vinden alternatieve locaties uit te plaatsen boeren	10%	5	0,50
32 Extra windmolens	Kans of risico om twee extra windmolens te plaatsen	10%	4	0,40
33 Bestuurlijk draagvlak gemeente	Weinig weerstand bij de gemeente, wat helpt bij de besluitvorming. Risico op vertraging is kleiner dan gebruikelijk	10%	3	0,30
34 Subsidies	Mogelijkheid/kansrijkheid subsidies voor bedrijven wat het uitgifte tempo versnelt	10%	3	0,30
35 Warmtenet	Risico of kans dat bedrijven positief- of negatief reageren op de verplichting tot aansluiting op het warmtenet	10%	3	0,30
36 Landelijk bestuur	Continue veranderende landelijke regelgeving	10%	2	0,20
37 Bestuurlijk draagvlak provincie	Goede samenwerking en draagvlak geeft kansen	10%	2	0,20
38 Parkmanagement	Positieve- of negatieve reactie op verplichte bijdrage aan parkmanagement tbv het beheer van het park	10%	2	0,20
39 Zelfrealisatie	Risico dat huidige grondeigenaren overgaan tot zelfrealisatie; effect op planning en fasering	10%	2	0,20
40 Aflopen Wvg	Risico dat Wet voorkeursrecht afloopt en een andere partij de grond verworft en opteert voor zelfrealisatie	10%	2	0,20
41 Tunnel onder de Domineesweg	Risico dat een tunnel onder de Domineesweg moet worden aangelegd en kosten (deels) doorberekend aan grondexploitatie	10%	2	0,20