RISICOANALYSE DORPSPLAN LANGENBOOM

		RELATIE			BEHEERSING		FINANCIEEL RISICO
Risico ID		Risico	Oorzaak	Gevolg	Maatregel	Eigenaar en voortgang	
Juridisch (ruimtelijk) of wettelijk	1	Juridische onherroepelijkheid bouwplannen. a. verbouw kerk: aspecten monumentaliteit en horeca (verbouw moet passend zijn binnen monumentaal karakter en horecabestemming moet mogelijk zijn met toegestane afstand tot omliggende woningen) b. (nieuw)bouw sportaccommodatie: aspect verkeer/parkeren (verkeersbewegingen op Dennendijk, voldoende parkeren) c. herontwikkeling locatie De Wis voor woningbouw: aspecten woningprogrammering, maatvoering en parkeren (ruimte binnen woningprogramma, contouren en maatvoering huidige sporthal in verhouding met toekomstige woonbebouwing, voldoende parkeren)	Afhankelijkheid van derden voor realisatie van bouwplannen door mogelijke bezwaren tegen ruimtelijke procedures / vergunningen, die niet of pas na herhaalde onderbouwing kunnen worden opgevangen of weerlegd. Niet deugdelijk zijn van onderzoeken / ruimtelijke onderbouwing van aspecten.	Aanvullende onderzoeken nodig. Vertraging oplevering verbouwde kerk, nieuwbouw sportaccommodatie en realisatie woningbouw op locatie De Wis.	Tijdig starten met onderzoeken, ruimtelijke onderbouwing en ruimtelijke procedures. Er wordt ingezet op een integraal bestemmingsplan en daar waar reactie komt op een planonderdeel kan geschakeld worden naar een afzonderlijke procedure voor de desbetreffende locatie binnen het dorpsplan. N.B. Recent bestemmingsplan voor locatie D'n Bens is goede referentie voor ruimtelijke onderbouwing.	Actie: Afstemming in gemeentelijke projectgroep. Eigen Kweek, Gemeente, Bouwpartners en adviseurs. N.B. Bij uitzetten van onderzoeken vindt afstemming plaats over de noodzakelijke diepte van onderzoek. Ook de inschatting dat gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen aanwezige of aan te brengen bestemmingen in rechte in stand blijven (Rechtbank- of Raad van State-proof) maakt hier onderdeel van uit.	Verhoogde kosten planologisch traject en proceskosten: RISICO € 15.000 - 25.000
	2	Contractering met bouwpartners. Wijze van contracteren met bouwpartners zou aanleiding kunnen zijn voor andere geïnteresseerde bouwpartijen om op verdere planvorming te reageren. De verwachting is dat andere partijen niet snel bereid zullen zijn de gevraagde contractvorm aan te gaan en de (bovenmatige) inspanningen te leveren als gevolg van lokale betrokkenheid. Onjuiste contractering zou kunnen betekenen dat bouwpartners niet gehouden zijn binnen gemaximeerde financiële prijzen de afgesproken werkzaamheden te verrichten.	Eventuele reactie van andere geïnteresseerde bouwpartijen op contractering met bouwpartners. Onduidelijkheid over verantwoordelijkheid en aanspreekbaar zijn van bouwpartners in het traject van ontwerp en uitvoering.	Vertraging realisatie door eventuele aanpassing contractering / aanbesteding werken. De kosten van niet duidelijk afgesproken werkzaamheden blijven voor rekening van de initiatiefnemer (Eigen Kweek)	Zorgen voor goede opbouw contractering met beoogde bouwpartners en daarbij behorende opsomming en demarcatie van uit te voeren werkzaamheden voor een overeengekomen (en gemaximeerde) prijs.	Actie: Afstemming gemeente, Eigen Kweek met bouwpartners ten aanzien van clausulering Design & Build-overeenkomst (kerkverbouw en nieuwe sportaccommodatie) en (ontwikkel)overeenkomst woningbouw locatie De Wis N.B. Uitvoering eerder gegeven juridische adviezen ten aanzien van aanbesteding en fiscaliteit	Verhoogde kosten als gevolg van misinterpretatie van uit te voeren werkzaamheden: RISICO: € 5.000 - 50.000
Organisatorisch (maatschappelijk)	3	Tegenvallers in samenwerking tussen betrokken partijen ten aanzien van de uitwerking ontwerpen of toepassing van regelgeving en beleid. Daarbij kan worden aangetekend dat de ontwerpen die zijn meegenomen, beperkte vrijheidsgraden hebben.	Onderschatting van het proces verbonden aan de uitwerking van ontwerpen en toepassing van aanwezige regels en beleid	Vertraging realisatie door eventuele noodzakelijke aanpassingen en verlenging van de doorlooptijd	Naarmate het project vordert blijven er minder vrijheidsgrasen over en neemt het risico af. In de raming behorende bij het ontwerp voor de sportaccommodatie is reeds een programma van eisen afgeprijsd. Dit programma van eisen dient zo snel mogelijk te worden 'vastgeklikt'. Het programma van eisen voor de kerk is ook concreet geformuleerd. Hier geldt dat zo snel mogelijk een afbakening van het programma van eisen op het niveau van afzonderlijke ruimten moet worden gemaakt.	Actie: Eigen Kweek doorloopt traject concretisering functioneel programma van eisen met verenigingen en bouwpartners binnen reeds vastgelegde financiële kaders (eerdere ramingen). Door middel van de informatiegids voor verenigingen is er duidelijk gemaakt welke adviesrondes worden doorlopen.	Verhoogde kosten door verwerking niet gecalculeerde en alsnog te honoreren eis/wens in functioneel programma: RISICO: € 5.000 - 50.000

	4	Voorbehoud toetreden tot de Langenboomse Vereniging (voorkant van het te doorlopen proces). Eenzijdige aanpassing of niet doorzetten van afspraken door stakeholders op ingezette koers (afgegeven intentie). Hier gaat het dan om het reeds verkregen commitment van (sport)verenigingen en het doorlopen traject met de parochie / bisdom wat betreft de aankoop van kerk en pastorie.	Stakeholders krijgen een andere opvatting over hun deelname c.q. positie in het dorpsplan.	Verenigingen worden bij nader inzien toch geen lid van de LV. Vertraging en/of wijziging van de opzet van de beoogde omnivereniging. Mogelijke financiële consequenties of blokkering van het plan wanneer in het geding zijnde vastgoed niet beschikbaar komt (kerk en kantine SES).	Bij alle verenigingen is het commitment opgehaald, wat in het bijzonder geldt voor de verenigingen die vastgoed inbrengen en de relatie met de parochie. In de vervolfase wordt gestuurd op het zo spoedig mogelijk vastleggen van een structuur voor de omnivereniging en het afronden van de transactie met de parochie.	Actie: De verenigingen nemen deel in een proces opgezet door Eigen Kweek waarbij de doelstellingen en concreet functioneren van de LV aan de hand van conceptstatuten worden gedeeld en afgesproken. N.B. Met parochie/bisdom is definitieve overeenstemming bereikt over de aankoop van kerk en pastorie, tegen de in de stiko afgesproken aankoopprijs	Geen: zonder deelname partijen die vastgoed inbrengen zal ook het dorpsplan niet worden voortgezet. Dit is randvoorwaardelijk voor vervolg.
	5	Tegenvallende vrijwilligersinbreng gedurende de realisatie van het dorpsplan en beheer van de gerealiseerde accommodaties, of uittreders nadat de accommodaties in gebruik zijn genomen (achterkant van het te doorlopen proces).	Teruglopende ledenaantallen en vrijwilligersinzet	Niet rondkrijgen van met name de berheerorganisatie en daaraan gekoppelde negatieve gevolgen voor de exploitatie (inhuurkosten).	Inzet op het continueren bestaande vrijwilligersinzet (sport)verenigingen en borgen vrijwilligersinzet in structuur omnivereniging. Deze gevraagde inzet van vrijwilligers maakt ook onderdeel uit van de doelstellingen van de LV. Als de situatie van teruglopende vrijwilligersinzet zich voordoet kan de LV zich ook nog richten op het genereren van sponsorgelden.	Actie: In overleg tussen Eigen Kweek en de verenigingen wordt in de statuten van de LV de inbreng (omvang, duur, et cetera) van deelnemende verenigingen bepaald. N.B. Prijzen van accommodatiegebruik zijn gemiddeld genomen vergelijkbaar met de huidige situatie. Om te voorkomen dat gebruikers niet tevreden zijn over de nieuwe ruimten/faciliteiten wordt bij uitwerking programma van eisen op niveau specifieke ruimten de customer journey doorlopen, zodat verenigingen / gebruikers meedoen in de totstandkoming.	Extra kosten inhuur in verband met beheer en onderhoud accommodatie: RISICO € 5.000 - 15.000 op jaarbasis
	6	De organisatie van de achtereenvolgende fasen in de uitvoering van planonderdelen van het dorpsplan sluiten onvoldoende op elkaar aan fasering. Na het inrichten van de structuur en de aankoop van de kerk kan de start / oplevering bouw- en verbouw kerk en sportaccommodatie met daarna de herontwikkeling van De Wis een langere doorlooptijd vergen.	Tegenvallers in de voorbereiding van de realisatie of tijdens de bouw	Oplopende kosten voor instandhouding bestaande locatie De Wis	Transitieoverleg gemeente met De Wis. De basisafspraak is dat De Wis medewerking verleend aan een transitie.	Actie: In kaart brengen financiële moelijkheden / armslag in exploitatie De Wis.	Geen: kosten instandhouding De Wis maken geen onderdeel uit van dorpsplan.
Technisch	7	Onvoldoende aansluiting tussen de realisatie van de accommodaties en de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de ingrepen in de openbare ruimte beperkt blijven.	Uiteenlopende planning van werkzaamheden of discrepantie tussen opvattingen over kwaliteit op te leveren openbare ruimte.	Eventuele onwenselijke beheersituaties gedurende een te overbruggen tijdspanne	Afstemming programma van eisen voor inrichting openbare ruimte. Indien nodig kunnen tijdelijke maatregelen worden getroffen.	Actie: Afstemming Eigen Kweek met ontwerpers en gemeente over meenemen openbare ruimte in het ontwerp.	Extra kosten in verband met in overeenstemming brengen met kwaliteitseisen: RISICO € 5.000 - 15.000
	8	Tegenvallers in het bouwproces op bouwkundig of installatietechnisch vlak. Uitgangspunt is dat dit risico is afgeprijsd in de prijsvaste aanbieding.	Technische onvolkomenheden in het ontwerp of tevoorschijn komen van verborgen gebreken aan bestaande accommodaties	Noodzakelijke aanpassingen aan het ontwerp en herstelwerkzaamheden als het gaat om gebreken aan bestaande accommodaties	Voor de kerk is sprake van een zorgvuldige opname en een gedetailleerd meerjarenonderhoudsprogramma. Het gebouw van SES is eveneens zorgvuldig onderhouden. Voorafgaand aan de realisatie kan een nulmeting worden uitgevoerd. De kans op verborgen gebreken is uitermate klein. Het risico van onvolkomenheden in het ontwerp ligt bij de bouwpartners (Design & Build).	Actie: Risico van tegenvallers in bouwproces wordt door bouwpartners en Eigen Kweek ook opgenomen in functioneel progamma van eisen en als zodanig afgeprijsd. In geval van technische tegenvallers zonder dat er een relatie is met het overeengekomen programma van eisen bestaat de opgave om daarmee samenhangende kosten op te vangen binnen het gemaximeerde bedrag (door verschuiving van of bezuiniging op kosten)	Geen: verhoogde kosten van werkzaamheden binnen het bouwproces hebben geen gevolgen omdat gemaximeerde bedragen worden afgesproken. Zonder contractuele afspraak gemaximeerde prijs op vastgesteld functioneel programma van eisen zal uitvoering niet plaatsvinden.

Financieel	9	Financiële tegenvallers op het moment van contracteren op maximum prijzen (turn key) met bouwpartners en gedurende de looptijd (financiële tegenvallers als gevolg van afwijking in fasering en doorlooptijd). N.B. Risico in uitvoering ligt nadrukkelijk bij LV.	Gestegen bouwprijzen, aanpassing in fasering in de periode tussen geraamde kosten VO en uitvoering.	Verhoging kosten realisatie, verhoging proceskosten	In de ramingen zijn posten onvoorzien opgenomen. In de totale stichtingskostenopzet die is opgesteld zijn ook bedragen voor indexering van bouwkosten opgenomen. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid om binnen de stichtingskostenopzet bezuinigingen te realiseren.	Actie: Gecombineerde actie van Eigen Kweek en bouwpartners vergelijkbaar met technische onvolkomenheden die zich voordoen bij planuitvoering. In geval van financiële tegenvallers zonder dat er een relatie is met een afwijking van het overeengekomen programma van eisen bestaat de opgave omdoor middel van verschuiven of bezuinigen binnen het gemaximeerde bedrag te blijven.	Geen: verhoogde kosten als gevolg van hogere prijsniveaus werkzaamheden hebben geen gevolgen omdat gemaximeerde bedragen worden afgesproken. Zonder contractuele afspraak gemaximeerde prijs op vastgesteld functioneel programma van eisen zal uitvoering niet plaatsvinden.
	10	Niet bereiken van de geraamde subsidieniveaus. In de stichtingskostenopzet is nu alleen rekening gehouden met de BOSA-subsidie op basis van een conservatieve inschatting van subsidiabele kosten.	Lagere grondslag BOSA-toekenning	Lagere opbrengsten dan geraamd	Met een conservatief ingeschatte grondslag in verband met subsidiale kosten voor een BOSA-toekenning lijkt dit risico zeer gering. Er wordt naast de BOSA-subsidie ook getracht andere subsidiemogelijkheden aan te spreken.	Actie: Eigen Kweek zet direct na begrotingsbesluit gemeente aanvraag uit voor BOSA-subsidiabele onderdelen kostenraming bij Dienst Uitvoering Subsidies aan instellingen (DUS-I)	Lagere opbrengst: ingeschat RISICO: € 5.000 - 50.000
	11	Niet realiseren residuele grondwaarde en afwijken van geadviseerde route De Wis	Ontbreken van marktconformiteit wat betreft grondwaarde en afwijken juiste (rechtstreekse) verkoop van De Wis	Lagere opbrengsten voor het dorpsplan vanuit de herontwikkeling van locatie De Wis dan geraamd. Tevens onnodige juridische en/of fiscale complicaties.	In de advisering over de ontwikkeling van de locatie De wis is door de gemeente de voorkeur uitgesproken voor de traditionele grondroute . In de overeenkomst met de beoogd bouwpartner wordt de marktconformiteit, vast te stellen door een taxatie, als voorwaarde gesteld. In de stiko is nu vooralsnog een bedrag van € 600.000 opgenomen als residuele waarde.	Actie: Overeenkomst op te stellen tussen gemeente en beoogd bouwpartner waarin naast de gegarandeerde residuele waarde een regeling omtrent nabetaling wordt opgenomen bij gebleken marktconformiteit.	Geen: zonder overeenstemming over de residuele waarde, marktconformiteit en een nabetaling bij een hoger vastgestelde waarde zal het plan niet tot uitvoering worden gebracht.
	12	Fiscale aspecten/btw. Bijdrage die de gemeente doet wordt belast met btw.	Gemeentelijke bijdrage wordt aangemerkt als kostprijsverhogend. indien er sprake is van een relatie tussen de bijdrage en een prestatie door de stichting aan de gemeente	Gemeente krijgt btw mogelijk niet terug.	In afstemming tussen Stichting Eigen Kweek en gemeente vermijden, dat de gemeente bij de uitvoering van het Dorpsplan inzet op een exploitatieopdracht aan de stichting of opdrachtverlening in die richting.	Actie: Vooraf afstemmen met de Belastingdienst op basis van het uitgangspunt, dat in casu geen sprake is van uitvoering van een exploitatieopdracht aan de Stichting Eigen Kweek vanuit de gemeente, waarvoor de stichting wordt betaald en de subsidie wordt aangemerkt als een vergoeding voor een prestatie die belast is met btw. Het Dorpsplan betreft geheel een particulier initiatief, waaraan de gemeente zonder enige vorm van opdrachtverlening, haar medewerking verleend middels het verstrekken van bijdragen.	Geen: zonder overeenstemming over het feit dat sprake is van een zuiver particulier initiatief zal het plan niet tot uitvoering worden gebracht.

	12	Niet realiseren batig resultaat in exploitatie. Belangrijkste risicoposten.	Tegenvallende horecainkomsten bij LV; tegenvallende onderhoudskosten accommodaties	Noodzaak om te bezuinigen binnen de exploitatie.	Binnen de exploitatiebegroting is een buffer aanwezig is om tegenvallers op te vangen. Horecainkomsten kunnen met name positief worden beïnvloed door de optimalisatie van het gebruik van de accommodaties voor dorpsactiviteiten en gezamenlijke inkoop. Dit wordt ook beoogd binnen de LV in samenwerking met de beoogd horecaondernemer. Door de horecaondernemer wordt op korte termijn een concept voor de horecainrichting en -activiteiten gepresenteerd. De onderhoudskosten worden met name beïnvloed door de mogelijkheden om vrijwillgers in te zetten en aan te sluiten bij de huidige manier van onderhoud van kerk en sportaccommodatie.	Actie: Overeenkomst op te stellen door Eigen Kweek met horecaondernemer op basis van zijn concept voor horecainrichting- en activiteiten. Vrijwilligersinzet door verenigingen wordt onderdeel van toetreding tot LV.	Resterend RISICO (inschatting): hogere kosten onderhoud en tegenvallende opbrengsten horeca € 10.000 - 20.000