

Notitie risicoanalyse gemeente Meppel

Opdrachtgever : Gemeente Meppel
Project : Risicoanalyse grondexploitaties
Onderwerp : Uitkomsten risicoanalyse
Datum : 10-03-25

1 Inleiding

De gemeente Meppel heeft PAS bv gevraagd om de risicoanalyse voor de geactualiseerde lopende grondexploitaties uit te voeren. Op 16 januari 2025 heeft PAS bv samen met de gemeente Meppel risicosessies op locatie gehouden om de actuele risico's per project te inventariseren. Vervolgens zijn deze risico's gekwantificeerd, waarna per project een Monte Carlo analyse is uitgevoerd. Hiermee is de benodigde risicoreserve zowel specifiek per project als op portefeuilleniveau bepaald. Er zijn in totaal zeven grondexploitaties doorgerekend. De berekende risicoreserve voor de grondexploitatie zal door de gemeente Meppel gebruikt worden om het benodigde weerstandvermogen binnen de gemeente te bepalen. Deze notitie licht de uitgevoerde risicoanalyse toe en maakt een vergelijking met de uitkomsten van 2025 en 2024.

2 Risicoanalyse grondexploitaties

2.1 Algemeen

De geïnventariseerde en gekwantificeerde risico's zijn doorgerekend middels een Monte Carlo analyse op basis van 10.000 iteraties in het risicoanalyse programma @RISK. Voor een gedegen risicoanalyse is onderscheid gemaakt tussen project specifieke risico's, ramingsonzekerheden (spreidingsrisico's) en algemene marktrisico's. De project specifieke risico's worden in het vervolg van dit rapport per project toegelicht. De ramingsonzekerheden betreffen de bandbreedtes op ramingen in de grondexploitaties, welke zijn bepaald aan de hand van de voortgang en huidige fase van het project. Tot slot zien de marktrisico's op de onvoorziene omstandigheden uit de markt die voor de gehele grondexploitatie portefeuille van de gemeente Meppel gelden. Dit betreffen bijvoorbeeld afwijkingen op de ingerekende kosten- en opbrengstenstijgingen, bandbreedte voor de rente en een algemeen vertragsrisico door gestagneerde afzet als gevolg van verslechterde marktomstandigheden.

Voor een gedegen risicoanalyse is het gebruikelijk om voor onvoorziene marktomstandigheden dergelijke risico's in te rekenen. De bandbreedtes voor de parameters zijn als onderstaand weergegeven en gelden voor de gehele projecten portefeuille. De meest waarschijnlijke waarde (mww) vertegenwoordigt de vastgestelde parameter en de minimale en maximale representeren de afwijking daarop.

Bandbreedtes parameters	MIN %	MWW %	MAX %
Kostenstijging 2025	3,5%	4,5%	5,5%
Kostenstijging 2026-2027	3,0%	3,5%	4,0%
Kostenstijging 2028 e.v.	1,5%	2,0%	2,5%
Opbrengstenstijging 2025	7,0%	9,0%	11,0%
Opbrengstenstijging 2026-2027	5,0%	6,0%	7,0%
Opbrengstenstijging 2028 e.v.	1,5%	2,0%	2,5%
Opbrengstenstijging bedrijventerrein	1,5%	2,0%	2,5%
Rente	1,0%	1,5%	2,0%

Voor het vertragingsrisico is in de risicosimulatie rekening gehouden met een vertraging van 0, 1 of 2 jaar gebaseerd op een triangulaire verdeling. Bij het optreden van vertraging schuift de beoogde gronduitgifte door, maar ook de kosten voor woonrijp maken schuiven door en er worden extra plankosten, kosten voor VTU en eventuele belastingen opgenomen. Uiteraard schuift het eindjaar mee, wat als gevolg extra rente met zich meebrengt. In 2024 is de vertraging telkens als project specifiek risico opgenomen, maar het is logischer om dit voor de gehele portefeuille als marktrisico mee te nemen.

In het vervolg van deze notitie wordt er per project ingegaan op de specifieke risico's en wordt er een vergelijking gemaakt met de risicoanalyse van 2024.

2.2 Danninge Erve

Danninge Erve omvat de ontwikkeling van woningbouwlocatie ten zuidoosten van de kern Nijveen, onderdeel van de gemeente Meppel. In totaal worden er circa 120 woningen gebouwd, opgebouwd uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Dit project bevindt zich al grotendeels in de uitvoerende fase.

Project specifieke risico's 2024:

- *Vertraging van de woningafzet*
 - o Dit risico wordt in 2025 onder het algemene vertragingsrisico opgevangen

Project specifieke risico's 2025:

- *Er zijn geen project specifieke risico's opgenomen voor 2025.*

Voor de spreidingsrisico's zijn de volgende bandbreedtes gehanteerd:

Bandbreedtes	MIN %	MAX %
Verwerving	0%	0%
BRM	-5%	5%
WRM	-10%	10%
Plankosten	-10%	10%
Grondopbrengsten niet-woning	0%	0%
Grondopbrengsten woning	-5%	10%

Op basis van bovenstaande input is de Monte Carlo Analyse uitgevoerd. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval van deze analyse komt uit op een positief resultaat van €0,58 miljoen netto

contante waarde (NCW). Het huidige saldo van de grondexploitatie betreft €0,64 miljoen NCW positief. Per 1-1-2025 is een risicoreservering van €0,06 miljoen benodigd.

In 2024 was een risicoreserve van €0,22 miljoen berekend. Dit leidt tot een verlaging van de risicoreserve van circa €0,16 miljoen ten opzichte van afgelopen jaar. Dit kan verklaard worden doordat het project verder in uitvoering is, waardoor de toekomstige kosten lager zijn en zodoende de risico's automatisch minder groot zijn.

2.3 Oevers D

Oevers D is een ontwikkeling van zogenaamde natte bedrijfskavels en wordt ontwikkeld door een Publiek-Private Samenwerking (PPS) tussen de gemeente Meppel, KWS en Royal Haskoning DHV. Elke partij neemt voor 1/3^e deel in de PPS structuur.

Project specifieke risico's 2024:

- *Er ontstaat vertraging in de afzet*
 - Dit risico wordt in 2025 onder het algemene vertragingsrisico opgevangen
- *De plankosten stijgen als gevolg van de vertraagde afzet*
 - Dit risico wordt in 2025 onder het algemene vertragingsrisico opgevangen

Project specifieke risico's 2025:

- *Er zijn geen project specifieke risico's opgenomen voor 2025.*

Voor de spreidingsrisico's zijn de volgende bandbreedtes gehanteerd:

Bandbreedtes	MIN %	MAX %
Verwerving	0%	0%
BRM	-5%	5%
WRM	-10%	10%
Plankosten	-10%	10%
Grondopbrengsten niet-woning	-10%	10%
Grondopbrengsten woning	0%	0%

Op basis van bovenstaande input is de Monte Carlo Analyse uitgevoerd. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval van deze analyse komt uit op een positief resultaat van €11,8 miljoen NCW. Het huidige saldo van de grondexploitatie betreft €12,5 miljoen NCW positief. Per 1-1-2025 is een risicoreservering van €0,7 miljoen benodigd. Aangezien het hier een PPS structuur betreft waar de gemeente Meppel voor een derde onderdeel van is, is zodoende de risicoreservering van de gemeente €0,2 miljoen.

In 2024 was een risicoreserve van €0,8 miljoen berekend. Dit leidt tot een verlaging van de risicoreserve van circa €0,6 miljoen ten opzichte van afgelopen jaar. Dit project is verder in de uitvoering, waardoor de spreiding in toekomstige kosten lager zijn en zodoende de risico's automatisch minder groot zijn.

2.4 Oevers E

Ten zuidwesten van het centrum van Meppel bevindt zich het bedrijventerrein Oevers E. Dit terrein kenmerkt zich door de nadrukkelijk aanwezige woonfunctie waardoor het een atypisch bedrijventerrein karakter heeft. De gemeente geeft hier kleinere bedrijfskavels uit. Daarnaast dient de openbare inrichting aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van een woonwijk met daarin een belangrijke rol voor openbaar groen.

Project specifieke risico's 2024:

- *Er ontstaat vertraging in de afzet*
 - Dit risico wordt in 2025 onder het algemene vertragingsrisico opgevangen

Project specifieke risico's 2025:

- *Er zijn geen project specifieke risico's opgenomen voor 2025.*

Voor de spreidingsrisico's zijn de volgende bandbreedtes gehanteerd:

Bandbreedtes	MIN %	MAX %
Verwerving	0%	0%
BRM	-5%	5%
WRM	-10%	10%
Plankosten	-10%	10%
Grondopbrengsten niet-woning	-10%	10%
Grondopbrengsten woning	0%	0%

Op basis van bovenstaande input is de Monte Carlo Analyse uitgevoerd. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval van deze analyse komt uit op een positief resultaat van €1,0 miljoen NCW. Het huidige saldo van de grondexploitatie betreft €1,1 miljoen NCW positief. Per 1-1-2025 is een risicoreservering van €0,1 miljoen benodigd.

In 2024 was een risicoreserve van €0,1 miljoen berekend. De risicoreserve is zodoende nagenoeg gelijk gebleven.

2.5 Noord III

Ten noorden van Meppel heeft de gemeente enkele kavels aangeschaft om deze als bedrijfskavels uit te geven. Noord III omvat circa 18,5 ha aan uitgeefbare grond.

Project specifieke risico's 2024:

- *Er moet mogelijk een spoordijk aangelegd worden*
 - Dit risico is geaccepteerd en is verwerkt in de grondexploitatie.
- *Er zijn extra bomresten welke geruimd moeten worden*
 - Het ruimen van de niet-gesprongen explosieven is uitgevoerd. In de grex is nog een kleine restpost over wat voldoende is voor de mogelijke kosten, dus dit risico is inmiddels komen te vervallen.

Project specifieke risico's 2025:

- *De afzetbaarheid komt onder druk door gebrek aan een grootverbruik aansluiting*
 - o Voor dit risico is een bedrag van €699.360 opgenomen met een kans van optreden van 30%. Dit bedrag is berekend door de kosten van één en twee jaar vertraging in beeld te brengen. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn doorgeschoven en/of verhoogd conform de vertraging. Aangezien de kans aanwezig is dat grondverkoop overeenkomsten reeds gesloten zijn wanneer de vertraging zich aandoet, is de opbrengstenstijging van de vertraagde uitgifte niet meegenomen. Enkel de rente, kostenstijging en eventuele extra kosten zijn meegenomen, waarbij voor één jaar vertraging de kosten zijn berekend op €425.984 en voor twee jaar op €972.736. Deze bedragen zijn opgevoerd als uiterste waarde, met het gemiddelde bedrag als meest waarschijnlijke waarde. Dit vertrapingsrisico verschilt wezenlijk van het marktrisico van vertraging, omdat dit risico specifiek veroorzaakt wordt door gebrek aan grootgebruik aansluiting en niet direct door onvoorziene marktomstandigheden.
- *Er moeten extra plankosten gemaakt worden door een Raad van State procedure rondom het bestemmingsplan*
 - o Voor dit risico is een bedrag van €50.000 opgenomen met een kans van optreden van 30%. Dit bedrag is berekend door de verwachte kosten voor een herziening op het bestemmingsplan te bepalen.

Voor de spreidingsrisico's zijn de volgende bandbreedtes gehanteerd:

Bandbreedtes	MIN %	MAX %
Verwerving	0%	0%
BRM	-10%	10%
WRM	-10%	10%
Plankosten	-10%	10%
Grondopbrengsten niet-woning	-10%	10%
Grondopbrengsten woning	0%	0%

Op basis van bovenstaande input is de Monte Carlo Analyse uitgevoerd. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval van deze analyse komt uit op een positief resultaat van €2,5 miljoen NCW. Het huidige saldo van de grondexploitatie betreft €4,5 miljoen NCW positief. Per 1-1-2025 is een risicoreservering van €2,0 miljoen benodigd.

In 2024 was Noord III en Noord IV een geconsolideerd project. De risicoreserve van dit project was bepaald op €1,7 miljoen. Doordat het sinds dit jaar twee grondexploitaties zijn met elk hun eigen risicoreserve kan er geen één op één vergelijking worden gemaakt tussen de risicoreserve van 2024 en 2025. Het gezamenlijke risicoprofiel van Noord III en Noord IV betreft in 2025 €3,1 miljoen. Dit is een verhoging van circa €1,4 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Dit kan verklaard worden door de nieuwe risico's voor zowel Noord III als Noord IV welke zijn opgenomen dit jaar.

2.6 Noord IV

Ten noorden van Meppel heeft de gemeente enkele kavels aangeschaft om deze als bedrijfskavels uit te gaan geven. Noord IV omvat circa 13,1 ha aan uitgeefbare grond.

Project specifieke risico's 2024:

- *Er zijn vorig jaar geen project specifieke risico's opgenomen*

Project specifieke risico's 2025:

- *Er zijn onvoorziene kosten voor de ruiming van bomresten of extra sanering*
 - o Voor dit risico is een bedrag van €500.000 opgenomen met een kans van 25% op optreden. Dit bedrag betreft een inschatting van de mogelijke kosten welke kunnen optreden.

Voor de spreidingsrisico's zijn de volgende bandbreedtes gehanteerd:

Bandbreedtes	MIN %	MAX %
Verwerving	0%	0%
BRM	-10%	10%
WRM	-10%	10%
Plankosten	-10%	10%
Grondopbrengsten niet-woning	-10%	10%
Grondopbrengsten woning	0%	0%

Op basis van bovenstaande input is de Monte Carlo Analyse uitgevoerd. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval van deze analyse komt uit op een positief resultaat van €5,2 miljoen NCW. Het huidige saldo van de grondexploitatie betreft €6,2 miljoen NCW positief. Per 1-1-2025 is een risicoreservering van €1,0 miljoen benodigd. De vergelijking met de risicoreserve van dit project in 2024 is onder het project Noord III op de vorige pagina al toegelicht, aangezien de projecten in 2024 nog geconsolideerd waren.

2.7 Kop van Noordpoort

Ten noorden van het centrum van Meppel wordt de Kop van Noordpoort ontwikkeld. Dit project heeft een gemengd woon-werk karakter. Het huidige gebied betreft een zwaar bedrijventerrein met een stenig karakter. De gemeente is voornemens om hier een leefbare wijk te realiseren en meer ruimte voor groen en wonen toe te voegen. In 2024 is begonnen met de sloop van de eerste gebouwen.

Project specifieke risico's 2024:

- *Er komen meerkosten voor de bodemsanering*
 - o De meeste kosten voor de sloop en sanering zijn reeds gemaakt, het restbedrag in de grondexploitatie kan de mogelijke tegenvallers opvangen, zodoende is dit risico is komen te vervallen.
- *Er is onzekerheid over de aantrekkelijkheid van de afzetbaarheid in dit gebied*
 - o Er is een ander programma dan in Nieuwveense Landen opgesteld. Ook is de leefomgeving verschillend waardoor er een andere doelgroep wordt aangetrokken, zodoende is dit risico is komen te vervallen.
- *Het terrein en kaders moeten worden opgehoogd*
 - o Dit risico is komen te vervallen.

Project specifieke risico's 2025:

- *Er zijn geen project specifieke risico's opgenomen voor 2025.*

Voor de spreidingsrisico's zijn de volgende bandbreedtes gehanteerd:

Bandbreedtes	MIN %	MAX %
Verwerving	-5%	5%
BRM	-10%	10%
WRM	-10%	10%
Plankosten	-10%	10%
Grondopbrengsten niet-woning	-10%	10%
Grondopbrengsten woning	-5%	10%

Op basis van bovenstaande input is de Monte Carlo Analyse uitgevoerd. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval komt uit op een negatief resultaat van €0,2 miljoen NCW. Het huidige saldo van de grondexploitatie betreft €0,1 miljoen NCW positief. Per 1-1-2025 is een risicoreservering van €0,3 miljoen benodigd.

In 2024 was een risicoreserve van €0,8 miljoen berekend. Dit leidt tot een verlaging van de risicoreserve van circa €0,5 miljoen ten opzichte van afgelopen jaar. Dit kan verklaard worden doordat de project specifieke risico's uit 2024 zijn vervallen en het project reeds verder in uitvoering is.

2.8 Nieuwveense Landen

Ten noordwesten van Meppel realiseert de gemeente de grootschalige duurzame uitbreidingswijk Nieuwveense Landen bestaande uit verschillende deelgebieden met elk een eigen sfeer. De wijk gaat voorzien in circa 2.100 woningen met voorzieningen in het hart van de wijk. De eerste kavels zijn reeds verkocht en worden momenteel bebouwd.

Project specifieke risico's 2024:

- *Vertraging binnen het project*
 - o Dit risico wordt in 2025 onder het algemene vertragingsrisico opgevangen
- *Stijging van de inbrengwaarde*
 - o Dit risico is opgetreden en reeds verwerkt in de grondexploitatie
- *Er moeten extra kosten gemaakt worden door de aanpassing van de aansluiting van de provinciale weg*
 - o Hiervoor is een bedrag opgenomen in de grondexploitatie, waardoor het risico is komen te vervallen
- *Er bestaat een risico op zelfrealisatie in Broeklanden 3*
 - o Dit risico is verwerkt in de grondexploitatie en vormt daarmee dus geen risico meer

Project specifieke risico's 2025:

- *POSITIEF RISICO (KANS): De waterinlaat valt goedkoper uit dan de huidige raming*
 - o Dit betreft een kans. Door een nieuwe raming van het Waterschap voor de benodigde waterinlaat, is het budget in de grex verhoogd van €1,1 miljoen naar €1,8 miljoen. Echter lijkt er erg defensief te zijn gerekend, dit blijkt onder andere na consultatie van een externe civieltechnische kostendeskundige. De kans bestaat dat er circa €300.000 ruimte in de raming zit, waardoor dit een besparing in de grondexploitatie kan opleveren. Deze kans wordt voor 40% opgenomen.
- *Aanvullende eisen van het Waterschap leiden tot hogere kosten*
 - o De mogelijke kosten als gevolg van dit risico worden ingeschat op €600.000. De kans van optreden is op 20% ingesteld.

- De normen voor bergingscapaciteit worden bijgesteld in Centrumwonen 5
 - o Voor dit risico is een bedrag van €187.250 opgenomen met een kans van 30% op optreden. Dit bedrag is berekend door het verschil te berekenen als gevolg van 5% minder uitgeefbare grond.

Voor de spreidingsrisico's zijn de volgende bandbreedtes gehanteerd:

Bandbreedtes	MIN %	MAX %
Verwerving	-5%	5%
BRM	-10%	10%
WRM	-10%	10%
Plankosten	-10%	10%
Grondopbrengsten niet-woning	-10%	10%
Grondopbrengsten woning	-5%	10%

Op basis van bovenstaande input is de Monte Carlo Analyse uitgevoerd. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval komt uit op een negatief resultaat van €0,7 miljoen NCW. Het huidige saldo van de grondexploitatie betreft €0,5 miljoen NCW positief. Per 1-1-2025 is een risicoreservering van €1,3 miljoen benodigd.

In 2024 was een risicoreserve van €5,7 miljoen berekend. Dit leidt tot een verlaging van de risicoreserve van circa €4,4 miljoen ten opzichte van afgelopen jaar. Dit kan mede verklaard worden door het wegvallen van het risico op zelfrealisatie in Broeklanden 3. Dit risico stond vorig jaar voor €3,5 miljoen met een kans van optreden van 50% opgenomen. Daarnaast zijn nog enkele andere risico's uit 2024 weggefallen, wat het risicoprofiel doet dalen. De toevoeging van een positief risico wat een positief effect heeft op het risicoprofiel van dit project verklaart ook deels de daling van de benodigde risicoreserve.

3 Conclusie

Onderstaande tabel toont de opbouw van de risicoreservering als gevolg van de Monte Carlo analyse. Hierbij is de berekende 90% betrouwbaarheidsinterval in mindering gebracht op de NCW zoals opgenomen in de actualisatie van 2025. Dit resultaat is de benodigde risicoreserve en dient als buffer om toekomstige financiële risico's op te vangen. De berekende risicoreserve voor de gehele grondexploitatie portefeuille is voor 2025 bepaald op €5,1 miljoen. Hierbij is voor Oevers D de NCW en de 90% betrouwbaarheidsinterval door drie gedeeld conform de afspraken die hierover gemaakt zijn in de PPS structuur.

Project	2025		
	Grexx saldo NCW	90% betrouwbaarheid	Risicoreserve
Danninge Erve	643.000	584.000	59.000
Noord III	4.503.000	2.450.000	2.053.000
Noord IV	6.247.000	5.161.000	1.086.000
Oevers D	4.193.000	3.946.000	247.000
Oevers E	1.131.000	1.049.000	82.000
Kop van Noordpoort	153.000	-167.000	320.000
Nieuwveense landen	550.000	-718.000	1.268.000
Totalen	17.420.000	12.305.000	5.115.000

In 2024 is de totale risicoreserve middels deze methode berekend op €9,24 miljoen. Dit verschil van €4,12 miljoen is te verklaren doordat veel specifieke risico's zijn vervallen of geaccepteerd, zoals eerder vermeld in deze notitie, en daarmee zijn verwerkt in de grondexploitaties. Daarnaast bevinden veel projecten zich in een uitvoerende fase, waardoor de onzekerheid van bijvoorbeeld de planvormingsfase niet of nauwelijks meer van toepassing is. Daarbij komt dat de ramingsonzekerheden dalen naarmate een project verder in de uitvoering komt of zelfs richting afronding gaat. Ook de bandbreedtes van de spreidingsrisico's zijn bij sommige projecten om die reden naar beneden aangepast. Tot slot zorgen de gestegen resultaten van de grondexploitaties voor positieve invloed op de ramingsonzekerheden.

4 Bijlagen

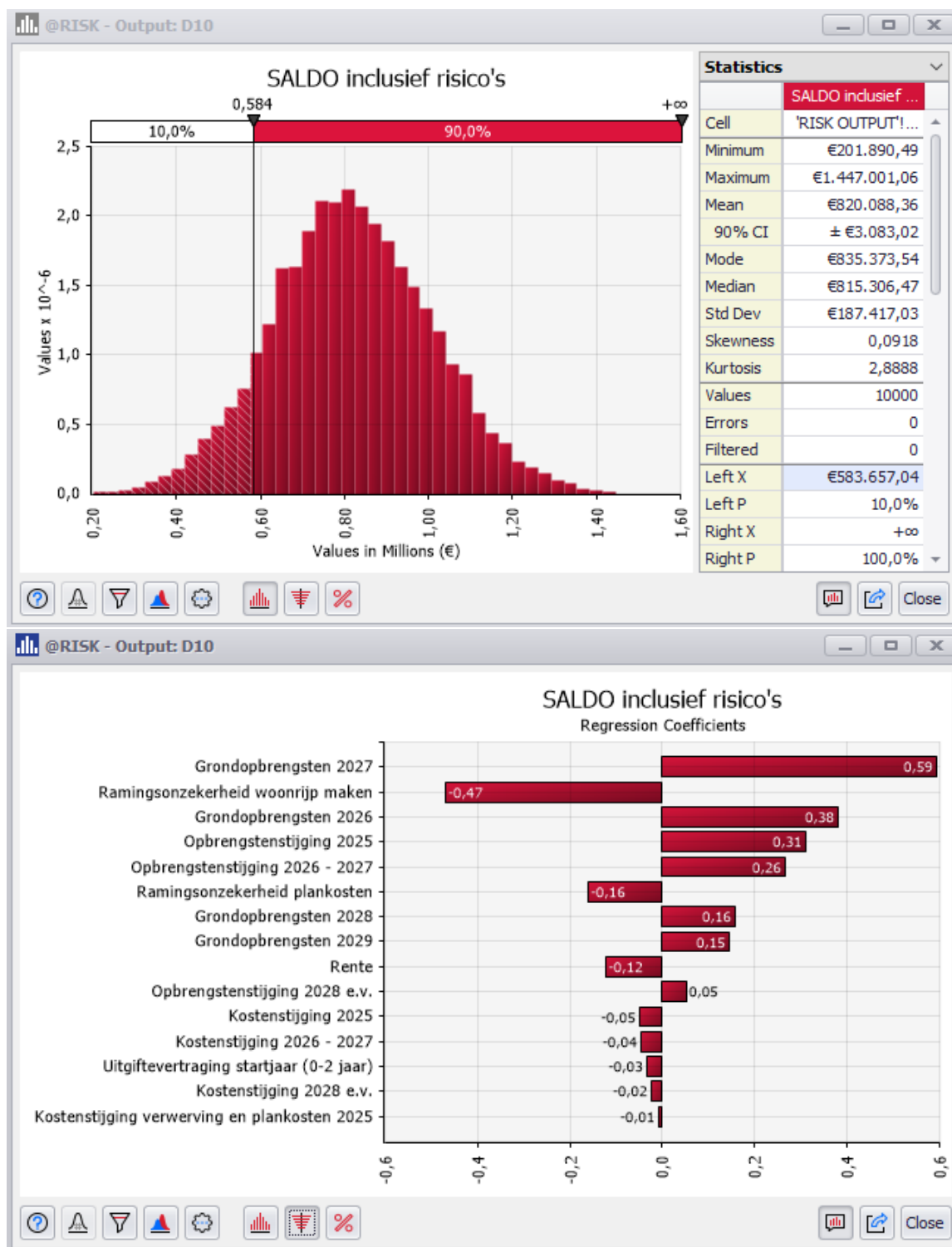
In deze bijlage zijn de gehanteerde risico-inventarisaties en de uitdraaien van de Monte Carlo analyses per project uiteengezet. Per grondexploitatie is zowel de normale verdeling als de regressie coëfficiënten (de impact per risico) opgenomen. Daarnaast is per project een overzicht weergegeven van de geïnventariseerde risico's tijdens de risicosessies op 16 januari 2025. Hierin zijn zowel de weggevallen risico's van 2024 als de actuele risico's benoemd.

4.1 Bijlage 1 – Danninge Erve

RISICO INVENTARISATIE

Project:	Danninge Erve
Datum:	16-1-2025
Projectleider:	Wiebe Coehoorn
Planeconoom:	Niels van Genderen

Nr.	Status	Risico	Kans (%)	Impact (€)	Oorzaak	Gevolg	Toelichting
1	Vervallen	Vertraging van de woning afzet	50%	€ -	Onvoldoende promotie op deze locatie	Vertraging van de afzet van maximaal 1 jaar	Dit risico is omgezet naar een marktrisico ipv een projectspecifiek



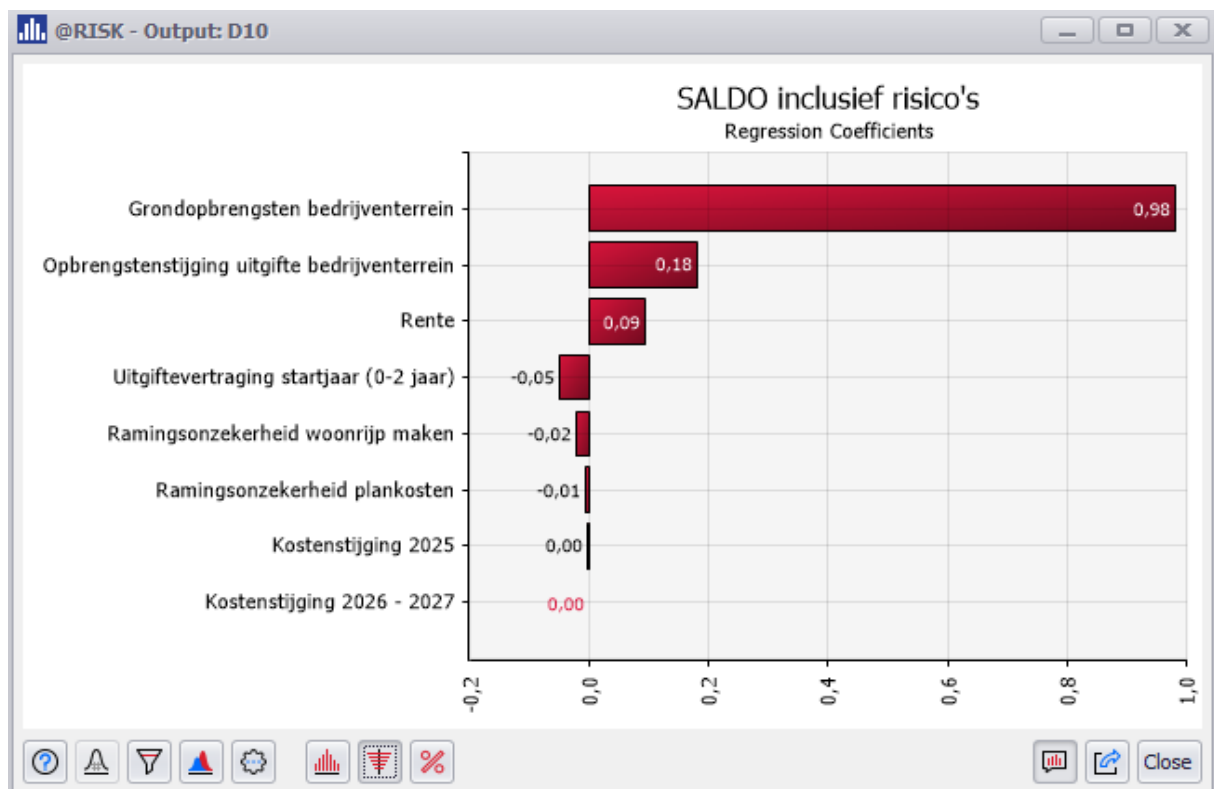
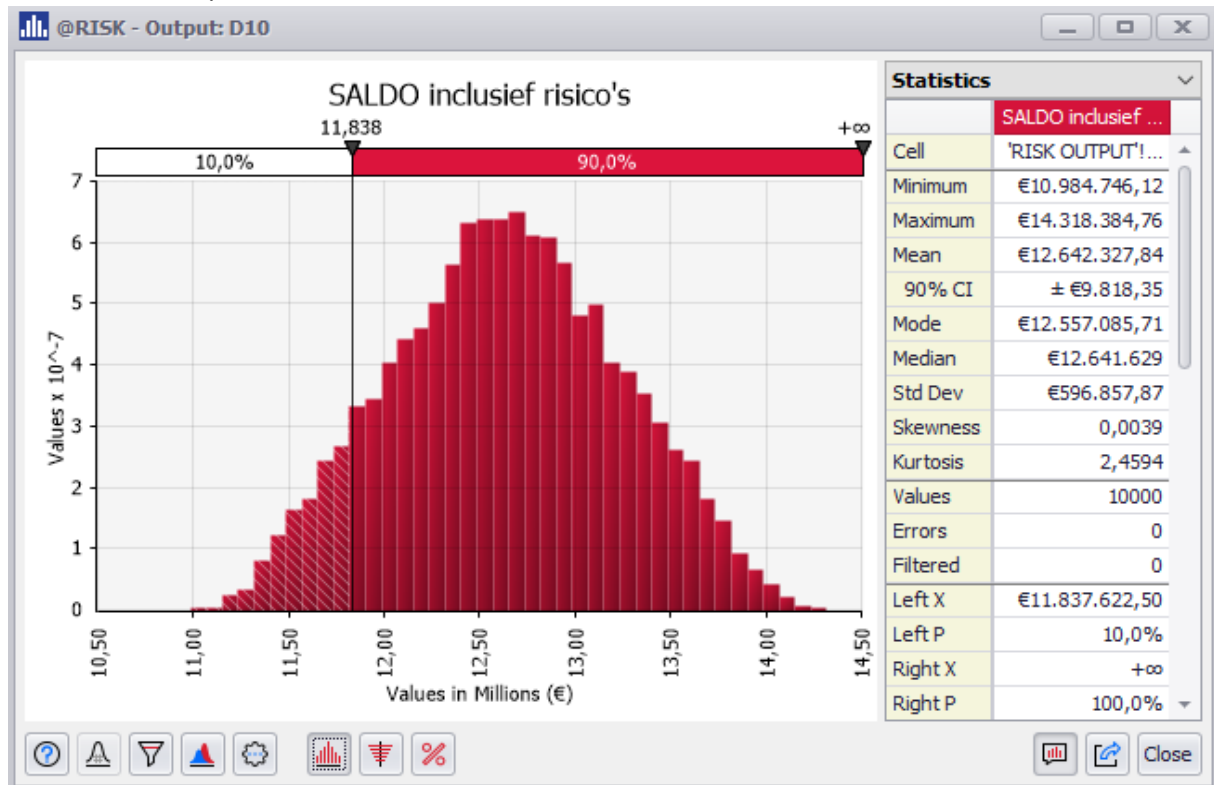
4.2 Bijlage 2 – Oevers D & E

RISICO INVENTARISATIE

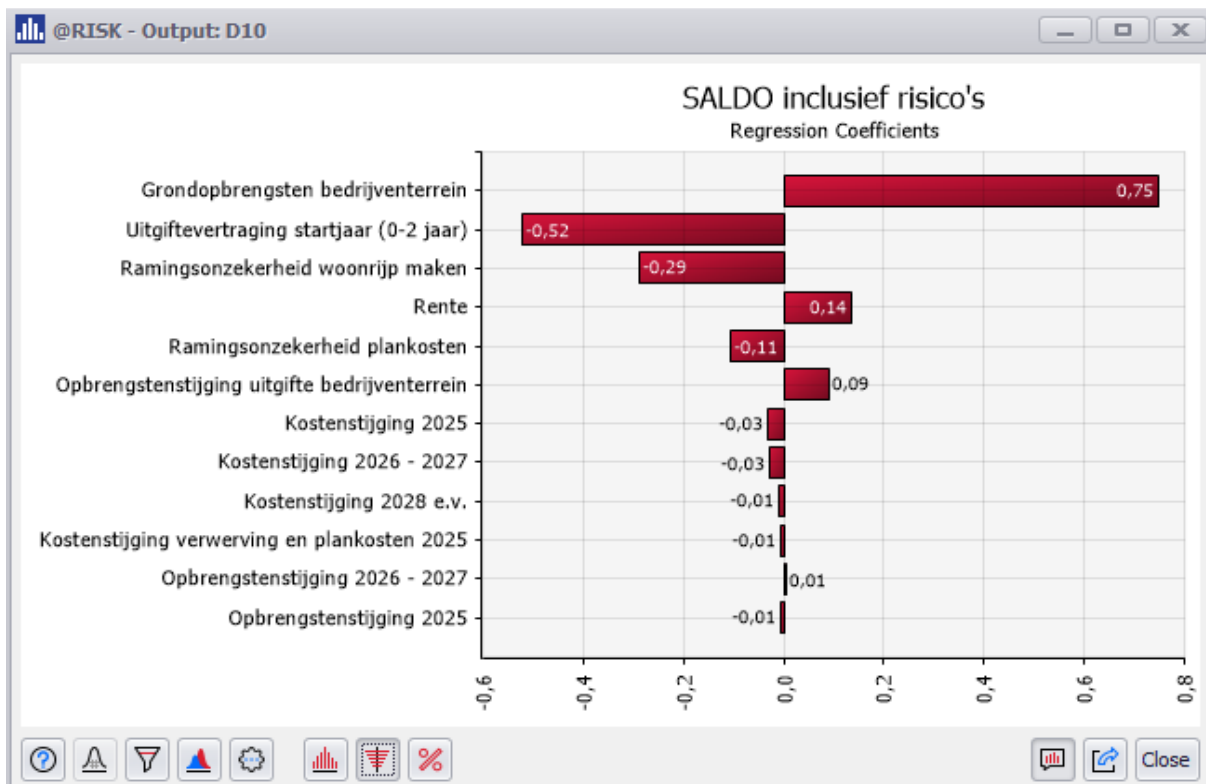
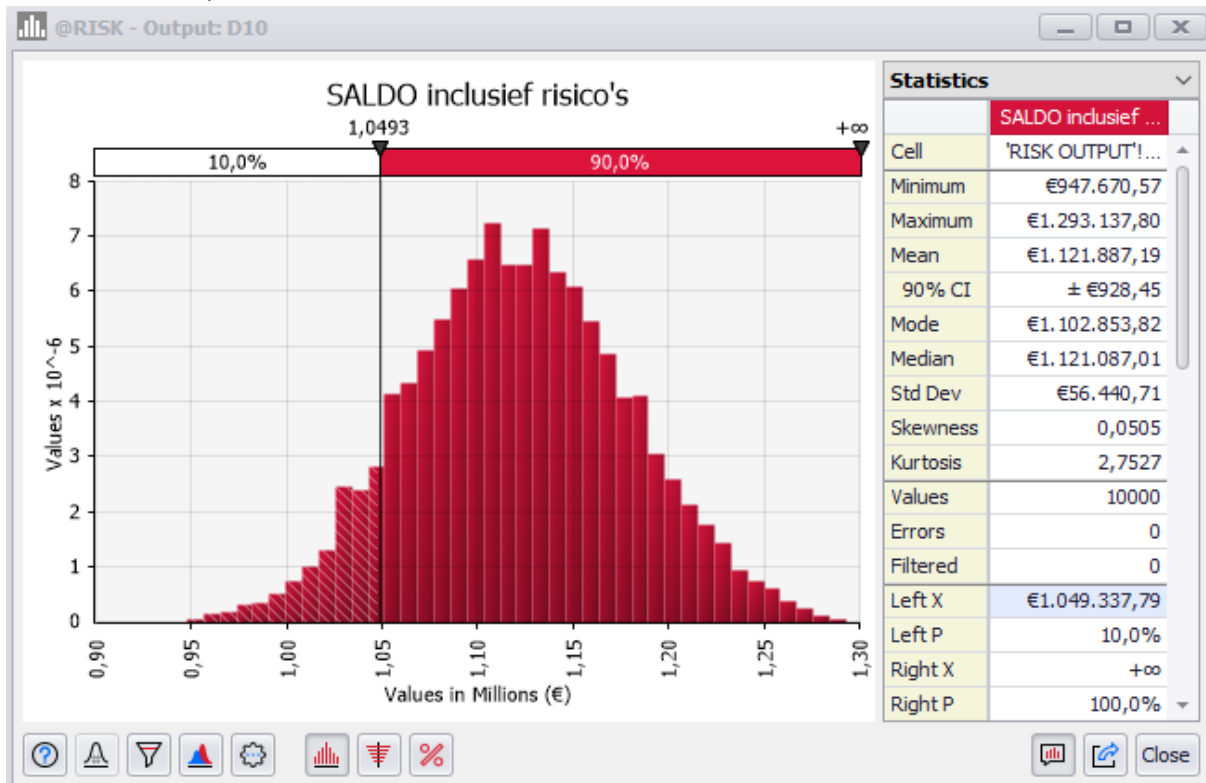
Project:	Oevers D & E
Datum:	16-1-2025
Projectleider:	Harry ter Wal
Planeconoom:	Gerjan Kamphuis

Nr.	Status	Risico	Kans (%)	Impact (€)	Oorzaak	Gevolg	Toelichting
1	Vervallen	Er ontstaat vertraging in de afzet (Oevers E)	50%	€ -		Er ontstaat een risico op een vertraging van 1 jaar	Dit wordt opgenomen als marktrisico
2	Vervallen	Er ontstaat vertraging in de afzet (Oevers D)	50%	€ -	Stikstofcompensatie is benodigd voor de verkoop van 8,2 ha	Afgeketste of vertraagde uitgifte, maximaal 1 jaar.	Dit wordt opgenomen als marktrisico
3	Vervallen	De plankosten stijgen (Oevers D)	40%	€ 50.000	Als gevolg van mogelijk vertraagde afzet.	Toename van de plankosten tussen € 0 en € 50.000.	Dit wordt opgenomen als marktrisico
4	Concept	De beoogde grondopbrengsten worden niet gehaald (Oevers D)	33%	€ 1.400.000		De grondopbrengsten vallen lager uit dan wat nu in de PPS-grex is opgenomen	Dit risico wordt niet opgenomen, er is nog te weinig informatie beschikbaar of dit risico reëel is

Monte Carlo output Oevers D:



Monte Carlo output Oevers E:



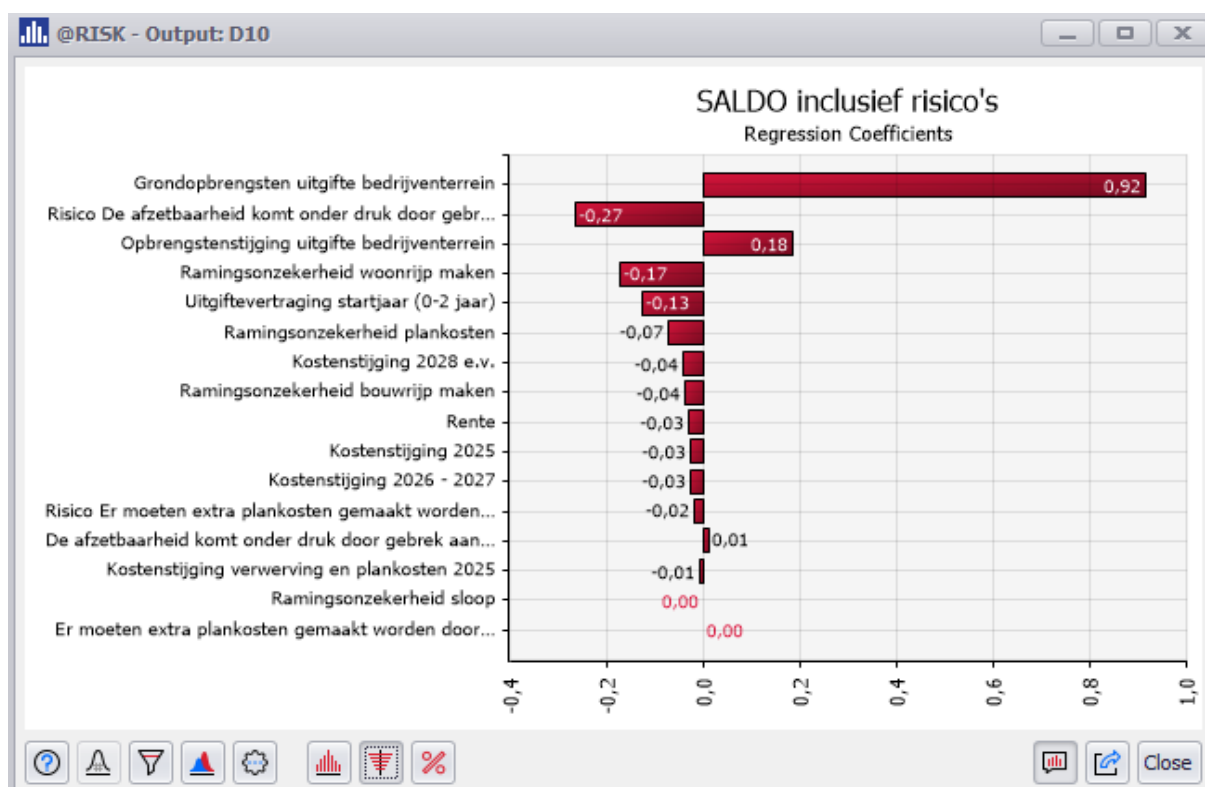
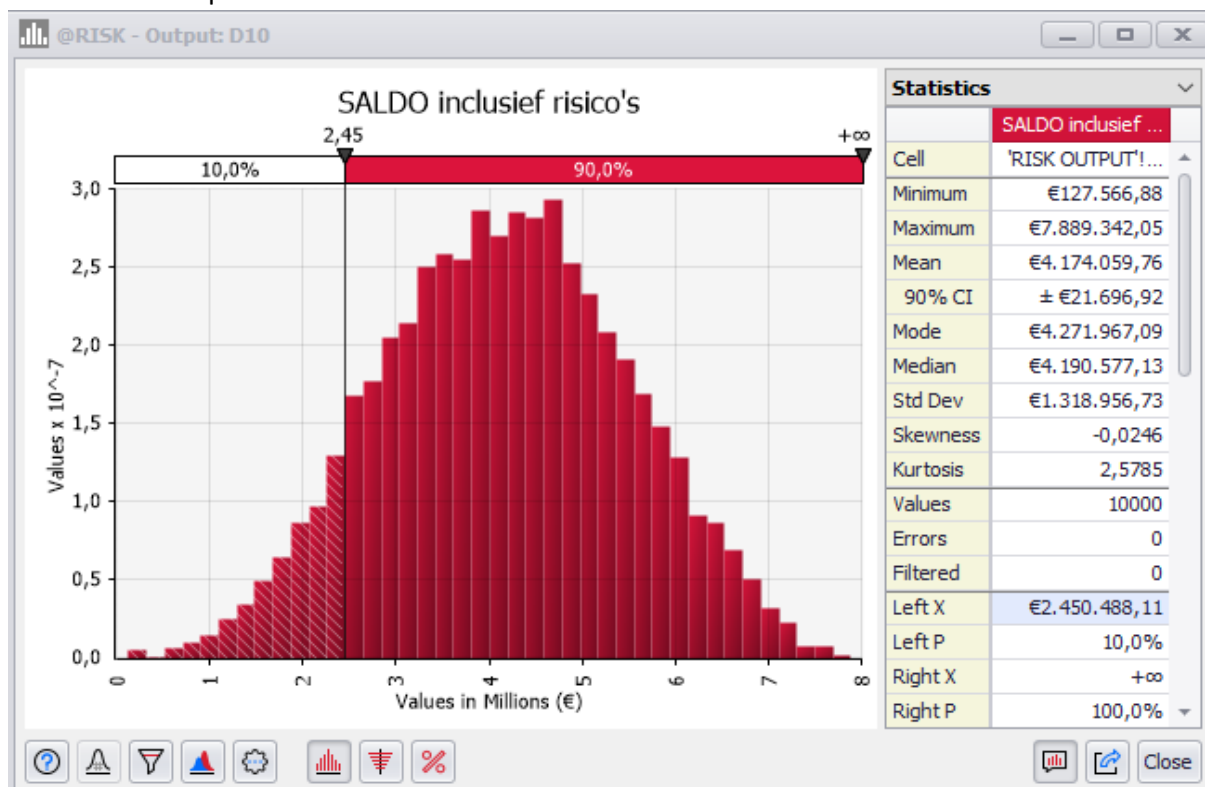
4.3 Bijlage 3 – Noord III & IV

RISICO INVENTARISATIE

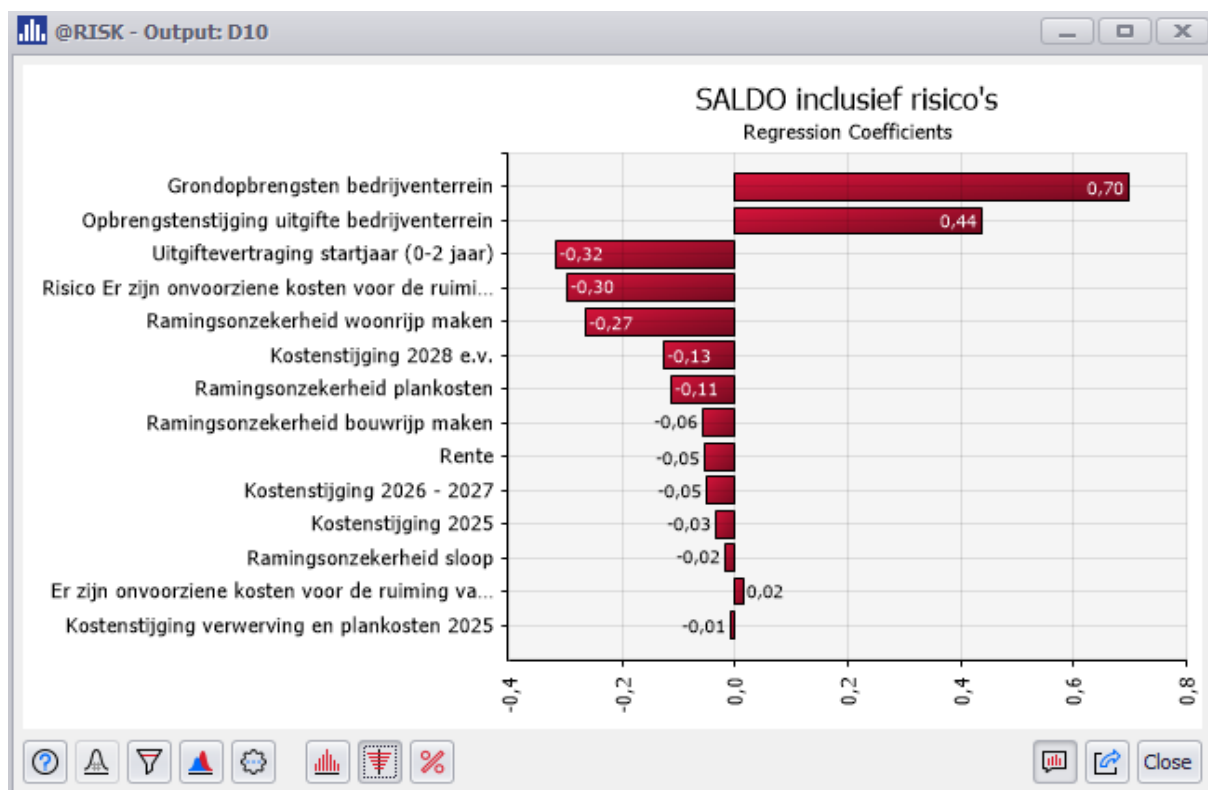
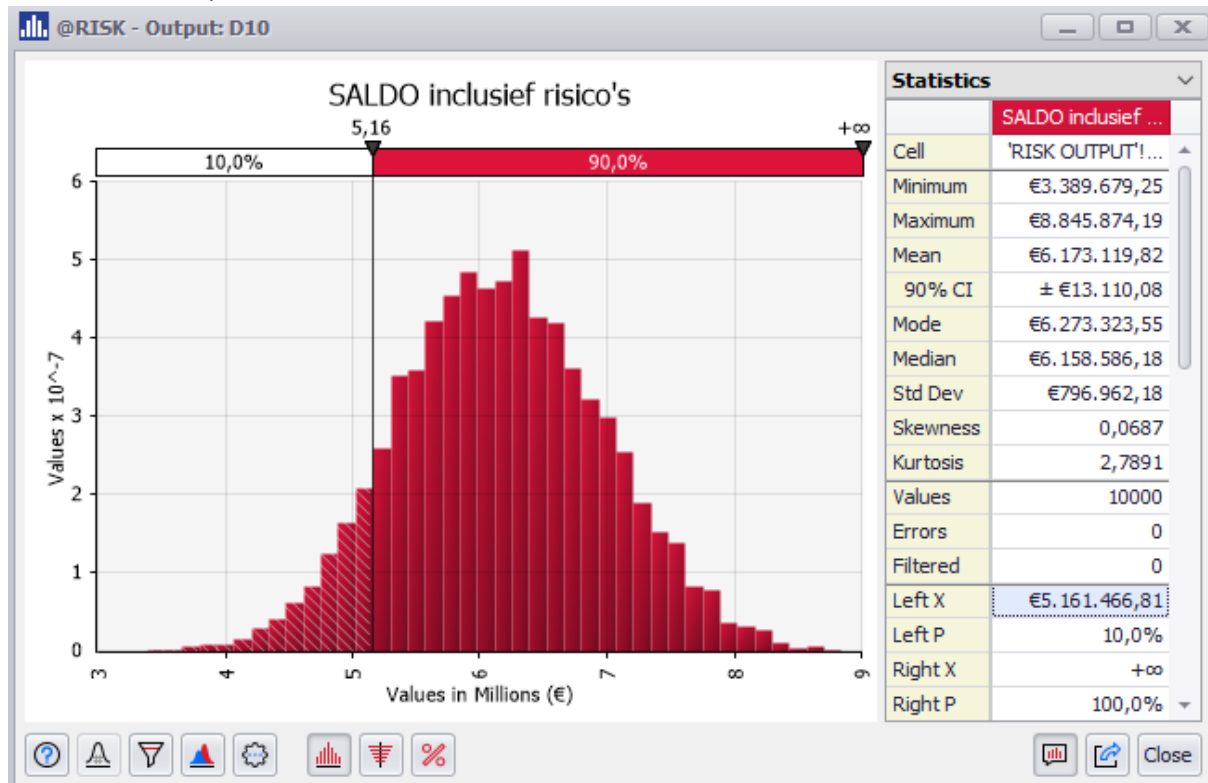
Project:	Noord III/VI
Datum:	16-1-2025
Projectleider:	Eva Beerling
Planeconoom:	Gerjan Kamphuis

Nr.	Status	Risico	Kans (%)	Impact (€)	Oorzaak	Gevolg	Toelichting
1	Vervallen	Mogelijke aanleg van een spoordijk (Noord III)	50%	€ 2.700.000	Er is een spoorverhoging nodig door ProRail	Het aantal vierkante meters uitgeefbare bedrijfsgrond daalt (ca. 2 ha).	Dit risico is geaccepteerd
2	Vervallen	Er zijn extra bomresten welke geruimd moeten worden (Noord III)	50%	€ 1.200.000	Er wordt onderzoek gedaan naar niet-gesprongen explosieven.	Er moeten extra kosten gemaakt worden voor de ruiming bomresten.	Het ruimen van de niet-gesprongen is uitgevoerd, er is nog een kleine restpost over wat voldoende is voor de mogelijk extra kosten
4	Nieuw	De afzetbaarheid komt onder druk door gebrek aan een grootverbruikaansluiting (Noord III)	30%	€ 699.360	Er is niet (tijdig) een grootaansluiting beschikbaar	Er treedt een vertraging van 2/3 jaar ivm het niet kunnen bieden van een grootverbruikaansluiting	
5	Nieuw	Er moeten extra plankosten gemaakt worden door een RvS procedure rondom het bestemmingsplan (Noord III)	30%	€ 50.000	Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk	Wellicht moet er wat aanpassingen in het bestemmingsplan komen waardoor er meer plankosten gemaakt worden	
3	Nieuw	Er zijn onvoorziene kosten voor de ruiming van de bomresten of extra sanering (Noord IV)	25%	€ 500.000	De grondonderzoeken moeten voor Noord IV nog gedaan worden	Er is een kleine kans op bomresten in Noord IV, verder is er wellicht sprake van vervuiling in de grond	

Monte Carlo output Noord III:



Monte Carlo output Noord IV:

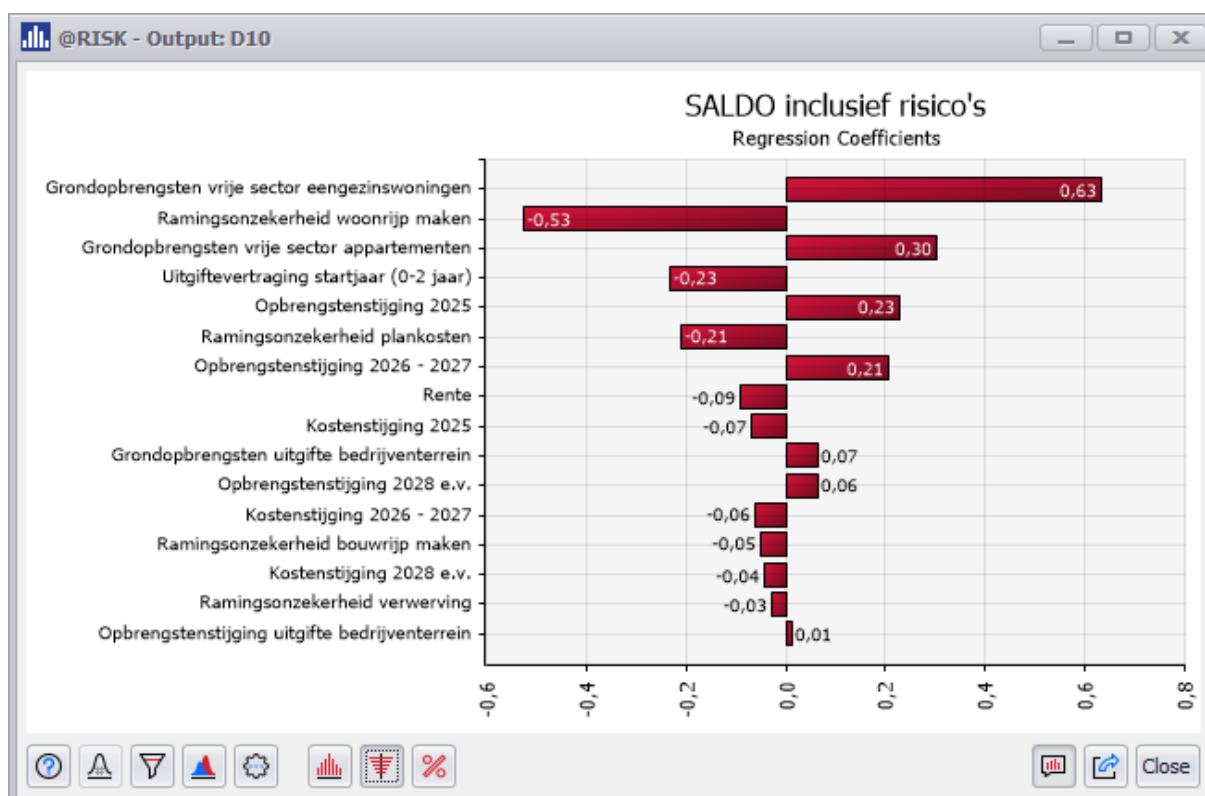
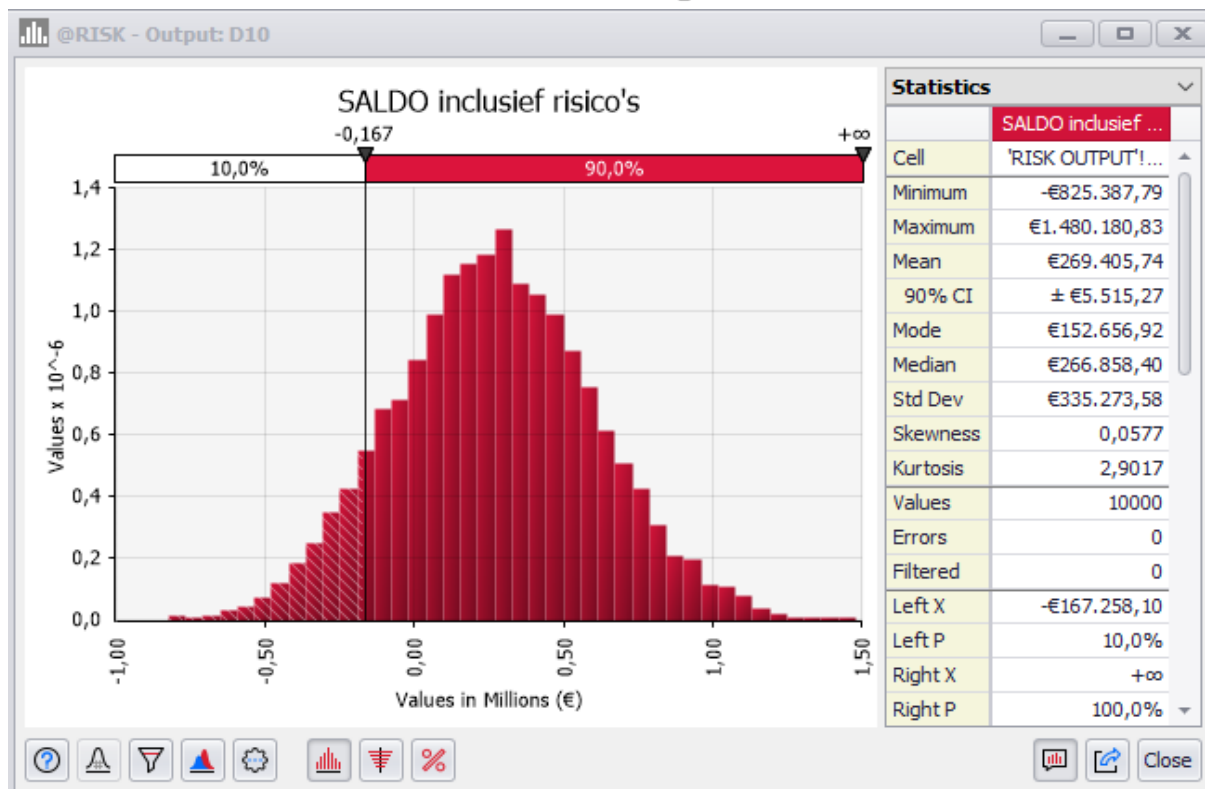


4.4 Bijlage 4 – Kop van Noordpoort

RISICO INVENTARISATIE

Project:	Noordpoort
Datum:	16-1-2025
Projectleider:	Frits Dijkstra
Planeconoom:	Niels van Genderen

Nr.	Status	Risico	Kans (%)	Impact (€)	Oorzaak	Gevolg	Toelichting
1	Vervallen	Er komen meerkosten voor de bodemsanering	20%	€ 100.000	Er zitten mogelijk oude funderingsresten in de grond.	De kosten voor de sanering lopen op	Er is gekozen om alles te slopen en saneren. De meeste kosten zijn al gemaakt, er zit nog een restbedrag in de grex om tegenvallers op te vangen. Dit risico kan opgevangen worden in de grex
2	Vervallen	Er is onzekerheid over de aantrekkelijkheid van de afzetbaarheid in dit gebied	50%		De afzet van woningen in het nabijgelegen Nieuwveense Landen concurreren met Noordpoort.	Er is onzekerheid omtrent de afzetbaarheid van de woningen die in Noordpoort gerealiseerd worden. Er is een risico op vertraging van 1 jaar.	Er is een ander programma dan Nieuwveense Landen opgesteld. Ook is de leefomgeving verschillend, waardoor er andere mensen worden aangetrokken en dit risico is komen te vervallen.
3	Vervallen	Het terrein en kades moeten worden opgehoogd	30%	€ 1.200.000	Er is mogelijk terreinophoging nodig.	Het terrein moet met 0,5 meter worden opgehoogd. Tevens moet 250 meter kade tweezijdig worden verhoogd.	Dit risico is komen te vervallen.
4	Nieuw	Er ontstaat concurrentie door particuliere initiatieven in de buurt	-		Er zijn veel particulieren op nabijgelegen percelen die ook aan kunnen gaan ontwikkelen	Er ontstaat vertraging van de eigen woningbouwproductie door de faciliterende projecten die opgestart worden in de buurt. Dit zou extra vertraging van een 1 jaar betekenen	Dit risico valt onder de algemene vertragingsrisico's die in de bandbreedte wordt opgenomen.
5	Nieuw	Er moeten extra geluidswerende maatregelen genomen worden in de woningbouw	-		De N375 loopt langs het project en kan overlastgevend zijn	De grondopbrengsten kunnen lager uitvallen door de extra kosten van de geluidswerende maatregelen die genomen moeten worden in de bouw	Bij de herziening van de grex wordt dit risico opgenomen in de opbrengsten



4.5 Bijlage 5 – Nieuwveense Landen

RISICO INVENTARISATIE

Project:	NVL
Datum:	16-1-2025
Projectleider:	Bernd van den Dolder
Planeconoom:	Gerjan Kamphuis

Nr.	Status	Risico	Kans (%)	Impact (€)	Oorzaak	Gevolg	Toelichting
1	Vervallen	Vertraging binnen het project	50%	€ -	Onvoldoende menskracht beschikbaar en de planning is nog onvoldoende duidelijk	Vertraging van het project tot 2 jaar	Omgezet naar een marktrisico ipv een projectspecifiek risico. Het blijft een organisatorisch risico.
2	Vervallen	Stijging van de inbrengwaarde	25%	6 €/m²	Er blijkt een prijsstijging volgens het laatste taxatierapport	Inbrengwaarde voor alle gebieden waar grond nog ingebracht moet worden stijgt met € 6 per m².	Dit risico is opgetreden
3	Vervallen	Extra kosten door de aanpassing van de aansluiting van de provinciale Weg	15%	€ 150.000	Er is nog onvoldoende duidelijk over de optie om de N371 aan te sluiten op de N375.	Er zijn meerkosten door een wegaansluiting.	Het bedrag wordt opgenomen in de grex, zodoende vervalt het risico
4	Vervallen	Risico op zelfrealisatie Broeklanden 3	50%	€ 3.500.000	De grondeigenaar kan ipv de grond te verkopen ook zelf realiseren binnen de gestelde kaders	De winstpotentie op deze gronden ligt bij de grondeigenaar en komen niet ten goede van de gemeente	Dit risico wordt aangepast bij een herziening van de grex
5	Nieuw	Kans: de waterinlaat valt goedkoper uit dan de raming	40%	€ -300.000	Er was 1,1 milj geraamd, dit is obv een SSK raming van Waterstaat gestegen naar 1,8 milj. Het kan zijn meevaller dat hier lucht in zit en de daadwerkelijke kosten onder de 1,8 milj komen	De kosten vallen lager uit dan de raming, er is dan sprake van een besparing	Dit wordt een kans, de raming wordt verhoogd van 1,1 milj naar 1,8 milj. Er lijkt circa 3 ton lucht in te kunnen zitten, waardoor dit een besparing in de grondexploitatie op kan leveren
6	Nieuw	Aanvullende eisen Waterschap leiden tot hogere kosten	20%	€ 600.000	Het waterschap kan met extra eisen komen voor het water in het plan	De kosten voor het aanleggen vallen hoger uit door de aanvullende eisen	Dit risico wordt opgevangen in de ramingsonzekerheden samen met overige kunstwerken binnen dit project.
7	Nieuw	Normen voor bergingscapaciteit worden bijgesteld in Centrumwonen 5	30%	€ 187.250	Meer bergingscapaciteit is benodigd door duurzaamheids en klimaatadaptieve maatregelen	Het aantal m² uitgeefbaar daalt	
8	Nieuw	Vertraging door lange doorlooptijd bij de provincie (Boshoven)		€ -	De provincie geeft aan dat een vergunningsaanvraag tot 5 maanden kan duren, vervolgens kan de planning in de knel komen met het broedseizoen	Vertraging in de exploitatie waardoor de kosten stijgen (dit risico valt binnen de extra vertraging)	Dit risico valt binnen de algemene vertraging die mogelijk is binnen het project. Er is geen sprake van extra vertraging als gevolg van dit risico

