Bijlage 3b: risicoanalyse investering Ontmoeten Oss Noord-West

Datum: 14 december 2022

Risico factor	Risico	Prioriteit	Tegenmaatregel
Technisch	Zowel bij huur als aankoop liggen de uitvoeringsrisico's bij BabantWonen	laag	Vastleggen dat risico's alsnog niet afgewenteld worden op gemeente
	Uitwerken Ontmoeten tot Voorlopig en Definitief ontwerp moet in samenspraak met BrabantWonen. Er kan spanning ontstaan op het totale begane grond programma denk aan toegang woon-zorg woningen, doorgang via ontmoeten en buitenruimten.	middel	Goede procesbegeleiding op het ontwerpproces door projectleider
	Afwerk- en duurzaamheidniveau kunnen huur- en aankoopprijs verhogen	middel	In de volgende fase tijdig afspraken vastleggen over deze elementen
	Geluidsoverlast naar omgeving		In fase documenten omschrijven en geluidsmetingen bijtijds uitvoeren
	Bedieningsgemak en flexibiliteit van de installaties voor ontmoeten kunnen niet geleverd worden	middel	In de volgende fase tijdig aan tafel om betrokken te worden bij de aanbesteding, zodat ook op bedieningsgemak en flexibiliteit wordt gestuurd. Hierbij kunnen lessen geleerd worden van de Haard.
Organisatorisch	Programma ontmoeten moet uitgewerkt worden met bestuur MFA Noord-West waarbij alle potentiële huurders moeten worden meegenomen.	middel	Goede procesbegeleiding op het ontwerpproces door projectleider
	'rupsje nooit genoeg gedrag' van gebruikers	middel	Verwachtingsmanagement aan de voorzijde bij voorkeur met bestuurlijke budgetopdracht
	Implementatie Thuis in de Buurt vergt middelen en onder-steuning	laag	Het bestuur van de MFA Noord-West blijven ondersteun vanuit de afdeling M&M
Ruimtelijk/ Planologisch	Bestemmingsplanwijziging is nodig op beide locaties (de Hille en woon-zorgcomplex Loovelt). Dit kan tot vertraging leiden.	Middel tot hoog	Omwonenden met regelmaat informeren en betrekken daar waar mogelijk bij de planvorming. Voor het realiseren van het appartementencomplex op de locatie de Hille zijn meer bezwaarprocedures voorstelbaar. Nagedacht kan worden om alsnog te kiezen voor het ontwikkelen en bouwen op 2 bestaande locaties.
	Aanvullend parkeeronderzoek is noodzakelijk. Indien daarbij aan de huidige Osse parkeernormen	Hoog	Een aanvullend parkeeronderzoek moet aantonen of binnen de huidige

	moet worden voldaan, staat de slagingskans van het realiseren van woningen onder druk.		norm realisatie van 18 sociale huurappartementen mogelijk is.
	Veiligheid in de omgeving vanwege transport van materieel	middel	Gezien de ligging tegenover winkelcentrum de Wolfskooi en de drukke verkeersverbinding Looveltlaan, zal hiervoor tijdig een plan moeten worden gemaakt.
	Geluidsoverlast binnen in en buiten het gebouw,	laag	Dit moet worden meegenomen in de uitvoering. Aandacht vereist van bouwkundig projectleider
	Inrichting buitenterrein	laag	Dit kan worden meegenomen in het ontwerpproces van ontmoeten
Juridisch /Wettelijk	Huurovereenkomst met BrabantWonen	middel	Hiervoor is vooral tijd en aandacht nodig voor diverse partijen in en extern. Bij huur moet aan alle facetten van het proces worden gedacht.
	De verkoop van de grond kan op twee manieren: met en zonder opstal. Hierbij is aanvullend fiscaal advies nodig en er moet overlegd worden hoe om te gaan met de onrendabele top.	middel	Tijdig beginnen met de onderhandelingen over en de fiscale aspecten van de wijze van overdracht van de Hille.
	Nieuwe huurovereenkomst Beheerstichting	laag	Tijdig beginnen met het opstellen van een huurovereenkomst met het bestuur MFA Noord-West.
Financieel/ Economisch	Budget toereikend voor huur of koop van Ontmoeten	laag	Behoeft in deze fase geen extra aandacht
	Huurkosten staan nog niet vast en zijn een raming op basis van de huidige huurkosten van de Haard in woon-zorgcomplex de Iemhof.	middel	Tijdig onderhandelen en de huurprijs vastleggen met uitsluitend toename van inflatie.
	Verkoop de Hille: grond of grond en opstal	hoog	De grondverkoop van de Hille op basis van bouwrijp is negatief. Verkoop opstal kan hooguit budgettair neutraal. Na besluitvorming moet hierover zo snel mogelijk worden onderhandeld om de grondkosten in beeld te brengen.
	Realisatie sportzaal Ussenstelt	Laag middel	Gestart zou kunnen worden met de planvorming van Ussenstelt in samenhang met de Polderhof en Lockaert om de totale kosten in beeld te krijgen.
	Marktontwikkelingen tijdens bouw	middel	Op basis van de inflatie van dit moment kunnen prijsstijgingen worden voorzien. Door tijdig contracten af te sluiten met BrabantWonen kunnen deze effecten worden gematigd.

	Tijdelijke huisvesting	laag	Door tijdig in te kopen kan de prijs hiervoor worden zeker gesteld en worden meegenomen bij het investeringsbesluit.
Sociaal/ Maatschappelijk	Programma is gebaseerd op de activiteiten van 2 wijkcentra: de Bonte Hoef en de Hille. Gebruikers kunnen nog afhaken.	laag	Projectleider moet doorlopend, maar zeker op cruciale momenten van contractafsluiten, ophalen of de behoefte van het programma nog klopt.
	Energie kan weglopen uit de samenwerking tot aan realisatie.	laag	Projectleider moet zorgen dat de samenwerking en energie bij het bestuur behouden blijft. Bijvoorbeeld door tussentijds een bezoek aan nieuw centrum te organiseren. Gezamenlijk communicatie over het ontwerpproces. Af en toe een mijlpaal vieren met elkaar.