



**OVER
MORGEN**

Kansen- en risicoanalyse Zeeheldenwijk 2022

rapportage

Colofon

Status : **DEFINITIEF**

Datum : woensdag 9 november 2022

Aantal pagina's : 13 pagina's exclusief bijlagen

Aantal bijlagen : 0

Opgesteld door : Maarten Buisman & Gijs Bieze

E-mail : info@overmorgen.nl

Mobiel : +31(0)33 30 36 800

Website : www.overmorgen.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Proces	5
3.	Geïnterviewde kansen & risico's en prioritering	6
4.	Monte Carlo-simulatie	8
5.	Conclusies & aanbevelingen	11
6.	Disclaimer	13

1. Inleiding

De Gemeente Urk is bezig met de gebiedsontwikkeling Zeeheldenwijk net over de Urkervaart en geeft Urkers de kans om op het voormalige eiland te blijven wonen. Het plangebied is ca. 94 hectare groot en bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit agrarische percelen en enkele woningen (zie figuur 1). Er komt een nieuwe woonwijk op deze plaats, waarbij ca. 1650 moderne woningen inclusief een zorgcluster wordt ontwikkeld en waar er ruimte is voor voorzieningen zoals een supermarkt, een kinderboerderij, winkels en onderwijs. Medio 2017 is het bestemmings- en exploitatieplan voor dit project vastgesteld. In 2020 is het bestemmingsplan herzien. Het herziene bestemmingsplan Zeeheldenwijk is in mei 2021 vastgesteld. Het exploitatieplan is ingetrokken doordat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.



Figuur 1: Plangebied Zeeheldenwijk

Voor het project Zeeheldenwijk is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Sinds de eerste vaststelling hiervan wordt deze jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling aangeboden aan de Raad. In 2022 moet dit wederom leiden tot de vaststelling van de geactualiseerde gemeentelijke grondexploitatie Zeeheldenwijk. Het ruimtelijk plan sluit aan op een verwacht verlies van ca. € 1.550.000 NCW per 1-1-2022. Dit is een verslechtering van ca. € 1.830.000 NCW ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2021, die nog een positief resultaat kende van ca. € 280.000 NCW.

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. De vraag die hierbij centraal staat: *"In hoeverre geeft de grondexploitatie, rekening houdend met alle kansen en risico's, een realistisch beeld van het financiële resultaat"*.

Voorliggend rapport gaat in op de door Over Morgen geactualiseerde kansen- en risicoanalyse 2022 en de financiële vertaling daarvan op grond van de uitgevoerde Monte Carlo-simulatie. In dit rapport zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op het proces om tot kansen en risico's te komen. In hoofdstuk 3 volgt een toelichting op de uitkomsten van de integrale kansen- en risicoanalyse. Een financiële vertaling van de kansen en risico's en de uitkomsten van de Monte Carlo-simulatie wordt in hoofdstuk 4 weergegeven. Tenslotte volgen conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 5.

2. Proces

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

- 1) Second opinion: kansen- en risicoanalyse.
- 2) Prioritering van de kansen en risico's.
- 3) Financiële vertaling van de kansen en risico's en uitvoeren Monte Carlo-simulatie.

2.1. Second opinion: brede kansen- en risicoanalyse

De eerste stap in het proces is een kansen- en risico-inventarisatie. Deze sessie heeft de gemeente Urk op 27 september laten plaatsvinden en is door de gemeente zelf uitgevoerd. De gemeente heeft initiatief genomen om met de benodigde projectmedewerkers een nieuwe kansen- en risico-inventarisatie uit te voeren. Deze sessie heeft geleid tot een nieuwe long-list met kansen en risico's. De long-list met kansen en risico's en prioritering van de parameters is gedeeld met Over Morgen. Vervolgens is de lijst door Over Morgen geanalyseerd en in de sessie op 11 oktober in samenspraak met gemeente op bepaalde onderdelen verfijnd en afgestemd, waarbij de kansen en risico's vervolgens zijn geprioriteerd.

2.2. 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.

2.3. 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 & risico's en prioritering

In de onderstaande tabel staat de top 10 kansen en risico's, zoals die is geïnterpreteerd tijdens de sessie van 11 oktober.

Risicotabel Zeeheldenwijk			Risicoscore algemeen		
Nr.	Risico	Omschrijving effect	Kans	Impact	Risicoscore
1	Grondprijs: opbrengstenstijging	Vanwege bbv-regelgeving staat wordt na 10 jaar geen opbrengstenstijging op gerekend; waarlijk loopt in werkelijkheid de opbrengstenstijging ook na 10 jaar door.	70%	7	4,90
2	Kosten ontsluitingsweg / Randweg	Als 2 km extra ontsluitingsweg moet aangelegd kost dan extra; nu niet in scope gemeente	60%	6	3,60
3	Interne capaciteit	Onvoldoende interne capaciteit; vertraging/hogere plankosten door inhuur	60%	6	3,60
4	Ontwikkeling grondprijzen	Ontwikkeling grondprijzen door marktontwikkeling v.o.n.-prijzen / bouwkosten	60%	6	3,60
5	Plankosten grondexploitatie onvoldoende in de grip	Hogere kosten dan nu geraamd	70%	5	3,50
6	Civiele kosten grondexploitatie hoger dan in grex	Hogere kosten dan nu geraamd	70%	5	3,50
7	Optimalisatie aanleg infrastructuur	Minder investeringen en meer ruimte voor uitgeefbaar	50%	7	3,50
8	Bereikbaar woningen	te hoge VON-prijs en niet meer bereikbaar voor doelgroep	40%	8	3,20
9	Centrumgebied	Maatschappelijke partijen kunnen hun huidige claims niet bestendigen; vertraging in uitgifte	60%	5	3,00
10	Uitbreiding plangebied	Voordeel in grex door hier eigen grex van te maken dan wel anders in te zetten. (kavel Voragen)	50%	6	3,00

Tabel 1: Top 10 kansen en risico's

3.1. Toelichting belangrijkste kansen- en risico's

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

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.

7) Optimalisatie van de aanleg van de infrastructuur kan leiden tot lagere kosten en hogere opbrengsten omdat er meer grond kan worden uitgegeven.

10) De gemeente heeft een gebied met een hinder contour uitgekocht. Deze kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie. Echter bestaat de kans om dit op termijn te betrekken bij het plangebied, wat leidt tot extra grondopbrengsten.

Verder blijkt uit de tabel dat aan de kostenkant van de grondexploitatie risico's bestaan die het resultaat kunnen verslechteren (nummer 2, 3, 4, 5, 6 en 9). Ook deze risico's zien toe op verschillende parameters, de kostenstijging als op de opbrengsten- en kostenkant:

2) Extra kosten als er 2 km extra ontsluitingsweg moet worden aangelegd en dit (deels) voor rekening komt van de gemeente. In de huidige GREX is hier geen rekening mee gehouden.

3) Een tekort aan interne capaciteit. Hierdoor is vertraging mogelijk en/of hogere plankosten door meer externe inhuur.

- 4) Stijgende bouwkosten en VON-prijzen kunnen effect hebben op de grondwaarde.
- 5) Onvoldoende grip op de huidige plankosten in de grondexploitatie, waardoor deze kosten hoger kunnen uitvallen dan geraamd gezien de huidige marktontwikkelingen.
- 6) Onvoldoende grip op de huidige civiele kosten in de grondexploitatie, waardoor deze kosten hoger kunnen uitvallen dan geraamd gezien de huidige marktontwikkelingen.
- 9) Maatschappelijke partijen kunnen hun huidige claims in het centrumgebied niet waarmaken, waardoor er mogelijke vertraging optreedt in de uitgifte van gronden.

Tot slot laten de kwalitatieve kansen en risico's zich niet direct financieel vertalen en worden daarom niet meegenomen in de Monte Carlo – Simulatie. De top 10 bevat één kwalitatief risico, namelijk het risico dat de woningenprijzen niet meer passen bij de beoogde doelgroep (8).

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

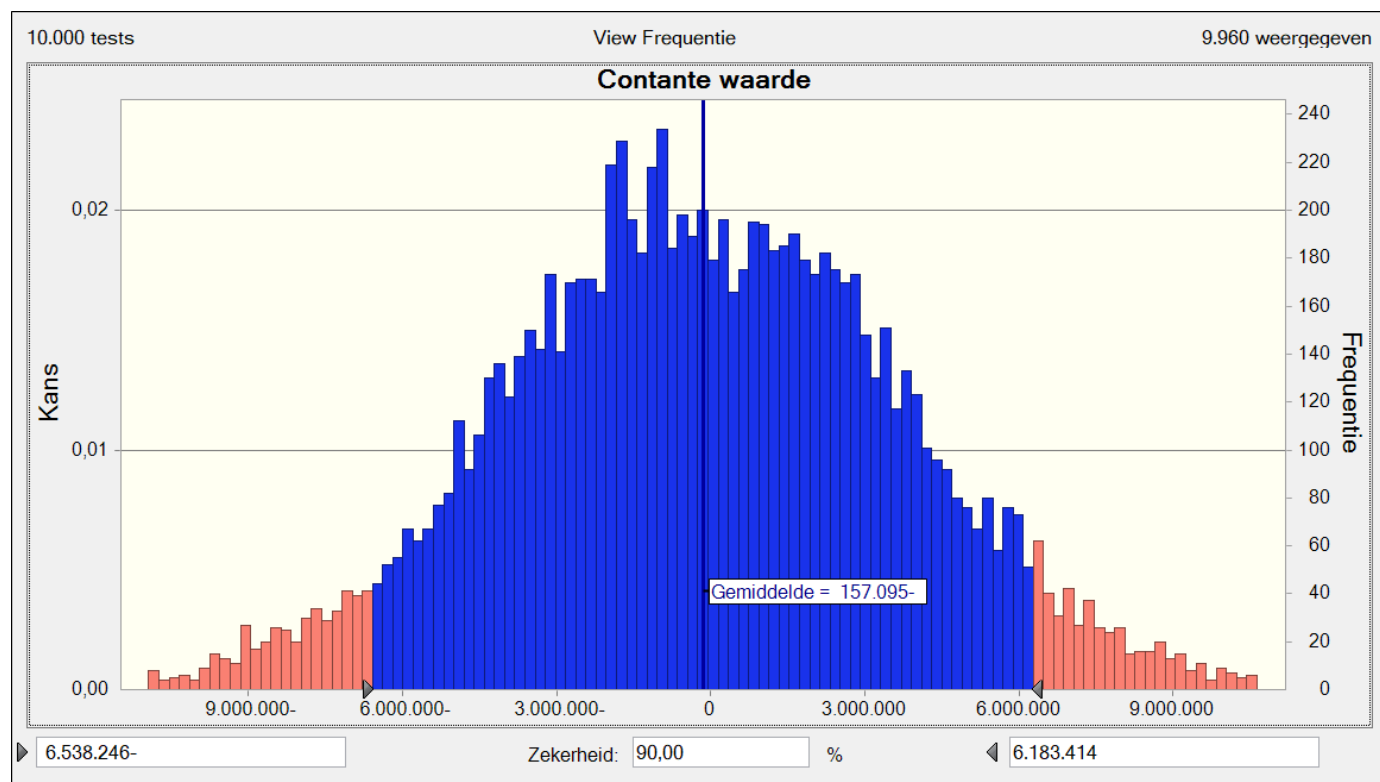
4. Monte Carlo-simulatie

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de Monte Carlo-simulatie weergegeven. 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 Port of Urk 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 alleen de risico's vertaald die een financiële impact hebben. Tot slot is er in dit hoofdstuk een gevoeligheidsanalyse op de parameters uitgevoerd om het geprognosticeerde resultaat in perspectief te brengen.

4.1. 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 € 6.540.000 negatief en € 6.180.000 positief (zie figuur 2). Het gemiddelde resultaat bedraagt ca. € 157.000 negatief. Dat betekent dat er een kans is van minder dan 5% dat er het resultaat lager is dan € 6.540.000 negatief.

Het gemiddelde resultaat van de Monte Carlo-simulatie komt op ca. € 160.000 negatief. Het huidige geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie bedraagt ca. € 1.550.000 negatief en ligt daarmee significant lager dan het geprognosticeerde gemiddelde resultaat uit de Monte Carlo-simulatie. Geconstateerd kan worden dat, ten opzichte van het grondexploitatie resultaat, de kansen groter zijn dan de risico's.



Figuur 2: Resultaat en bandbreedte Monte Carlo-simulatie

Ten opzichte van de risicoanalyse 2021 is de bandbreedte van het resultaat vergroot. Dit komt onder andere doordat het grondexploitatie resultaat verlaagd is, in combinatie met toevoeging van meer kansen- en risico's en grotere gehanteerde bandbreedtes bij parameters. Het lagere grondexploitatie resultaat heeft ook als gevolg dat het gemiddelde resultaat in 2022 negatief is geworden en dat de ondergrens nu een ruimer tekort heeft ten opzichte

van jaar 2021. De kans op een tekort op de grondexploitatie is op basis van de geïnventariseerde kansen en risico's aanwezig, hoewel de kansen groter zijn dan de risico's en daarmee het huidige grondexploitatieresultaat minder negatief wordt geprognosticeerd.

Eenzijds bestaat dus het beeld van een grondexploitatie waar de kansen, om tot verbetering van het resultaat te komen, overheersen. Anderzijds is het gemiddelde resultaat in 2022 negatief geworden en is enige voorzichtigheid in dit stadium van planvorming aan te raden, zeker gezien de lange looptijd van de grondexploitatie en de onzekere marktontwikkelingen.

Opgemerkt dient te worden dat er sprake is van een grondexploitatie met een behoorlijk hoog investeringsniveau (ca. € 99,45 miljoen). Ook de nog te ontvangen opbrengsten zijn in absolute zin hoog (ca. € 107,38 miljoen). Dat betekent dat procentueel relatief beperkte afwijkingen van de nu opgestelde ramingen, in absolute zin een groot effect kunnen hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Een afwijking van 10% van de opbrengsten (gelet op het deels normatieve karakter van de grondexploitatie in dit stadium en reële bandbreedte) heeft bijvoorbeeld al een effect van ca. € 10,00 miljoen. Ook hier geldt dat naarmate de plannen vorderen, de ramingen accurater en gedetailleerder worden en dat de kans op afwijkingen beperkter wordt.

4.2. Gevoeligheden

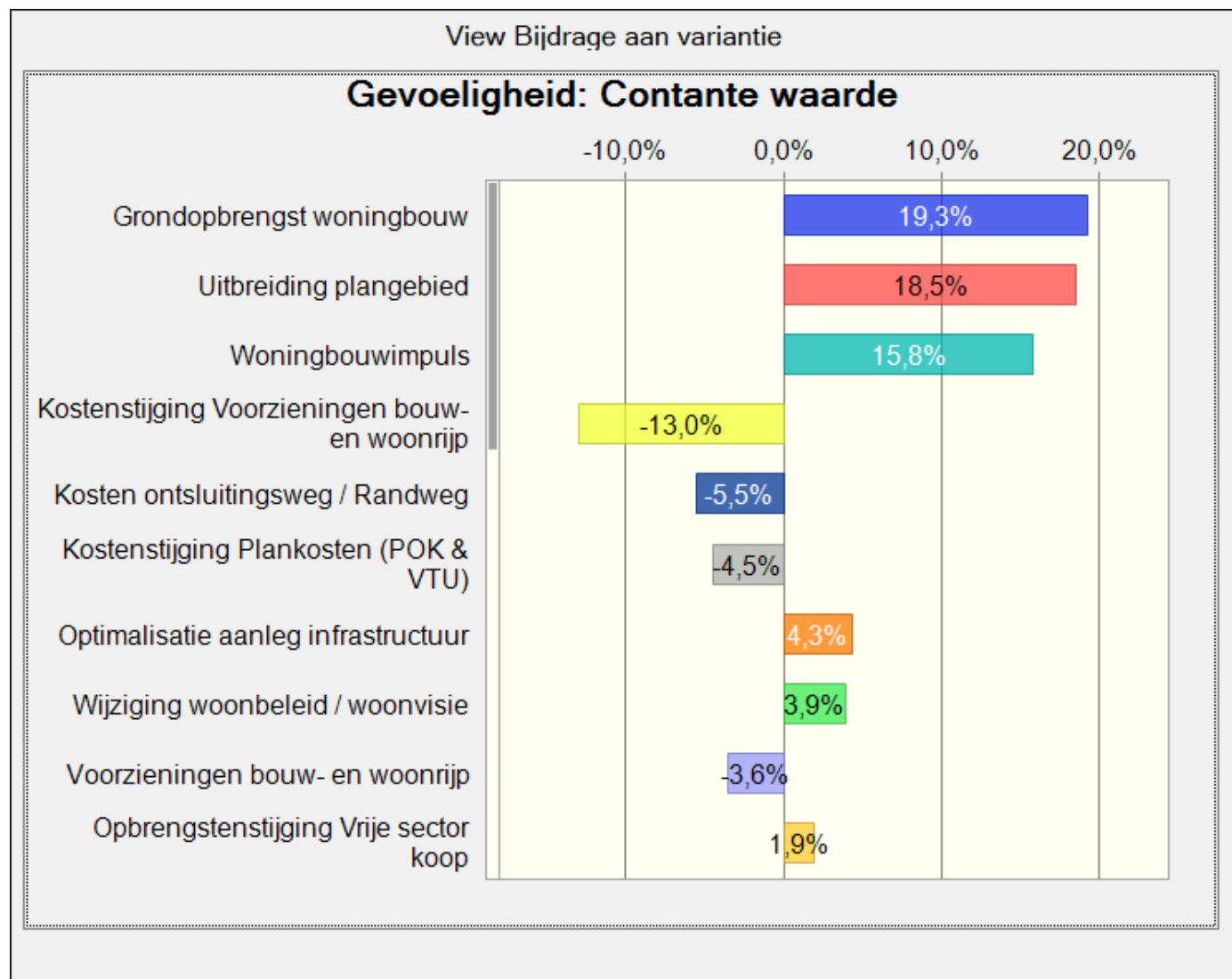
Op basis van de uitgevoerde Monte Carlo-simulatie is gekeken welke kansen en risico's statistisch gezien de grootste impact hebben op het resultaat van de grondexploitatie (zie figuur 3). Figuur 3 geeft aan in welke mate er een verband zit tussen het genoemde risico en het resultaat op de grondexploitatie.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

Figuur 3 laat zes grote kansen zien, die een aanzienlijk positief effect hebben op het grondexploitatieresultaat. Bij deze zes kansen is sprake van grote bedragen in absolute zin, waardoor een relatief beperkte procentuele afwijking van deze onderdelen een relatief groot effect zal hebben op het grondexploitatieresultaat. Dat betekent wel dat gestuurd moet worden om deze hogere grondopbrengsten ook daadwerkelijk te realiseren. De kansen met de meeste invloed zijn als volgt:

- 1) Hogere opbrengsten als de grondprijzen van de koopwoningen in werkelijkheid hoger worden dan momenteel opgenomen in de grondexploitatie.
- 2) Kans om de grond, die is aangekocht ten behoeve van het verwijderen van een hinder contour, in te zetten voor uitbreiding van het plangebied.
- 3) Kans op de Woningbouwimpuls subsidie van de 5e tranche.
- 4) Door wijziging van de woonvisie voor hogere segmenten woningen bouwen, met als gevolg hogere grondopbrengsten.
- 5) De infrastructuur efficiënter aanleggen, waardoor meer grond uitgegeven kan worden.
- 6) Het opnemen van een opbrengstenstijging na 10 jaar.

Risico's die erg gevoelig zijn voor het resultaat van de grondexploitatie via Monte Carlo-simulatie, zijn de kostenparameters voor de indexering (bouw- en woonrijp maken en plankosten). In de grondexploitatie wordt voor het jaar 2023 uitgegaan van een index van 10%, voor 2024 van 7,5% en 2025 van 5%. De risico-opslag op de gehanteerde parameters hebben een groot negatief effect op de resultaten die uit de Monte Carlo-simulatie komen. Verder zijn de risico's voor de raming bouw- en woonrijp relatief groot.

Uit de gevoeligheidsanalyse komt verder naar voren dat het risico op de extra kosten voor het aanleggen van een langere ontsluitingsweg een groot effect heeft. Ook dit risico kent, net als de grootste effecten op de opbrengsten, in absolute zin een hoog bedrag.



Figuur 3: Gevoeligheid variabelen op netto contante waarde

5. Conclusies & aanbevelingen

5.1. Financieel

De bandbreedte van de Monte Carlo-simulatie komt tussen de € 6.540.000 negatief en € 6.180.000 positief. Dat betekent dat met het profiel van kansen en risico's 90% van de berekeningen binnen deze bandbreedte uitkomt. Het gemiddelde resultaat bedraagt ca. € 157.000 negatief.

Het huidige resultaat van de grondexploitatie is geraamd op ca. € 1.550.000 negatief. Dat ligt dus binnen de 90% waarschijnlijkheidscurve, maar relatief ver onder het gemiddelde van de Monte Carlo-simulatie. Geconcludeerd kan worden dat de kansen in de grondexploitatie groter zijn dan de risico's, en de grondexploitatie een conservatief beeld geeft van het waarschijnlijke resultaat.

De bandbreedte van het resultaat is relatief groot, en ook groter dan vorig jaar. Dit komt onder andere doordat het grondexploitatieresultaat verlaagd is, in combinatie met een groter aantal kansen en grotere gehanteerde bandbreedtes bij parameters.

In financiële zin bestaat er een grote kans op hogere grondopbrengsten en daarmee een positiever grondexploitatieresultaat. Voor de gemeente geldt dat er een duidelijke opgave is om de hogere grondopbrengsten ook daadwerkelijk te realiseren en zich in de onderhandelingen met marktpartijen hiervan bewust te zijn.

De gevoeligheidsanalyse geeft vier grote kansen aan. De grootste kans is om het plangebied uit te breiden als gevolg van grondaankoop om een hinder contour te verwijderen. Als tweede blijkt dat de kans op de subsidie Woningbouwimpuls 5e tranche van aanzienlijke invloed. Als laatste is de kans op extra opbrengsten voor de woningbouw, en het feit dat indexering van de opbrengsten na 10 jaar nog doorloopt in (tegenstelling tot BBV-regelgeving) van grote invloed.

Het grootste risico uit de gevoeligheidsanalyse betreffen de kostenparameters voor de indexering (bouw- en woonrijp maken en plankosten). In de grondexploitatie wordt voor het jaar 2023 uitgegaan van een index van 10%, voor 2024 van 7,5% en 2025 van 5%. De risico-opslag op de gehanteerde parameters hebben een groot negatief effect op de resultaten die uit de Monte Carlo-simulatie komen. Een ander groot risico zijn de aanvullende kosten voor het aanleggen een extra ontsluitingsweg vanuit het plangebied Zeeheldenwijk tot aan de voorziene nieuwe Randweg.

Ondanks dat de het volgende risico niet zo direct uit de Monte Carlo-simulatie komen, willen we deze toch apart benoemen: het risico op vertraging van het project dan wel de gronduitgifte. Dit vooral door de hoge boekwaarde die als gevolg van rente en plankosten snel verder kan oplopen, maar ook door interne capaciteitsproblemen bij de gemeente.

5.2. Niet financieel

Het risico dat de VON-prijzen te hard stijgen voor de beoogde doelgroepen, en dus niet meer betaalbaar zijn is ook een niet financieel risico. Dit risico kan een negatief effect hebben op de inclusiviteit van het plan en dus op de maatschappelijk toegevoegde waarde.

5.3. Beheersing

In deze rapportage zijn de beheersmaatregelen niet 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.

- Het verkrijgen van de Woningbouwimpuls subsidie 5e tranche is een grote kans. Mocht deze niet worden verkregen in de 5e tranche, dan wordt aangeraden in te zetten op een eventueel vervolg van deze subsidie.

- Hogere kosten als gevolg van de aanleg van 2 km extra ontsluitingsweg vormt een groot risico. Het is aan te bevelen waar mogelijk dit te onderzoeken, zodat eventuele alternatieve oplossingen kunnen worden onderzocht.
- Kwaliteit van zowel de woningbouw als bedrijventerrein wordt gezien als risico. Tegen deze achtergrond is het zaak om goed te kijken welke uitgiftestrategie gevolgd wordt en hoe kwaliteitsverlies door versnipperde uitgifte kan worden beperkt. Daarbij is het zaak om de ruimtelijke randvoorwaarden goed vast te leggen.
- Indien het huidige beoogde uitgiftetempo niet wordt gehaald heeft dat een groot negatief financieel effect. Dat betekent dat het mogelijke uitgiftetempo goed moet worden gemonitord. Bij marktontwikkelingen kan dan worden ingespeeld op veranderingen.

5.4. Proces van kansen- en risicomanagement

Met deze actualisatie van de 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 hierbij 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.

6. Disclaimer

Dit document is vervaardigd door Over Morgen B.V., ook wel “Over Morgen” voor vertrouwelijk gebruik door de opdrachtgever. Wij accepteren geen verantwoordelijkheid tegen derden, anders dan de opdrachtgever, ten aanzien van dit document.

Hoewel dit document met de uiterste zorg is opgesteld, kunnen Over Morgen en haar medewerkers geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie die expliciet of impliciet is opgenomen in deze rapportage, noch voor omissies in dit document.

Bij de ‘Kansen en Risicoanalyse grondexploitatie Zeeheldenwijk’ is ervan uitgegaan dat de informatie afgegeven door derden betrouwbaar is. Hiervoor kan echter geen garantie worden afgegeven.

De constatering in dit rapport zijn onder meer afhankelijk van externe omstandigheden en het vermogen van het projectmanagement om de in dit rapport genoemde verwachtingen te realiseren.

Alle in dit document verstrekte informatie is bedoeld voor de opdrachtgever.

Dit rapport en de hierin bepaalde waarden zijn opgesteld in oktober 2022. Zij kunnen door ontwikkelingen na deze datum niet meer accuraat zijn.