

Nr	Incident	Oorzaak	Gevolg	K	K (txt)	T	T (txt)	G	G (txt)	K	Score	Beheersmaatregel	Actiehouder
8	De gemeente blijkt onvoldoende ambtelijke capaciteit expertise te hebben om de ontwikkeling te begeleiden	1. Organisatie is niet ingericht op complexiteit en omvang van het project 2. Er is specifieke expertise noodzakelijk om dit project te realiseren	1. Vertraging door onvoldoende capaciteit 2. Kwaliteit van gemeentelijke begeleiding komt onder druk te staan 3. Kwaliteit van het eindresultaat komt onder druk te staan	3	20	4	6	3	250	2	27	1. Opstellen projectmanagementplan 2. Inzetten van specifieke ondersteuning bij projectmanagement, verwerving en juridische zaken	
6	Er komen niet tijdig - of geen - afspraken tot stand met eigenaren van 'donorlocaties' voor detailhandel in het dagelijkse segment	1. Overleg met eigenaren wordt niet tijdig opgestart 2. Voorwaarden van eigenaren kunnen niet geheel worden gehonoreerd 3. Voorwaarden van ondernemers kunnen niet geheel worden gehonoreerd.	1. Vertraging in de voorbereiding 2. Er vindt onvoldoende concentratie plaats in het Centrum (Centrumvisie) 3. Er vindt onvoldoende concentratie plaats in het Centrum (Centrumvisie)	2	5	4	6	3	250	4	22	- Vooroverleg met beoogde ondernemers en eigenaren/verhuurders van betreffende panden - Voorstel stimulans voor donorlocaties om mee te werken aan concentratie	
5	Er blijkt geen Koopovereenkomst tot stand te komen met de ontwikkelaar die een Propositie heeft gedaan	1. Ontwikkelaar doet geen finale Aanbieding op de Koopovereenkomst 2. Gemeente besluit Project niet - of gewijzigd - voort te zetten 3. Economische omstandigheden veranderen ingrijpend	1. Inzetten marktselectie als fall-back 2. Heroverwegen Project, eventueel inzetten marktselectie als fall-back scenario 3. Hogere onrendabele top vanwege mindere verkoopopbrengsten en duurdere financiering	2	5	5	12	5	1000	0	20	- Verwervingsproces vroeg starten - Tussentijdse evaluatie met de ontwikkelaar, Koopovereenkomst vroeg agenderen - Periodieke voortgangsmeting en -rapportage om gemeentelijk draagvlak te peilen	Gemeente
1	Het blijkt dat de gemeente er niet in slaagt alle opstallen te verwerven	1. Prijsstijgingen door marktwerking 2. Onderhandelingen over vervangend eigendom in nieuwe Zuidwand 3. Bezwaar tegen gevestigde Wvg 4. Prijs boven getaxeerde waarde	1. Hogere aankoopwaarde, onteigening 2. Onderhandeling met ontwikkelaar 3. Vertraging 4. Hogere aankoopwaarde, onteigening	2	5	5	12	3	250	0	16	- Vroegtijdig inzetten orienterende gesprekken met eigenaren - Onafhankelijke taxatie - Inzet van externe expertise verwerving - Ondersteunende rol van ontwikkelaar - Faseringsplan om voortgang te behouden - Onteigeningsprocedure starten	Gemeente
2	De gemeente blijkt het vastgoed te hebben verworven maar de grond niet te hebben kunnen verkopen aan de ontwikkelaar	1. De koopovereenkomst wordt niet vastgesteld door de gemeente vanwege de voorwaarden 2. De koopovereenkomst wordt niet door de ontwikkelaar ondertekend vanwege de voorwaarden 3. De koopovereenkomst wordt vastgesteld, maar kan niet worden nagekomen door de ontwikkelaar door veranderde omstandigheden 4. De gemeente wil afzien van het project vanwege bijvoorbeeld de opgelopen kosten	1. Vertraging, eventueel de marktselectie als uitwijkmogelijkheid, extra kosten. 2. Vertraging, eventueel de marktselectie als uitwijkmogelijkheid, extra kosten. 3. Vertraging, eventueel de marktselectie als uitwijkmogelijkheid, extra kosten. 4. Extra kosten door dispositie van de verworven posities	2	5	5	12	3	250	0	16	- Leverings- en betalingsmoment uitonderhandelen met de huidige eigenaren, liefst zo dicht mogelijk bij afname door ontwikkelaar - Voorwaarden in de koopovereenkomst tijdig agenderen bij uitwerking intentieovereenkomst - Bij ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst schaderegeling opnemen	Gemeente
3	Er blijkt een geval van bodemsanering aanwezig in het Plangebied	De locatie van het voormalige tankstation aan het St. Agathaplein bevat restverontreinigingen die niet geheel zijn verwijderd met de ontmanteling daarvan	1. Extra kosten voor sanering 2. Vertraging in de doorlooptijd voor functievrijmaken, sloop en bouwrijpmaken	3	20	3	3	2	100	0	15	- Nader onderzoek uitvoeren naar aanwezigheid - Bij ontwerp rekening houden met verontreiniging om onnodige kosten te besparen (functioneel saneren) - Bij waardebepaling van verwerving panden meenemen, voorzover binnen de bouwcontour aanwezig	Gemeente
4	Er blijken kosten te moeten worden gemaakt voor het verleggen van kabels en leidingen ten behoeve van het bouwrijpmaken	1. Er zijn verleggingen noodzakelijk omdat het bouwplan gedeeltelijk in het huidige trottoir is geprojecteerd waar nutsleidingen aanwezig zijn 2. De kosten kunnen niet geheel worden gecompenseerd vanuit verleggingsregelingen van nutsbedrijven	1. Vertraging in de doorlooptijd van het bouwrijpmaken 2. Extra kosten voor verlegging	3	20	2	1	2	100		12	- Inventarisatie aanwezigheid kabels en leidingen als onderdeel van nader onderzoek BP en bouwrijpmaken - Overleg met nutsbedrijven over kostenverrekening	Gemeente
9	Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat bijzondere maatregelen nodig zijn	Vooronderzoek kan pas plaatsvinden nadat verwervingsgesprekken zijn ingezet	1. Vertraging door archeologische maatregelen 2. Extra kosten door archeologische maatregelen	2	5	4	6	2	100	0	12	- Archeologisch vooronderzoek direct na besluitvorming opstarten	

Nr	Incident	Oorzaak	Gevolg	K	K (txt)	T	T (txt)	G	G (txt)	K	Score	Beheersmaatregel	Actiehouder
7	Het lukt bij het uitwerken van een fasering van de ontwikkeling om tijdelijke huisvestingskosten te vermijden van winkels of bewoners	1. Faseringsplan kan niet alle huisvestingsstromen volledig opvangen 2. Inzicht in huisvestingsstromen ontstaat pas bij inzetten daadwerkelijke verwervingstraject en uitwerking Propositie	1. Extra kosten	3	20	0	0	3	250	0	9	- Faseringsplan als product eisen bij aangaan Koopovereenkomst - Agenderen verhuishwensen bij verwervingsgesprekken	