

Van: [redacted]

Verzonden: 19-01-2021 15:43

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Risicodossier 50 jarenbuurt.xlsx

Beste alle,

Hierbij het schema met de beheersmaatregelen en acties voor de risicobeheersing.

Gr,

[redacted]

Start invullen projectgegevens	
Projectnaam	50'er jarenbuurt
Projectnummer	nog aan te maken
Projectleider	
Planeconoom	
Datum Dashboard	Dinsdag 19 januari
Laatst vastgestelde stand	nvt
Portefeuillehouder	
Resultaat project	€ -
↓	
Checklist projectrisico's	
1. Beantwoord de vragen van de checklist projectrisico's (incl. toelichting) 2. Indien de vraag met 'Nee' is beantwoord neem het risico op in de risicokaart 3. Loop dit schema minimaal 2 keer per jaar door gezamenlijk met het project	
↓	
Invullen risico Kaart	
1. Scoor a.d.h.v. 'Criteria en scores' de benoemde projectrisico's 2. Benoem de beheersmaatregelen 3. Benoem een actiehouders 4. Bespreek de actiepunten in elk volgend projectteam	

Invullen door projectleider

Project risicomodule

Verwerken van de risico's

Welkom bij de projectrisicomodule van de gemeente Zuidplas op het gebied van het ruimtelijk domein. Deze module is gemaakt voor ruimtelijke projecten om op een eenvoudige manier de risico's te identificeren, te beoordelen, te kwantificeren en uiteindelijk het risicomanagement in het project te beheersen.

rt
team



gemeente
Zuidplas



1. Maak een project aan in NARIS en zet
2. Geef de risico's een ID uit NARIS
3. Draai een drietal simulaties
4. Verwerk de uitkomsten in PE Input



1. Kopieer en plak in het tab. PE - versch
2. Controleer de risico ID's
3. Vul bij PE Input het risicoprofiel in var
4. Vul het projectresultaat in van de afge



1. Plak in het dashboard een plattegrond
2. Plak de grafieken in de rapportage of g

Verwerken van de risico's	
de risico's uit de risicokaart erin	
↓	
Risicoverloop	Invullen door Planeconoom
il de nieuwe stand in de laatst vastgestelde stand	
1 de afgelopen jaren	
lopen jaren	
↓	
Rapportage	
l van het project	
gebruik het dashboard al rapportage	

Onderwerp

Juridische

Gang naar de Raad van State. 1,5 jaar vertraging ongeveer.

Goed de demarcatie aanleggen van de verschillende fases. Goede planning geen b

Onderzoeken tbv van BP juist doorlopen

Nieuwe regelgeving omtrent bouwbesluit.

Regelgeving RO

Tijdelijk huisvesting als dit niet lukt.

Financieel

Nieuwe crisis in de woningbouw, waardoor ze niet meer kunnen ontwikkelen.

Het omvallen van Mozaïek Wonen

Bouwkosten bouw worden hoger dan geraamd.

Bouwkosten GWW stijgen

Betalingsmomenten + afstemming wanneer de middelen nodig zijn.

Ruimtelijk

De zesde en de zevende bouwlaag verdwijnen.

Nieuw Stedebouwkundigplan.

Terug gaan naar 175 woningen.

Bodemvervuiling een risico, functioneel saneren.

Kabels en leidingen wordt niet goed geregeld.

Aannemerij heeft onvoldoende capaciteit niet genoeg mensen.

Archeologische risico's

Grondslag blijkt tegen te vallen..

Bouw wordt stilgelegd door trillingen.

Nieuw inrichtingsplan door programma wordt aangepast

Verkeer

Toegankelijkheid van vrachtverkeer, voor bepaalde routes. Handhaven van de route

Toegankelijkheid van de winkels

Politiek

Besluitvorming wordt uitgesteld, vertraging naar de voorkant.

Wethouder valt weg of treedt af.

Tijdelijke situatie

Ghetto vorming. Gekraakt overlast, verloedering.

Goede communicatie

Planken ect. plaatsen

Organisatorische

Grote verloop van medewerkers. De continuïteit van het ambtelijke apparaat.

Zijn alle beleidsvelden goed betrokken.

Participatie wordt als onvoldoende beschouwd

Te weinig capaciteit

Dossier op orde

Nazorg overdragen na beheer.

Inventarisatie van de

Type risico

Opnemen in risicodossier

raakliggende terrein krijgen. Niet go

Jurdische
Jurdische
Jurdische
Jurdische
Jurdische

Ja
Ja
Ja
Nee
Ja
Ja

Financieel
Financieel
Financieel
Financieel
Financieel

Ja
Ja
Ja
Ja

Ruimtelijk
Ruimtelijk
Ruimtelijk
Ruimtelijk
Ruimtelijk
Ruimtelijk
Ruimtelijk
Ruimtelijk
Ruimtelijk
Ruimtelijk

Nee
Nee
Nee
Ja
Ja
Nee
Ja
Ja
Ja
Nee

»S

Verkeer
Verkeer

Ja
Ja

Politiek
Politiek

Ja
Ja

Omgeving
Omgeving
Omgeving

Ja
Ja
Ja

Organisatorische
Organisatorische
Organisatorische
Organisatorische
Organisatorische
Organisatorische

Ja
Ja
Ja
Ja
Ja
Ja

risico's

Actiehouder

Juiste communicatie en voorlichting om zienswijzes te verminderen
Goede planning en projectstructuur, demarcatie aanleggen.
Onderzoeken ten behoeve BP doorleggen naar ODMH (levert Mozaïek aan)
Voor Mozaïek
Up to date blijven van de nieuwe wet -en regelgeving
Goede afstemming blijven zoeken met Mozaïek en tijdig politiek inseinen

Contractueel afspraken maken over afhandeling kosten
Contractueel afspraken maken over afhandeling kosten
Contractueel afspraken maken over afhandeling kosten
Aanbesteding scherp mogelijk insteken en kosten monitoren
Controleren of de betalingen zijn verricht jaarlijks

Risico is afgehandeld
Risico is afgehandeld
Risico is afgehandeld
Tijdig onderzoek doen of de grond die de gemeente aan de Mozaïek levert sch
Inzicht verkrijgen wat er moet gebeuren en wanneer en afstemming met Mozaïek
Geen risico meer
Er moet nader onderzoek worden gedaan naar archeologie (Mozaïek)
Onderzoek naar grondslag
Metingen doen als het teveel is moet er ander materieel worden ingeschakeld.
Risico is afgehandeld

Op tijd starten met plannen van routes + inrichting maken dat vrachtwagen kun
Zie bovenstaand + communicatie omwonende en juweliers

Afstemming met [redacted] en Wethouder voor vaststelling BP
Afstemming met [redacted] en College + opvolger

Afstemming met [redacted] Van Mozaëk
Afstemming met [redacted] Van Mozaëk
Afstemming met [redacted] Van Mozaëk

Vastleggen projectdossier/risicodossier
Voldoende projectoverleggen
Informeren en meepraten met de bewoners
Informeren of iedereen nog voldoende tijd heeft bij de clustermanagers
Projectdossier in de overleggen meenemen
Beheer vroeg betrekken en opnemen in het CTW overleg.

Light blue bar

Dark blue bar

1		Swanla-driehoek/Verlaat	Checklist projectgerelateerde risico's				10/12/20
Projectgegevens							
Projectnaam		Swanla-driehoek/Verlaat					
Projectfase							
Wijzigingsdatum		10/12/20					
Ingevuld door							
Ingevuld door							
Risicolijst							
Juridische				antwoord	toelichting	actie	risico
1		Staat vast welke partijen betrokken zijn?		ja			nee
2		Zijn betrokken partijen bereid deel te nemen in het project?		nee	Voetbalvereniging nog niet akkoord		ja
3		Is er overeenstemming over de planinhoud ?		ja			nee
4		Is er overeenstemming over het ambitieniveau?		ja			nee
5		Is er overeenstemming over taken / verantwoordelijkheden / risicoverdeling?		ja			nee
6		Zijn de voor de actuele projectfase benodigde college- en raadsbesluiten genomen? (vastgesteld procesdocument)		ja			nee
7				ja			nee
8		Is er een door partijen ondertekende intentieovereenkomst?		ja			nee
9		Is er een door partijen ondertekende realisatieovereenkomst?		ja			nee
10		Is er een door partijen ondertekende koopovereenkomst?		nvt			nee
11		Is er een vastgesteld planologisch-juridisch kader (is er een bestemmingsplan op basis waarvan gebouwd mag worden)?		nee			ja
12		Is voorzien in kostenverhaal voor de gemeente (anterieure overeenkomst / exploitatieplan / posterieure overeenkomst)?		ja			nee
13				ja			nee
Organisatorische / Politiek							
14		Zijn de voor de actuele projectfase benodigde college- en raadsbesluiten genomen? (vastgesteld procesdocument)		ja			nee
15		Is er een vastgestelde projectopdracht met bijbehorende (financiële) onderbouwing?		ja			nee
16		Hoe lang blijft iedereen betrokken bij het project?		nee			ja
17		Zijn alle beleidsvelden betrokken bij het project?		ja			nee
18		Zijn er de juiste overdrachtdossiers opgesteld bij eventueel vetrek collega's?		nee			ja
19		Is er een duidelijke opdracht van de verschillende beleidsterreinen meegegeven?		ja			nee
20		Zijn de betrokken portefeuillehouders juist geïnformeerd?		ja			nee
21				ja			nee
22				ja			nee
Ruimtegebruik				antwoord	toelichting	actie	risico
22		Staat de plangrens vast?		ja			nee
23		Is er inzicht in de huidige eigendomsverhoudingen?		ja			nee
24		Is er een vastgesteld plan?		nee			ja
25		Is het gewenste kwaliteitsniveau helder gedefinieerd (materialisering/dichtheid/parkeeroplossingen/...)?		ja			nee
26		Is de scheiding openbaar gebied / uitgeefbaar gebied helder gedefinieerd?		nee	Komt bij uitwerking definitief stedenbouwkundig plan		ja
27		Is er een duidelijk beeld van de hoeveelheid te compenseren water?		nee	Wel bij benadering, Hoogheemraadschap zal nog definitief berekenen		ja
28		Kan deze hoeveelheid water worden gecompenseerd binnen het plangebied?		ja			nee
29		Kan het water buiten het plangebied worden gecompenseerd?		nvt			nee
30		Kan voldoende parkeergelegenheid (openbaar/privé) worden gerealiseerd binnen het plan (wordt parkeernorm gehaald)?		ja			nee
31		Is er een duidelijk beeld van de binnen de plangrenzen aanwezige boven- en ondergrondse infrastructuur?		nee	Bij verdere planuitwerking uit te zoeken		ja
		Wordt het ruimtegebruik voldoende toekomstbestendig ingericht?		ja			nee
32		Wordt de openbare ruimte aangelegd conform het LIOR?		ja			nee
33		Voldoen de ontsluitingswegen aan de de verkeersintensiteiten?		nee	Wordt meegenomen in de planvorming en grex: nader uit te zoeken		ja
34		Past deze bestaande infrastructuur binnen het voorliggende plan?		nvt			nee
35							nee
Programma en Portefeuille				antwoord	toelichting	actie	risico
36		Is er een vastgesteld nieuwbouwprogramma (zijn de aantallen bekend)?		ja	Uitgaande van raadsbesluit feb 2021		nee
37		Staat de grootte van de programmaonderdelen vast (oppervlakte: bvo / gbo woningen/overig programma)?		ja			nee
38		Is er een overprogrammering in de gemeentelijke van een functie		nee			ja
39		Zijn gemeentelijke tegenstrijdige belangen ondervangen/afgekaard?		nee	Financien versus programma, nu goed, maar risico.		ja
40		Voldoet het plan aan de verschillende beleidsdoelstellingen		ja			nee
41		Bij grondverkoop: is bekend in welke segmenten het programma wordt gerealiseerd (huur / koop en prijscategorieën)?		ja			nee
42							nee

1	Swanla-driehoek/Verlaat			Checklist projectgerelateerde risico's			10/12/20
Risico's kostenverhaal							
43			Zijn alle ambtelijke kosten inzichtelijk gemaakt	nee	Nog op hoofdlijnen		ja
44			Zijn alle advieskosten inzichtelijk gemaakt	nee	Nog op hoofdlijnen		ja
45			Heeft het project een historische boekwaarde?	ja			nee
46			Zijn de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen berekend?	ja			nee
47			Zijn de kosten voor de afdracht sociaale fonds berekend?	nvt			nee
48			Is er een voorschot betaald?	ja	voor gezamenlijke grex afgesproken, overig is actieve grex dus niet van toepassing		nee
49			Zijn de betalingsmomenten vastgelegd?	nee	Nadere uitwerking mbt Voetbal en tennis		nee
							nee

VKZ Gebiedseconomie Gemeente Capelle aan den IJssel - Stadsontwikkeling - Planeconomie Pagina: 11 van 34

[illegible]

2 Criteria				
2A - Criteria en scores t.b.v. Risk-Mapping	KANS			
	score	omschrijving		
	1	Komt zelden voor		
	2	Is zeer onwaarschijnlijk		
	3	Er is een geringe kans dat het zich voor zal doen		
	4	Er is een reële kans dat het zich zal voordoen		
	5	Er is een grote kans dat het zich zal voordoen, doch kleiner dan 50%		
	TIJD			
	score	omschrijving		
	1	Levert een week tot een maand vertraging op		
	2	Levert een maand tot een kwartaal vertraging op		
	3	Levert een kwartaal tot een halfjaar vertraging op		
	4	Levert een halfjaar tot een jaar vertraging op		
	5	Levert meer dan een jaar vertraging op		
	KWALITEIT (imago)			
	score	omschrijving		
	1	Zeer gering effect		
	2	Gering effect		
	3	Gemiddeld effect		
	4	Groot effect		
	5	Zeer groot effect		
	GELD			
	score	van	tot	
	1	€		
	2	€		
	3	€		
	4	€		
	5	€		
2B - effect	Berekening omvang benodigd weerstandsvermogen			
	score		omschrijving	
	kans x geld			
	van	tot		
	0	5	10%	van totale financiële effect reserveren als risicoreserve
	5	10	20%	van totale financiële effect reserveren als risicoreserve
	10	15	30%	van totale financiële effect reserveren als risicoreserve
	15	20	40%	van totale financiële effect reserveren als risicoreserve
20	25	50%	van totale financiële effect reserveren als risicoreserve	

3

Risicokaart

Ingevuld door: &

Datum: 31-12-2020

<

Groen = Invullen

Verwachtingswaarde NARIS					
Scenario 1	€				
Scenario 2	€				
Scenario 3	€				
Gemiddelde voor PRO	€				

Bandbreedte project

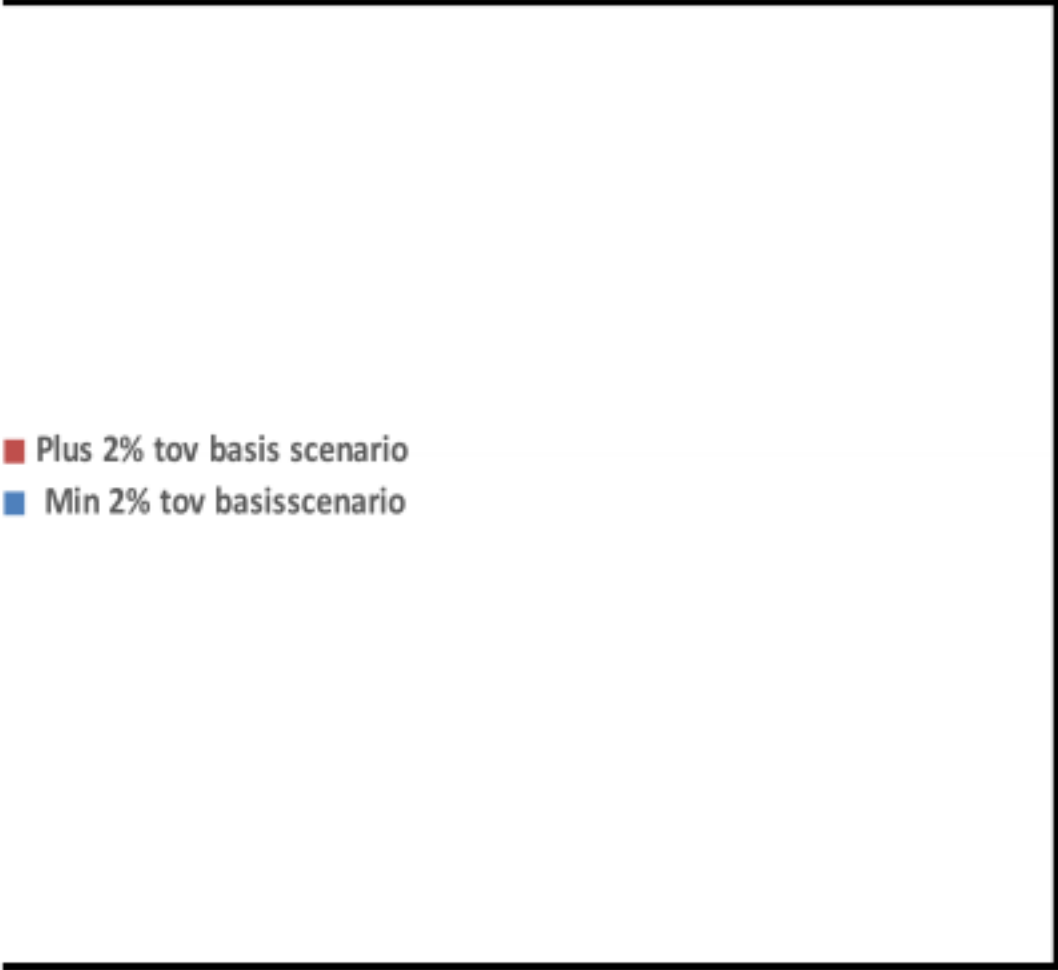
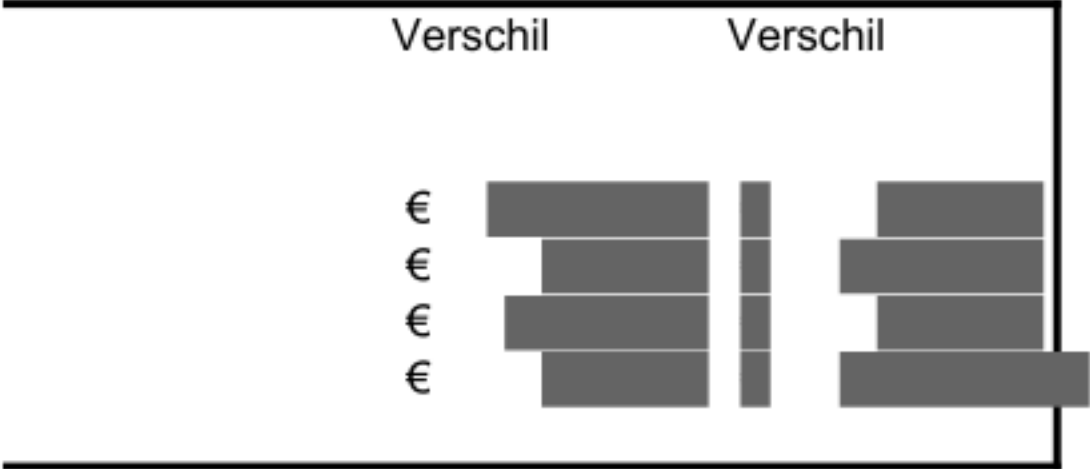
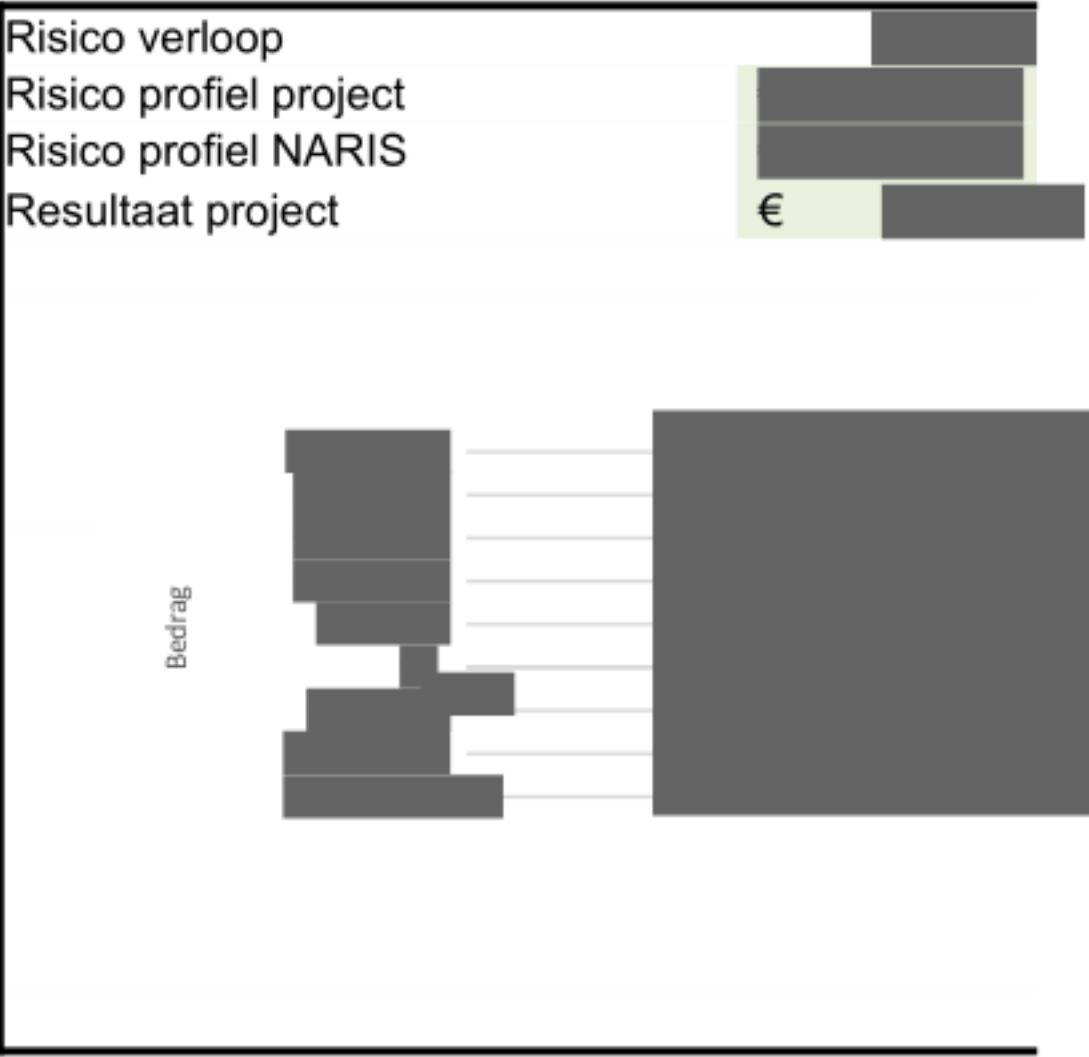
Resultaat project	€	-
Ongewogen risico's	€	
Worst Case (Resultaat + ongewogen risico's)	€	
Ongewogen Kansen	€	
Best Case (Resultaat + ongewogen kansen)	€	
Verwachtingswaarde (resultaat + uitkomst NARIS)	€	

Parametrische Gevoeligheden

Basis scenario	€	-
Min 2% tov basisscenarioPlus 2% tov basis scenario		
Indexatie Kosten	€	
Indexatie opbrengsten	€	
Rente	€	
Disconteringsvoet	€	

Parametrische Gevoeligheden





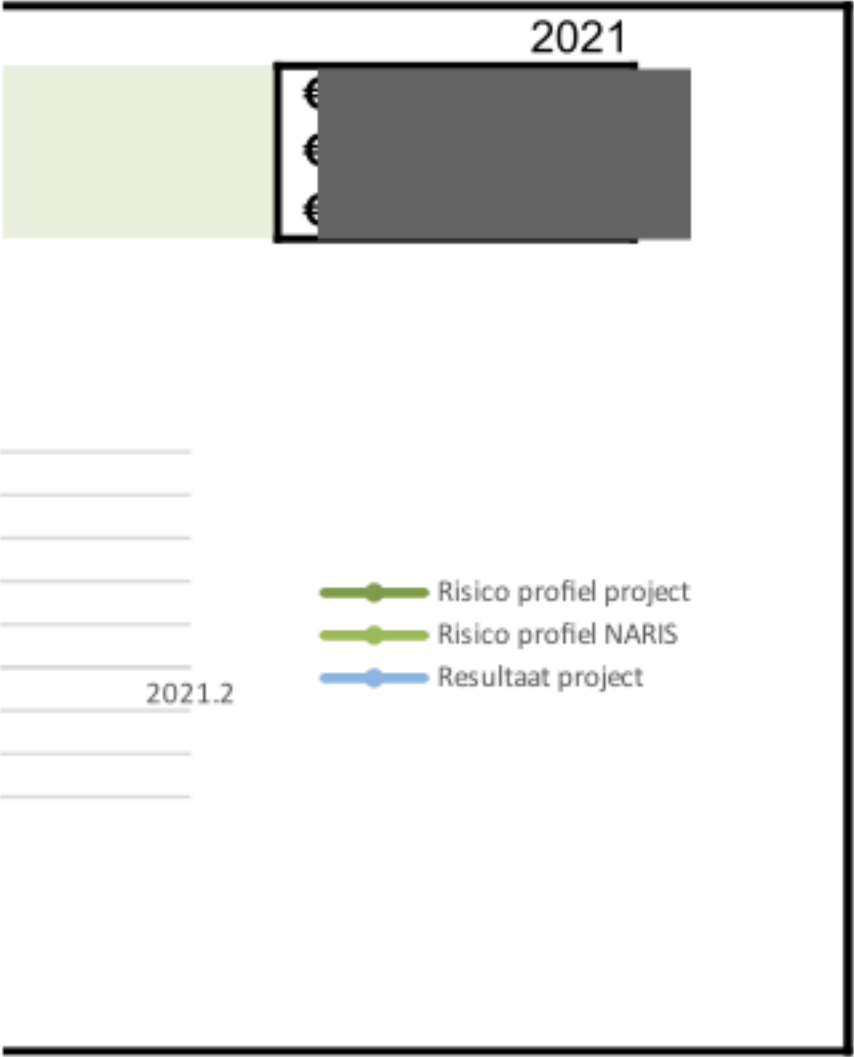
2021



Risico verloop



Jaren



Projectinformatie:

Projectnaam

50'er jarenbuurt

Projectnummer

nog aan te maken

Projectleider

Planeconoom

Datum Dashboard

Dinsdag 19 januari

Laatst vastgestelde stand

nvt

Portefeuillehouder

Resultaat

€

-

Risicoprofiel NARIS (75%)

€

Top 3 grootste financiële risico's

Risiconummer

Omschrijving

R1699

Vonst bodemvervuiling, sonderi

R1704

SP Verlaat uitwerken laat zien c

R1707

BOSA-subsidie vervalt, of is onv

Top 3 grootste financiële kansen

Kansnummer

Omschrijving

R1700

Opbrengsten bij t Verlaat laag ir

R1709

Optimalisatie Swanla lukt

2

Verlaat biedt ruimte voor Knarre

Beleid

Minimaal

Wonen

Economie

Duurzaamheid / Energietransitie

Stedebouwkundig / Landschappelijk

Toekomstbestendig

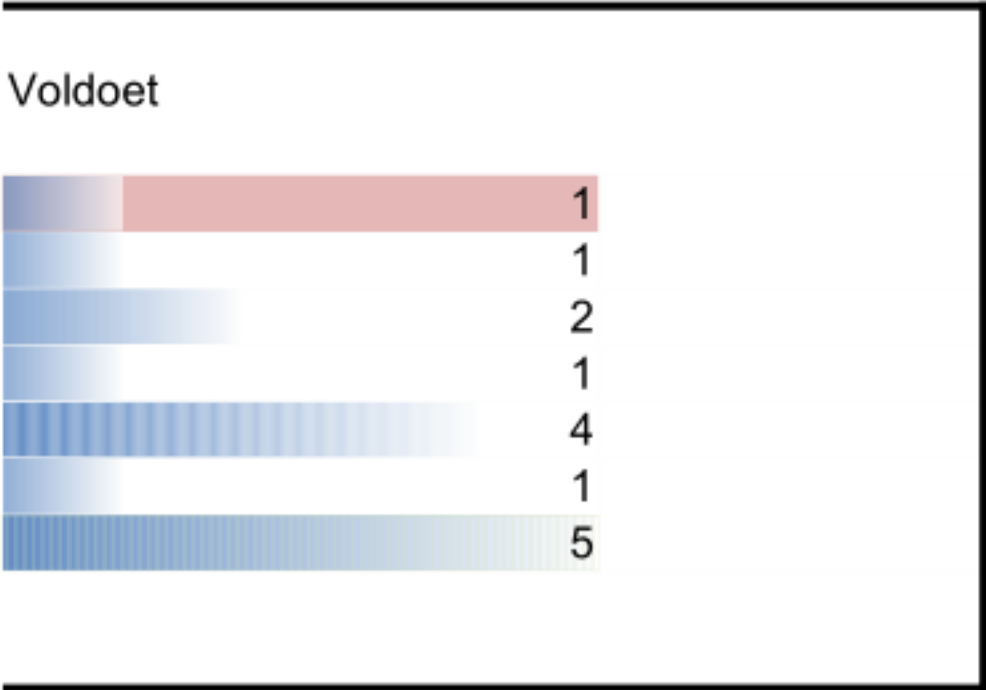
Maximaal



Z

	Impact
ng, archeologie, asbest flora e	€ ██████████
lat programma niet haalbaar/v	€ ██████████
voldoende middelen beschikbaar	€ ██████████
geschat ivm status SP	€ ██████████
	€ ██████████
enhof of soortgelijk initiatief	€ -

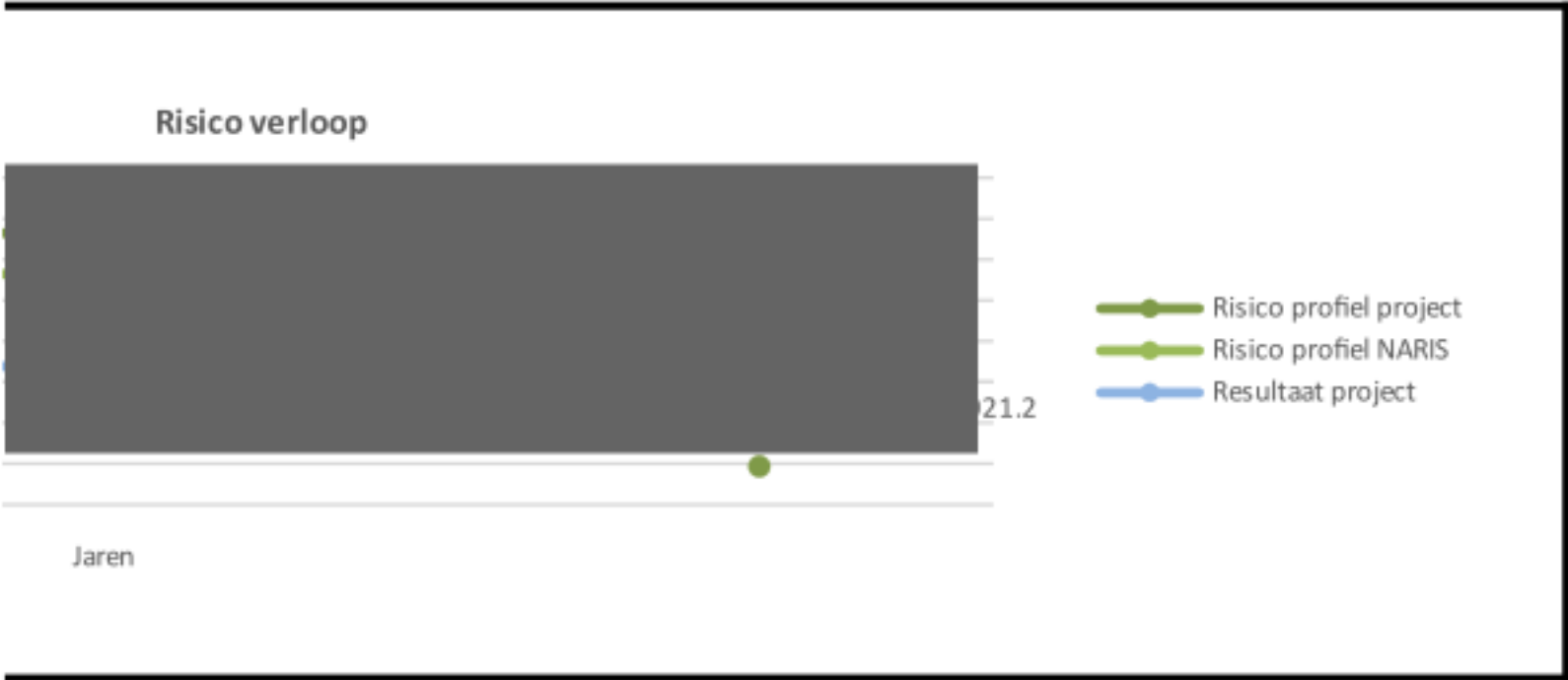
Toe -en afname risico's	
Bijgekomen risico's	ID
(zelf invullen)	-
(zelf invullen)	-
(zelf invullen)	-
Afname risico's	ID
(zelf invullen)	██████████
(zelf invullen)	
(zelf invullen)	



gemeente

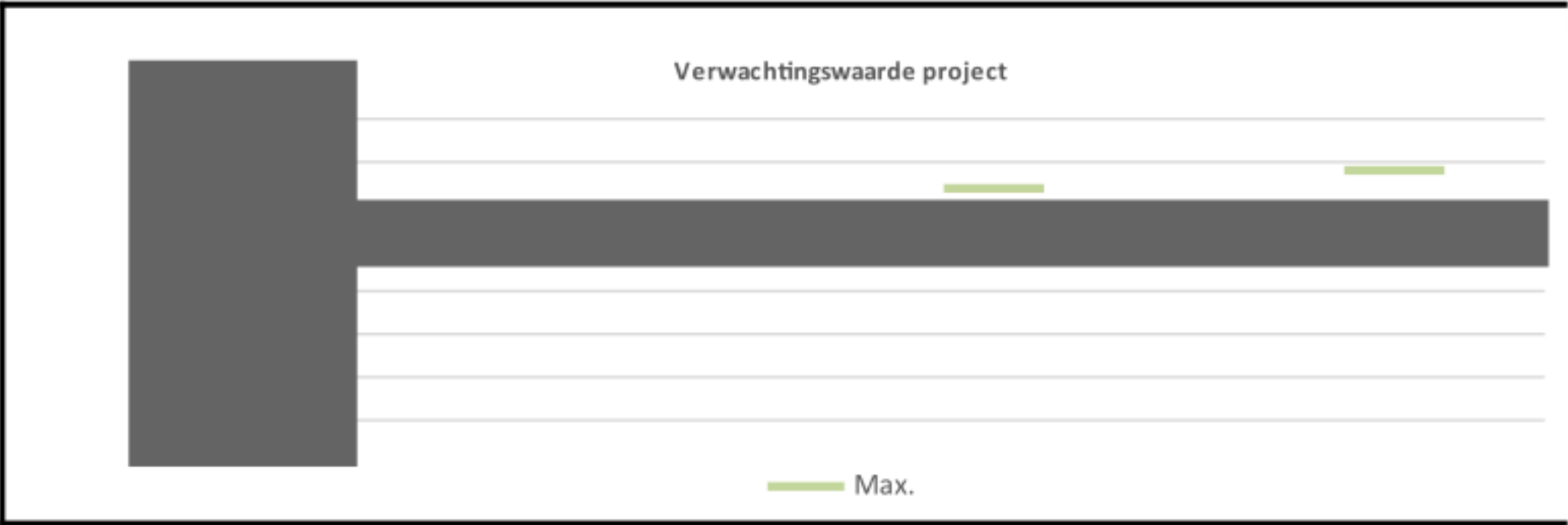
Wuidplas

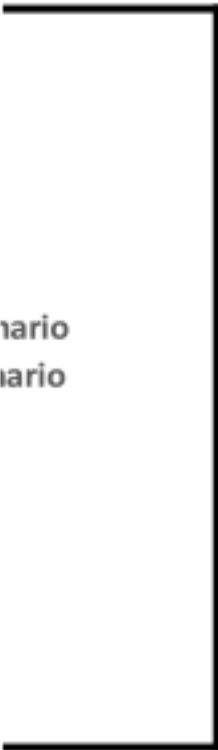
Toe -en afname kansen			
Bedrag	Bijgekomen kansen	ID	Bedrag
€ -	(zelf invullen)		- € -
€ -	(zelf invullen)		- € -
€ -	(zelf invullen)		- € -
Bedrag	Afname kansen	ID	Bedrag
€ [redacted]	(zelf invullen)		4 € [redacted]
€ [redacted]	(zelf invullen)		5 € [redacted]
€ [redacted]	(zelf invullen)		1 € [redacted]





Resultaat project	
	Min. Max.
Verwachtingswaarde Naris / Resultaat	€
Bandbreedte Min / Max	€
Worst case / Best Case	€





RISICO'S

Nieuwe Stand				
Risiconummer	Omschrijving	Risicobedrag	Kans	impact
R1699	Vonst bodemvervuiling, sonderi	€		
R1701	Kabels en Leidingen om te legg	€		
3	Provincie neemt geen positief	€		
R1702	Participatietraject verloopt moe	€		
Err:509	Err:509			
Err:509	Err:509			
Err:509	Err:509			
5	Gemeente en VV Groenenweg l	€		
R1703	Hindercirkel bedrijf/bedrijf tegen	€		
Err:509	Err:509			
R1704	SP Verlaat uitwerken laat zien	€		
R1705	Parkeernorm zorg neemt teveel	€		
9	VV Groenenweg "krijgt" gebouw	€		
R1706	Planoptimalisatie Zevenster zor	€		
11	Fusie met Fundis zorgt voor afs	€		
R1707	BOSA-subsidie vervalt, of is o	€		
13	ALV's sport stemmen niet in	€		
14	Planschade (nog niet geraamd)	€		
R1708	Tegenvallende afzet/dalende VC	€		
--		€		
Totaal				Err:509

Kansen

Huidige risico's				
Risiconummer	Omschrijving	Risicobedrag	Kans	impact
R1699	Op t Verlaat kan plek gevonden	€		
2	Verlaat biedt ruimte voor Knarre	€		
-	Opbrengsten bij t Verlaat laag i	€		
4	Maatschappelijke voorziening bi	€		
-	Optimalisatie Swanla lukt	€		
--		€		
--		€		
--		€		
--		€		
--		€		
Totaal				€ -

Laatst vastgestelde stand				
Risiconummers	Omschrijving	Risicobedrag	Kans	impact
	1 Crisis	€		
	9 Probono	€		
	3 Brand in de toren	€		
	4 komt Langs	€		
	5 Bodemdaling	€		
	6 Achter	€		
	7 Voor	€		
	8 Naast Onder	€		
	--	€		
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	25 PFAS in de grond	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
Totaal				€ 2,675,000

Laatst vastgestelde stand				
Risiconummers	Omschrijving	Risicobedrag	Kans	impact
	1 Ontwikkelaar deelt geld uit	€		
	2 Bouwkosten dalen	€		
	6 Zuidplas vindt goud	€		
	4 wordt planeconoom	€		
	5 grondprijzen stijgen	€		
	--	€		
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
	--	€	-	- € -
Totaal				€ 245,900.00

Verschil

€	
€	
€	
€	
€	
€	
€	
€	
€	
€	

€	-
€	-
€	-
€	-

€	-	Nieuw invullen
€	-	
€	-	
€	-	
€	-	
€	-	
€	-	
€	-	

€ -2,675,000

Verschil

€	
€	
€	
€	
€	
€	

€	-	Nieuw
€	-	
€	-	
€	-	

€ -245,900.00

Brainstorm Risico's 26 november

Projectleden:	Type risicop	Opnemen in Risicodo
[redacted] (voorzitter)	Financieel	Ja
[redacted]	Technische	Nee
[redacted]	Politiek	
[redacted]	Ruimtelijk	
[redacted]	Omgeving	
[redacted]	Jurdische	
[redacted]	Bodem	
[redacted]	Verkeer	
[redacted]	Organisatorische	

ssier

Deelplan Swanla woningbouw

Resultaat grondexploitatie	boekwaarde
Kosten	-
Opbrengsten	-
Rente	
Eind saldo	-

- 1 Swanla woningbouw wel sondering
archeologische vondst
bodemvervuiling
flora fauna
Opruimen explosieven
- 2 omleggen kabels en leidingen
- 4 participatie vertraging
- 15 tegenvallende afzet = vertraging

kans 5 gewenste optimalisatie iss 90.000,

Deelplan Zevenster

Resultaat grondexploitatie	boekwaarde
Kosten	-
Opbrengsten	-
Rente	
Eind saldo	-

- 1 Asbest
Flora fauna
- 2 omleggen kabels en leidingen
- 4 participatie vertraging 1 jaar
- 10 Optimalisatie wordt slechts voor helft gehaald
- 15 Optimalisatie niet gehaald+vertraging

kans

Deelplan Verlaat

Resultaat grondexploitatie

	boekwaarde
Kosten	-
Opbrengsten	-
Rente	
Eind saldo	-

- 1 Flora en fauna
- 2 omleggen kabels en leidingen
- 4 participatie vertraging 1 jaar
- 6 Deel plan niet uitvoerbaar hindercirkel:
- 7 Uitwerking SP niet positief: kostenverhogende elementen: 20% hogere civiele kosten
- 8 Hoge parkeernorm
- 15 Lagere opbrengsten 10% op duur+vertagring 1 jr opbr

kans 3 opbrengstpotentie Swanla

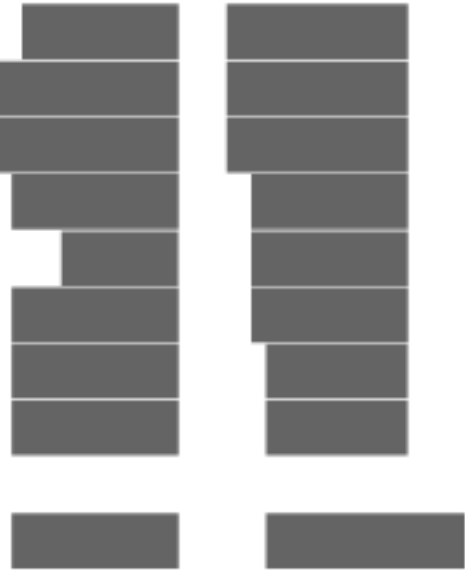
Deelplan Sportpark

Resultaat grondexploitatie

	boekwaarde
Kosten	-
Opbrengsten	-
Rente	
Eind saldo	-

4 participatie vertraging

raming	totaal (prijspeil)	eindwaarde	ncw



helfft voor Synchron

raming	totaal (prijspeil)	eindwaarde	ncw



