

Bijlage 6 Checklist risico's grondexploitatie

Programma

Verwerving gronden
Schade aan omliggende woningen, bedrijfspanden
Schade aan kabels en leidingen
Verkeerde inschatting technieken, bouwmethoden
Gebreken na oplevering
Uitvoeringsfouten

Partijen

Tegengestelde belangen bij partijen
Onduidelijkheid omtrent eisen opdrachtgever, beheerder, gemeente e.d.
Onduidelijkheid projectprocedures
Onduidelijkheid plangrenzen
Te vroeg dichttimmeren van keuzes (geen flexibiliteit meer)
Ontbreken goede communicatie
Onduidelijke risicoverdelingsafspraken
Bezwaren belanghebbenden/weerstand omgeving
Planschadeclaims
Uitkomsten referendum
Klachten als gevolg van bouwoverlast
Faillissement
Nieuw politiek bestuur met andere ideeën

Financiën

Afzet/marktrisico
Grondopbrengsten lager dan verwacht
Opbrengstenstijging grondopbrengsten lager dan verwacht
Kostenstijging hoger dan verwacht
Kosten bouw- en woonrijp maken hoger dan verwacht
Kosten kunstwerken hoger dan verwacht
Niet terug te vorderen BTW
Bouwkosten vastgoed hoger dan verwacht
Rente hoger dan geraamd
Financierbaarheid
Concurrentie met andere projecten

Fysieke omgeving

Aanwezigheid obstakels of funderingsrestanten
Aanwezigheid kabels en leidingen
Archeologisch onderzoek
Eventuele bedrijfsverplaatsingen
Tegenvallende kwaliteit bodem
Extra voorzieningen voor verkeer en veiligheid
Bereikbaarheid bouwlocatie
Aanwezigheid vervuilde grond
Aanwezigheid milieucirkels
Aanwezigheid geluidscontouren

Fasering

Wijziging bestemmingsplan
Aanvraag vergunningen, ontheffingen
Inpassing nieuwe regelgeving
Ontwijzigingen tijdens de uitvoering