

Kansen

Project: nieuwbouw kantoor GGD Gelderland-Zuid

Datum: 11 december 2020

= gewijzigd t.o.v. vorige versie

Nr.	Omschrijving kans	Kans	Gevolg	Maatregel	Impact [€ excl btw]	Doorvoeren
1	Nieuwe gebouw inrichten op ontmoeten en milieubewustzijn --> een gezond gebouw	Hoog	Verbeteren van de sociale infrastructuur en daarmee een relatief hogere productiviteit faciliteren doordat mensen elkaar vaker toevallig ontmoeten (reductie van aantal agenda-afspraken). Daarnaast zullen de medewerkers en gebruikers zich prettig voelen in het gebouw omdat groenvoorzieningen, binnenmilieu en akoestiek goed geregeld zijn.	Door het ontwerpen van een goed functionerende multifunctionele ontmoetingsruimte gaat men zich thuis voelen. De ontmoetingsruimte dient daartoe een plek te zijn waar mensen graag naar toe gaan. De plek zal als het ware 'van hen' zijn. Deze ruimte moet vooral ingericht zijn om sfeer uit te stralen waar men zich prettig in voelt. De werkplekken dienen ook goed gefaciliteerd te worden door de juiste eisen te stellen aan akoestiek en binnenklimaat. Ook minder harde aspecten zoals het integreren van groenvoorzieningen en een bepaalde mate van huiselijkheid/geborgenheid spelen hierbij een grote rol.	Productiviteit kan in dit geval tot 10% toenemen is gebleken uit wetenschappelijk onderzoek. Een kapitalisering van deze kansen kan in samenwerking met GGD inzichtelijk gemaakt worden.	Ja, is opgenomen in PvE
2	Parkeerplaatsen dubbel gebruik	Hoog	Hogere acceptatie door omwonenden, parkeerruimte wordt ook in avonden/weekenden gebruikt en mogelijk een verdienmodel	In gesprek gaan met bedrijven in directe omgeving over mogelijke huur parkeerplaatsen. Parkeerplaats kan voorbereid worden door gebruik te maken van SMART Parking systeem.	Kan mogelijk geld opleveren voor GGD. Om de voorziening mogelijk te maken, is een investering nodig	Ja, wordt in planvorming mee opgenomen.
3	Stimuleren duurzame mobiliteit	Hoog	Er wordt geen ondergrondse parkeergarage gebouwd, hetgeen positief effect heeft op projectkosten.	Doordat het kantoor relatief dicht bij een OV hub ligt, zijn er kansen om personeel meer uit te dagen om het OV te gaan gebruiken. Denk hierbij aan het inzetten van deeltijd (elektrische) auto's, het beschikbaar stellen van fietsen of samenwerking zoeken met een van de transferia in Nijmegen.	In het programma zijn 87 parkeerplaatsen voorzien. Dit is boven de gestelde parkeernorm gemeente Nijmegen. Deze parkeerplaatsen kunnen op maaiveld gerealiseerd worden. Bij het stimuleren van duurzame mobiliteit zijn minder parkeerplaatsen nodig en kan er meer groen of speelmogelijkheden op het terrein gerealiseerd worden, hetgeen bijdraagt aan het gezonde en duurzame karakter.	Heeft voorkeur, is afhankelijk van toepassen duurzame mobiliteit
4	Aansluiten op energiebronnen uit de nabijheid, met name op energiebronnen van Radboudumc	Redelijk	Duurzaam omgaan met energiebronnen uit de buurt en kostenbesparend door zelf geen energiebron aan te leggen maar 'simpelweg' aan te takken.	Door in gesprek te gaan met Radboudumc de mogelijkheden verkennen in aansluiting op haar energiebronnen. Hierbij valt met name te denken aan het aantakken op de bodemenergie.	Door gebruik te kunnen maken van bestaande energiebronnen, waaronder WKO van Radboudumc, kan een groot deel van de initiële investeringskosten worden bespaard. Daarnaast is er een besparing van de energiekosten te verwachten.	In ontwerpproces onderzoeken
5	Opvangen van organisatie groei en krimp met de huisvesting	Hoog	De organisatie kan hiermee meer flexibel opereren.	In het ontwerp wordt rekening gehouden met mogelijke groei van het gebouw, primair door één verdieping op de nieuwbouw te kunnen realiseren. Voor krimp wordt het gebouw dusdanig ingedeeld dat delen te verhuren zijn aan derden.	Mogelijke verhuur van gebouwdeel aan derden, hetgeen tot reductie van kosten en toename van inkomsten leidt. Rekening houden met extra verdieping leidt initieel tot hogere kosten, daar de fundering en constructie reeds voorbereid dient te worden. Voorgesteld wordt om dit enkel te doen t.p.v. hoogbouw.	In ontwerpproces onderzoeken
6						

Risico's

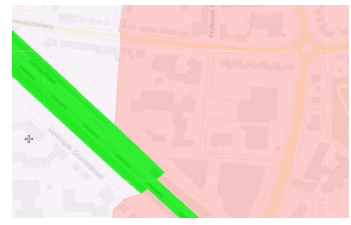
Project: nieuwbouw kantoor GGD Gelderland-Zuid


Datum: 11 december 2020

 = gewijzigd t.o.v. vorige versie

Omschrijving van mogelijke risico's rondom de nieuwe huisvesting GGD. Vervolgens is aangegeven wat de theoretische kans van optreden is, wat het gevolg is als het risico optreedt en wat de maatregelen zijn om het risico te beheersen.

Er is een kostenraming gedaan indien het risico optreedt. De raming is veelal gebaseerd op effecten als kosten bij stagnatie, maar ook in relatieve zin van bijvoorbeeld stijging organisatiekosten. Vervolgens zijn de kosten afgezet tegen de kans en de mate van beheersing die op dit moment van kracht is.

nr.	Omschrijving risico	Kans	Gevolg	Maatregel	Door	Beheerst
1	De vergunning voor de bestemmingsplanwijziging stuit op zienswijzen of bezwaren . Of benodigde onderzoeken lopen uit	Redelijk	Planning stagneert, bij grote vertraging mogelijkheid tot oplopende kosten	Om bezwaren te voorkomen is alles gelegen in goede communicatie met de omgeving. Er is reeds vroeg in gesprek gegaan met de buurt en informatie op gehaald over welke bedreigingen men ziet. Gedurende de voorbereiding een gedegen communicatieplan opstellen en uitrollen. De door gemeente te verrichten onderzoeken mbt wijziging van het bestemmingsplan zijn afgerond, zoals verkeer, flora en fauna, waterhuishouding e.d. Het archeologisch onderzoek dient nog gestart te worden door gemeente. Als er vervolgonderzoeken moeten plaatsvinden, dan kan uitloop ontstaan. Gemeente levert de grond bouwrijp aan, daarmee zijn archeologische vondsten vrv gemeente.	HEVO heeft contact met de gemeente op procesinhoudelijk gebied om de vertraging zo minimaal mogelijk te laten zijn. GGD in samenwerking met gemeente geven invulling aan de communicatiemomenten.	HEVO houdt nauwgezet vinger aan de pols bij de gemeente en biedt hulp aan om vertraging minimaal te laten plaatsvinden. Echter, voortvarendheid binnen de gemeente is essentieel om vertraging zo minimaal mogelijk te laten zijn
2	Parkeren tijdens realisatie gebouw (ook in samenhang met teststraat Covid-19 bekijken)	Hoog	parkeeroverlast in de omgeving, bezoekers die GGD niet kunnen bereiken	In overleg met gemeente Nijmegen en omgeving onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om dit op te lossen. Mogelijk kunnen elders parkeerplaatsen worden gehuurd gedurende bouwtijd. Mogelijke oplossing is om tijdelijk personeel aan te sporen om op andere wijze naar GGD te komen.	gemeente Nijmegen	Nee, wordt in TO (bestek) fase opgepakt
3	Archeologische vondsten 	Hoog	Indien er historische vondsten worden aangetroffen heeft dit met name gevolgen voor de doorlooptijd (onderzoek, analyse en opruimwerkzaamheden) en bij grote vertraging mogelijkheid tot oplopende kosten	De archeologische kaart van Nijmegen waardeert het plangebied met waarde 2. Dit betekent dat het een terrein is met een archeologisch belang, doordat de Romeinse weg van Mook en Cuijk hier liep. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk. Het archeologisch onderzoek dient nog gestart te worden door gemeente. Als er vervolgonderzoeken moeten plaatsvinden, dan kan uitloop ontstaan. Gemeente levert de grond bouwrijp aan, daarmee zijn archeologische vondsten vrv gemeente.	gemeente Nijmegen	Deels, gemeente Nijmegen levert grond bouwrijp op. Doordat asbest in grond is aangetroffen, stagneert dit proces enigszins.
4	Tijdige leveringen van bouw materiaal	Redelijk	uitloop van planning en hogere kosten	in planning rekenig houden met levertijden van bouwmaterialen die lange productietijden kennen, door een reële bouwvoorbereidingstijd te hanteren	projectmanager	Ja, planning voorziet in redelijke bouwvoorbereidingstijd
5	Overschrijding van het budget als gevolg van stijging inkooprijzen en beperkte marktwerking uitvoerende partijen	Hoog	Naarmate het project vordert in het proces is de financiële haalbaarheid lastiger bij te sturen. Zo kan de financiële haalbaarheid in het geding komen tijdens de uitvoeringsfase.	Bij het opstellen van de kostenramingen worden er voldoende reserveringen opgenomen t.b.v. toekomstige loon- en prijsstijgingen. Daarbij maakt HEVO gebruik van haar eigen kostendatabase die gebaseerd is op jarenlange ervaringen. De marktontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd en de kostendatabase wordt up-to-date gehouden. Deze derhalve incalculeren	GGD	Ja, incalculeren
6	Marktconforme grondkosten	Redelijk	geen haalbaar scenario om nieuwbouw te plegen	In vroeg stadium duidelijkheid krijgen van gemeente hoe omgegaan gaat worden met de grondkosten	GGD	Ja, er zijn afspraken over de grondkosten
7	Berkingen bouwvolume agv bestaande flora en fauna	Laag	stagnatie op planning en mogelijk onvoorziene kosten	Duidelijk in beeld brengen van flora en fauna op locatie. Analyse bomenrij is uitgevoerd. Hieraan zitten voorwaarden die het bouwvolume mogelijk in lichte mate inperken. Plan van aanpak voor beschermen en compensatie bij relaisatiefase van belang	gemeente Nijmegen	Ja, er is een bomenanalyse uitgevoerd. De impact ervan op het bouwvolume moet nader uitgezocht worden.
8	Faillissement van ontwerpende of uitvoerende partijen	Redelijk	uitloop van planning en hogere kosten	Partijen goed screenen op hun financiële zekerheden.	projectmanager	HEVO heeft dit risico overgenomen van GGD
9	Bodemgeschiktheid ten aanzien van draagkracht of grondwaterstand onvoldoende, dan wel ongunstig voor de bouwplannen. Of hinder van de bestaande afgeknepen funderingspalen sloop Tandtechnisch Lab of ligging van bestaande kabels en leidingen.	Redelijk	Het gevolg ligt met name op gebied van kostenverhogende factoren indien er zware bemaling moet plaatsvinden of zware/extra fundering nodig is. Het heeft ook een effect op de doorlooptijd van de planning, die daarmee iets langer wordt.	Door in een vroeg stadium de bestaande funderingspalen in te meten, door sonderingen te laten maken en een peilbuis te laten plaatsen, krijgt men inzicht in de positie van de bestaande funderingspalen, grondgesteldheid en hoogte van de grondwaterstand. Op basis daarvan kunnen in een vroeg stadium concrete maatregelen uitgewerkt worden. De bestaande kabels en leidingen kunnen door een KLIC-melding in beeld worden gebracht. Een check op de milieukaart van de gemeente Nijmegen laat zien dat de gemiddelde grondwaterstand fluctueert tussen de 7,5 en 9,5 meter onder maaiveld. Grondwater is daarmee geen risico --> risico reservering wordt verlaagd tot € 50.000,- tbv mogelijk duurdere fundatie voorziening.	gemeente Nijmegen/Constructeur ontwerpteam	Deels, risico is met onderzoek vroeg in beeld te brengen
10	Onvoorziene uitgaven als gevolg van voortschrijdend inzicht of wijziging van overheids-eisen	Redelijk	tekort op budget en mogelijk stagnatie op planning	Risicoanalyse met kostenraming, zodat een post onvoorzien opgenomen kan worden	kostenmanager / risk manager	Deels

nr.	Omschrijving risico	Kans	Gevolg	Maatregel	Door	Beheerst
11	Ontwerpwijzigingen agv keuzes of voortschrijdend inzicht GGD	Redelijk	uitloop van planning en hogere kosten	Een duidelijk en compleet PvE, vervolgens sturen op compleetheid van stukken bij afronding van VO, DO en bestek, zodat duidelijk is wat wel en niet is opgenomen. Een 3D BIM model kan hierin ondersteunend zijn	Ontwerpteam	Deels, herijking van het PvE (afdelingen VT & BZ) heeft reeds plaatsgevonden voorafgaand aan start VO
12	De doelstellingen van het project omtrent de nieuwe manier van werken worden niet gehaald	Redelijk	Een minder optimaal opererende organisatie, onrust en demotivatie, met nadelige financiële aspecten. Mogelijkerwijs ontstaat er zelfs extra verloop van personeel.	Draagvlak creëren door het personeel te betrekken in het gehele proces, van begin tot eind. Neem het personeel mee in besluitvorming en bevestig hen wat hun behoeften en zorgpunten zijn. Gedurende het bouwproces periodiek blijven communiceren, rondleiding organiseren. Denk hierbij aan een 'nieuwbouwplein' in het huidige kantoor en informatieve avond- of lunchsessies. Voor en zelfs na ingebruikname van het kantoor, het personeel ondersteunen in de nieuwe manier van werken. Trainingen geven over wat het inhoudt en hoe men er invulling aan geeft, helpen hierbij.	GGD mogelijk in samenwerking met extern adviesbureau op gebied van kantoorhuisvesting	Herzien, weliswaar is de organisatie reeds deels gewend aan manier van werken, vraag is of huidige ontwikkelingen (meer thuiswerken, voortschrijdend inzicht) effect hebben op kantoorconcept dat in PvE is vastgesteld.
13	Verontreinigde grond op de nieuwe locatie	Hoog	Met name stagnatie op de planning.	Inhoudelijk: Er zijn asbest resten gevonden in de grond. Er zal een asbestonderzoek uitgevoerd dienen te worden, dat meer inzicht zal geven in de huidige situatie. Het risico van saneren is voor de gemeente, zij zullen als eigenaar bij overdracht een verklaring dienen aan te leveren waaruit blijkt dat de grond voldoende schoon is voor de activiteit die hier op plaats gaat vinden.	gemeente Nijmegen	Ja, gemeente levert bouwrijpe grond
14	Overschrijding van het budget als gevolg van welstandseisen	Laag	Planning stagneert en tekort op budget waardoor project niet haalbaar is.	Ook hier geldt dat het vroeg betrekken van welstand in Nijmegen de meest voorname maatregel is. Een maatregel waar goede ervaringen mee op zijn gedaan is om de afdeling stedenbouw reeds te betrekken bij de architectenselectie.	Ontwerpteam	Nee
15	Niet gesprongen explosieven 	Laag	Indien er niet gesprongen explosieven worden aangetroffen heeft dit gevolgen voor de doorlooptijd (onderzoek, analyse en opruimwerkzaamheden) en derhalve ook voor de financiën.	In Nijmegen is zwaar gevochten gedurende de 2 ^{de} Wereldoorlog, waardoor de kans op niet gesprongen explosieven relatief hoog is. Nijmegen heeft de hele stad in kaart gebracht en de risico's geklassificeerd van haar gronden. Het terrein van de nieuwbouw is geklassificeerd als zijnde laag, waarmee er slechts risico is op een toevalsvondst. Mocht dit voorkomen dan kan het protocol van de gemeente gevolgd worden.	gemeente Nijmegen	Deels; gemeente voert NGE-onderzoek uit. Momenteel niet volledig uit te voeren door vondst asbest in grond. Echter, risico NGE wordt als laag geschat door de gemeente
16	Wijziging bestuurlijke inzichten (dan wel wijziging van bestuur agv verkiezingen)	Laag	Plannen dienen bijgesteld te worden, dan wel gaan van tafel. Dit kan leiden tot uitloop van planning en hoger kosten.	Doelstelling om voor bestuurswisseling tot een goedkeuring te komen van PvE, planning en budget. Hierbij in ieder geval het voorbereidingskrediet vast stellen.	GGD/HEVO	Ja, besluiten zijn inmiddels genomen op basis van PvE en budget
17	Stijging van bancaire rente	Laag	Hierdoor stijgen de financiële lasten ivm aantrekken vreemd vermogen.	Er is gerekend met een rentetarief van 2,25%. De ontwikkeling van de rentevoet zal nauwgezet gevolgd worden, zodat er ingegrepen kan worden zodra deze gaan stijgen. Zowel GGD als gemeente hebben geen invloed op een ontwikkeling van de rentevoet. Rente is in 2019 en 2020 flink gedaald, waardoor dit risico nihil is.	GGD	Ja, rente is afgesloten tegen zeer gunstig tarief
18	Covid-19 pandemie	Hoog	Het kan leiden tot stagnatie van het voorbereidingsproces en langere doorlooptijd van de realisatie fase.	Dit risico is nauwelijks te managen, de situatie kan leiden tot een nieuwe Lock-Down of soortgelijke maatregelen. Deze hebben vervolgens direct effect op de voortgang. Mogelijk heeft Covid-19 ook effect op de uitgangspunten in het PvE. Hier zal aandacht voor gevraagd worden in de ontwerfase.	allen	Nee