

Risicodossier Bouw- en woonrijp maken te Veld					
risico	kans (1-5)	impact (1-5)	score	uitleg/maatregelen	eigenaar
1. Politiek-Bestuurlijk					
Trage besluitvorming			0		
Niet genoeg draagvlak raad			0		
Geen budget verkregen grondexploitatie			0		
Geen draagvlak op ontwerp, intern en politiek			0		
Vertraging besluitvorming			0		
Verwachtingen van bestuur worden niet waargemaakt in de uitvoering			0		
Bemoeienis van het bestuur op basis van bezwaren omwonende.			0		
Ontevreden woningbouw/zelfbouwers, m.b.t. planning en opschaling naar wethouder oid.			0		
2. Juridisch-wettelijk					
Bezwaar tegen de versnelde procedure RO			0	Maatregelen: - aan de voorkant mensen meenemen (participatie). Toegespitst op direct betrokkenen (belanghebbenden); - Zijn toezeggingen mogelijk om bezwaren te voorkomen (wisselgeld hebben); - Alle stakeholders in beeld, zodat we weten wie er bezwaar kan maken; - Zorgvuldigheid van de procedure op orde hebben (alle vooronderzoeken goed gedaan en goed gedocumenteerd); - Timing wanneer je wat doet.	OG
Bezwaar tegen de versnelde procedure Inkoop			0	Maatregelen: - kan tijd kosten. Kortlopend risico (15 dagen). Accepteren.; - Argumentatie verbreden (woningnood en verder).	OG
NUTS voorzieningen te laat. Door wijzigingen in ontwerp of capaciteitsproblemen			0	Impact: - Woningen kunnen niet aangesloten worden, dus niet bewoonbaar. - Bestuurlijk afbreukrisico; - Imagoschade; - Onvoldoende beheersing raakvlakken NUTS en overige onderdelen (werkvolgorde): extra kosten, kwaliteitsverlies. Maatregelen: - Goede afspraken aan de voorkant met NUTS-bedrijven; - Goede coördinatie civiele aannemer en NUTS-bedrijven; - Tijdige vergunning verlening (tracé duidelijk, grondverkoop); - Bestuurlijk overleg tussen gemeente en NUTS-bedrijven; - Werkzaamheden bij civiele aannemer neerleggen; - Tijdig def ontwerp vaststellen (!); - Elect. Capaciteit goed inschatten: tijdig! Vertalen in ontwerp.	OG
Bezwaar tegen uitgebreide procedure zorgt ervoor dat de woningen veel later kunnen worden geplaatst			0		
plan past niet binnen geluidscontouren			0		
Bezwaar op voorlopige gunning			0		
Staken aanbesteding door geen toestemming na publicatie			0		
Staken aanbesteding door gebrek geld			0		
Staken publicatie bezwaar omgeving			0		
Onduidelijkheden contract			0		
Selectie obv kwalitatieve criteria is moeilijk te objectiveren, waardoor selectie obv financiële criteria domineert. Gevolg: je selecteert niet de partij met het juiste "bouwteam-DNA".			0		
Staken (vanuit OG) tgv bezwaar RO proc			0		
Welstand/CRK leggen kwaliteitseisen op die niet stroken met planuitgangspunten.			0		
We kunnen niet tijdig starten in verband met Flora Fauna			0		
Staken opdracht aannemer (is in deze fase te verwaarlozen)			0		
Conflict aannemer			0		
3 Technisch					
Input/duidelijkheid vanuit disciplines niet tijdig voorhanden. (bijv bodemverontreiniging, archeologie, geluidswal, beheertoets, K&L, flora&fauna)			0	Impact: - uitloopt in planning; - Geen besluitvorming kunt krijgen. Maatregelen: - Goed communiceren: bijzonderheden/afwijkingen gelijk met elkaar (projectteam) delen; - Communicatielijnen inbeeld brengen (met wie bespreek je wat) hier ook duidelijkheid over; - Heldere planning (wanneer wordt er iets van je verwacht); - Duidelijkheid over prioriteitstelling MT/RE (projectprioritering ivm capaciteit); - strakke sturing en snel schakelen, continu aandacht geven; - vooraankondigen doen over het belang van wat er aangeleverd moet worden; - Proceurentijden en eventuele vervolgonderzoeken inzichtelijk hebben; - Belonen.	OG/bouwteam

risico	kans (1-5)	impact (1-5)	score	uitleg/maatregelen	eigenaar
Uitkomsten onderzoeken kunnen niet meer verwerkt worden in ontwerp. (bodem, flora/fauna en)			0	Impact: - Vertraging; - Geen tijd voor vervolgonderzoek of vervolgonderzoek vertraagt planning, procedures enz.; - Uitkomsten onderzoek zorgen er voor dat je ontwerp niet gerealiseerd kan worden (komt doordat je zaken parallel doet ipv achter elkaar). Maatregelen: - Goed communiceren; - Eerder opschaling: onderzoek aanpassen zodra je iets tegen komt (bijv. als je weet dat er asbest zit, dit gelijk meenemen).; - Integraliteit van de onderzoeken bewaken: er boven opzitten, gelijk melden als er iets aan de hand is (bijv. bij deelresultaten); - Accepteren dat de aannemer meer moet doen (voldoende onvoorzien om fin op te vangen); - Vraagt veel flexibiliteit in je ontwerputgangspunten.	OG/bouwteam
Onbekende hoeveelheid en locatie woningen t.b.v. huisaansl. / NUTS/ inrichting, parkeren enz.			0	Impact: - geen tijdige (gedetailleerde) info om op verder te kunnen ontwerpen infra. Kunnen nu geen goede berekeningen gemaakt worden, want info ontbreekt. Wel kamer niveau, maar geen kavel-niveau . Gat tussen gedetailleerdheid. Maatregelen: - Flexibiliteit van het ontwerp; - Keuzes maken in het programma (waar komt welke woning); Flexibiliteit in de realisatie (fasering huisaansluitingen later leggen?); - afspraken maken met individuele gebruikers; - Wat we al wel weten besluiten en vast leggen; - DOSP (realisatieplan): vastleggen; - Kaders helder (kavelpaspoort) en voldoende ruimte voor invulling; - Kaders zodanig vormgeven om met voldoende ruimte de leveranciers te kunnen inkopen.	Gertjan en Chrisstan
Onverwachte vondsten in de ondergrond (K&L, vervuiling, archeologie)			0	Impact: - Stagnatie in de uitvoering; - Niet overdraagbaar risico. Maatregelen: - Geld reserveren; - Buffers in je planning; - Onderzoek doen als daar aanleiding voor is (en verder accepteren); - Plan b: als je daar niet kan starten, waar dan wel?; - Flexibele en meedenkde aannemer (selectie criterium); - Tijdig starten (zorgen dat we aan onze verplichtingen hebben voldaan). Hoe meer je hebt uitgevoerd, hoe meer je weet.	Michiel
Wijzigingen in fasering			0	Impact: - uitvoeringsvolgorde moet anders: meer kosten, vertraging.; - Betrouwbaarheid overheid: je komt je beloftes niet na, naar initiatiefnemers; - Je krijgt claims; - Bij uitloop: negatieve publiciteit. Maatregelen: - Verwachtingenmanagement; - Flexibiliteit helder definiëren; - Tijdige communicatie als er wijzigingen (dreigen te komen)	OG/bouwteam
Aannemer in bouwteam kiest voor de zekere oplossingen en niet voor de prijs-kwaliteit meest optimale oplossing			0		
resultaten uit de onderzoeken geven aanleiding tot naderonderzoek en aanvullende procedures			0		
Onvoorziene zaken in de ondergrond			0		
Aannemer heeft te weinig ontwerp kennis in huis			0		
Uitgangspunten ramingen (Sweco/gemeente) wijzigingen/ zijn gewijzigd keuzes onvoldoende duidelijk/ vastgelegd			0		
bodemgesteldheid is civieltechnisch onvoldoende (bv agv leemhoudende grond)			0		
Scope niet helder/volledig			0		
Aannemer moet lang wachten verkrijgen DO			0		
Ontwerp blijft ‘schuiven’ als gevolg van interne en externe opmerkingen			0		
Te weinig ruimte gereserveerd voor waterberging / wadi's			0		
Geen logische looproutes			0		
Producten wijken te veel af van beeldkwaliteitsplan			0		
Te veel focus op eerste fase en gemaakte keuzes hebben gevolgen voor latere fases. Bijv. Hoogteligging /rioolontwerp			0		
Vertraging door benodigde opgravingen archeologie			0		
Tijdens werkzaamheden aantreffen beschermde flora en fauna			0		
Wijzigingen in fasering			0		
Kwaliteit onder de maat en te weinig tijd voor herstel			0		
Grondbalans wijkt af			0		
Wijzigingen bouwplannen			0		
Onduidelijkheden ontwerp			0		
4. Financieel-economisch					
Onduidelijkheid over het budget			0	Impact: - past budget bij programma van eisen; - Geen besluitvorming over budget (heel klein risico).; - Uitkomsten onderzoeken nog niet vertaald naar budget. Maatregelen: - grondexploitatie aanvragen; - aannames vertalen op mogelijkheden binnen budget; - Zorg voor voldoende onvoorzien.	OG

risico	kans (1-5)	impact (1-5)	score	uitleg/maatregelen	eigenaar
Interpretatie van (globale) technische beschrijving van Sweco is bij aanbesteding kwalitatief ondergrens. Risico van te lage uitvoeringskwaliteit (of ongewenst meerwerk).			0	Impact: - uitwerking: keuzes om in budget te blijven. Aannemer wordt adviseur in DO en verantwoordelijk voor uitvoering. Maatregelen: - Ondervangen doordat je een bouwteam hebt. Bij selectie op bevragen (toetsingscriteria). Gaat om mensen aan tafel. Dat bepaalt de toegevoegde waarde van de aannemer. - Goed uitgedachte aanbesteding en selectiemethode.	OG/Bouwteam
Budget is niet toereikend			0		
Alles wat niet in technische beschrijving Sweco staat wordt als "meewerk" geclaimd			0		
Interpretatie van (globale) technische beschrijving van Sweco is bij aanbesteding kwalitatief ondergrens. Risico van te lage uitvoeringskwaliteit (of ongewenst meerwerk).			0		
Geen budget verkrijgen			0		
Input vanuit disciplines niet tijdig voorhanden. (bijv bodemverontreiniging, archeologie)			0		
Aantreffen vervuiling ondergrond			0		
Geen budget verkregen grondexplo.			0		
Offertes aanbieders sociale huurwoningen liggen fors boven beschikbaar budget. Gevolg is bezuiniging en daarmee lagere kwaliteit.			0		
Aantreffen vervuilingen of andere onvoorziene zaken			0		
ontwerp past niet binnen budget			0		
Stagnatie werkzaamheden en claims van de aannemer, of zelfs ontbinding van de opdracht door te lange stagnatie(6 maanden)			0		
Budget tekorten			0		
Aantreffen grote hoeveelheden archeologische vondsten (Rob)			0		
Extra kosten wegens stijging van prijzen (prijzen van bijv. brandstof, materieel, personeel, grond/klei, asfalt enz.)			0		
De aannemer vraagt faillissement aan voordat de werkzaamheden zijn afgerond			0		
5. Organisatorisch					
Planningsgevaar: omdat info niet tijdig is en er geen besluitvorming kan plaatsvinden. Onbekendheid van de planning is het risico			0	Impact: - onduidelijk waar we nu precies op aansturen (weten niet wanneer de eerste woningen klaar moeten zijn). Is nu nog te vaag.; - Aannemer gaat al aan de slag, terwijl wij (het ontwerp)nog niet zo ver zijn. Maatregelen: - Zorgvuldigheid aan ontwerpproces binnen kaders van snel bouwen.; - Bouwproces volgen en kijken wat er zo snel mogelijk kan.; - Voorkomen dat je elkaar aan de voorkant gek maakt omdat je bang bent dat je het aan de achterkant niet haalt.; - Meer ruimte pakken door bouwteam om een en ander uit te werken, voordat aannemer aan de slag gaat.	OG/Bouwteam
Onvoldoende integrale afstemming in ontwerp			0	Impact: - RO, ontwerpplanning en realisatieplanning is onduidelijk: wanneer onherroepelijk besluit? wanneer eerste woningen aanvoeren? Te laat beschikbaar om ontwerp te maken en aannemer aan te sturen.; - ontwerpplanning: is lastig om te maken in coronatijd (niet bij elkaar kunnen komen). Snappen we elkaar. Integraal werken / afweging is nu lastig, zeker in het juiste tempo.; - Kwaliteitsverlies. Maatregelen: - Coronaproof ontwerpssessie: (digitaal / live). Goed en tijdig plannen; - Capaciteit zorgen dat het beschikbaar is.	OG/Bouwteam
Uniformiteit totale plan wordt vastgesteld in eerste fase. Vanwege snelheid gemaakte keuzes hebben gevolgen voor het totaal			0	Impact: - bijv. rioolontwerp ligt dan vast voor de rest van het plan. Heeft consequenties impact voor ontwerp. Maatregelen: - Helder hebben waar en op welke onderdelen marge zit en waar niet.; - Accepteren.	Bouwteam
Ontwerp blijft ‘schuiven’ als gevolg van interne en externe opmerkingen			0	Maatregelen: - kader aangeven. Helder besluiten; In vroeg stadium verwachtingen / belangen uitspreken en hierop anticiperen; - Keuzes goed vastleggen (inclusief argumenten/motivatie); - Wat vast leggen en waar zit flexibiliteit (projectteam): helder maken / duidelijk communiceren; - Tot wanneer kan iets aangepast worden en wanneer staat iets echt vast. (vertalen in je planning ontwerp en uitvoering). Als er dan nog iets aangepast moet worden, wie draait dan op voor de financieren.	Stefan en Stefanie

risico	kans (1-5)	impact (1-5)	score	uitleg/maatregelen	eigenaar
Te weinig capaciteit bij aannemer, zowel op materieel als op arbeid.			0	Impact: - uitlopen in de planning; - Conflict met de aannemer: contract breuk; - Conflict met bouwers; -Tijdelijke situaties (extra kosten): bereikbaarheid woningen (overhuizen). Maatregelen: - Contractueel regelen.; - In zo optimaal mogelijke stappen na bouwrijp maken zorgen voor woonrijp; - Maatwerk; - Bij UO: tweede aannemer op het werk bijschakelen indien nodig.; - Selectie van de aannemer.; - Tussentijds waarderen / belonen.; - Realistische planning, afgestemd met alle verwachtingen.	Bouwteam
Wijzigingen in ontwerp als je al in de uitvoering zit.			0	Impact: - vertraging; - kwaliteitsverlies; - Extra kosten; - meerwerkkosten; - Kapitaalvernietiging; - imagoschade. Maatregelen: - Goed projectmanagement: fases in ontwerp en uitvoering respecteren. Alleen kleine wijzigingen; - Tijdig besluiten nemen: ontwerpen afmaken als er besloten is om ze af te maken. Heldere fases overgang. En hierover helder communiceren.; - Verwachtingenmanagement / heldere communicatie; - Besef dat het geld kost kan oplossingen bieden.	OG/Bouwteam
NUTS voorzieningen te laat. Door wijzigingen in ontwerp of capaciteitsproblemen			0	Impact: - Woningen kunnen niet aangesloten worden, dus niet bewoonbaar.; - Bestuurlijk afbreukrisico; - Imagoschade; - Onvoldoende beheersing raakvlakken NUTS en overige onderdelen (werkvolgorde): extra kosten, kwaliteitsverlies. Maatregelen: - Goede afspraken aan de voorkant met NUTS-bedrijven; - Goede coördinatie civiele aannemer en NUTS-bedrijven; - Tijdige vergunning verlening (tracé duidelijk, grondverkoop).; - Bestuurlijk overleg tussen gemeente en NUTS-bedrijven; - Werkzaamheden bij civiele aannemer neerleggen; - Tijdig def ontwerp vaststellen (!); - Elect. Capaciteit goed inschatten: tijdig! Vertalen in ontwerp.	OG
Aansturing van aannemer in bouwteam vraagt andere skills van opdrachtgever dan aansturing van aannemer na aanbesteding op bestek. als bouwteamaannemer wordt gestuurd zoals je "besteks-aannemer" stuurt, gaat bouwteamproces verkeerd (te hoge prijs, te lage kwaliteit, uitloop planning).			0		
Veel inschrijvingen en daarmee veel beoordelingstijd en dus te korte tijd			0		
Veel vragen Nota van inlichtingen			0		
verschillende belangen projectpartners vertraagd besluitvorming.			0		
Aansluiting op / input vanuit initiatieven Living Lab, vrije sector en huurkavels			0		
verschillende verwachtingen tussen projectteampartners wat betreft de ontwerpambitie			0		
K&L komen niet op tijd ondanks eerdere afspraken			0		
Vrijheid invulling kamers versus planning en voortgang in ontwerp infrastructuur			0		
Intern worden geen besluiten genomen			0		
Onduidelijkheid planning			0		
't huis en Woonbedrijf zitten niet op dezelfde lijn bij inkopen woningen bij leveranciers.			0		
Aansluiting op Castillielaan			0		
Afstemming project Castillielaan			0		
ontwerp wordt niet geaccepteerd door beheer			0		
Ontwerpplanning wordt niet gehaald door het ontbreken van fysiek ontwerpoverleg			0		
Afstemming met de bouwers			0		
Wijzigingen op SO ontwerp tijdens uitwerking VO			0		
Uitvoering duurt langer als voorzien			0		
Omwonenden hebben bezwaren tegen de ontwikkeling en verstoren bouw			0		
Geen besluiten op ontwerp			0		
Onvoldoende samenwerking met aannemer			0		
onvoldoende afstemming tussen uitvoering infra en groen			0		
Afstemming Castillielaan			0		
NUTS voorzieningen te laat. Door wijzigingen in ontwerp of capaciteitsproblemen			0		
Afstemmen bouwers			0		
Lange levertijden materialen			0		
Aantreffen grote hoeveelheden archeologische vondsten			0		
De samenwerking tussen OG en ON verloopt stroef			0		
6. Maatschappelijk					
Negatieve pers-aandacht n.a.v. bezwaren RO-procedure			0		
Parkeerbalans			0		
Bezwaar omwonende			0		
onvoldoende tijd voor participatie in ontwerp door stakeholders			0		
Niet genoeg oog voor duurzaamheid(MVI) (traditioneel ontwerp)			0		

risico	kans (1-5)	impact (1-5)	score	uitleg/maatregelen	eigenaar
Overlast van de omwonende			0		
Overlast voor omgeving tijdens werkzaamheden. Bouwdeel / reeds bewoond deel			0		
7. Geografisch - ruimtelijk					
Aantreffen vervuiling ondergrond			0		
Er ontstaan grote kwaliteitsverschillen tussen de verschillende woningcategorieën (sociaal, LL040, vs huur, eigen bouwers). Totale uitstraling gebied lijdt daaronder			0		
Er wordt beschermden soorten flora en fauna aangetroffen waar geen rekening mee is gehouden			0		
Aantreffen vervuilingen of andere onvoorziene zaken			0		
Gewijzigde inzichten OG			0		