Project: Nieuwbouw en renovatie Sportpark 't Wooldrik
Nummer: 2P2000100
Betreft: Overzicht risico's
Van: SBM Bouw- en vastgoedmanagers - Bordewijk De Adviseurs
Aan: Gemeente Borne, [redacted]
Datum: 14 februari 2023

BOUWKUNDIG

Risico's	inschatting financieel risico excl. btw	
Meer asbest ontdekken tijdens sloop	PM	
Grondgesteldheid onbekend onder de bestaande te slopen opstallen, meer grondverbetering toepassen, aanpassingen aan fundatie	PM	
Ondanks KLICK melding toch onbekende riolering in de grond (NTP heeft een stelpost opgenomen van € 11 k excl. btw voor onvoorzien riolering)	€ 5.000	
langere bouwtijd door tegenvallers, levertijden, personeelstekorten, materiaalschaarste. Langere ABK, langere huur blaashal (exc. exploitatiekosten), langere periode adviseurs.	€ 30.000	**per week**
Uitgangspunt prijsvast ingekocht gezien [redacted] in zijn begroting hiermee rekening heeft gehouden (totaal € 307 k excl. btw). Wel risico als toch nog extreme prijsstijgingen ontstaan door onvoorziene omstandigheden, meer dan [redacted] gerekend heeft. 5% indexering is voor rekening [redacted]	€ 100.000	
Wijzigingen ontwerp tijdens uitvoering, TO is in detail beperkt uitgewerkt.	€ 50.000	
Omgevingsvergunning niet tijdig verleend n.a.v. grondig bezwaar. Later starten of bouwstop, eventueel ontwerp aanpassen.	PM	
Omgevingsvergunning t.b.v. aanpassingen Zwembad (verbouwing peuterbad) is nog niet aangevraagd	PM	
Indexering resterend werk Zwembad (PD1) (€ 212 k excl. btw prijspeil 2021)	€ 50.000	
Exacte invulling advies brandweer m.b.t. dakisolatie is onbekend, nu ingeschat en opgenomen in de begroting [redacted] ad € 562 k excl. btw, onderbouwing hiervan ontbreekt	€ 50.000	
Volgens eis verzekeraar is bitumen dakbedekking niet toegestaan i.c.m. PV-installatie (EPDM, PVC of TPO wel toegestaan) (9.100 m2 dakoppervlak) (totale kosten bitumen € 790 k excl. btw)	€ 200.000	
Opmerking brandweer dat de wbdbo-eisen vanuit uitgangspuntendocument brandveiligheid, opgesteld door adviseur [redacted] onvoldoende zijn uitgewerkt	PM	
Er is een stelpost opgenomen voor beheersysteem "V-consyst", totaal € 150 k. Exacte invulling/onderbouwing hiervan ontbreekt	€ 15.000	
In de Geluidrapportage naar de omgeving wordt het volgende geconcludeerd; *"Ter plaatse van de woningen aan de Bornerbroeksestraat 97/95 is er een hogere cumulatieve geluidbelasting dan het Activiteitenbesluit toestaat".* Beheersing van parkeren noodzakelijk of mate van gelijktijdigheid geluidsbronnen aanpassen (installaties technische impact) Welke impact dit heeft is onbekend.	PM	
Er is nog geen rekening gehouden met toekomstige plaatsing van Warmtepompen voor het zwembad, betondak ipv staaldak, verzwaring staal- en funderingsconstructie, geluidsschermen, staalframe warmtepompen.	€ 60.000	
Er is geen rekening gehouden met een stookruimte naast de lift voor cv-installatie Zwembad, brandwerende scheiding, doorvoeringen brandwerend afdichten, brandwerende deur/kozijn, explosieluik.	€ 20.000	
Vloercoating sanitaire / natte ruimten gelijk aan Zwembad, er is nog niet aangetoond dat een natte vloer aan de stroefheidseis voldoet. Wellicht toch vloertegels aanbrengen (circa 970 m2).	€ 15.000	
Hiaten in de integraliteit van het ontwerp	PM	
Stelposten moeten nog nader worden ingevuld, totaal € 260.000 excl. moet nog nader ingevuld worden	€ 30.000	

INSTALLATIES

Risico's		
Onvolledige KLICK melding waardoor niet alle leidingen in het terrein zichtbaar zijn. Gevolg: extra graafwerkzaamheden en uitschakelen nutsvoorzieningen en inkomstenderving zwembad	€ 25.000	
Budgetoverschrijding door hiaten in het installatietechnische TO + TO te beperkt uitgewerkt	€ 100.000	
Budgetoverschrijding doordat niet alle eisen van de verzekeraar t.a.v. PV-panelen zijn verwerkt	€ 15.000	
Bouwtijdverlenging door niet indienen vergunningsaanvraag aanpassingen zwembad	€ 20.000	
Voorzieningen stookruimte sport ontbreken	€ 10.000	
Budgetoverschrijding De- en hermontage voorzieningen zwembad en bestaande sporthal zijn slechts gedeeltelijk opgenomen	€ 12.000	
Verdeelinrichting zwembad is verouderd en wordt in het huidige plan hergebruikt. Dit houdt in dat enkele jaren na oplevering deze alsnog vervangen dient te worden. Daarom is het advies deze direct mee te nemen in de planvorming om onnodige kosten te voorkomen.	€ 17.000	
In het W-bestek wordt gesproken dat in de ruimten rondom de brandkleppen overal rookmelders aanwezig dienen te zijn in verband met nieuwe regelgeving voor brandkleppen. Echter is dit niet opgenomen in het E-bestek.	€ 12.500	