

# Risicomanagement bij Locatieontwikkeling



ir. H.A.T. Langendijk  
Assen  
december 2006

## Inhoudsopgave





Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse bij locatieontwikkeling  
Grontmij  
Informatie

# Risico management







# Proces Risico management

Inhoudsopgave  
 Risicomanagement  
 Locatieontwikkeling  
 Risicoanalyse  
 Grontmij  
 Informatie

	Risico-inventarisatie	
	Risicoanalyse	
	Risicomanagement	
	Risicobewaking	





## Proces Risicomanagement

Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

	Risico-inventarisatie	<b>Definiëren: Adviseurs</b> - Infrastructuur & Milieu; - RO - Vastgoed (markt) - Financieel / fiscaal / juridisch
	Risicoanalyse	<b>Modelleren: Planeconoom</b> - Kosten / Baten / Exploitatie - Planning - Risicomanagement
	Risicomanagement	<b>Besturen: Projectleider</b> - Presenteren - Afwegen - Onderhandelen - Beslissen
	Risicobewaking	<b>Evalueren: Iedereen</b> Toetsen van uitgangspunten - Besteksraming - Ontwerp - Onderzoek en adviezen

## Proces Risicomanagement

Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

	<del>Risico</del> <b>Project</b> - inventarisatie	<b>Definiëren: Adviseurs</b> - Infrastructuur & Milieu; - RO - Vastgoed (markt) - Financieel / fiscaal / juridisch
	<del>Risico</del> <b>Project</b> - analyse	<b>Modelleren: Planeconoom</b> - Kosten / Baten / Exploitatie - Planning - Risicomanagement
	<del>Risico</del> <b>Project</b> - management	<b>Besturen: Projectleider</b> - Presenteren - Afwegen - Onderhandelen - Beslissen
	<del>Risico</del> <b>Project</b> - bewaking	<b>Evalueren: Iedereen</b> Toetsen van uitgangspunten - Besteksraming - Ontwerp - Onderzoek en adviezen

## Stelling

Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie

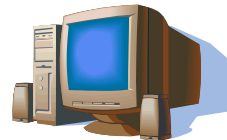
- Iedereen doet altijd aan risicomanagement
- De complexiteit van het project en de omvang van het risicoprofiel is bepalend voor het expliciet benoemen van risicomanagement binnen projecten



Onderbuikgevoel



Achterkant sigarendoosje



Monte-carlo simulatie

## Waarom expliciet maken van risico's

Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie

- Grotere en complexere projecten
- Integrale projecten en dus diverse disciplines
- Meerparticipatie doormarktpartijen
- Samenwerking -> delen van kosten, opbrengsten en risico's
- Samenwerking -> conflictsituaties -> claimcultuur & boeteclausules
- Toename projecten in kader stedelijke vernieuwing
- Gestegen grondprijzen
- Stagnerende vastgoedmarkt

## En ... specifiek binnen gemeenten

Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

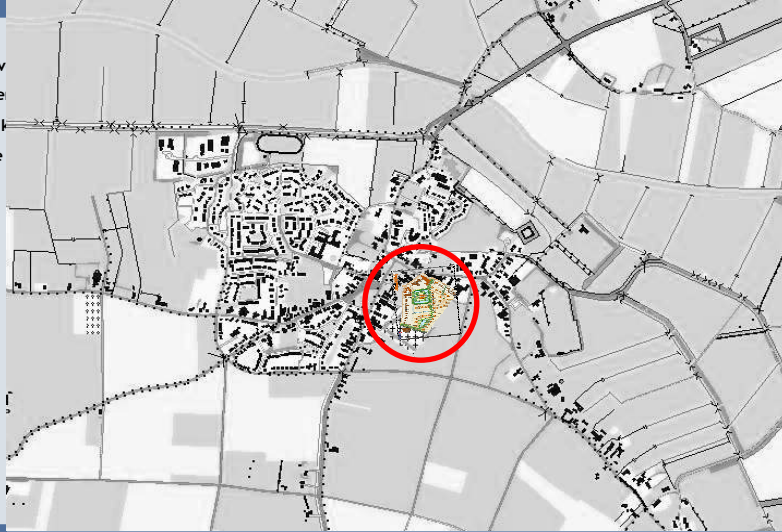
- Financiële paragraafbestemmingen
  - Uitvoeringsproces in de (nieuwe) Wro
  - Dualisering binnen gemeenten
  - CV 95 ging over in het BBV (2004)
  - Grondbeleid inclusief risico's
  - Nieuwe grondexploitatiewet
- 
- BBV = Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
  - CV 95 = Compilatie van de Voorschriften gemeenten

## Locatieontwikkeling



## Ruimtelijke plannen

Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie



## Kosten en opbrengsten

Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie

### Kosten

- Grondaankoop
- Plankosten
- Saneringskosten
- Bouwrijpmaken
- Woonrijpmaken
- Bijdragen
- Inflatie
- Rente

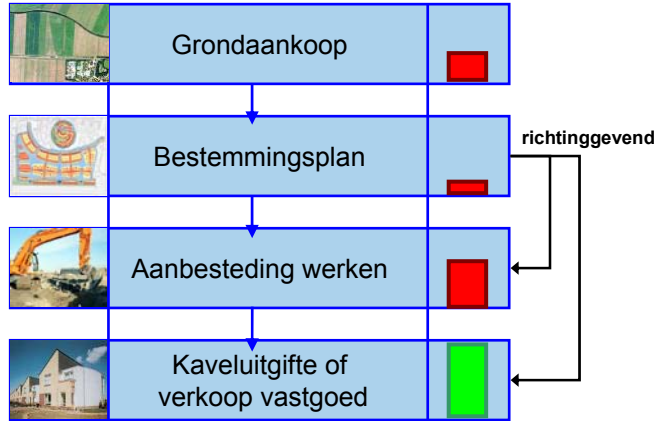
### Opbrengsten

- Kavelsof Vastgoed
- Subsidie
- Inflatie



# Planning en relaties

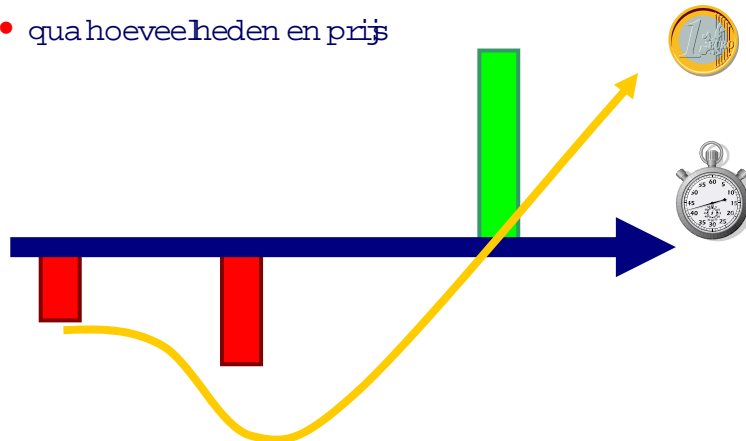
Inhoudsopgav  
 Risicomanage  
 Locatieontwik  
 Risicoanalyse  
 Grontmij  
 Informatie



# Risico 's in een exp l o i t a t i e

Inhoudsopgav  
 Risicomanage  
 Locatieontwik  
 Risicoanalyse  
 Grontmij  
 Informatie

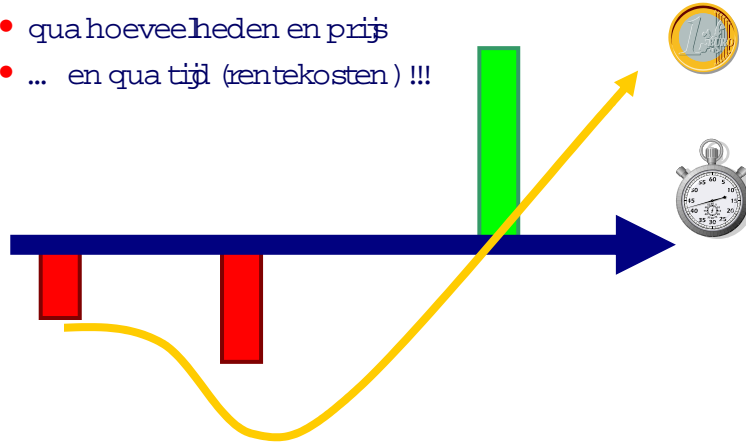
- qua hoeveelheden en prijs



## Risico's in een exploitatie

Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie

- qua hoeveelheden en prijs
- ... en qua tijd (rentekosten) !!!



## Stelling

Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie

- Het is belangrijk om vooraf de haalbaarheid van het project IN ZIJN GEHEEL te beschouwen. Optimalisatie van het eigen onderdeel zorgt voor onrendabele onderdelen en brengt het project in gevaar.









# Risicoanalyse bij Locatieontwikkeling



## Een stap van een proces

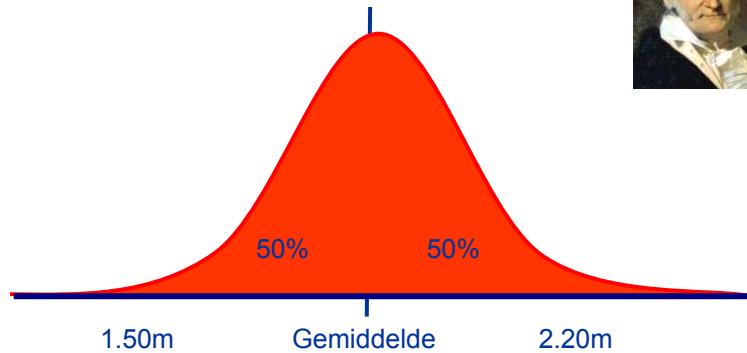
Inhoudsopgave  
 Risicomanagement  
 Locatieontwikkeling  
 Risicoanalyse  
 Grontmij  
 Informatie

	Risico-inventarisatie	<b>Definiëren: Adviseurs</b> - Infrastructuur & Milieu; - RO - Vastgoed (markt) - Financieel / fiscaal / juridisch
	Risicoanalyse	<b>Modelleren: Planeconoom</b> - Kosten / Baten / Exploitatie - Planning - Risicomanagement
	Risicomanagement	<b>Besturen: Projectleider</b> - Presenteren - Afwegen - Onderhandelen - Beslissen
	Risicobewaking	<b>Evalueren: Iedereen</b> Toetsen van uitgangspunten - Besteksraming - Ontwerp - Onderzoek en adviezen

## Normale verdeling (Gauss-kromme)

Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

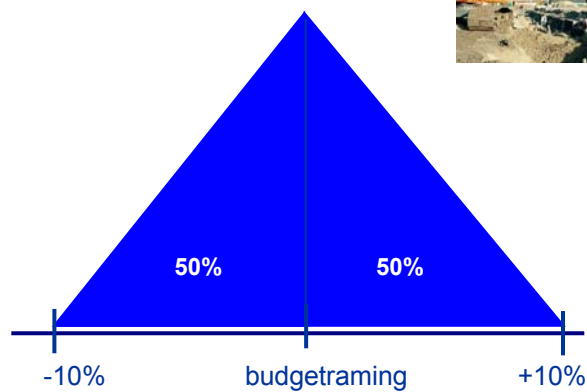
- Bijvoorbeeld: Lengte van personen



## Driehoeksverdeling

Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

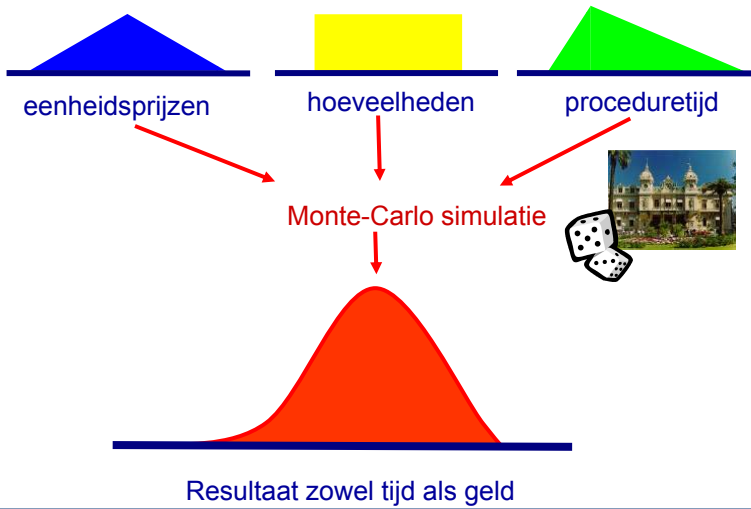
- Voorbeeld: eenheidsprizen





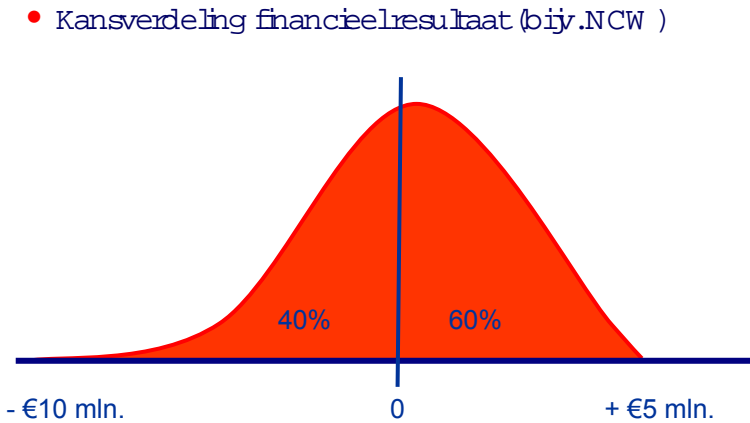
# Monte-carlo simulatie

Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie



# Resultaat 1

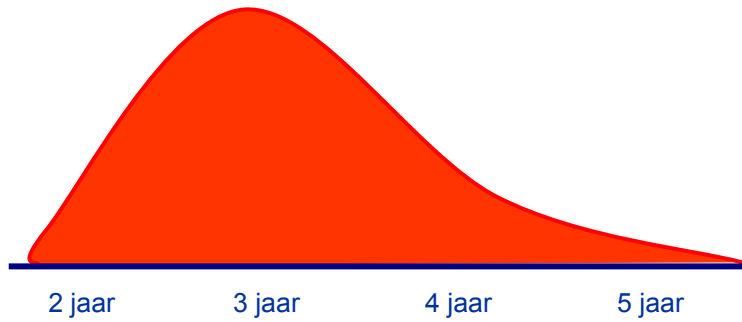
Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie



## Resultaat 2

Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

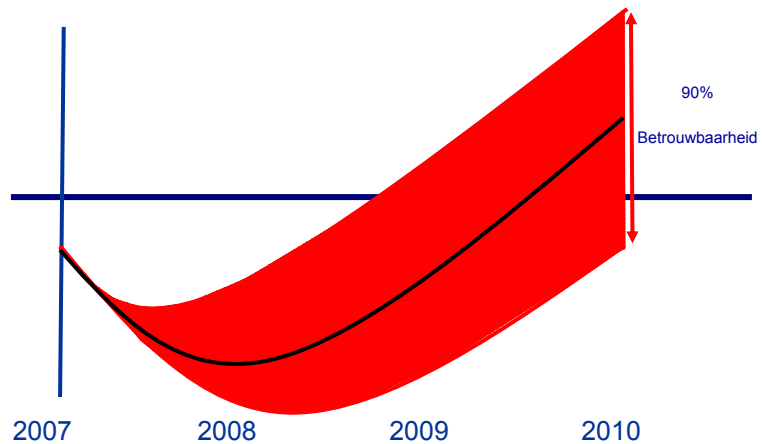
- Kansverdeling planning (bij.einddatum )



## Resultaat 3

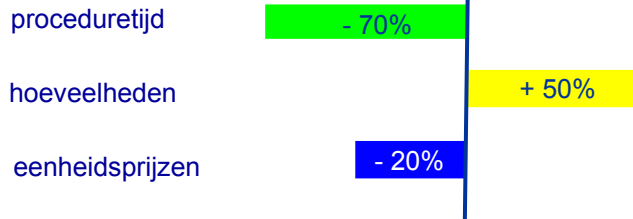
Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

- Kansverdeling Cashflow (bij.financieringsbehoefte)



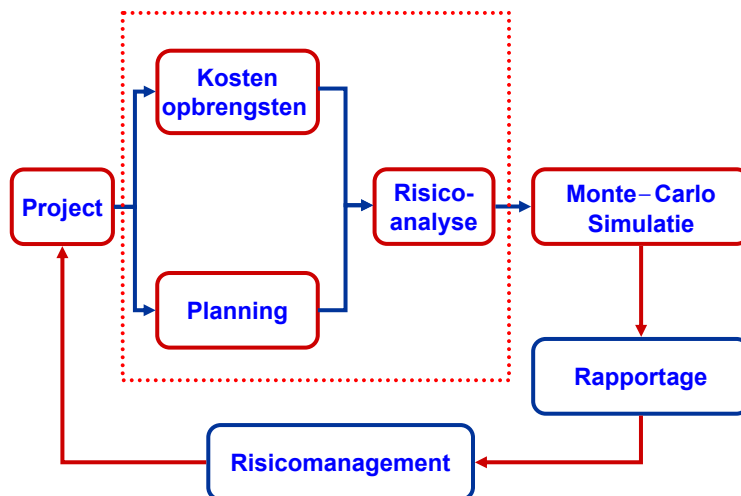
## Resultaat 4

- Vaststelling meest invloedrijke risico factoren



std.  $\beta$  op basis van Regressie

## Methodiek binnen projecten



# Grontmij



## Voordelen Grontmij model

Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

- Grond-, opstal- en vastgoed exploitatieberekening
- Geïntegreerd met een intelligente projectplanning
- Factortijd wordt meegenomen als risico
- Prijzen en hoeveelheden als risico
- Ruimtegebruik als risico
- Rente en inflatie als risico
- Maatwerk voor ieder project (dus ook de risico's !)
- U krijgt inzicht in de belangrijkste (stuur-)variabelen van het project

## Waarom is het Grontmij model uniek

Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

Het model combineert:

- I. Begrotingsmodel met koppelingen naar besteksramingen, ruim tegebruik en het vastgoedprogramma
  - II. Planingsmodel met de onderlinge relaties en afhankelijkheden volgens uit de projectplanning
  - III. Cashflowmodel met het rendement op basis van kosten, opbrengsten, rente en inflatie-impact (dynamische eindwaarde)
- ◆ De risicoanalyse met Monte Carlo simulatie, vindt integraal plaats over alle bovenstaande modellen

## Waarom Grontmij?

Inhoudsopgave  
Risicomanagement  
Locatieontwikkeling  
Risicoanalyse  
Grontmij  
Informatie

- Praktische kennis over locatieontwikkeling
- Begrijpt de afhankelijkheden tussen alle stappen
- Uitvoeringsgericht
- Kennis en ervaring in de sectoren GWW en vastgoed
- Kennis over grondbeleid en grondexploitatie
- Bekendheid met de lokale situatie
- Contacten met gemeenten en andere overheden
- Contacten met de lokale spelers in de marktsector



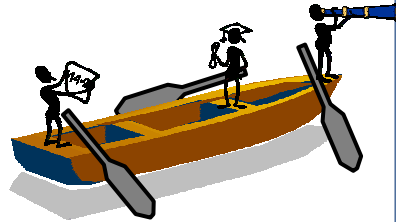
## Stelling

Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie

- Een gedegen en heldere risicoanalyse is de meest essentiële voorwaarde voor succesvol risicomanagement!



Stuurt u daadwerkelijk



of ... peddelt het project maar voort

## Meer informatie

Inhoudsopgav  
Risicomanage  
Locatieontwik  
Risikoanalyse  
Grontmij  
Informatie

- Locatieontwikkeling

Neem contact op met uw lokale Grontmijvestiging  
[www.grontmij.com](http://www.grontmij.com)

- ModelRisikoanalyse

ir. H.A.T. Langendijk

[Herm.Langendijk@grontmij.nl](mailto:Herm.Langendijk@grontmij.nl)