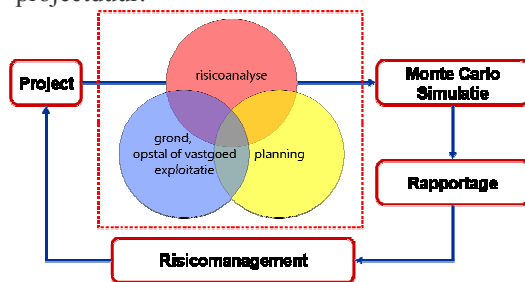


Financieel risicomodel voor projectanalyse

Woningbouw en infrastructurele projecten zijn vaak omvangrijk, complex en omgeven door onzekerheden. Nieuwe regelgeving kan bijvoorbeeld de voorbereiding vertragen. Een stagnerende vastgoedmarkt kan vervolgens het verkooptempo en de opbrengsten in gevaar brengen. Al deze factoren zijn van invloed op het financieringsrisico van de opdrachtgever. Projecten met een uniek karakter zijn sterk afhankelijk van het samenspel tussen kosten, opbrengsten en de planning. Daarbij moeten we overigens het optreden van risico's niet uit het oog verliezen.

Om vooraf inzicht te kunnen scheppen in het risicoprofiel van projecten is een rekenmodel nodig, dat een integraal beeld schept van de financiële situatie. Daarbij worden elementen van de kennisdisciplines, 'vastgoedexploitatie', 'planning' en 'risicoanalyse' gecombineerd. Het resultaat is een concreet rekenmodel dat kansgerelateerde informatie levert over het financiële projectresultaat en de te verwachten projectduur.



In de praktijk blijkt dat veel organisaties, ook overheden, bij het aangaan van grote investeringen onvoldoende zicht hebben op de eventuele gevolgen van hun besluit. Hierdoor zijn bestuurders terughoudend met het nemen van beslissingen bij grote investeringsvraagstukken. Men is immers: “door schade en schande wijs geworden”. Mede daardoor worden de marges in de nieuwe exploitatieberekeningen verruimd om zo tekorten in de toekomst te voorkomen. Dit gedrag ten opzichte van risico's kan er toe leiden dat op zich rendabele projecten als gevolg van risicoreserveringen als onacceptabel worden beschouwd. De enige oplossing om dit dilemma te doorbreken is een integrale projectbeschouwing inclusief risicoanalyse. Door bestuurders te betrekken bij de analyse, verkrijgen zij inzicht in de risico's die samenhangen met het besluit. Dit inzicht in risico's leidt tot een bewust (politiek) draagvlak of afwijzing van een project op basis van het geanalyseerde risicoprofiel.

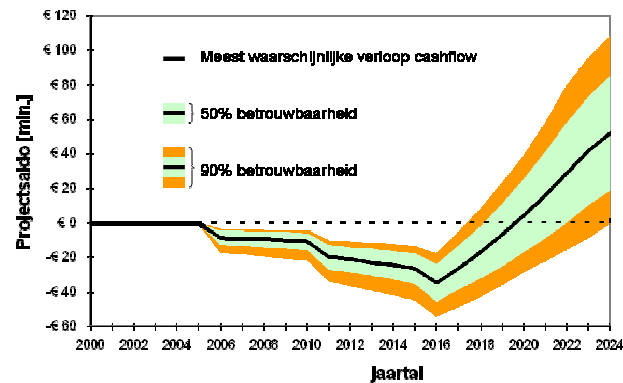
Gedegen risicomangement vereist inzicht in de bandbreedte waarbinnen de kosten, opbrengsten en planning zich bevinden. Ook is het herkennen van beslismomenten binnen de projectplanning cruciaal voor de beheersing van het project. Deze informatie stelt besluitvormers in staat om op het juiste moment, gefundeerde beslissingen te nemen, waarbij rekening wordt gehouden met de geïdentificeerde onzekerheden (risico's). Dit leidt enerzijds tot informatie aan de hand waarvan het projectmanagement het proces kan aansturen en anderzijds tot informatie ten aanzien van beheersmaatregelen ter voorkoming of correctie van risico's. Daarnaast is de informatie nuttig bij de bepaling van het individuele risicoprofiel bij bijvoorbeeld het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met derden.



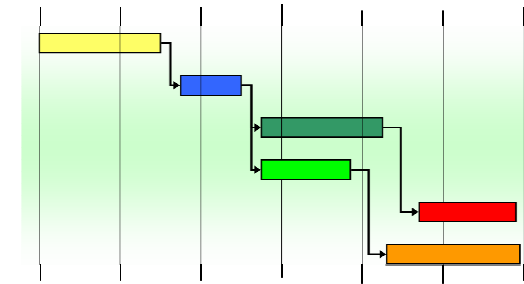
Financieel risicomodel voor projectanalyse

De door Grontmij ontwikkelde 'tool' maakt gebruik van een Monte-Carlo simulatie welke gebaseerd is op een planningssystematiek. Aan de verschillende projectactiviteiten worden kosten en opbrengsten toegekend. Zowel voor de kosten/opbrengsten als de tijdsduur worden onzekerheidsmarges bepaald. Afhankelijk van de projectplanning berekent het model de rente- en inflatie-invloed. Dit levert een probabilistische cashflow (= kansverdeling van de geldstroom in de tijd), waaruit de gewenste informatie wordt herleidt, zoals:

- Kansverdeling van het projectresultaat
- Kansverdeling van de einddatum
- Prioriteitstelling van risicofactoren
- Weergave rendement op eigen vermogen
- Weergave maximale financieringsbehoefte
- Woningbouwprogramma, ruimtegebruik en kwaliteitsniveau om te komen tot een aanvaardbaar risicoprofiel



De gebruikte techniek lijkt op een scenarioanalyse, maar gaat veel verder dan dat. Het betreft immers de integrale modellering van investeringen, opbrengsten, projectplanning, rente en inflatie, waarbij aan elk element een kansverdeling kan worden toegekend. Op deze manier kunnen de onzekerheden in de tijdsfactoren, bijvoorbeeld '(bestemmingplan)procedures' en 'afzettingen' integraal worden vergeleken met onzekerheden in de kostenfactoren bijvoorbeeld 'rente', 'grondopbrengsten' en 'bodemsaneringen'. Tevens worden de afhankelijkheden tussen risicofactoren meegenomen, waardoor risico's elkaar kunnen versterken of opheffen. In een scenarioanalyse worden vaak combinaties van uitersten bekeken, terwijl deze uitersten slechts zeer zelden optreden.



De ontwikkelde rekentechniek is uniek. Het rekenmodel wordt alleen ingezet bij de advisering in projecten om zo een meerwaarde te creëren voor onze klanten. Voor meer informatie, kunt u contact opnemen met:

ir. H.A.T. Langendijk
✉ herm.langendijk@grontmij.nl
☎ 0592-338736

