

Risicomanagement bij Locatieontwikkeling

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

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse bij locatieontwikkeling
Grontmij
Informatie

Risicomanagement



Proces Risicomanagement

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

	Risico-inventarisatie	
	Risicoanalyse	
	Risicomanagement	
	Risicobewaking	

Proces Risicomanagement

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

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

Proces Risicomanagement

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

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

Stelling

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

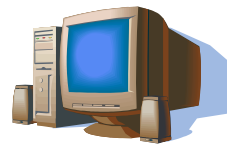
- Iedereen doet altijd aan risicomanagement
- De complexiteit van het project en de omvang van het risicoprofiel is bepalend voor het expliciet benoemen van risicomanagement binnen projecten



Onderbuikgevoel



Achterkant sigarendoosje



Monte-carlo simulatie

Waarom expliciet maken van risico's

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

- Grotere en complexere projecten
- Integrale projecten en dus diverse disciplines
- Meer participatie door marktpartijen
- 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

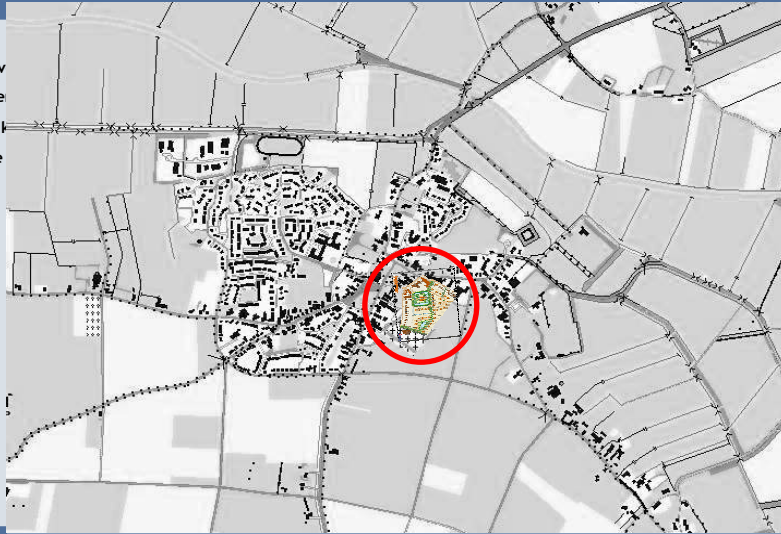
- Financiële paragraafbestemmingen
 - Uitvoeringsproces in de (nieuwe) Wro
 - Dualisering binnen gemeenten
 - CV 95 ging over in het BBV (2004)
 - Grondbeleid inclusief risico's
 - Nieuwe grondexploitatie wet
-
- BBV = Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
 - CV 95 = CompabiliteitsVoorschriften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

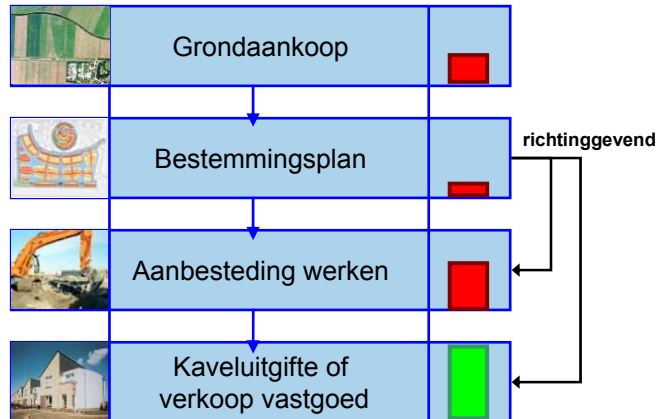
Opbrengsten

- Kabels of Vastgoed
- Subsidie
- Inflatie



Planning en relaties

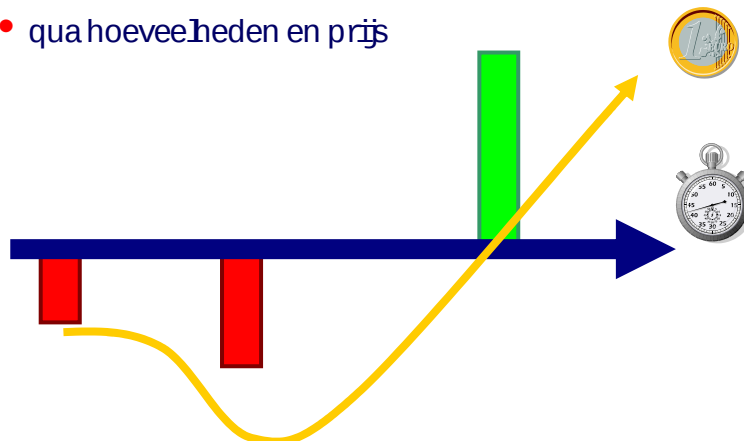
Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie



Risico's in een exploitatie

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

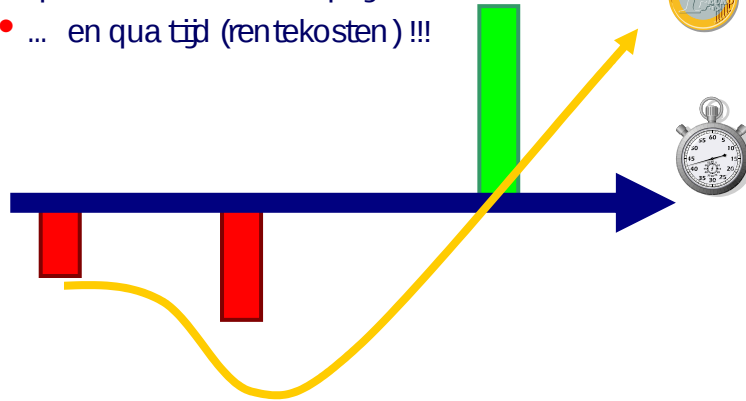
- qua hoeveelheden en prijs



Risico's in een exploitatie

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

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



Stelling

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
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



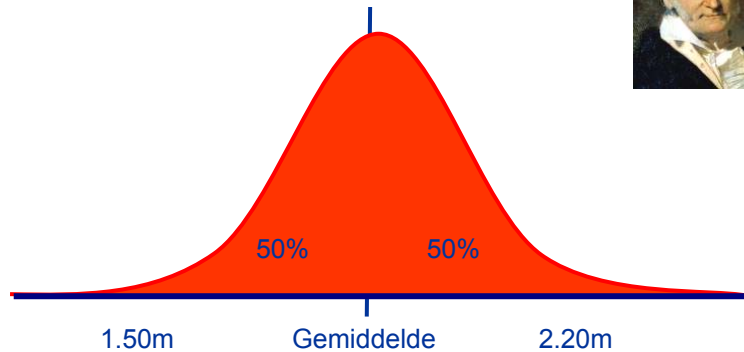
Een stap van een proces

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

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

Normale verdeling (Gauss-kromme)

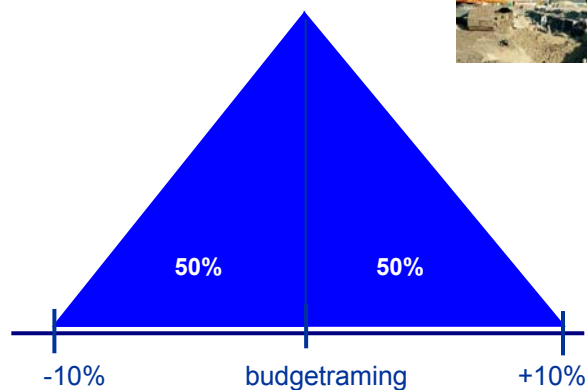
- Bijvoorbeeld: Lengte van personen



Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

Driehoeksverdeling

- Voorbeeld: eenheidsprijzen

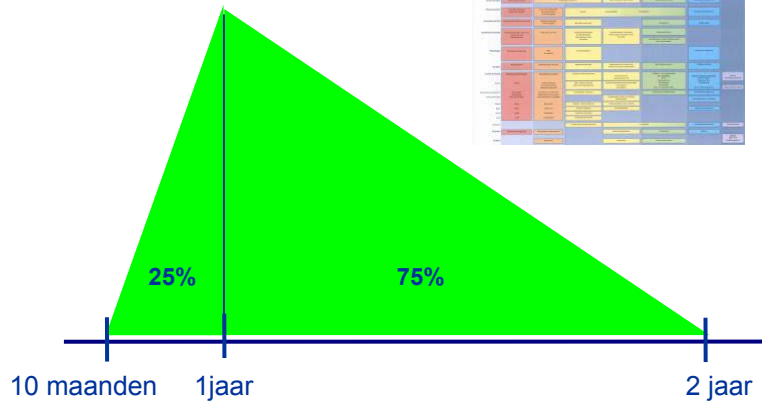


Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

Scheve driehoeksverdeling

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

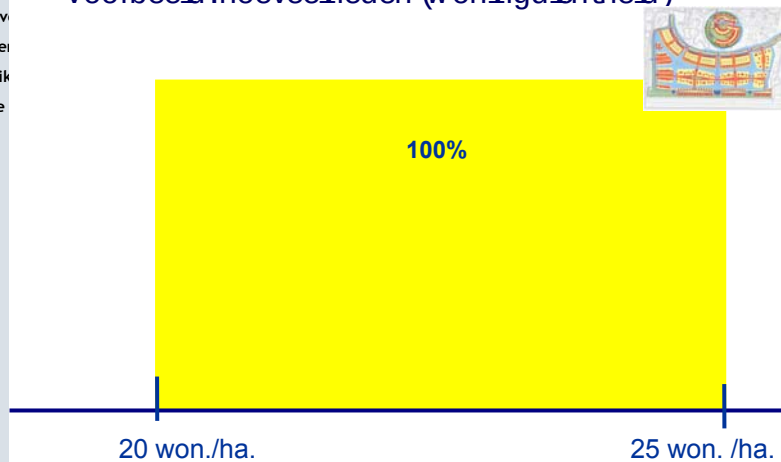
- Voorbeeld: duur van procedures (bestemmingsplan)



Uniforme verdeling

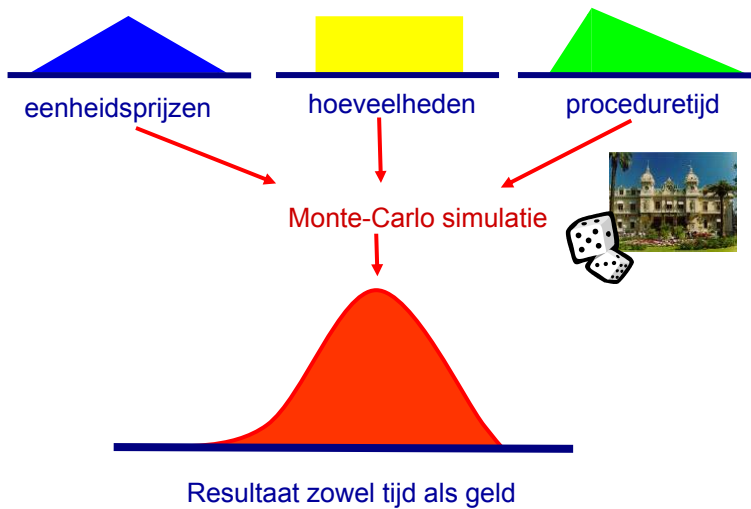
Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

- Voorbeeld: hoeveelheden (woningdichtheid)



Monte-carlo simulatie

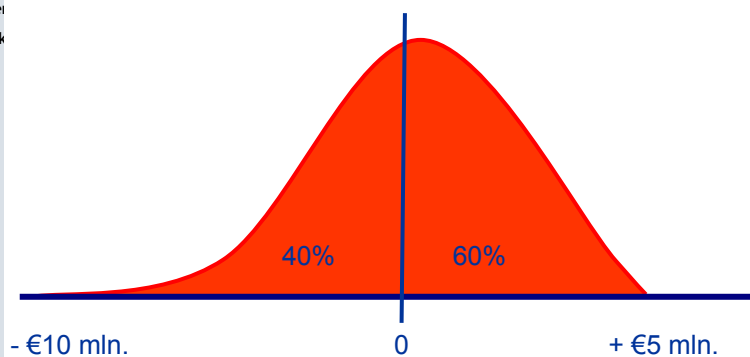
Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie



Resultaat 1

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

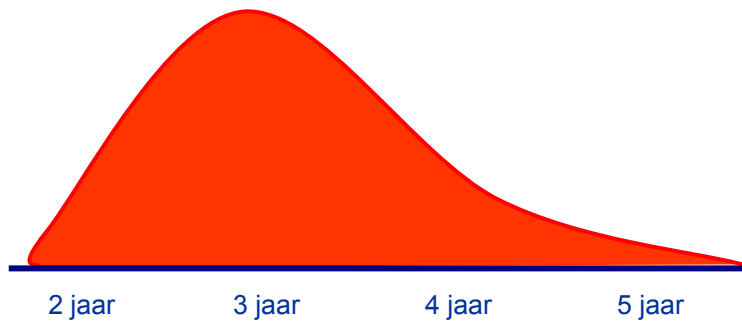
- Kansverdeling financieel resultaat (bijv. NCW)



Resultaat 2

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

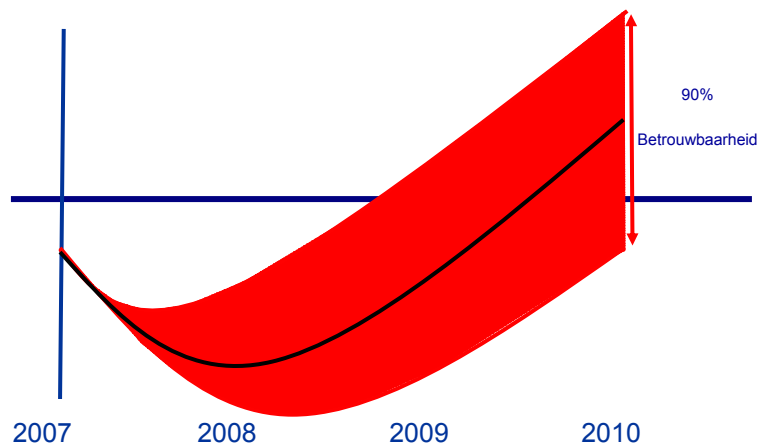
- Kansverdeling planning (bijv. einddatum)



Resultaat 3

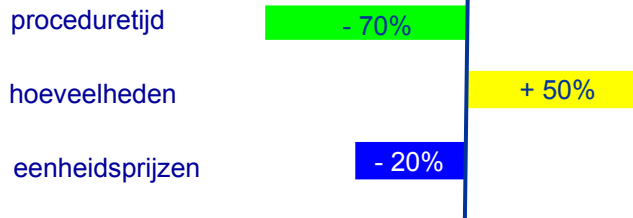
Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

- Kansverdeling Cashflow (bijv. financieringsbehoefte)



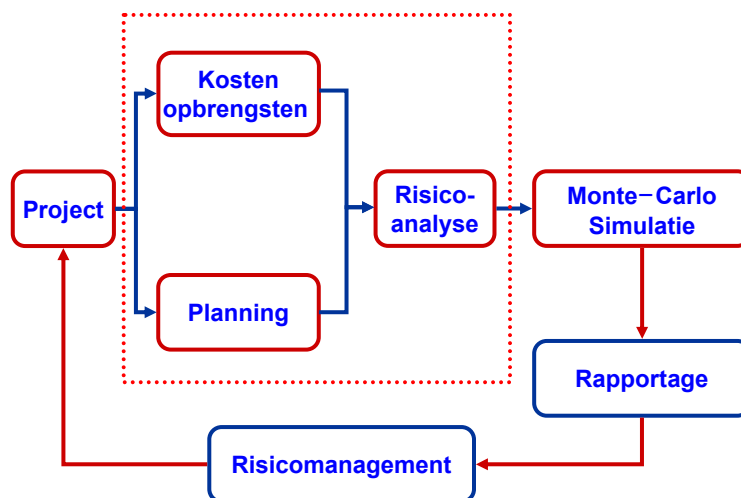
Resultaat 4

- Vaststelling meest invloedsrijke risicofactoren



std. β 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
- Factor tijd 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 bestekramingen, 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-invloed (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

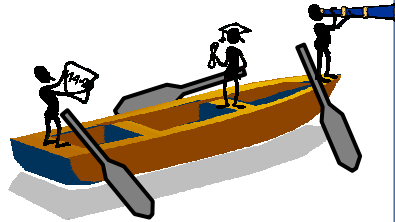
Stelling

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
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

Inhoudsopgave
Risicomanagement
Locatieontwikkeling
Risicoanalyse
Grontmij
Informatie

- Locatieontwikkeling
Neem contact op met uw lokale Grontmijvestiging
www.grontmij.com
- Model Risicoanalyse
ir. H.A.T. Langendijk
Hem.Langendijk@grontmij.nl