

FINANCIËLE VERTALING VAN RISICOANALYSE

Financiële vertaling van risico's bouw- en grondexploitatie		Theoretisch risico Huidig risico zonder beheersmaatregelen		Risico in beheerste situatie Inschatting van risico dat daadwerkelijk gaat optreden ondanks beheersmaatregelen (voorzichtigheidsprincipe: kans 90% dat hier binnen blijft)								
		sep-18				sep-18						
		maximale gevolg- schade	kans max. schade	risico	risico	maximale gevolg- schade	kans max. schade	risico	risico	grex	MVA	Uitgangspunt: alle maatregelen genoemd in risicoanalyse worden tijdig uitgevoerd Uitgangspunt: calamiteiten uitgesloten, gelijktijdig optreden kernrisico's uitgesloten, politieke risico's uitgesloten Enkele belangrijke uitgangspunten voor risicoinschatting zijn:
1 lagere grondopbrengsten oostwand (of meerkosten) dan aangehouden in grex				afgerond - risico nihil				afgerond - risico nihil				restrisico's onder verwervingen en schadeloosstellingen
2 lagere opbrengsten of overschrijding inv kosten NMzz dan aangehouden in grex		2	50%		1,0	2	30%		0,6	0,60	opknappen bestaand vastgoed, risicolagere verkoopopbrengsten	
3 lagere opbrengstwaarde garage of Forum door wijzigingen uitgangspunten en voortgang		5	30%		1,5	5	20%		1,0	1,00	nog 'klein' risico op aantal plekken, daarnaast vooral politiek en administratief (BBV)	
4 niet volledig binnenhalen van toegekende subsidies		4	15%		0,6	4	5%		0,2	0,20	voldoende subsidiabele kosten. Alleen risico bij interpretatieverschil gemeente-provincie	
5 overschrijding van kosten bouw- en woonrijp maken en archeologie		1,5	75%		1,1	1,5	40%		0,6	0,26	0,34	aanbestedingsrisico, daarna mogelijk meerwerk o.a. door faseringskosten
6 overschrijding investeringskosten Forum, fietsenstalling en parkeergarage *		5	75%		3,8	5	40%		2,0	2,00	kwaliteitsdiscussies zullen blijven tot opening - risico dat reserve deelbudget onvoldoende is.	
7 overschrijding investeringskosten Vindicat				afgerond - risico nihil				afgerond - risico nihil				
8 overschrijding overige verwervingskosten en schadeloosstellingen		1	50%		0,5	1	10%		0,1	0,04	0,06	meeste bedragen voldoende ruim begroot; daarom kans op overschrijding gering
9 overschrijding planontwikkelingskosten		1	75%		0,8	1	30%		0,3	0,13	0,17	voldoende begroot op basis ervaringscijfers, grootste risico bij vertraging
10 risico's, aandachtspunten of voorgenomen acties worden over het hoofd gezien				niet gekwantificeerd: leidt tot dubbeltelling				niet gekwantificeerd: leidt tot dubbeltelling				zaken die over het hoofd zijn gezien
11 geen effectieve beheersing van samenhang tussen projectonderdelen				niet gekwantificeerd: leidt tot dubbeltelling				niet gekwantificeerd: leidt tot dubbeltelling				bijvoorbeeld eindfase meerkosten door onmogelijkheden in bouwlogistiek
12 financieel economische risico's (rente en prijsstijgingen en BTW)		5	25%		1,3	5	25%		1,3	0,55	0,70	rente lijkt stabiel laag: grootste risico is aanbestedingsnadeel plein bij stijgende prijzen, afrekening BTW
13 vertraging tijdens de bouw van Forum, parkeergarage en fietsenstalling *		5	80%		4,0	5	40%		2,0	2,00	risico is toegenomen omdat tijdsbuffer uit de begroting is; ca 0,2 milj per mnd	
14 overige vertragingen				financieel effect in bovenstaande				financieel effect in bovenstaande				risico is toegenomen omdat projecten rondom plein gemiddeld wat vertraagd zijn
15 politieke risico's (scope)				niet gekwantificeerd				niet gekwantificeerd				
16 Nazorg (scope): eventuele overschrijding budget inrichting Forum - of grijs gebied		2	60%		1,2	2	40%		0,8	0,80	risico op overschrijding lijkt groot; primair echter risico van GF en niet B&Grex	
17 Nazorg (scope): risico's op grensvlak afronding bouwprojecten en ingebruikname gebouwen		4	50%		2,0	4	30%		1,2	1,20	aanpassingen gebouw na oplevering	
18 Nazorg (scope): kwalitatieve risico's Nieuwe Markt na oplevering		2	50%		1,0	2	25%		0,5	0,22	0,28	aanpassingen plein en gebouwen rondom na oplevering
totaal		maximaal theoretisch risico:			18,7	niet te beheersen risico:			10,6	1,2	9,3	
						reserve surplus 2017			5,2			
						reserve in exploitatie			15,7			

reserve in bouw- en grondexploitatie (nominale bedragen) grex 2017	reserveringen 2017	reserveringen schil 2.018	
bodemonderzoek / archeologie	122.700	121.600	
reserve op kosten NMzz	100.000	0	hogere kosten NMzz ten laste van reserve NMzz
verwervingen en schadeloosstellingen, NMzz, verbouwingen derden	3.066.205	2.854.494	
sloop	137.550	153.250	
bouwrijp maken	0	0	
woonrijp maken	306.149	0	hogere raming bouwrijp ten laste van reserve bouwrijp; reserve raming niet meegerekend
planontwikkelingskosten	452.592	452.592	
voorbereiding en toezicht	0	0	
tijdelijke exploitatie	388.550	388.550	reserve opgeplust na herziening raming
algemene reserve: resultaat Vindicat / 2016 voordeel o.a. 3,4 aardbev / 2017 voordeel	11.094.713	10.071.557	extra reserve door verschillen herziening 2018
opbrengstwaarde parkeergarage algemene reserve	880.804	0	
reserve Forum c.a.	2.400.000	0	0,2 ingezet voor meer en minderwerken Forum c.a.; 2,2 niet meegerekend
reserve Forum c.a. a.g.v. aanbestedingsresultaat 2012	3.690.000	0	ingezet voor meer en minderwerken Forum c.a.
reserve Forum c.a. i.v.m. contractwijziging BAM ardbevingsbestendig	1.287.422	668.037	ingezet voor meer en minderwerken Forum c.a.
subtotaal	23.926.685	14.710.080	
AD: onvoorziene schade aardbevingsbestendig bouwen (besluit 2017)		1.010.295	
totaal		15.720.375	