

Onderzoek naar risicomanagement: 'Minder toeval, meer beleid'

13-02-2019 10:30

Hoe kijken vastgoedorganisaties aan tegen risicobeleid? Zij laten steeds minder zaken aan het toeval over, zo blijkt uit hernieuwd onderzoek. De afgelopen jaren lijkt risicomanagement volwassen te zijn geworden.

Ondeugdelijke ontwerpen, onveilige constructies, tekortschietende materialen en onverwachte tegenvallers zorgen bij tal van bouwprojecten in ons land voor langdurige vertraging, gevaarlijke situaties en torenhoge extra kosten. Na een stroom aan mediaberichten kan de indruk ontstaan dat opdrachtgevers en uitvoerende bedrijven risico's maar al te graag bagatelliseren, veel zaken aan het toeval overlaten en weinig leren van eerder gemaakte fouten.

Onderzoek

Niets is minder waar; in elk geval is daar bij de ontwikkeling van vastgoed geen sprake van. Reasult heeft voor de tweede keer onderzoek gedaan onder commerciële projectontwikkelaars, ontwikkelende bouwers, woningbouwcorporaties en zorginstellingen naar de risico's van vastgoedontwikkeling. Uit ons jongste onderzoek komen tal van positieve veranderingen naar voren.

In het whitepaper 'Risicomanagement in vastgoedontwikkeling' herhaalt Reasult het onderzoek van 2010 en laat de veranderingen in risicomanagement zien. [Download hier](#) het paper.

Negen jaar geleden toonden vastgoedorganisaties zich al sterk gemotiveerd mogelijke risico's tijdig te onderkennen. Wel bleken in 2010 veel partijen nog zoekende naar een praktische invulling van het risicomanagement. Nu blijkt dat veel meer vastgoedorganisaties een formeel vastgelegd risicobeleid kennen. Was daar indertijd nog maar bij een op de vier organisaties sprake van, in 2019 heeft maar liefst 70% van de vastgoedorganisaties een vastgesteld risicobeleid. Formalisering van het risicobeleid zorgt vervolgens voor een meer proactieve, integrale projectaanpak. Anders dan in het verleden laten organisaties veel minder zaken aan het toeval over. Er wordt eerder en breder naar mogelijke risico's gekeken. Risicomanagement is daarbij stevig ingebed in de planning- en control cyclus. Ook gebeurt de analyse van de risico's veel meer op organisatieniveau.

Complexe omgeving

Zal dat altijd en overal voorkomen dat zich bij de uitvoering van een werk problemen voordoen? Nee, natuurlijk niet. Projecten worden uitgevoerd in een complexe omgeving met soms tegengestelde belangen. Wetten en regels zijn onophoudelijk aan verandering onderhevig. Vaak moet aan steeds meer en steeds strengere eisen worden voldaan. Verder komen voortdurend nieuwe, innovatieve producten, materialen en methoden beschikbaar om sneller en beter te bouwen. Dan mag niet worden verwacht dat bij de realisatie van een project alles zomaar goed gaat.

Goed risicomanagement

Het op heldere, objectieve wijze kwantificeren van de risico's brengt ons evenmin absolute zekerheden. Dat is ook niet het doel van goed risicomanagement. Maar meer helderheid over mogelijke risico's maakt het wel mogelijk eerder de juiste maatregelen te nemen en risico's beter te identificeren. Organisaties nemen in vergelijking met ons eerste onderzoek in 2010 overduidelijk meer maatregelen om de risico's te verkleinen. Veel vaker is sprake van een verplichte administratie. Om intern goedkeuring te krijgen doorloopt een project een vooraf beschreven goedkeuringsproces. Bovendien worden risico's beperkt door projecten beter te faseren.

Bart Wiendels werkt sinds 2017 bij [Reasult](#) als senior business consultant.

VASTGOED JOURNAAL

Bart Wiendels