Dierentehuis Arnhem en omstreken
Larensteinselaan 32 6882CZ Velp T 026 3619861 info@dierentehuisarnhem.nl

Stichting Dierentehuis Arnhem en Omstreken

Augustus 2022

Ten behoeven van de benodigde Gemeente Garantie voor de realisatie van de nieuwbouw van het Dierentehuis is deze risico analyse opgesteld. Met de Gemeente Arnhem is afgesproken dat het gaat om een beknopte risico analyse met betrekking tot de risico's van zowel de bouw als de exploitatie.

Bouwrisico's

De risico's m.b.t. de vervangende nieuwbouw zijn onder te verdelen in risico's met betrekking tot de bouwkosten en met betrekking tot de planning. Op dit moment is er door een onafhankelijke kostendeskundige, Vitruvius Bouwkostenadvies, een raming opgesteld van de bouwkosten, prijspeil maart 2022.

Op basis van bestek en tekeningen zullen aannemers en installateurs gevraagd worden een aanbieding op te stellen voor de sloop van het bestaande gebouw en de vervangende nieuwbouw. Deze prijs dient vast te zijn tot einde werk. Op dit moment is de bouwmarkt nog overspannen maar richting het einde van het jaar is de verwachting dat dit effect aanzienlijk kleiner is waardoor een vaste prijs tot einde werk zonder verrekening van eventuele prijsstijgingen mogelijk moet zijn.

Op basis van de ontvangen aanbiedingen zal de Stichting in overleg de bouwkostendeskundige en de bouwmanager, TRAJECT Adviseurs & Managers B.V., het noodzakelijk budget bepalen inclusief een post onvoorzien van ca 10%. Op het moment dat de bouwkosten het budget overschrijden zal er in overleg met de architect en de bouwmanager een bezuinigingsronde volgen om tot een plan te komen wat past binnen het budget. De Stichting heeft eigen middelen om het budget eventueel aan te vullen.

Gedurende de bouwperiode zal de bouwmanager zorgen voor een maandelijkse kosten rapportage om de ontwikkelingen te volgen. Daarnaast zal door deze partij de planning bewaakt worden en er zullen er zondig maatregelen getroffen worden om uitloop van de planning te voorkomen / te minimaliseren. Uitloop van de planning zal met name consequenties hebben m.b.t. de kosten van de tijdelijke huisvesting voor de opvang. Deze extra kosten kan de Stichting indien noodzakelijk opvangen uit eigen middelen.

Exploitatiekosten

De jaarlijkse exploitatiebegroting van de opvang is uitgewerkt door BDO. De inkomsten zijn sterk afhankelijk van het aantal op te vangen dieren en van giften van particulieren. Indien deze inkomsten teruglopen en niet langer de kosten dekken kunnen de volgende maatregelen getroffen worden:

- Inzet van de opvang als pension. Bijvoorbeeld voor de opvang van huisdieren tijdens vakanties. Dit levert een extra inkomstenstroom op. Ook dagopvang van dieren, met name honden, levert extra inkomsten
- Bij terugval van de opvang van dieren zal er bespaard worden op de inkoopwaarde van dierverzorgingsmiddelen en op de langere termijn op personeelskosten.
- Voort kan gedacht worden bijdragen uit honden school- en andere educatieve activiteiten

Overigens zij opgemerkt dat (al jaren lang) 70 á 75% van exploitatie bestaat uit de tarieven die door het tehuis in rekening worden gebracht aan de deelnemende gemeenten.

dierentehuisarnhem.nl