

Financiële grip op gebiedsontwikkeling



Stilgevallen projecten door een afgenomen

vraag. Terughoudende opstelling van financiers.

Forse afboekingen voor grond- en vastgoedeigenaren

na herwaardering en -prioritering van hun portefeuille.

Het is een illustratie van de recente problematiek

in gebiedsontwikkeling. Maar welke mechanismen

zitten erachter? En belangrijker: wat valt hieruit

te leren voor de toekomst?

Leerdoelen

Deelnemers begrijpen na afloop van de interactieve training hoe gebiedsontwikkeling financieel in elkaar steekt en kunnen er zelf aan rekenen. Ze krijgen zo meer grip op gebiedsontwikkeling.

Doelgroep

De training richt zich op Young Professionals (1-5 jaar werkervaring) van gemeentelijke grondbedrijven en woningcorporaties, met interesse in de financiële aspecten van gebiedsontwikkeling.

belegger optimalisatie
financieel model beheerexploitatie
bijstellen kostenverdeling
inbrengwaarde grondexploitatie
vastgoedexploitatie
maatschappelijke kostenbaten

Mogelijkheden programma

Het programma wordt op maat samengesteld uit bijvoorbeeld de volgende onderdelen:

- **De basis van gebiedsontwikkeling begrijpen.** Typische processen, partijen en belangen in gebiedsontwikkeling worden besproken. Welke belangen hebben een gemeente, ontwikkelaar, corporatie en belegger? En in welke constructies kunnen ze samenwerken?
- **Financiële modellen opstellen.** In de planvorming van een gebiedsontwikkeling stellen de betrokken partijen een grondexploitatie, vastgoedexploitatie en beheerexploitatie op. Deelnemers raken met diverse oefeningen vertrouwd met deze modellen en hun onderlinge samenhang. Het wordt duidelijk waar welk resultaat valt voor elke partij.
- **Toepassen van de Wro.** De Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) geeft de juridische kaders voor kostenverdeling in gebiedsontwikkeling. Deze komen samen in een exploitatieplan. Deelnemers oefenen met het opstellen van een exploitatieplan, het waarderen van inbrengwaardes en het toerekenen van bovenwerkse voorzieningen, inclusief de doorwerking ervan op de betrokken partijen.
- **Bijstellen gedurende de rit.** Een grondexploitatie bestaat uit een inschatting van toekomstige kosten en opbrengsten. Op basis daarvan beslissen partijen over investeringen. Maar wat gebeurt er bij oplopende kosten, teruglopende afzetnelheid of tegenvallende waardestijging gedurende de rit? Deelnemers krijgen inzicht in de (optimalisatie)mogelijkheden met bijbehorende afwegingen.
- **Verantwoorden van overheidsbijdragen.** Een financieel tekort op een grondexploitatie kan worden afgedekt met overheidsbijdragen. Overheden stellen vaak ter verantwoording van bijdragen een maatschappelijke kostenbaten analyse (MKBA) op. Deelnemers raken bekend met de opzet, mogelijkheden en beperkingen van een MKBA in gebiedsontwikkeling.