



PRAKTIJKDAG INTEGRAAL REKENEN BIJ PROJECT- EN GEBIEDSONTWIKKELING

Door: Bucaris Vastgoed- en planeconomie

Inleiding

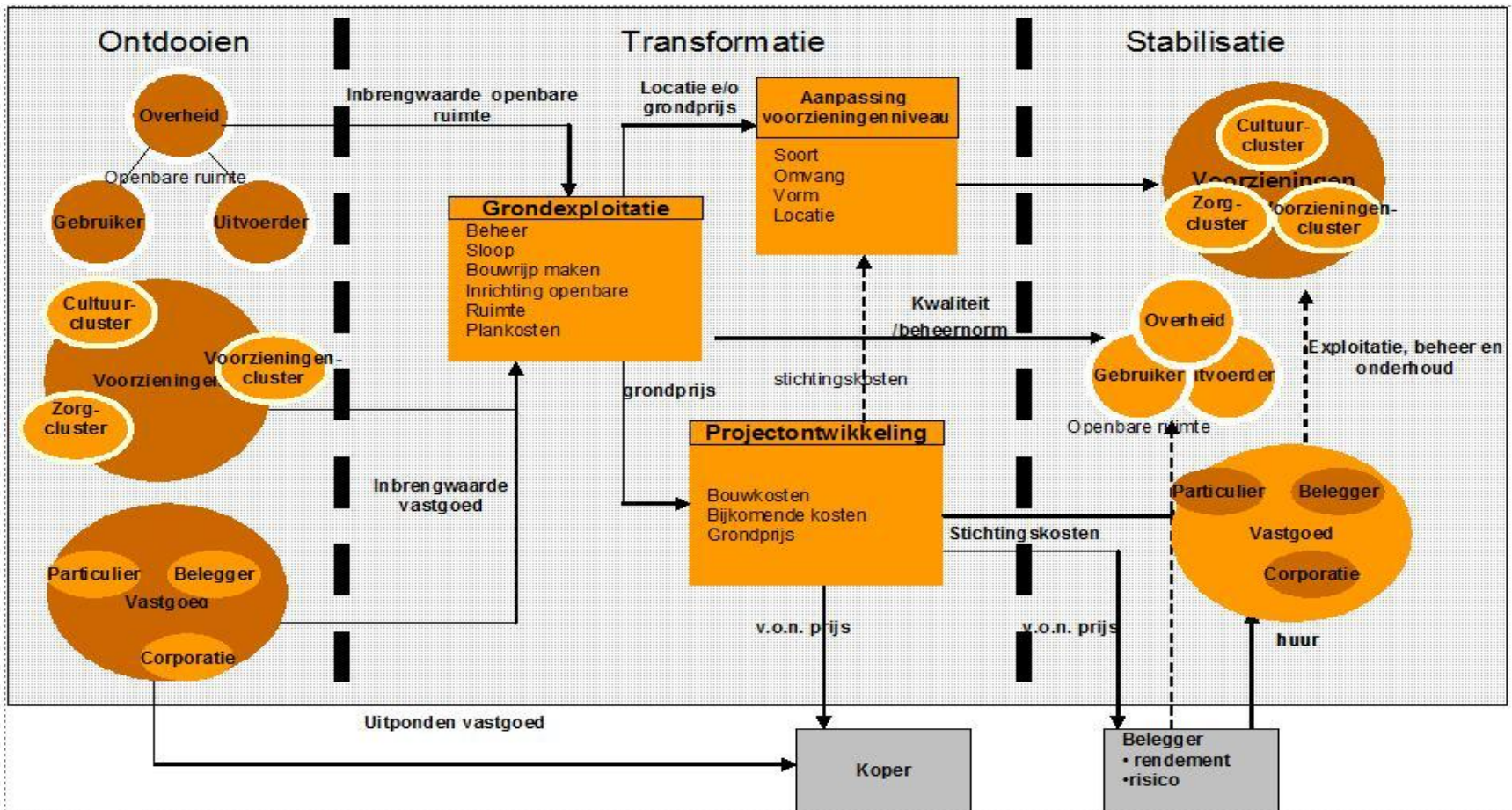
- Introductie:
 - Bucaris Vastgoed- en planeconomie
 - Financiële regie van ontwikkelingen (incl. MKBA)
 - Risico- en subsidiemanagement
 - Strategie PPS/nWRO

 - ir. D.H.M. van Berkel MsRE
 - Senior planeconoom (Via Breda)
 - Vastgoedeconoom/financieel analist (Rabo Vastgoed)
 - Vastgoedeconoom (Brink Groep)

 - Aanleiding cursus
 - Vraag uit de markt: cursus praktische toepassing

Inleiding

Waar gaan we het vandaag over hebben?



Inleiding

Of hebben we het over dit?



Inleiding

□ Doelen voor vandaag:

■ Vooral rekenen met een deel theorie met de focus op:

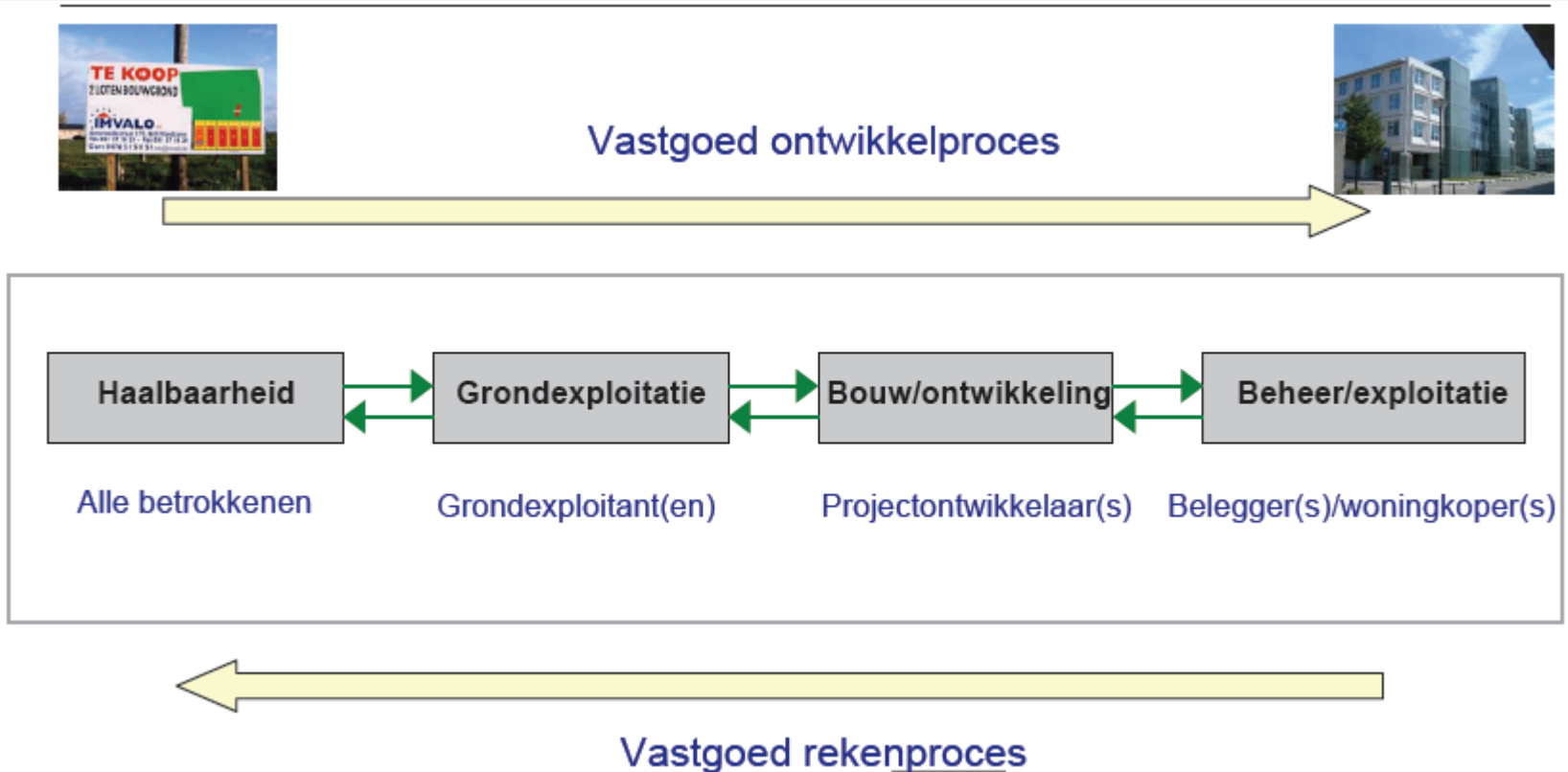
- wat is nodig voor het integraal sturen van de financiën bij planontwikkelingen;
- wat zijn de verschillende belangen van partijen bij planontwikkeling;
- het opzetten van een stappenplan voor de financiële sturing;
- wanneer gebruik je welke berekeningsmethodiek;
- het gebruiken van een integraal model voor vastgoed- en grondexploitatie;
- rendementsberekeningen/waardebepalingen maken met behulp van o.a. BAR/NAR, IRR, DCF en berekening onrendabele top;
- omgaan met de kostensoortenlijst BRO en de plankostenscan;
- de belangrijkste invloedsfactoren (draaiknoppen) van een ontwikkeling.

Inleiding

- Programma voor vandaag:
 - Blok 1: Inleiding
 - Blok 2: Opstellen stappenplan
 - Blok 3: Waardebepaling vastgoed
 - Blok 4: Vastgoedexploitatie
 - Blok 5: Grondexploitatie
 - (Blok 6: Kostenverhaal door gemeente)

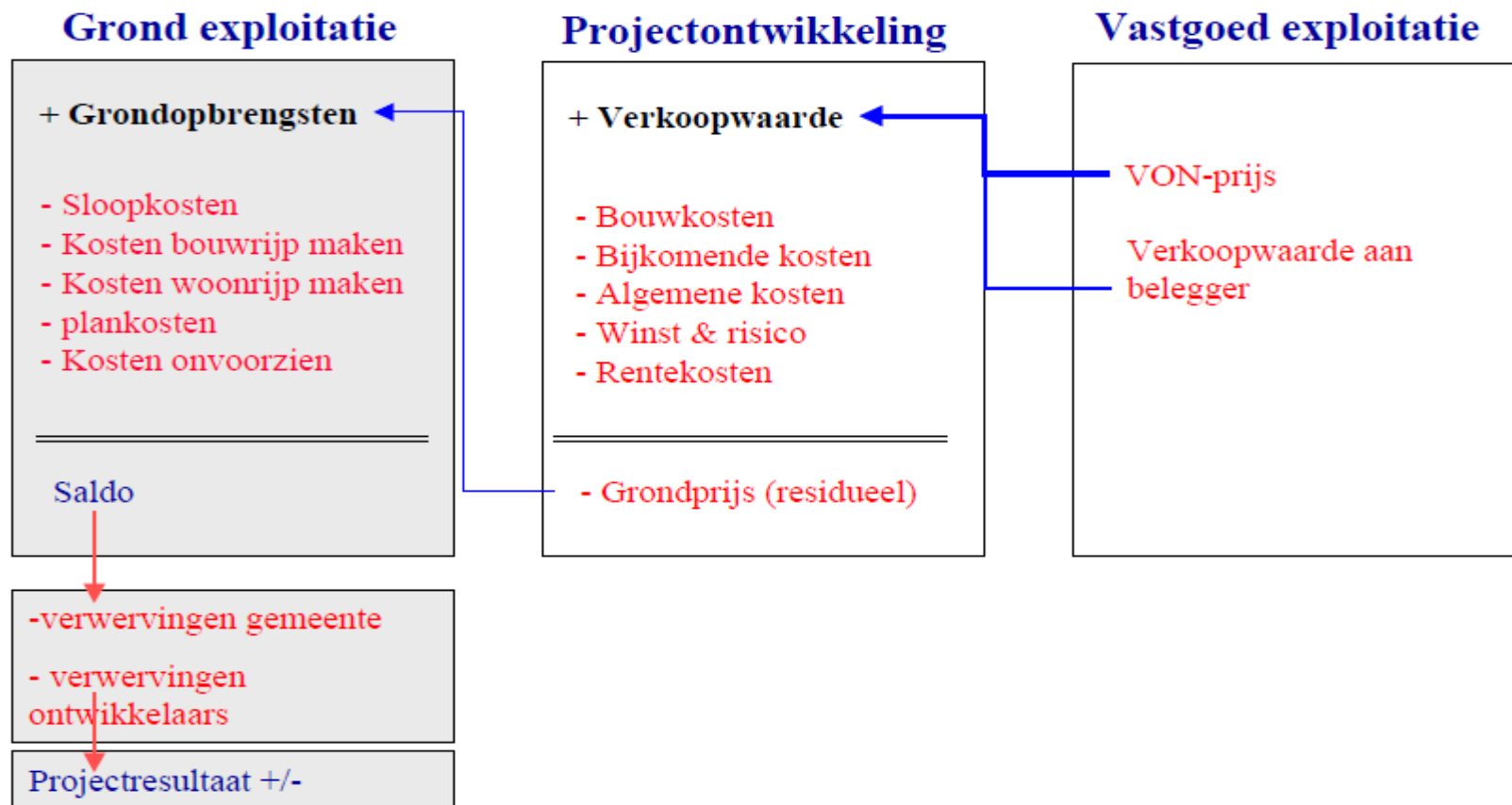
Inleiding

□ Waardecreatie in het ontwikkelproces



Inleiding

□ Exploitaties van het ontwikkelproces



Inleiding

Het draait om de kasstromen:



Inleiding

- Casestudy; Oranjeplein Terheijden
 - Een daadwerkelijk project als voorbeeld
 - Achtergrond:
 - Nieuwe brede basisschool, upgrade pleinomgeving.
 - Hoe ontstaat de vraag?
 - Concreet probleem; vervangen schoolgebouw
 - Wat is het doel van de ontwikkeling?
 - Meestal meerdere doelen
 - Per partij andere doelen

Opstellen stappenplan

- Algemeen:
 - Gebruik bestaande projectorganisatie en projectleider
 - Vastleggen (bestaande) basis
 - Huidige situatie
 - Basis scenario
 - Fase van de ontwikkeling

Opstellen stappenplan

- 1) Verzamelen en analyseren beschikbare gegevens
- 2) Splitsen processen
 - Stap 2.1 Beleggingswaarde vanuit exploitatie/verkoopwaarde
 - Stap 2.2 Investeringskosten en grondwaarde per typologie
 - Stap 2.3 Opstellen grex
 - Stap 2.4 Optimaliseren

Opstellen stappenplan

- 1) Verzamelen benodigde gegevens:
 - ▣ Belangen stakeholders / shareholders
 - ▣ Doelgroep / afzetmogelijkheden
 - ▣ Grondkaart, bezittingen, (boek)waardes
 - ▣ Globaal programma (wat zijn de marges?)
 - ▣ Aansluiting openbare infra aan de grens van het plangebied
 - ▣ Wat moet er gebeuren voor het bouw- en woonrijp maken (keuze in kwaliteit)
 - ▣ Planning en fasering (kaders technisch en financieel)

Opstellen stappenplan

- 1) Analyse gegevens; wat is aanwezig:
 - Stedebouwkundige onderbouwing
 - Programma
 - Kaart met kadastrale gegevens/eigendommen
 - Huidige situatie
 - Mogelijk al ontwerpen/schetsen
 -

Opstellen stappenplan

- 1) Analyse gegevens; wat moet nog uitgezocht worden:
 - ▣ Mogelijkheden bestemmingsplan t.b.v. proces
 - ▣ Onder grondse situatie t.b.v. kosten
 - ▣ Milieu, archeologie, watertoets t.b.v. kaders

Opstellen stappenplan

- 2) Splitsen processen
 - Wat zijn de kaders voor:
 - Afzet vastgoed
 - Ontwikkeling vastgoed
 - Ontwikkeling grond
 - Financiering

- Oefening 1 : Opstellen plan van aanpak

Waardebepaling vastgoed

- Wat is van belang voor de waardebepaling:
 - Marktonderzoek per doelgroep
 - laten doen, niet in deze praktijkdag
 - Doelgroep / afzetmogelijkheden
 - Typologie vastgoed
 - Locatiefactoren
 - Bepalen beleggingswaarde/verkoopwaarde

Waardebepaling vastgoed

- 1 Vraag/ omvang v.d. doelgroep bepalen (=marktonderzoek)

- 2 Bepalen typen vastgoed en kaders programma
 - Woningen; sociaal/v.s.
 - Commercieel; kantoren/winkels/horeca/leisure
 - Bedrijfspannen (in eigendom)
 - Maatschappelijk; scholen/sportzalen/bibliotheken etc.

- 3 Bepalen methodieken (zie voorbeelden):
 - Comparatief
 - BAR/NAR
 - DCF
 - IRR
 - Onrendabele top

Waardebepaling vastgoed

- 3 Bepalen methodieken:
 - Oefening 2
 - a: Onderscheiden typen vastgoed binnen het project
 - b: Bepalen waarderingmethodiek per type
 - c: Berekenen waarde vastgoed.

Vastgoedexploitatie (Vex)

- Opbouw van de investeringskosten:
 - Theorie t.b.v. de basis:
 - Opbouw investeringskosten begroting NEN 2673
 - Bouwkosten
 - Bijkomende kosten
 - Grondkosten
 - Rentekosten/financieringskosten

Vastgoedexploitatie (Vex)

- Investeringskosten: verzamelen gegevens:
 - Waar kun je gegevens vinden:
 - Bouwkosten
 - Bijkomende kosten
 - Grondkosten
 - Rente/financieringskosten
 - Kengetallen/controle gegevens
 - Bouwkosten
 - Bijkomende kosten
 - Grondkosten

Vastgoedexploitatie (Vex)

- Investeringskosten: Grondkosten
 - Grondkosten methodiek
 - Vaste meterprijs
 - Kostprijs
 - Grondquote
 - Residueel

 - Grondkosten (residueel/grondquote) aandachtspunten
 - BTW
 - Meerwerk
 - Risico's
 - Meer- en minderopbrengsten

Vastgoedexploitatie (Vex)

- 4 Investeringskosten: Oefeningen
 - Oefening 3:
 - Invullen investeringskostenbegroting
 - Oefening 4:
 - Berekening residuele grondwaarde

Grondexploitatie (GreX)

- De stappen van het de grex:
 - 1 Wie is verantwoordelijk voor wat?
 - 2 Inkomsten
 - 3 Kosten
 - 4 Grex-model (basis/geïntegreerd)

Grondexploitatie (GreX)

- 1 Wie is verantwoordelijk voor wat?
 - Samenwerkingsvorm
 - Inbrengwaarde grond
 - Voorverkoop drempels
 - Gehanteerde waarderingmethode grond

Grondexploitatie (GreX)

- 2 Inkomsten:
 - Grondopbrengsten
 - Subsidies
 - Maatschappelijk rendement
 - Toekomstige bezuinigingen / voorzieningen onderhoud

Grondexploitatie (GreX)

- 3 Kosten
 - Kostensoortenlijst BRO (zie bijgeleverde docum.)
 - Grondaankoop
 - Grondproductie
 - Financieringskosten

Grondexploitatie (GreX)

- 4 GreX-model (basis)
 - Cashflow schema
 - Verschil tussen VEX en GREX = looptijd
 - Netto contant maken geldstromen
 - Eindwaarde berekening

Grondexploitatie (GreX)

- Praktijk:
 - Oefening 5:
 - Invullen cashflowschema grex
 - Aanpassen BAR
 - Vertraging
 - Risico bij residuele benadering
 - Oefening 6:
 - Het valkuilen model

Kostenverhaal door gemeente

- Wat is relevant voor kostenverhaal:
 - nWRO/Wabo/Crisis en herstelwet (highlights)
 - Leges/precario v.s. kostenverhaal bestemmingsplan
 - Kostensoortenlijst BRO
 - Zie bijlage kostensoortenlijst
 - Plankostenscan
 - Oefening 7;
 - Invullen plankosten scan

Kostenverhaal door gemeente

- Leges v.s. kostenverhaal nWRO
 - Wanneer leges, legesverordening
 - Bij omgevingsvergunning, weinig flexibel
 - Wanneer kostenverhaal middels exploitatieplan:
 - Alleen bij bestemmingsplan
 - Via exploitatieplan, vast
 - Via anterieure overeenkomst dan flexibel

Kostenverhaal door gemeente

- Strategie exploitatieplan high-lights
 - Wanneer wel/geen exploitatieplan verplicht
 - Wanneer wel/geen exploitatieplan zinvol
 - Waaruit bestaat een exploitatieplan?
 - Kaart
 - Fasering
 - Grex

Tot slot



Contact:

Bucaris Vastgoed- en Planeconomie
ir. Dennis van Berkel MsRE
www.bucaris.nl
info@bucaris.nl
06-11524926
0168-329383