

Uw grondbeleid en de kredietcrisis

Handvatten voor een optimale bijdrage van het grondbedrijf aan de gemeentelijke ambities

Het grondbedrijf aan zet?

Het economisch klimaat vraagt om een overheid met visie. Een overheid die de regie durft te nemen in de ruimtelijke ontwikkelingen in haar gemeente. In deze turbulente vastgoedmarkt speelt het grondbedrijf een cruciale rol in de ontwikkeling van grond en vastgoed. De huidige reikwijdte van het grondbedrijf is niettemin beperkt, zodat steeds meer behoefte ontstaat aan de goede informatie om te kunnen sturen en prioriteren.

Hoe koppelt u de ambities van een overheid aan de financiële mogelijkheden van het grondbedrijf? Een objectieve partij, die de markt en de verschillende partijen met hun belangen en achtergronden kent, is hierbij noodzaak.

“Het grondbedrijf groeit naar een sleutelspeler in de ontwikkeling van uw ruimtelijke ambities !”



Ariën Versteeg



Aisso Boelman

Senior Adviseurs Fakton

Gebiedsontwikkeling in het huidige economisch klimaat: een actueel thema

Veel gebiedsontwikkelingen zijn in grote problemen gekomen, de samenwerking tussen overheid en markt staat onder zware druk. De economische crisis, maar ook veranderingen in de aanbestedingspraktijk leiden letterlijk tot een nieuwe zakelijke orde. Het speelveld rond gebiedsontwikkeling verandert. Overheden en marktpartijen voeren regelmatig een harde strijd. Zakelijke afspraken over reeds gecontracteerde gebiedsontwikkelingen worden herzien of zelfs ontbonden. De samenwerking wordt opnieuw gestructureerd, risico's worden herverdeeld. Marktpartijen boeten snel aan (financiële) slagkracht in. Zo lijken publiek-private samenwerkingsverbanden slechts te kunnen overleven als de overheid haar rol als opdrachtgever wil verstevigen en bereid is de portemonnee te trekken.

De kredietcrisis verlegt de focus van de markt naar een positieve cashflow en een hoog direct (cashflow) rendement. De deelname in projecten met een verre planhorizon past niet in deze nieuwe werkelijkheid. Een terugtrekkende beweging van private partijen in gebiedsontwikkelingen is het gevolg. Echter, de noodzaak van gebiedsontwikkeling blijft. De echte vraagstukken blijven immers. De financieringsopgave van langjarige gebiedsexploitaties wordt daarmee weer een publieke zaak. Daarbij, lange proceduretijden en complexe democratische processen horen nou eenmaal bij de 'verworvenheden' van de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk. De hiermee gemoeide risico's en kosten zijn geen marktrisico's. Een ongeduldige aandeelhouder of financier past slecht in dat plaatje.

Maar ondanks dat de rol van de overheid groter wordt, moet de markt niet volledig terzijde worden geschoven. De verworvenheden van publiek-private samenwerking bij gebiedsontwikkeling moeten niet met het badwater worden weggegooid. Het grondbedrijf is als geen ander actief op het grensvlak van overheid en markt. De gemeentelijke ambities vragen om een slagvaardig grondbedrijf, dat mee kan bewegen met de fluctuaties in de markt en dat haar resources optimaal weet in te zetten in de projecten met het meeste rendement.

De grondexploitatie-scan

Doel

Een dynamische consolidatie van alle ruimtelijke plannen en gemeentelijke grondposities en –exploitaties, met mogelijke scenario's, afgezet tegen de financiële mogelijkheden van het grondbedrijf, zodat adequate managementsturing kan plaatsvinden.

Probleem

De gemeentelijke informatie is gefragmenteerd en niet uniform. Het opdiepen van de benodigde management-informatie neemt veel tijd en formatie in beslag. Wanneer beschikbaar ontbreekt het aan mogelijkheden om realtime scenario's en risico's te analyseren.

Geboden diensten Fakton

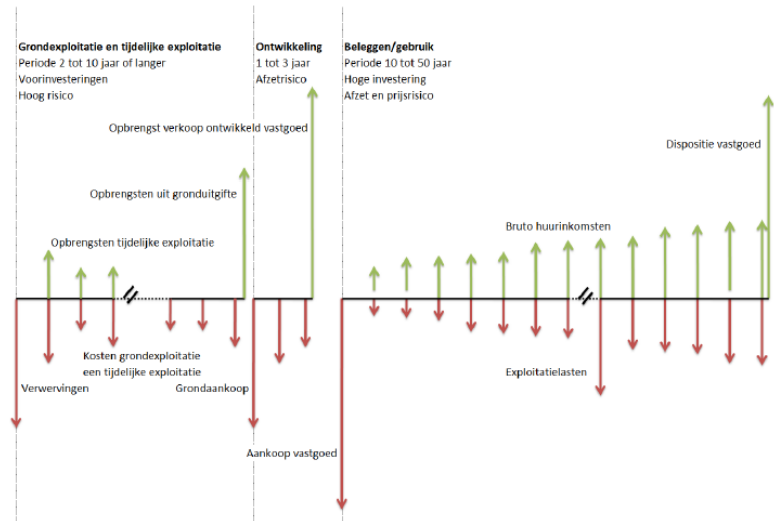
Fakton is als geen ander bureau gespecialiseerd in het structureren en analyseren van vastgoedinformatie, grondposities en ontwikkelingsvraagstukken. Het sturen op verschillende ruimtelijke plannen (vaak in diverse ontwikkelingsstadia) heeft sterke gelijkenissen met een Portefeuille Asset Management-vraagstuk, waarover Fakton regelmatig adviseert bij corporaties en beleggers.

Voor de grondexploitatie-scan investeert Fakton in een grondige analyse van alle beschikbare informatie. Een team van adviseurs toetst deze op consistentie en fouten. De zo verkregen basisinformatie worden wij in een toegankelijk en transparant rekenmodel verwerkt, dat de geaggregeerde resultaten van alle plannen helder presenteert en knoppen biedt om scenario's door te rekenen.

De waarde van de grondexploitatie

De gemeentelijke grondexploitatie heeft een sterke nadruk op kostenposten als verwervingen, sanering, bouw- en woonrijp maken en gemeentelijke plankosten. Maar de echte waarde wordt bepaald door de mogelijkheden die een ontwikkeling biedt: marktpotentie, afzet, programma en kwaliteit bepalen de grondopbrengst en zijn over het algemeen bepalend in het succes van een grondexploitatie. Het is van het grootste belang dat het grondbedrijf kennis heeft van niet allen de grondexploitatiefase, maar ook van de vastgoedontwikkelaar, de belegger en de eindgebruiker. Een goede scan van de gemeentelijke ruimtelijke plannen kijkt verder dan de getallen in de grondexploitatie: is er bijvoorbeeld sprake van conflicterende belangen tussen projecten, van verzadiging in het aanbod, van de opnamecapaciteit en financieringsbereidheid van de belegger, etc.

Inzicht in reële scenario's biedt de optimale tool om gefundeerde keuzes te kunnen maken: projecten versnellen of vertragen, programma aanpassen, scope-aanpassingen, projecten bundelen of opknippen.....



Mogelijk betrokken partijen

Het grondbedrijf
Van hit-and-run naar goed toegeruste organisatie die slagvaardig kan opereren met een helder beeld van de financiële mogelijkheden en kansen in ruimtelijke plannen.

Gemeentebestuur
Van ambitieuze initiatiefnemer van veel plannen tot een sturende partij in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in een gemeente.

Fakton financiële vastgoedregisseurs is een adviesbureau dat opdrachtgevers helpt met het structureren van complexe vastgoed- en gebiedsontwikkelingsvraagstukken. Fakton bedenkt en implementeert ontwikkelstrategieën, adviseert in portefeuillevraagstukken en is specialist op het gebied van innovatieve financiële constructies, financiële besturing en performance meting. Opdrachtgevers van Fakton zijn overheden (Rijk, provinciaal en lokaal), marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers en corporaties), maar ook individuele eigenaar/gebruikers van vastgoed.



Ariën Versteeg
Sr. Adviseur
010 300 6000
06 483 349 05
ave@fakton.nl



Aeiiso Boelman
Sr. Adviseur
010 300 6000
06 525 392 64
abo@fakton.nl



Peter van Bosse
Partner
010 300 6000
06 542 774 41
pbo@fakton.nl

World Trade Center
The Netherlands

Beursplein 37 PO box 30188
Phone +31(0)10 300 6000

3001 DD Rotterdam
www.fakton.nl