

# Planeconomisch sturen



GEBIEDSONTWIKKELING \ VASTGOEDECONOMIE



Masterplan Schieveste; Mei Architecten en stedenbouwers B.V.

Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt zijn van invloed op de grondopbrengsten van een project. Inzicht in mogelijke trends en risico's van een te ontwikkelen gebied is een vereiste voor de beheersing ervan. Ook het financieel sturen van een project is alleen mogelijk als er in een vroeg stadium een heldere analyse is gemaakt.

De planeconomische experts van Metrum adviseren u graag tijdens dit traject.

## Inzicht resulteert in beheersing

Gemeenten, ontwikkelaars en corporaties werken veelal gezamenlijk aan gebiedsontwikkeling. Elk met hun eigen taken en verantwoordelijkheden. In veel gevallen betekent dit, dat er door elke partij en voor elke fase afzonderlijk een risicoanalyse wordt gemaakt, maar niet voor het totale planproces. Door het ontbreken van een integrale visie is het lastig de vinger te leggen op risico's die de verschillende fasen en afzonderlijke belangen overstijgen. Zoals een stijging van de planontwikkelingskosten, meerwerk bouw- en woonrijpmaken, en risico's met betrekking tot de afzetmogelijkheden van vastgoed.

### Inzicht en controle

Met een gedegen integraal financieel inzicht houdt u doorlopend controle over het project. Dit draagt bij aan het realiseren van vooraf gestelde uitgangspunten. Door de risico's in een vroeg stadium te herkennen, kunt u hier tijdig op inspelen en de nadelige consequenties beperken. Metrum heeft al meer dan vijftien jaar ervaring in het financieel inzichtelijk maken van plannen voor gebiedsontwikkeling. We ondersteunen en begeleiden u dan ook graag bij het in kaart brengen van de financiële risico's én bij het beperken van deze risico's.

Planfase	Initiatief-fase	Strategie-fase	Ontwerp-fase		Vorbereidings-fase		Relatiefase
Discipline			VO	DO	Maten-plan	Inrichtings-plan	
<b>Stedenbouw</b>		Programma van eisen					
<b>Civiele techniek</b>	Randvoorwaarden	Eisen	Programma van eisen inrichting openbaar gebied		Bestek	Aanbesteding en gunning	<b>Uitvoering</b>
<b>Plan-economie</b>	Haalbaarheidsstudie	Eerste grondexploitatie	<b>Grondexploitatie</b>		<b>Grondexploitatie en Uitnamebegroting</b>		<b>Grondexploitatie en Budgetbeheer</b>

Planeconomie in het planproces

# Op grond van kennis



GEBIEDSONTWIKKELING \ VASTGOEDECONOMIE



## Referenties

- Financiële haalbaarheidsanalyse Waterrijk, Almelo.
- Opzet, beheer en actualisatie grondexploitatie Woerdblok, Westland.
- Kwantitatieve risicoanalyse Hofkwartier, Dordrecht.
- Advisering grondportefeuille Heijmans.
- Financiële planbegeleiding centrumplan, Duivendrecht.
- Financiële planbegeleiding stationslocatie Schieveste, Schiedam.

## Heldere planeconomische visie

Metrum creëert helderheid en inzicht in de financiële vraagstukken van gebiedsontwikkeling. Zo beschikt u altijd over de juiste en up-to-date informatie. Op basis hiervan kunt u adequate (management)beslissingen nemen. Onze adviseurs werken vanuit een heldere planeconomische visie. De aanpak, systematiek en instrumenten worden hierop afgestemd. Een belangrijk instrument voor het inzichtelijk maken van planeconomische vraagstukken is het door Metrum ontwikkelde Grondexploitatie Rekenmodel. Met behulp van het rekenmodel wordt het saldo van kosten en opbrengsten van de grondexploitatie bepaald. Ook worden knelpunten inzichtelijk gemaakt waardoor optimalisatie van de plannen mogelijk is.

## Waarom Metrum?

Metrum heeft jarenlange ervaring met het begeleiden van locatieontwikkeling. Onze experts adviseren u graag op het gebied van:

- Haalbaarheidsonderzoeken, quick scans en second opinions.
- Grondexploitaties.
- Financiële planbegeleiding, projectadministratie en budgetbewaking.
- Risicomanagement en -analyses.
- Opbrengsten- en grondprijisadvisering.
- Vastgoedberekeningen.
- Geometrische ondersteuning.

## Masterplan Schieveste

Tussen de A20 en het Spoor wordt de locatie Schieveste ontwikkeld. Schieveste wordt een intensief knooppunt van wonen, werken, recreatie, onderwijs en verkeer. Verschillende partijen hebben hier belang bij en nemen deel aan deze ontwikkeling zoals de gemeente Schiedam, NS, stadsregio Rotterdam, ontwikkelaars en woningcorporatie. Namens de gemeente Schiedam adviseert Metrum over de financieel economische consequenties van deze gebiedsontwikkeling. De werkzaamheden bestaan onder andere uit:

- Opstellen en bewaken van de grondexploitatie.
- Onderhandelingstrajecten met ontwikkelaars.
- Beantwoorden van strategische vraagstukken.
- Grondwaardeberekeningen.
- Toetsen van samenwerkingsovereenkomsten.
- Opstellen van risicoprofielen.

## Meer weten?

Neem vrijblijvend contact op met Metrum, drs. Erik Linssen, tel. (024) 388 85 05.

Nijmegen  
T (024) 388 85 05  
F (024) 360 60 13

Utrecht  
T (088) 265 82 56

info@metrum.nl  
www.metrum.nl