

Op grond van kennis



Workshop ruimtelijk ondernemen

Workshop 3
Relatiedag Metrum, 13 oktober 2011

Welkom!

- Investeer mee in Zettem aan de Waas
- Uniek project
 - Wonen aan het water (de Waas)
 - Recreëren in en aan de Waas (zeilen, wandelen)
 - Natuurontwikkeling, waaronder herstel geulen
- Uniek programma
 - Woningen, gedifferentieerd programma
 - Uitbreiding van de haven
 - Openbaar gebied, versterken stedelijk uitloopgebied
- Initiatief: gemeente Zettem, ontwikkelaar De Bodem

Het plan 'Zettem aan de Waas'



Wat bieden wij u?

- Investeer € 10 miljoen in de locatie ontwikkeling
 - Grondaankopen, saneren, bouwrijp maken, aanleg haven en openbaar gebied
- Rendement op investering in de grondexploitatie : 6,5%
- Inleg gegarandeerd terug na 10 jaar
- **INVESTEERT U MEE ?**

Investeringsbeslissing: verdieping

Het nemen van een gefundeerde beslissing

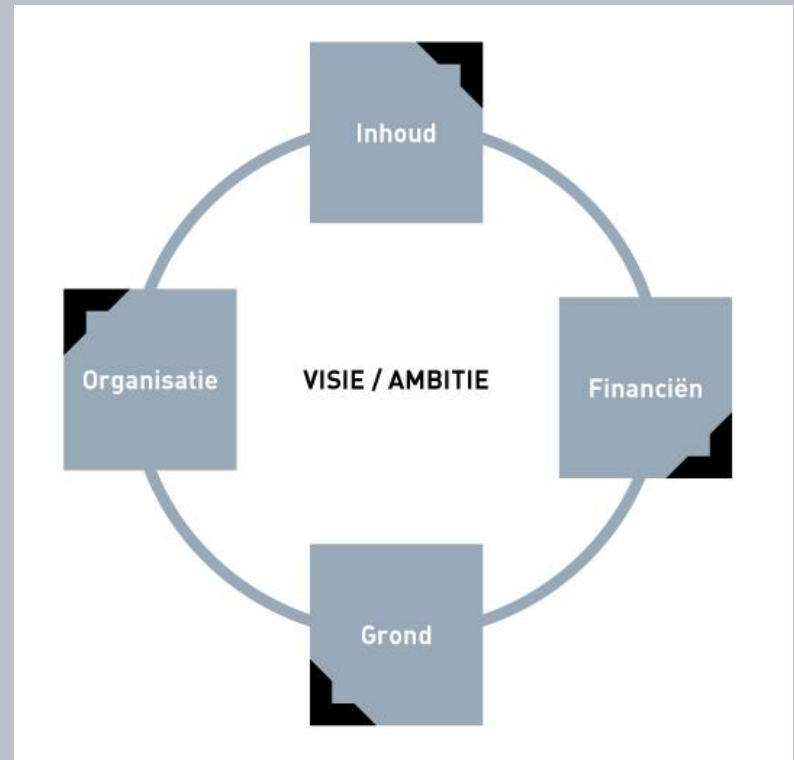
- Wat heb je daarvoor nodig?
- Wat wil je daarvoor weten?

Metrum denkt en antwoord te hebben op basis van theorie en praktijkervaring

Het ruimtelijk ondernemingsplan

Onze visie op gebiedsontwikkeling

Integrale
Aanpak
Gebiedsontwikkeling
=
de 4 pijlers in balans



Op basis van deze visie

Zijn wij van mening dat

- plannen te veel gericht zijn op inhoud (een mooi plaatje)
- plannen te weinig aandacht besteden aan aspecten als financiën, markt, organisatie
- men de gebiedsontwikkeling zou moeten zien als een tijdelijke onderneming
- het initiatief als zodanig zouden moeten benaderen (financierings- of investeringsbeslissing)

Een ondernemingsplan

- Structureert gedachten en ideeën
- Is een richtinggevend kompas
- Is een communicatiemiddel
- Bevordert de besluitvorming
- Geeft een routeplan voor het vervolg

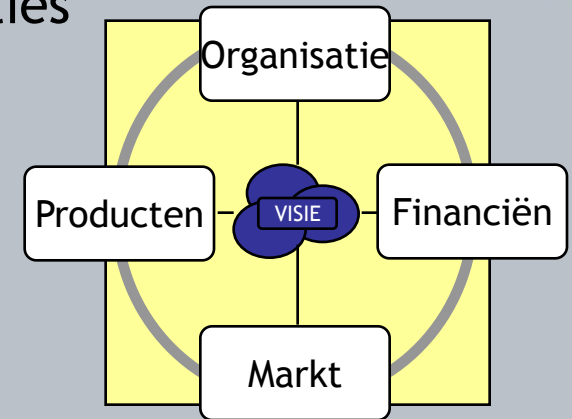
Een ondernemingsplan bestaat uit

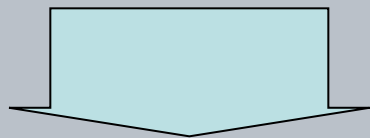
1. Ambitie en visie
2. Een marktplan met marktanalyse (SWOT)
3. Een productplan: een (bouw-)programma
4. Een organisatieplan
5. Een financieel plan
6. Een uitvoeringsplan (plan van aanpak)

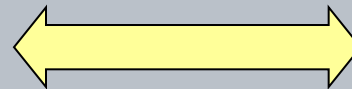
Proces tot besluitvorming

Ondernemingsplan voor (her-)ontwikkeling locaties

- Visie / ambitie
- Concept, planonderdelen, inhoud
- Markt
- Financiën
- Organisatie (in de exploitatiefase)
- Uitvoeringsstrategie

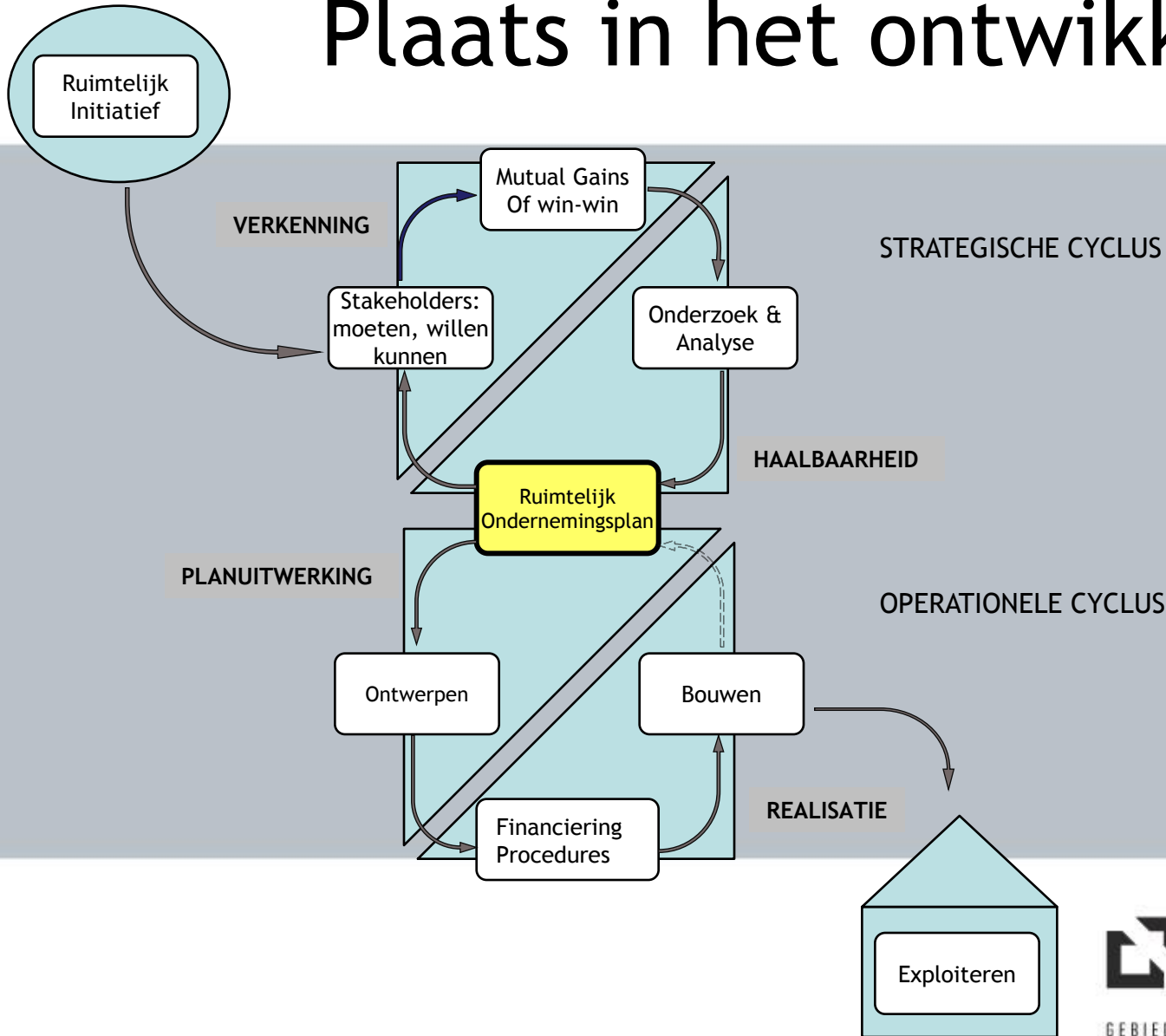



HAALBAARHEID



**Besluitvorming
Initiatiefnemers**

Plaats in het ontwikkelproces



Ervaringen met ondernemingsplan

- Sportstad Heerenveen
- Herontwikkeling glastuinbouw Huissen



- Herontwikkeling glastuinbouw Bommelerwaard



- Centrumplan Alphen aan den Rijn

Stelling - 1

Het begrip 'Masterplan' is een te algemeen woord, waar een ieder zijn eigen interpretatie aan geeft. Het is een containerbegrip dat te veel naar alleen de inhoud neigt.

Locatie- en gebiedsontwikkeling hebben behoefte aan een nieuw begrip dat de lading dekt: een ruimtelijk of gebiedsgericht ondernemingsplan

Stelling - 2

In de huidige ontwikkelingen gaat het niet langer alleen om Programma, Markt, Organisatie en Financiën. Om een investeringsbeslissing te kunnen nemen dient ook het Maatschappelijk Rendement in beeld te worden gebracht.

Het Maatschappelijk Rendement dient een hoofdstuk te zijn van het Ruimtelijk Ondernemingsplan.

Stelling - 3

Juist in het huidige lastige economische klimaat dient het Ruimtelijke Ondernemingsplan aandacht te besteden aan de Aanpak, Fasering en Scenario Denken.

De tijd van grootschalige plannen is voorbij, Flexibiliteit en Kleinschaligheid zijn nu de sleutel tot succes.