



**Geoplan**  
CURSUSSEN EN CONGRESSEN

In samenwerking met  
stichting

**orbiters**

**Studiegids – Leergang 8**  
**Herstart Basis**  
**planeconomie en financiële**  
**regie bij**  
**gebiedsontwikkeling**

## Inhoudsopgave

- Belangrijke data
- Voorwoord
- Huishoudelijke informatie
- Opzet leergang en leerdoelen
- Doorlopende casus
- Competentieoefening: schrijfofdracht van een artikel, beleidsadvies of agendavoorstel
- Lesmateriaal
- Beschrijving van de 18 lesdagdelen

## Belangrijke data

Datum	Onderwerp
Dagdeel	Docent
Ochtend/ middag	
3 september 2020 Dagdeel 1 Ochtend	Introductie: leergang Introductie: de arena van grondzaken <i>En</i> Introductie schrijfofdracht (artikel/beleidsadvies, agendavoorstel) Docent: Nijland
3 september 2020 Dagdeel 2 middag	Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen: een eerste rekenoefening Docent: van Haasteren
10 september 2020 Dagdeel 3 Ochtend	De rol van de planeconoom; ruimtelijke maatregelen, economische uitvoerbaarheid Docent: Elshof

10 september 2020 Dagdeel 4 Middag	Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen: de kosten in de grondexploitatie Docent: Ammerlaan
17 september 2020 Dagdeel 5 Ochtend	Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen: de opbrengsten in de grondexploitatie; het kader met marktconformiteit, typen en methoden Docent: de Leve
17 september 2020 Dagdeel 6 Middag	Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen: tweede rekenoefening Docent: van Haasteren
24 september 2020 Dagdeel 7 Ochtend	Tips en tools bij de schrijfofdracht Docent: Teunissen
24 september 2020 Dagdeel 8a middag	Inspiratie-intermezzo: Duurzaamheid Docent: Spoelman
24 september 2020 Dagdeel 8b middag	Groepssessie, groepen vertellen over hun onderwerp voor de schrijfofdracht, feed back, elkaar bevragen Docenten: Nijland, van Haasteren
1 oktober 2020 Dagdeel 9 Ochtend	Proces en omgeving van ruimtelijke ontwikkelingen: de inkoop van grondposities Docent: Ashouwer
1 oktober 2020 Dagdeel 10 Middag	Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen: ruimtegebruik in de grondexploitatie Docent: Westrik

Versiedatum 10 augustus 2020

8 oktober 2020  Dagdeel 11  Ochtend	Proces en omgeving van ruimtelijke ontwikkelingen: resduele grondopbrengst vanuit een vastgoedontwikkeling en vanuit een vastgoed exploitatie  Docent: Robbe
8 oktober 2020  Dagdeel 12  Middag	Proces en omgeving van ruimtelijke ontwikkelingen: planeconomische essenties in uitgifteovereenkomsten  Docent: Keetell
29 oktober 2020  Dagdeel 13  Ochtend	Proces en omgeving van ruimtelijke ontwikkelingen: risicodetectie en risicoafdrijving  Docent: Blokpoel
29 oktober 2020  Dagdeel 14  Middag	Proces en omgeving van ruimtelijke ontwikkelingen: kostenverhaal  Docent: Schloffer
5 november 2020  Dagdeel 15  Ochtend	Capita selecta: de omgang met planeconomie door marktpartijen  Docent: Hoekman
5 november 2020  Dagdeel 16  Middag	Capita selecta: de anatomie van een grondbedrijf bij gemeente en provincie  Docent: Mertens
12 november 2020  Dagdeel 17  Ochtend	Capita selecta: fiscaliteit  Docent: Hinskens

12 november 2020  Dagdeel 18  Middag	Nabespreking schrijfpodracht  Uitreiking certificaat  Schuuring, van Haasteren en Nijland
---	---

## Voorwoord

De vraag naar nieuwe woningen is momenteel in grote delen van het land onstuimig. Dat komt mede door het vertrouwen in de economie en de lage rentestand. De aanbodkant stagneert, mede doordat grote delen van de ontwikkel- en bouwcapaciteit waren afgebouwd in de periode na de crisis. We zien we dat de marktontwikkeling bij kantoren nog fragiel is, met onverminderde noodzaak tot omkatting van verouderde panden. De markt van winkelvastgoed en bedrijventerreinen is meer grillig. Er ontstaat ook op steeds meer plaatsen een krimpopgave. Verschillen tussen regio's manifesteren zich sterker. We kennen krimp en bruisregio's.

De condities om te komen tot succesvolle ruimtelijke ontwikkelingen zijn structureel veranderd. De overheden trekken zich wat meer terug op een regierol en produceren zelf minder bouwrijpe grond. En vermijden daarbij risico's. Er is een terugtocht naar de publieke rol gecombineerd met kostenverhaal. De woningcorporaties liggen aan de spreekwoordelijke ketting en de grotere ontwikkelaars zijn fors ingekrompen of hebben een zware financiële aderlating ondergaan. De opgave zelf is ook weerbarstig: veel binnenstedelijke locaties vragen om omzetting naar nieuwe functies. De locaties worden gemiddeld genomen kleiner. De tijd van de grote uitleggebieden is voorbij. Verversing van bestaand stedelijk gebied met bouw in hoge dichtheden is actueel, maar ook lastig. Combinatie met andere energieopwekking en andere inzichten rond mobiliteit wordt dominantier. Kostenverhaal verschiet van kleur door nieuwe wetgeving. De covid-pandemie zet nieuwe accenten.

De behoefte aan deskundige mensen met kennis en vaardigheden, die weten hoe je voornemens tot ruimtelijke ontwikkelingen vertaalt in werkbare concepten, die economisch uitvoerbaar zijn, is aanzienlijk. De afgelopen jaren is de instroom in het vakgebied beperkt geweest. Tegelijkertijd heeft er een grote uitstroom van vooral senior planeconomen plaatsgevonden. Het blijft een lastige opgave om duurzame gebiedsontwikkelingen financieel mogelijk te maken. Dat vraagt veel van de planeconoom (kennis en vaardigheden).

We stellen in deze leergang de rol van de planeconoom centraal. Die acteert in projectgroepverband of binnen een lijnorganisatie. De functie van planeconoom kent verschillende profielen, niet omdat het vakgebied stevig in ontwikkeling is, maar ook doordat organisaties specifieke verwachtingen hebben van en verantwoordelijkheden toekennen aan planeconomen. We gaan daar aandacht aan schenken. Die functieprofielen zijn bijvoorbeeld: penningmeester, poortwachter, creatief medenker, en leverancier van informatie.

We reiken een leergang aan die de pretentie heeft te fungeren als versneller rond kennis en vaardigheden rond planeconomie en aanpalende disciplines. Wij bieden een fundament rond kosten, opbrengsten, ruimtegebruik, en omgang met tijd (rente, indexering). Wij mikken op stevig anker met theorie en praktijk.

Tegen het decor van actualiteiten, die zichtbaar zijn in de gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling, reiken Geoplan en Orbiters in hechte samenwerking deze basisopleiding aan.

In deze cursusgids, die is samengesteld ten behoeve van studenten en docenten, vindt u alle praktijkinformatie over de basisopleiding.

Versiedatum 10 augustus 2020

Geoplan en Orbiters wensen u veel  
succes.

## Huishoudelijke informatie

### Lestijden:

Het ochtenddeel is van 9.30 tot 12.30 met een koffie- en theepauze.

De lunch is van 12.30 tot 13.30 uur, behalve op 24 september (eindtijd is 13.15) Tijdens de lunch zijn de docenten van die dag zoveel mogelijk aanwezig, zodat u hen informeel kunt benaderen.

Het middagdeel duurt van 13.30 tot 16.30 (behalve op 24 september, dan starten we 13.15) met een onderbreking voor een koffie- en theepauze

### Standaard leslocatie:

U vindt de leslocatie '[Buitenplaats de Heiligenberg](#)' aan de Heiligenbergerweg 5 te Leusden

Algemeen telefoonnummer: 088-5560570.

De leslocatie is per openbaar vervoer bereikbaar (bus nummer 17 vanaf Amersfoort NS station).

### Verhinderings:

Mocht u onverhoopt verhinderd zijn: dan graag een bericht sturen aan zowel Jessica Schuurings en Harry Nijland. In geval van overmacht (bijvoorbeeld ziekte) kunt u een dag of dagdeel zonder bijkomende kosten inhalen bij de eerstvolgende editie van de leergang. We vragen u zelf na te vragen wanneer deze dag gepland staat en enkele weken voor de start bij Jessica Schuurings te verifiëren of deze inderdaad door gaat.

### Taakverdeling Orbiters en Geoplan:

De vakinhoudelijke cursuscoördinatie ligt bij Orbiters.

*De Stichting Orbiters is een onafhankelijk orgaan dat op non-profit basis planeconomische en andere kennis en vaardigheden uitdraagt ten behoeve van trefzekere gebiedsontwikkeling. Zie [www.orbiters.nl](http://www.orbiters.nl)*

De vakinhoudelijke coördinator van de leergang is: Harry Nijland  
055 534 0637 of [newland.kennistransfer@gmail.com](mailto:newland.kennistransfer@gmail.com)

Diens plaatsvervanger is : Peter van Haasteren  
06 18598777 of [pgadvies@gmail.com](mailto:pgadvies@gmail.com)

De logistieke coördinatie berust bij Geoplan:

Jessica Schuurings  
033-422 9968 of [jessica.schuuring@geoplan.nl](mailto:jessica.schuuring@geoplan.nl)

### Disclaimer:

Deze studiegids is met grote zorgvuldigheid samengesteld in een hechte samenwerking tussen Orbiters en Geoplan. Eventuele updates staan met een nieuwe versiedatum op Viadesk.

## Opzet leergang en leerdoelen

### Algemeen:

Het rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen in de stad via vastgoed- en grondexploitaties staat centraal. Maar ook andere benodigde basiskennis voor het kunnen voeren van financiële regie komt ruim aan bod, zoals de relevante bestuur- en privaatrechtelijke onderwerpen, kennis over het proces van ruimtelijke ontwikkelingen en juridische en contractaspecten. We willen deze basisopleiding in het bijzonder aanbieden aan vakgenoten die voor het eerst kennis maken met dit vakgebied of die beperkte ervaring willen verbreden. We behandelen de praktijk van alledag, met aandacht voor vaardigheden en vakvernieuwing.

Bij het sturen op ruimtelijke vraagstukken spelen de kennis van de markt en rond geld en grond en gebiedsontwikkeling nieuwe stijl een belangrijke rol. De actualiteit vraagt om andere manieren van denken en rekenen, waarbij nader onderzocht moet worden aan welke knoppen gedraaid kan worden op een effectieve en efficiënte manier. Nagegaan wordt welke opbrengsten en kosten reëel zijn. Hierbij komen meer vraagstukken en kansen om de hoek kijken zoals: kasgeldsturing, risicobeheersing, sturingsinformatie; organisch ontwikkelen en de andere rol van de spelers (shareholders, stakeholders) die nog in de markt zijn.

### Inhoud van de basisleergang:

De basisopleiding richt zich op de volgende vraagstelling:

- welke vorm van ontwikkeling kies ik voor mijn project en waarom?
- wat doe ik in de publieke rol en wanneer acteer ik in een private

rol?

- wat is financiële regie, hoe maak ik de juiste berekeningen en aan welke knoppen kan ik draaien?
- waar zitten de risico's en hoe ga ik daarmee om?
- hoe krijg ik visie rond en sturing op het grondproductiebedrijf (particulier of overheid)?
- wie zijn actoren in de markt van de planontwikkeling?
- welke mogelijke contractvormen zijn er waarmee we trefzeker kunnen sturen

### Wie we opleiden:

Medewerkers van gemeenten, provincies, corporaties, ontwikkelaars, particulieren en adviesbureaus die werkzaam zijn binnen de ruimtelijke ontwikkeling en kennis en vaardigheid willen opdoen rond het rekenen. Hierbij zijn zowel startende vakgenoten welkom maar ook medewerkers met enkele jaren relevante werkervaring die op zoek zijn naar mogelijkheden om theoretische/praktische kennis rond het instrumentarium op te frissen en te verrijken. Denk hierbij aan:

- Allround adviseurs / specialisten
- Projectmanagers die inhoudelijke verdieping zoeken
- Medewerkers en juristen grondzaken
- Planeconomen, vastgoedeconomen en vastgoedjuristen

In principe gaat het om vakgenoten die meer willen weten over financiële uitvoerbaarheid van gebiedsontwikkeling en daaromtrent meer vaardigheden willen vergaren.

### Algemene leerdoelen:

- Het kunnen invullen van de financieel economische haalbaarheid van een ruimtelijk veranderingsproject
- Het kunnen aandragen van gedachten en inzichten om plannen economisch uitvoerbaar te maken
- Het kunnen participeren in werkgroepen die gebiedsontwikkelingen projectmatig ter hand nemen

### Algemene begincompetentie:

De leergang is een verkenning op hbo-niveau en vereist in het algemeen geen specifieke vakinhoudelijke voorkennis. Begincompetenties zijn daarom nauwelijks aan de orde. Het gaat in de kern om een basisopleiding. In beginsel zou de cursus gevolgd moeten kunnen worden door iemand die nog helemaal nieuw is in dit vakgebied. Het is natuurlijk een pré als de deelnemer beschikt over affiniteit met rekenen of wanneer deze al werkzaam is in het vakgebied.

De in vorige dagdelen opgedane kennis is steeds noodzakelijk om een nieuw dagdeel te kunnen volgen. Door vooraf kennis te nemen van de aangeduide literatuur is er een extra basis om de lesstof adequaat te volgen.

### Eindcompetentie bij het voltooien van deze basisleergang:

- U hebt op hbo-niveau, de kennis en de vaardigheden om standaard ruimtelijke veranderingen financieel in te vullen, te begeleiden en te regisseren.
- U hebt de begincompetentie verworven voor de vervolgopleiding van Orbiters/Geoplan: [Regie op waardevolle gebiedsontwikkeling](#).
- Deze verdiept de kennis, inhoud en vaardigheden tot op strategisch niveau.

### Certificaat:

Er is geen examen. U krijgt een certificaat van deelname op de laatste dag van de leergang. U ontvangt een certificaat als u minstens op 14 dagdelen van de leergang aanwezig bent geweest. Indien u de onverhoopt gemiste dagen in gaat halen en daarmee de minimale aanwezigheid alsnog haalt, dan ontvangt u een certificaat na afloop van die in te halen dagen of dagdelen.

### Didactisch model:

We mikken er op dat we zoveel mogelijk werken met een principe en ritme dat er per blok als volgt uit ziet:

- uitleg van lesstof
- reflectie op de lesstof (is het geland?)
- en oefeningen

### Doorlopende casus

We maken gebruik van een casus. Die staat hieronder beschreven. Bij elk lesblok zal de docent vanuit de eigen vakinhoud aandacht schenken aan die casus. Dat gebeurt door tips en tools te formuleren waarbij een koppeling tussen theorie en praktijk wordt aangebracht.

In de lesblokken 1 tot en met 6 en 9 tot en met 17 komt een casus aan bod.

Dit is de casus

*In een bestaande stedelijk gebied ligt een mogelijke bouwlocatie. Het gebied is 10 hectare groot. Er zijn vier eigenaren nl.:*

- de gemeente: 3 hectare (nu: openbare ruimte, bestemd als groen)
- eigenaar A: 2 hectare (nu: bedrijventerrein bestemd en bebouwd)
- eigenaar B: 1 hectare (nu: bedrijventerrein, wel bestemd maar



*onbebouwd)*

- *eigenaar C: 4 hectare (nu: bedrijventerrein: bestemd en bebouwd)*  
*Programma: de gemeente zou een omzetting van de 10 hectare naar woningbouw toejuichen. Floor space index (FSI): binnen de 10 hectare: maximaal 3. Het terrein van eigenaar C is vervuild waardoor woningbouw eerst mogelijk is na sanering. De andere terreinen zijn al functioneel geschikt voor woningbouw. Vanuit elk lesblok worden aandachtspunten, tips en tools aangereikt.*

### **Competentieoefening: schrijven van een beleidsadvies (college) of tijdschriftartikel of agendavoorstel (raad)**

We hebben gemerkt dat er behoefte is om aandacht te schenken aan helder en overtuigend rapporteren. Gestructureerd een onderwerp kunnen laten stollen in woorden helpt om de eigen adviesrol krachtiger te maken.

Daartoe hebben we ingebouwd: een oefening om een beleidsadvies of artikel dan wel agendavoorstel te maken. Een agendavoorstel is een door een planeconoom op te stellen rapportage voor de gemeenteraad inzake een planeconomisch onderwerp. De artikelen, beleidsadviezen en agendavoorstellen worden mits de auteur (s) toestemming geven, gepubliceerd op de website van Orbiters. Met een uitgever is contact om de daarvoor in aanmerking komende artikelen te gaan publiceren.

Dat kent in een notendop de volgende stappen:

- op dagdeel 1 (3 september 2020) volgt er uitleg over de processtappen
- op dagdeel 1 (3 september 2020) wordt u uitgenodigd tandems te vormen die een onderwerp ter hand

nemen: door te werken met duo's kun je op elkaar terugvallen en van elkaar leren

- Elk tandem wordt gevraagd om op 2 april 2020 een voorstel voor een onderwerp aan te reiken.
- Maximale omvang is 2000 woorden. Dat is de gebruikelijke grootte van een tijdschriftartikel in Grondzaken en Gebiedsontwikkeling en sluit ook aan bij de behoefte in organisaties om compact te rapporteren.
- Op dagdeel 7 (24 september 2020) is er een college met tips en tools rond het schrijven van een artikel dan wel beleidsadvies
- Op dagdeel 8b (24 september 2020) is er in de middag een groepsessie waarin tandems bij andere cursisten en aanwezige docenten, relevante suggesties kunnen ophalen. We leren van elkaar.
- Op dagdeel 18 (12 november 2020) is er dan een nabespreking.

#### **Literatuur:**

We maken onderscheid tussen

- literatuur waarvan het verplicht is deze voorafgaand aan de les door te nemen en de
- aanbevolen achtergrondliteratuur.

*Er is geen verplichte aanschaf van boeken.*

De verplichte literatuur komt digitaal beschikbaar via de leeromgeving van Geoplan VIADESK of er is een eenduidige websiteverwijzing.

#### **Kortom:**

Per dagdeel is een hoeveelheid verplichte literatuur opgenomen. De aanname is dat u die tevoren doorneemt. Dat is voor u een garantie dat u voor dat dagdeel het noodzakelijke instapniveau hebt. Daarmee bereiken Orbiters en Geoplan dat de eventuele verschillen in voorkennis in de groep studenten zoveel mogelijk worden teruggebracht, waardoor een soepeler voortgang in het lesdagdeel kan worden bereikt.

## Lesmateriaal

Vanaf dagdeel 3 krijgt u steeds minimaal een week van te voren de presentaties en een update van de verplichte en aanbevolen literatuur. Hierbij is het vereist dat u de verplichte literatuur van voorafgaand aan het dagdeel doorneemt zodat we in de les een gelijk startniveau hebben.

De docenten zorgen bij de literatuur voor een eenduidige verwijzing naar bijvoorbeeld websites. Wij zetten het materiaal op Viadesk (de digitale leeromgeving).

### Digitale leeromgeving:

U krijgt toegang tot Viadesk. Dat is het platform van Geoplan waarop alle informatie rond deze leergang wordt gedeeld met studenten en docenten

### Literatuur:

De opgave van verplichte literatuur en aanbevolen achtergrondliteratuur heeft in deze gids vanaf dagdeel drie nog een voorlopige status. U krijgt de definitieve opgave een week van tevoren aangereikt door middel van het bovenbedoelde Viadesk. U krijgt dan telkens aangeleverd:

- De presentatie;
- Een inventarisatie van de verplichte literatuur;
- Een inventarisatie van de aanbevolen literatuur.

### Blokken in de basisopleiding:

We hebben het programma in de 18 dagdelen verdeeld over zes blokken:

- Introductie
- Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen
- Proces en omgeving van ruimtelijke ontwikkelingen

- Capita selecta
- Werken aan een beleidsadvies/tijdschriftartikel/agen davorstel
- Afsluiting

## Beschrijving van de 18 lesdagdelen

Hier volgt een beschrijving per dagdeel.

### Dagdeel 1: Introductie: de arena van grondzaken

Datum: 3 september 2020 , ochtend

Docent: Harry Nijland (Newland Kennistransfer, Oranjefabriek, bestuurder Orbiters )

***Let op: dit is een herhaling van het college van 5 maart 2020. We bieden deze reprise mede aan als service i.v.m de onderbreking door de coronacrisis.***

Inhoud:

Dit dagdeel is de inleiding van de basisopleiding. De eerste kaders worden geschetst waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen vandaag de dag plaats vinden. Er is aandacht voor de maatschappelijke context en de uiteenrafeling van het speelveld van de grondmarkt.

- Het geven van een overzicht van de basisopleiding
- Het laten zien van de rode draad bij de inhoud en volgorde van de dagdelen.
- Het behandelen van de spelers op de grondmarkt en hun rolgedrag
- Welke opgaven hebben we en waarom en hoe is de invloed van de conjunctuur en de structuur van de economie op het winkelen, wonen en werken
- Welke instrumenten hebben we en wie past ze wanneer toe en waarom
- We verkennen de regievormen, met bijbehorend instrumentarium
- We behandelen de productievormen

- met bijbehorend gereedschap
- We maken telkens de verbinding naar de inhoud van de andere dagdelen

#### Leerdoelen:

- Om kunnen gaan met de begrippen grondbeleid en grondbedrijf, en hoe vul je de publieke en private rol in bij een gemeente
- Hoe kunnen we de financiële en economische uitvoerbaarheid van een gebiedsontwikkeling vaststellen
- Wie produceert risicodragend, hoe en waarom (overheid, corporaties, ontwikkelaars, particulieren)
- Belangen van de partijen bij gebiedsontwikkeling kunnen herkennen
- Nieuwe ontwikkelingen kunnen positioneren met een duiding: hoe kunnen we daarmee omgaan (uitnodigingsplanologie, organisch ontwikkelen)
- Samenwerkingsvormen (PPS, GEM, PPP, Gemeenschappelijke regeling, stedelijke herverkaveling) kunnen onderscheiden

#### Presentatie (zie VIADESK)

- Powerpoint 3 september 2020

#### Verplichte literatuur (voorafgaand aan de les door te nemen, staat op VIADESK)):

- Essay : Nota Grondbeleid Nieuwe Stijl (2014),
- Overzicht met regietaken
- Artikel: Besturingskompas , Nijland, Tijdschrift Grondzaken in de Praktijk, februari 2017
- Artikel: Classic programmeren

#### Aanbevolen achtergrondliteratuur (handig als naslagwerk)

- Tijdschrift Grondzaken en

Gebiedsontwikkeling, voorheen : Tijdschrift Grondzaken in de Praktijk

- Website Watertorenberaad: [www.watertorenberaad.nl](http://www.watertorenberaad.nl)
- Website: gemeente.nu
- Website: [www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu)
- Website Platform 31: [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)
- Website Ruimtevolk: [www.ruimtevolk.nl](http://www.ruimtevolk.nl)
- Artikel: de Andere Koers, Nijland e.a. , Tijdschrift Grondzaken in de Praktijk, april 2015
- Artikel: Op zoek naar zuiverheid, Nijland, Tijdschrift Grondzaken en gebiedsontwikkeling juni 2018

Tijdens de les wordt ook uitleg gegeven over de opdracht tot het schrijven van een artikel of beleidsadvies

#### Dagdeel 2 : Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen: een eerste rekenoefening

Datum: 3 september 2020 , middag  
Docent: Peter van Haasteren (bestuurder Orbiters, bestuurder VVG)

**Let op: dit is een herhaling van het college van 5 maart 2020. We bieden deze reprise mede aan als service i.v.m de onderbreking door de coronacrisis.**

#### Inhoud:

- Het geven van eerste praktisch inzicht in de kosten die bij een grondexploitatie horen
- Het verschaffen van een verdere duiding van de opbrengsten daartoe gerekend de residuele waardetechniek
- Uitleg van het belang van de keuze van grondgebruik .
- Het behandelen van de rente, de indexering en de dynamische eindwaardeberekening
- Een eerste kennismaking met het verschil tussen kostenverhaal afdeling 6.4. van de Wro (particuliere zelfrealisatie) en de risicodragende

grondexploitatie door een overheid.

Leerdoelen:

- Een praktijkoefening om te leren omgaan met de begrippen die worden gebruikt bij het hanteren van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie
- Hoe kunnen we een financiële haalbaarheidsanalyse opstellen?
- Hoe kunnen we de Wro gebruiken bij de afwegingen die kunnen leiden tot kostendekking of tot kostenverhaal?

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

- Grondbeleid voor raadsleden, VNG
- Kabinetsvisie Grondbeleid, 25 november 2015

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit dagdeel:

- Komt via Viadesk ter beschikking

### **Dagdeel 3: Proces en omgeving van de ruimtelijke ontwikkelingen: de rol van de planeconoom, ruimtelijke maatregelen, economische uitvoerbaarheid**

Datum: 10 september 2020, ochtend  
Docent: Marco Elshof (gemeente Deventer)

Inhoud:

In dit dagdeel wordt ingegaan op het dagelijkse werk van een planeconoom. De verantwoordelijkheden komen aan bod en ook de keuze die een organisatie daarin kan maken. Daarnaast wordt het palet aan ruimtelijke maatregelen behandeld waar de planeconoom aan rekt. Tevens komt het begrip economische uitvoerbaarheid aan bod. Hoe stellen we die vast. En welke typen rapportages horen daarbij.

Tevens wordt een representatieve grondexploitatieopzet behandeld.

Leerdoelen:

- Grip krijgen op het begrip economische uitvoerbaarheid
- Doornemen van rekenmomenten, van grof naar fijn en van broedkamer naar uitvoering
- Het verkrijgen van een beeld van het dagelijkse werk van een planeconoom

Marco gaat ook in op duurzaamheid.

Bijvoorbeeld: klimaatadaptie, natuurinclusief bouwen, circulair bouwen. Wat doet dan de planeconoom. Wat is een transitie exploitatie en wat nemen we daarin mee?

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen)

- Wordt nog aangereikt

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit dagdeel:

- Wordt nog aangereikt

### **Dagdeel 4: Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen; de kosten in de grondexploitatie**

Datum: 10 september 2020, middag  
Docent: Radboud Ammerlaan (Metafoor)

Inhoud:

In dit dagdeel worden de kosten ontvouwd die in een grondexploitatie opgenomen kunnen worden. De relevante definities komen daarbij allen aan bod. Verkend wordt hoe je kostenanalyses kunt maken in de verschillende fases van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij wordt uitgebreid stil gestaan bij de verschillende schaalniveaus in de kosten en hoe de rekenaar aan relevante informatie komt.

- Proces en inhoud: bouwrijp maken, functiegereed maken

- Hoe komt de planeconoom aan informatie en hoe houd je die actueel
- Soorten ramingen: tentatief, elementenbegroting, gedetailleerde calculatie
- Invulling van de openbare ruimte ( (budget, revolving fund, hoe te plaatsen op de balans)
- bouwrijp, functiegereed)
- Relatie tussen beheer en onderhoud
- Bodemgesteldheid en sanering
- Belangrijkste technische oplossingen rond regenwater, vuil water en (opbouw van de ) verharding
- Schaalniveaus in de infrastructuur, wijks, meerwijks, buitenwijks, bovenwijks, gebiedseigen kosten, gebiedsoverstijgende kosten
- Werken met eenheidsprijzen, kengetallen, prijzenboeken
- Apparaatskostenberekening
- Kosten nalopen aan de hand van Bro 6.2.3., 6.2.4 en 6.2.5. (wat het is en is het beïnvloedbaar?); deze indeling staat ook in het BBV
- Kosten in enge zin en kosten in ruime zin
- Geprijste effecten en ongeprijsde ramingen

Leerdoelen voor dit dagdeel:

- Kunnen doorgronden welke kosten spelen in een specifieke casus
- Kunnen analyseren welke detaillering relevant is in welk stadium
- Kunnen bepalen op welke wijze de kostengegevens worden verzameld (brongegevens)
- Het opzetten van een berekening aan de hand van een casus.
- Om kunnen gaan met de relatie tussen rekenen en tekenen ten behoeve van de opzet van een haalbaarheidsanalyse.

Verplichte literatuur voor dit dagdeel

(voorafgaand aan de les door te nemen):

- [www.bouwkostenkompas.nl](http://www.bouwkostenkompas.nl)

- [www.gwwkosten.nl/tools/ramingsprogramma-uitleg.aspx](http://www.gwwkosten.nl/tools/ramingsprogramma-uitleg.aspx)

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit dagdeel

- IGG, bouwkostenkompas grondweg en waterbouw (diverse delen)

### **Dagdeel 5; Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen; de opbrengsten in de grondexploitatie**

Datum: 17 september 2020, ochtend

Docent: Erik de Leve (STEC)

Inhoud:

In dit dagdeel wordt ingegaan op de opbrengsten uit tijdelijk gebruik, verhuur, verkoop of overdracht van bouw(rijpe) grond die in een grondexploitatie opgenomen worden.

Leerdoelen:

- De belangrijkste begrippen kennen: marktconforme grondwaarde, grondprijs, gronduitgifteprijs
- De gronduitgifteprijs methoden kennen en kunnen toepassen met voor- en nadelen (quote, residuele quote, residuele waarde, comparatief)
- Weten waar je relevante informatie vandaan haalt
- Overzicht over de opbrengsten elementen in de grondexploitatie en de karakteristieken hiervan

Zoveel mogelijk gelardeerd met voorbeelden behandelen we :

- Behandeling van basisbegrippen: marktconforme grondwaarde, gronduitgifteprijs, grondkosten (kostprijs van de grond)
- De eisen en methoden om een marktconforme grondwaarde te bepalen
- De raming van en het actueel

- houden van opbrengsten in een grondexploitatieberekening versus een prijsopgave
- Opbrengsten uit tijdelijke aanwending (verhuur, verpachting)
  - Interne en externe verkopen en overdrachten
  - Opbrengsten uit subsidies en bijdragen (en het verschil tussen beide)
  - Opbrengst uit verliesneming (overheveling vanuit een reserve)
  - Opbrengsten uit privaat en publiek kostenverhaal (verwijzen naar blok 14)
  - Opbrengstramingen in de visiefase (de raming van grondopbrengsten in de kraamkamer aan de hand van data-analyse)
  - Opbrengst uit overdracht openbare ruimte (nabetaling bij latere verkoop)
  - Opbrengstramingen in de ontwerpfase
  - Opbrengstramingen in de uitvoeringsfase (onderhandelingen)
  - Het proces om te komen tot een prijsvoorstel aan een koper
  - Hoe werkt een bieding (gesloten, open, bodemprijs, geen bodemprijs en vele andere)
  - De betekenis van een taxatie bij een gronduitgifteprijs ter borging van de marktconformiteit
  - Hoe gaan we om met opbrengsten uit erfpacht (interne grondrouting, balansactivering)
  - De duiding van en klippen bij het comparatieve systeem
  - De omgang met openbare ruimte (opbrengst bij latere verkoop)
  - Reflectie op nota's grondprijsbeleid die van tevoren zijn doorgenomen
  - Uitgifteprijs bij sociale woningbouw (diverse technieken). Omgaan met latere verkoop van sociale huurwoningen
  - Uitgifteprijs bij vrije sector woningbouw/projectbouw(methoden en technieken)
  - Uitgifteprijs bij bedrijfsterreinen (technieken)
  - Uitgifteprijs bij kantoren (technieken)
  - Uitgifteprijs bij winkels (technieken)
  - Uitgifteprijs bij maatschappelijk

doeleinden ( commercieel ; niet commercieel; technieken)

- Uitgifteprijs per m2 terrein, m2 bvo, kavel
- Eenvoudig voorbeeld van een residuele grondwaarde van een vrije sector projectwoning, grondgebonden (met duiding van valkuilen); meer gedetailleerde uitwerking zit in blok 9
- Eenvoudig voorbeeld van een residuele grondwaarde van een vrije sectorwoning, appartement (met duiding van valkuilen); een meer gedetailleerde uitwerking zit in blok 8
- Realistisch uitgiftetempo bepalen; hoe doe je dat?
- Behandeling van enkele gronduitgifteprijsnota's
- Behandeling van de casus

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

- Nota grondprijsbeleid van twee gemeenten

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit dagdeel

- Tijdschrift Grondzaken in de Praktijk
- Investeren in vastgoed, grond en gebieden (Peter Vlek)
- Handboek Projectontwikkeling (Jan Fokkema, Ed Nozeman)
- Woningmarktcijfers: [www.woningmarktcijfers.nl/](http://www.woningmarktcijfers.nl/)
- <https://www.dtz.nl/nl/marktinformatie>
- Website [www.funda.nl](http://www.funda.nl) (funda in business)

### **Dagdeel 6 Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen; rekentechniek en een tweede rekenoefening**

Datum: 17 september 2020, middag

Docent: Peter van Haasteren (bestuurder Orbiters, bestuurder VVG)

Inhoud:

In een reken- en tekenatelier wordt de inmiddels opgedane ervaring en kennis over ruimtegebruik, kosten en opbrengsten van ruimtelijke ontwikkelingen in de voorafgaande dagdelen toegepast in de casus van dagdeel 2. Daarmee wordt de basisstof van het rekenen in deze basisopleiding wat meer verdiept.

Leerdoel:

Het opzetten van een verdiepte berekening aan de hand van de casus. Om leren gaan met de relatie tussen rekenen en tekenen ten behoeve van de opzet van een haalbaarheidsanalyse.

Verplichte literatuur (voorafgaand aan de les door te nemen):

- De inhoud van de lesdagdelen 1 tot en met 5

Aanbevolen achtergrondliteratuur

- Komt via Viadesk ter beschikking

### **Dagdeel 7: Tips en tools bij het schrijven van een tijdschriftartikel, beleidsadvies of agendavoorstel**

Datum: 16 april 2020, ochtend

Docent: Freerk Teunissen (NICJ)

In dit een college zijn er nuttige tips bij het formuleren van een artikel dan wel beleidsadvies.

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen)

- Wordt nog aangereikt

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit dagdeel:

- Wordt nog aangereikt

### **Dagdeel 8a: Inspiratie-intermezzo: vormgeving duurzaamheidsconcept**

Datum: 24 september 2020, eerste deel middag

Docent: Janneska Spoelman (Hogeschool Rotterdam)

Inhoud:

Stand van zaken, recente issues en ontwikkelingen, manieren om het gewenste doel zelf te beïnvloeden. Tevens worden instrumenten verkend die je kunt inzetten met voorbeelden uit binnen- en buitenland.

### **Dagdeel 8b: Opdracht schrijven van een tijdschriftartikel of beleidsadvies of agendavoorstel**

Datum : 24 september 2020, tweede deel middag

Docenten: Nijland, van Haasteren,

Dit is een groepssessie waarin tandems bij andere cursisten relevante inhoudelijke suggesties kunnen ophalen. We leren van elkaar.

### **Dagdeel 9: Proces en omgeving van ruimtelijke ontwikkelingen: de inkoop (alle inkoopvarianten)**

Datum: 1 oktober 2020, ochtend

Docent: Arnoud Ashouwer (Gemeente Kampen)

Inhoud:

In dit dagdeel komen de diverse varianten van grondverwerving aan de orde. Minnelijke aankoop en de (meer) gedwongen eigendomsverkrijging met gebruikmaking van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Onteigeningswet. Fenomenen als tijdelijk beheer, voortgezet

gebruik en uitgestelde betaling spelen in dit kader, zeker bij langdurige trajecten, ook een belangrijke rol.

Specifiek:

- Verwervingsaanpak bepalen, functiescheiding inkoop en taxatie, rol van de taxateur, rol van de aankoper, inkoopraming maken
- Gewone aankoop als onderdeel van een gebiedsontwikkeling
- Proactieve aankoop/anticiperende aankoop Strategische aankoop
- Spontane aankoop, gelegenhedaankoop (protocol met beoordelingskader)
- Aankoop met toepassing voorkeursrecht
- Aankoop met toepassing van de onteigeningswet
- Aankoop als onderdeel van een bouwclaimmodel (onder meer agio, disagio)
- Aankoop als onderdeel van een anterieure grondexploitatieovereenkomst Wro 6.24.1 (meestal openbare ruimte)
- Aankoop als onderdeel van een exploitatieplan (meestal openbare ruimte, tegen een prijs)
- Aankoop als onderdeel van een posterieure grondexploitatieovereenkomst Wro 6.24.2 (meestal openbare ruimte, tegen een prijs)
- Aankoop als onderdeel van een PPS of PPP
- Aankoop als onderdeel van een <alles of niets aankoop> en wat te doen met het overtollige?
- Aankoop als onderdeel van een overeenkomst Wet Stedelijke herverkeveling
- Aankoop met sale end lease back
- Soorten taxaties
- Functiescheiding tussen taxeren en verwerven.
- Actueel houden van inkoopramingen
- Kadastrale verwerking
- Interne overname binnen een gemeente, corporatie of ontwikkelaar
- Tijdelijk beheer, uitgestelde betaling

Leerdoelen:

- Een verwervingsaanpak kunnen bepalen en de rol van taxaties daarin
- Weten hoe ramingen tot stand komen
- Hoe bepaal je de waarde van de grond?
- Wanneer stap je over van het minnelijke naar het gedwongen verwerving?
- Aanstaande wetswijzigingen

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

- Wordt nog aangereikt

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit dagdeel

- Handreiking inbrengwaarde 2014, Santing e.a.

### **Dagdeel 10: Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen; het ruimtegebruik in de grondexploitatie**

Datum: 1 oktober 2020, middag

Docent: John Westrik (Universiteit Delft)

Inhoud: analyse kunt maken in de verschillende fases van een ruimtelijke ontwikkeling en bij invulling van verschillende type functies, zoals wonen en bedrijventerrein. Daarbij wordt het parkeren en het rekenen aan parkeeroplossingen ook niet vergeten. Zo ook komen aan bod:

- Objectief meetbaar ruimtegebruik (m<sup>2</sup>) versus subjectieve criteria
- In dit dagdeel worden het belang en de invloed van het ruimtegebruik in de grondexploitatie ontvouwd. De relevante definities komen daarbij aan bod. Verkend wordt hoe je een ruimtegebruik ia (beleving, materiaalgebruik, mix)
- Primair casco (bovenwijken),



- secundair casco (wijkontsluiting) en tertiair casco (woonerf, bouwblok)
- Definities bruto plangebied, woongebied, exploitatiegebied, bemoeienisgebied interventiegebied, etc

Normen en coëfficiënten voor ruimtegebruik: verkavelingnormen (kavelmaten per woontypen) m2 groen per woning, m2 verharding per woning of bewoner, parkeernormen, volume groen, verharding en water

- per woning
- Ruimtegebruik van een nieuw bedrijventerrein
- Bepalen plancapaciteit/laadvermogen van een ontwerp en meet en regelsysteem (voorcalculatie, nacalculatie)
- Rekenen met FSI, GSI, OSR (space mate)
- De grenzen aan verdichting en verdunning
- Voorbeelden van enkelvoudig, meervoudig, dubbel, intensief ruimtegebruik
- Parkeren en parkeeroplossingen met kosten en opbrengstindicatie.

Leerdoelen:

- Een ruimtegebruiksanalyse met bijbehorende berekeningen kunnen maken in verschillende stadia van de gebiedsontwikkeling
- Het belang van het stedenbouwkundig ontwerp kunnen doorzien qua kosten en opbrengspotentie;
- De rol van de stedenbouwer goed kunnen positioneren
- De betekenis van <tekenen en rekenen> kunnen plaatsen

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

- NEN norm 8300, normoppervlakten en dichtheden in de stedenbouw.

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit dagdeel:

- Wonen a la carte, [www.urhahn.com](http://www.urhahn.com)
- Space mate, Permeta Architecten, Meta Berghauser Pont en Per Haupt.

### **Dagdeel 11: Rekenen aan ruimtelijke ontwikkelingen; vastgoedrekenen ten behoeve van gebiedsontwikkeling**

Datum: 8 oktober 2020, ochtend

Docent: Chantal Robbe (Stad2kwadraat )

Inhoud:

Vastgoedrekenen is een belangrijk onderdeel bij het becijferen van de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen. Bovendien is kennis over het vastgoedrekenen nodig vanwege de relatie met de voorafgaande grondexploitatie via bijvoorbeeld de benadering van de residuele waardeberekening bij de gronduitgifteprijs (het eerste houvast zit in dagdeel 5, uitgewerkte rekentechniek zit in dit dagdeel 9). Het dagdeel staat in het teken van de belangrijkste vastgoedrekentechnieken die essentieel zijn bij het nemen van een afgewogen beslissing bij het ontwikkelen van vastgoed en de oordeelsvorming over de daarvan af te leiden grondwaarde.

- positionering en opbouw van de vastgoed exploitatie (VEX): grond, opstal en aansluitende verhuur/verkoop
- vat krijgen op het begrip stichtingskosten
  - het kunnen vaststellen van realistische uitgangspunten voor de bouwsom (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico) en verkoopprijs van de opstal inclusief grond, met als doel een residuele grondwaarde te kunnen bepalen
  - bepaling van rendement van

vastgoed ( BAR, NAR, IRR) en wat je daarmee kunt ten dienst van een grondexploitatie, mede aan de hand van een casus

- relatie kunnen voorzien van de vastgoedexploitatie in relatie tot de grondexploitatie en de tijdelijke exploitatie;
- behandeling van bijzonderheden rond de vastgoedkolom met GREX, TEX en VEX
- toepassing lesstof in gebiedsontwikkeling met uitstapje naar nieuwe partijen
- toepassing lesstof bij een sociale huurwoning

#### Leerdoelen:

- de vastgoedexploitatie (VEX) globaal kunnen beoordelen op de juiste opbouw; verhoudingen kunnen voorzien
- het effect en de betekenis die een VEX heeft op haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling, kunnen onderkennen
- omgaan met NAR, BAR en IRR en kunnen berekenen aan de hand van een casus
- kunnen pendelen vanuit de vastgoedontwikkeling en vastgoedexploitatie naar grondwaarde en marktconforme uitgifteprijs

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

- Wordt nog aangereikt

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit dagdeel:

- Investeren in vastgoed, grond en eigendom, Vlek e.a ; hoofdstuk 2 tot en met 4
- Basisboek Vastgoedrekenen van Jeroen de Jong (Bouwfonds)

### **Dagdeel 12: Proces en omgeving van ruimtelijke ontwikkelingen: planeconomische essenties in uitgifteovereenkomsten**

Datum: 8 oktober 2020, middag

Docent: Ines Keetell (Kleine Beer; bestuurder Orbiters)

Inhoud :

De planeconoom moet op verschillende momenten input leveren voor overeenkomsten en moet ook contractbepalingen op planeconomische correctheid kunnen beoordelen. We behandelen twee modellen om de voor de planeconoom wezenlijke begrippen toe te lichten, deze zijn

- een grondverkoop overeenkomst
- een erfpachtovereenkomst

De begrippen die worden behandeld zijn:

- De omgang met prijspeil en prijspeildatum
- De werking van een index, soorten indexen
- De werking van een renteclausule
- Het verschil tussen valutamoment, verrekenmoment, betalingsmoment
- Verschillen tussen uitgifte in erfpacht, recht van opstal, reserveringen, opties en uitgifte via verkoop
- Proces van gronduitgifte: met 5 stadia : eerste contact, voorlopig programma, verkoopovereenkomst, bijbetaling bij ander programma(uitgangspunten, prijsvorming, contractvorming), terugname van een niet ontwikkelde positie
- Ontwikkelstagnatie bij een al getekende overeenkomst;

- onvoorziene omstandigheden, gewijzigde omstandigheden
- Andere belangrijke onderwerpen, waaronder ontbinding (afscheidingsregeling), opschorting, niet kunnen maar wel willen presteren
  - Mandatering, delegatie, bekrachtiging, ondertekening
  - Uitgifte in erfpacht, algemene erfpachtvoorwaarden, specifieke erfpacht voorwaarden; parameters van een canon (grondwaarde, rente, gebruik, index. looptijd);aanpassingsmogelijkheden van een canon;geïndexeerde canon
  - Belangrijkste risicopunten in een overeenkomst en hoe beschrijf je die en wie draagt ze?
  - Betalingszekerheden (diverse vormen en wanneer zijn ze relevant)
  - Wanprestatie, onrechtmatige daad
  - Omgang met bouwplicht en aanlegplicht
  - Algemene voorwaarden, bijzondere voorwaarden

Leerdoelen:

- Kunnen formuleren wat vanuit planeconomie van belang is om een overeenkomst op te nemen
- Een overeenkomst kunnen beoordelen op de planeconomische onderdelen, zoals prijzen, rente, indexen, valutamomenten
- Inzicht in inhoud van afspraken en redenen waarom daarvoor wordt gekozen.

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

- Van contact naar contract
- Een model gronduitgifte overeenkomst
- Een model erfpachtovereenkomst

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit dagdeel:

- Wordt nog aangereikt

**Dagdeel 13: Proces en omgeving van de ruimtelijke ontwikkelingen: risicodetectie, risicoafdrijving**

Datum: 29 oktober 2020, ochtend

Docent: Sjoerd Blokpoel (Gemeente Amsterdam)

Inhoud:

Hoe maak je een goede risico-inschatting? Welke kansen zijn er? Hoe zorg je vervolgens voor goed risicomangement? Risicomangement is veel meer dan het berekenen van risico's met als doel om daar weerstandscapaciteit voor op te nemen. Beheersing van risico's en kansen is een belangrijk onderdeel voor de optimalisering van het projectresultaat.

- Definitie risico's en risicomangement
- Kwantitatieve risico's en kwalitatieve risico's
- Risicoanalyse, risicobeheersplan
- Cyclisch proces; stappen in het risicomangement
- Bepalen van adequate beheersmaatregelen

Leerdoelen:

- Het verkrijgen van inzicht in de basisprincipes van risicoanalyse en het risicomangement
- Vaardigheden vergaren rond opsporen en van risico's
- Het verkrijgen van inzicht in de beoordeling en afwenteling van risico's
- Afwegingen kunnen maken tussen de verschillende manieren van risicobeheersing
- Inzicht in identificatie en beoordeling van risico's

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

- Wordt nog aangereikt

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit onderdeel

- Risico gestuurd werken, van Stavereen (2015)
- Risicoanalyse bij projectontwikkeling, Gehner (2011)
- Risicomangement voor projecten, de Risman methode toegepast, van Well-Stam (2013)

**Dagdeel 14: Proces en omgeving van de ruimtelijke ontwikkelingen: Kostenverhaal (rol van de overheid in relatie tot particuliere zelfrealisatie)**

Datum: 29 oktober 2020, middag

Docent:: Carola Schloffer (gemeente Apeldoorn)

Inhoud:

Kostenverhaal door gemeenten bij ruimtelijke initiatieven door derden op gronden van derden is een belangrijk thema voor de planeconoom. Niet alleen omdat steeds meer gemeenten de risicovolle grondproductie over laten aan de marktpartijen maar ook omdat het kostenverhaal door gemeenten vervolgens wettelijk verplicht is. In dit dagdeel worden de mogelijkheden van kostenverhaal met in de Wro en de Omgevingswet (vanaf 2022) verkend

Het gaat om:

- Kostendekking versus kostenverhaal.
- Kostenverhaal onder de huidige Wro, publiek spoor en privaat spoor
- Kostenverhaal onder de nieuwe Omgevingswet, publiek spoor en privaat spoor
- Verschil kostenverhaal en bijdragen

- Bijdragen in het publieke spoor (nu en straks)
- Bijdragen in het private spoor (nu en straks)
- De omgang met gebiedsoverstijgende kosten
- De rol van de leges
- De rol van de baatbelasting

Leerdoel:

- Het instrumentarium rond kostenverhaal op een juiste manier kunnen toepassen

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

- Voorbeeld exploitatieplan van een gemeente (wordt nog aangereikt)
- Anterieure grondexploitatieovereenkomst van een gemeente (wordt nog aangereikt)

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit onderdeel:

- Handreiking grondexploitatiewet 2011

**Dagdeel 15: Capita selecta: de omgang met planeconomie door marktpartijen**

Datum: 5 november 2020, ochtend

Docent: Frida Hoekman (VanWonen)

Inhoud:

Aan de hand van voorbeelden uit de praktijk wordt inzicht gegeven in lopende en gerealiseerde gebiedsontwikkelingen. Hierbij wordt ingezoomd op de onderlinge samenwerking tussen private en publieke partijen en wat er voor nodig is om

dergelijke projecten tot ontwikkeling te brengen.

- Rol van de ontwikkelaar, wat is zijn kracht en drijfveer?
- De rol en de positie van de gemeente, corporatie en belegger
- De onderlinge samenwerking tussen partijen
- Financiering van projecten
- Actuele vraagstukken en ontwikkelingen

Leerdoelen:

- Inzicht krijgen in de complexiteit en dynamiek van gebiedsontwikkelingen
- Een beeld krijgen van de rol en positie van de ontwikkelaar, de corporatie en de belegger
- Kweken van begrip in de beweegreden van de betrokken partijen
- Nieuwe ontwikkelingen in bouwend Nederland kunnen positioneren

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

Wordt nog aangereikt.

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit onderdeel:

- Pagina 6 t/m 63 van het Handboek gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl, te downloaden via de webiste van de Rijksoverheid.  
[www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2014/0313/gebiedsontwikkeling-nieuwe-stijl](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2014/0313/gebiedsontwikkeling-nieuwe-stijl)

### **Dagdeel 16: Capita selecta: de anatomie van een grondbedrijf bij de gemeente en de provincie**

Datum: 5 november 2020, middag

Docent: Guido Mertens (bestuurder Orbiters )

Inhoud:

In dit dagdeel komt aan de orde wat een grondbedrijf is binnen de gemeente en provincie. We zien dat we het kunnen benaderen als organisatie-eenheid en/of als financiële entiteit. We verkennen essentiële besturingsprincipes. Hoe ziet de cockpit van de sturing op grondexploitaties er uit? Hoe geven we trefzeker toezicht gestalte?

- Hoe is een grondbedrijf georganiseerd (typen)
- Gelaagdheid: waar zit de grond, het geld, de deskundigheid en de verantwoordelijkheid?
- Verschil marktmechanisme en budgetmechanisme
- Hoe komt een grondbedrijf aan geld? Eigen vermogen, vreemd vermogen.
- Relaties dochter grondbedrijf met moeder gemeente/provincie
- Hoe worden de plankosten benaderd?
- Het lezen van een balans van het grondbedrijf
- Wanneer is er winst?
- Wanneer is er verlies?
- Wat is een voorzienbaar tekort?
- Transparantie aan de hand van de grondexploitatie en de meerjarenprognose grondexploitaties in relatie tot gemeentelijke jaarrekening en begroting
- Essenties van de BBV,
- Wat is de gewenste stand van de algemene reserve
- Wat is weerstandsvermogen
- De cockpit van de grondexploitaties: belangrijkste indicatoren om te bepalen hoe de projecten er voor staan
- Governance
- Rol en werkwijze toezichthouders
- De duiding van de specifieke rollen van een provincie rond gebiedsontwikkeling
- De meerwaarde van een beheersverordening of statuut

Leerdoelen:

- Doorzien hoe het grondbedrijf en de

- grondexploitatie kunnen worden georganiseerd
- Inzicht verkrijgen in het belang van goede transparante ramingen voor het bestuur;
  - Inzicht verkrijgen in de belangrijkste indicatoren die aantonen hoe grondexploitaties er voor staan;
  - In staat zijn om de belangrijkste verslagleggingregels toe te passen op grondexploitaties in gemeenten en provincies.

Verplichte literatuur voor dit dagdeel (voorafgaand aan de les door te nemen):

- Komt via Viadesk ter beschikking

Aanbevolen literatuur voor dit onderdeel:

- Komt via Viadesk ter beschikking

### **Dagdeel 17: Capita selecta: de fiscaliteit**

Datum: 12 november 2020, ochtend  
Docent: Myrthe Hinskens, (EY)

Inhoud:

We behandelen de fiscaliteit in de grondexploitaties. Die is gelaagd en we hebben met diverse wetgeving te maken. Het is complexe materie waar we de essentie van gaan duiden. Vandaag de inleiding over de overdrachtsbelasting, de Btw en de vennootschapsbelasting in de grondexploitatie.

- Wanneer is er sprake van overdrachtsbelasting en wanneer van Btw?
- Uitleg wanneer grond zich kwalificeert als bouwrijpe grond
- Hoe werkt de overdrachtsbelasting in de grondexploitatie?
- Hoe werkt de Btw bij de levering van onroerende zaken?
- Wanneer is de compensabele Btw aan de orde?
- De levering van openbare

voorzieningen door een ontwikkelaar aan een gemeente

- Vennootschapsbelasting in de grondexploitatie (gemeente, corporatie en ontwikkelaar)

Leerdoelen:

- De belangrijkste fiscale vragen en instrumenten bij een aankoop, verkoop, en kostenverhaal kunnen doorzien
- Goed kunnen omgaan met het begrip fiscaal bouwrijpe grond

Verplichte literatuur (voorafgaand aan de les door te nemen):

- Komt via Viadesk ter beschikking

Aanbevolen achtergrondliteratuur voor dit onderdeel:

- Komt via Viadesk ter beschikking

### **Dagdeel 18: Nabespreking op artikel-beleidsadvies- agendavoorstel en certificaatuitreiking**

Datum: 12 november 2020, middag

In aanwezigheid van: Jessica Schuurung, Peter van Haasteren en Harry Nijland

- Nabespreking schrijfpodracht.
- Terugblik en evaluatie van deze leergang
- Uitreiking certificaat