

Gemeentelijke planeconomie bij recreatieve projectontwikkeling



LEISURE
STRATEGY



**vitale
verblijfs
recreatie**
noord-holland noord

**VERHEIJDEN
CONCEPTEN**

*Incompany cursus voor ambtenaren over
de financiële implicaties van de
ontwikkeling van verblijfsrecreatie*

Noord-Holland Noord



Met projectontwikkeling is de gemeente bekend

Iedere gemeente heeft te maken met projectontwikkeling in wonen, winkelen, bedrijvigheid etc. Men werkt daarbij vaak samen met vastgoedbedrijven, beleggers en private ondernemers. De overheid draagt zorg voor de benodigde vergunningen en randvoorwaardelijke voorzieningen. De marktpartijen investeren in de opstallen (woningen, winkels, kantoren etc.) en vergoeden de gemeente door middel van grondaankoop en/of exploitatiebijdragen, die geregeld worden middels anterieure overeenkomsten. Bij gemeenten staat dit proces veelal bekend onder de naam 'planeconomie'. De planeconoom is vaak onderdeel van een projectteam met stedenbouwkundigen, projectleiders en ingenieurs.

De rolverdeling en de basis voor de exploitatieovereenkomsten (grondtransactie of bijdrage) liggen in de planeconomie vast en de kengetallen die de grondslag vormen voor de financiële transacties zijn doorgaans redelijk bekend. Gemeenten weten veel over kosten van de aanleg van infrastructuur, civiele techniek, grondaankopen, risicoanalyses, etc. en hebben ook inzicht in de lokale koop- en huurprijzen van woningen of winkels etc. Aan de hand hiervan worden marktconforme grondprijzen of exploitatiebijdragen berekend.



***Vrijetijdsprojecten zijn vaak weinig
transparant voor de gemeente...***



De ontwikkeldruk van verblijfsrecreatieve projectontwikkeling in Nederland is enorm hoog. Dit wordt onder andere gevoed door de lage rente, vergrijzend ondernemersbestand en behoefte aan een 'waardevaste' tweede woning in het buitengebied.

Tegelijk zijn de inzichten in de bedoelde kengetallen bij recreatie en toerisme vaak niet of veel minder sterk aanwezig dan bijv. bij wonen en winkelen. De RO-medewerkers, specialisten recreatie en toerisme en de planeconoom hebben geen weet van investeringen in specifieke, recreatieve voorzieningen en -belangrijker- vaak geen idee wat dat in de parkexploitatie oplevert en welke grondwaarde daaruit voortvloeit. De gemeentelijk stedenbouwkundige heeft daardoor moeite om de ruimtelijke kwaliteit van projectontwikkelingen te bewaken. De planeconoom kan dan ook moeilijk een grondexploitatieopzet maken en ook niet of moeilijk anterieure overeenkomsten voor een bijdrage van de investeerder aan de overheid onderbouwen.

Recreatieve accommodaties zijn geen onroerend goed

Dit alles heeft te maken met het feit dat verblijfsrecreatieve accommodaties er weliswaar uitzien als onroerend goed, maar dat eigenlijk niet zijn. Het zijn bedrijfsmiddelen waarmee geld verdiend moet worden in een 'productieproces' (de exploitatie) en ze vormen geen courante ruimtes met alternatieve aanwendbaarheden zoals winkelpanden. De waarde van recreatieprojecten is sterk management- en conceptafhankelijk.

Gebrek aan inzicht frustriert beleid en besluitvorming

Het gebrek aan transparantie en kennis maakt een aanpak met behulp van de reguliere planeconomie-instrumenten moeilijk en kan frustrerend zijn voor afdelingen RO, accountmanagement en recreatie en toerisme. Komt de gemeente te kort of verwachten we juist te veel van de ondernemer of investeerder? Is de uitbreiding echt nodig voor een haalbare exploitatie of slaat die haalbaarheidsstudie nergens op? Is 'uitponding' van kavels of recreatiewoningen echt nodig voor de financiering van het hele project? Zijn er echt zoveel eenheden nodig om de exploitatie haalbaar te maken en hoeveel landschappelijke kwaliteit kan de initiatiefnemer redelijkerwijs zelf toevoegen?

Het is voor de gemeente op basis van al die onzekerheden dan moeilijk tot besluitvorming te komen en bij gebrek aan inzicht worden plannen en beslissingen vaak alsmaar uitgesteld, soms ook gevoed door al dan niet terecht achterdocht jegens de initiatiefnemers.



Daarom

een in-company training over
recreatieve projectontwikkeling

Daarom een in-company training over recreatieve projectontwikkeling

ZKA Strategy onderkent het manco aan kennis en is zich ervan bewust dat dit de voortgang en de kwaliteit van recreatieve planontwikkeling schaadt. Daarom dragen wij -Verheijden Concepten- graag bij aan het scheppen van meer inzicht in te hanteren modellen, kengetallen, exploitatievoorwaarden en financieringsconstructies in recreatie en toerisme en dan vooral in de (her)ontwikkeling van vakantieparken, resorts en andere vormen van verblijfsrecreatie. Dit doen wij door middel van een 'in-company training' in uw gemeente.

In een dag tijd geven wij uw medewerkers van ruimtelijke ordening, economische zaken/toerisme, grondzaken, bedrijfscontactfunctionarissen en andere relevante afdelingen, inzicht in de verdienmodellen van de relevante stakeholders in gebieds- en projectontwikkeling, financiering van accommodaties en bedrijven, alsmede de exploitatie van recreatieondernemingen. Daarvan afgeleid komen de belangen en de rollen van de betrokken partijen in beeld. Het geeft de gemeente voldoende instrumenten om op een verantwoorde manier ook in recreatie en toerisme aan planeconomie te doen.



Doel en programma van de training

Het doel is het vergroten van theorie- en praktijkkennis over recreatieve projectontwikkeling, zodat je als projectteam van gemeenteambtenaren de dialoog met ondernemers en ontwikkelaars beter aan kunt gaan. Dit doen we met een *programma dat ingaat op zowel gebiedsvisie en projectrealisatie als de operationele exploitatie*. Zie de indeling hiernaast weergegeven.

Locatie: liefst op een vakantiepark of leisurebedrijf in uw gemeente

De cursus kan natuurlijk gegeven worden in uw gemeentehuis, maar om gefocust op het onderwerp te zijn en te blijven en ook in de sfeer te komen, hebben wij de voorkeur voor een zaal in een recreatiebedrijf in of nabij uw gemeente. Dit vormt ook meteen een mooie locatie voor catering en ontspanning in de lunchpauze en/of, na afloop van de dag, een afsluitend drankje en hapje.

De cursusdag bestaat uit twee delen:

1. In de ochtend ligt de nadruk op kennisoverdracht over de bijzondere structuur van recreatie en toerisme, de modellen die gehanteerd worden bij de opzet van recreatieparken en de wijze waarop deze worden beheerd/geëxploiteerd. Bij de inleidingen worden voortdurend verbanden gelegd tussen het een en het ander, want het hangt allemaal nauw samen. Om dat te verduidelijken, wordt in de ochtend sessie gebruik gemaakt van een realistische casus zoals die ook in uw gemeente zou kunnen plaats vinden;
2. Na de lunch volgt een interactief programma. Aan de hand van een door ons aangedragen situatie ontwikkelen deelnemers vanuit verschillende rollen een eigen visie of standpunt ten aanzien van de casus. Deelnemers spelen afwisselend rollen van belegger, exploitant of projectontwikkelaar, gemeenteambtenaar (RO, R&T etc.), adviseur etc. Deze werkvorm stimuleert de deelnemers vanuit de perceptie van alle stakeholders te leren denken.

In de tweede helft van de middag kunnen de deelnemers eigen cases uit hun praktijk voorleggen aan de inleiders/trainers. De trainers en deelnemers scannen het project en geven indicatieve aanbevelingen. In samenspraak proberen ze met de deelnemers tot een gedeelde oplossingsrichting te komen.

Wie zijn uw trainers?



Merlijn Pietersma

Merlijn Pietersma is ervaren in het ontwikkelen van recreatief beleid, gebiedsvisies en ontwikkelkaders voor nieuwe bestemmingen en projectplannen. Merlijn verzorgt een inleiding over de structuur (of de bedrijfskolom) van het toeristisch-recreatief product en de eigen, specifieke bijdrage van stakeholders in de ontwikkeling en exploitatie ervan. Hij legt ook nadruk op de bijzondere positie van de gemeente als regelgever enerzijds en investeerder in publieke bouwstenen van het product anderzijds.



Han Verheijden

Han Verheijden legt uit hoe de opzet, financiering en exploitatie van een recreatief project eruitziet en hoe deze met elkaar samenhangen. Conceptuele mogelijkheden verschillen per locatie en de invloed daarvan op noodzakelijke schaalniveaus worden toegelicht. Indicatief geeft Han inzicht in ontwikkel- en exploitatiemarges van type accommodaties en locaties. Daarvan afgeleid kan de gemeente gefundeerd aan planeconomie doen en zijn uitgangspunten in de ruimtelijke ordening onderbouwd inbrengen.

VERHEIJDEN
CONCEPTEN

Praktische informatie

Aantal deelnemers: maximaal 12

Kosten: € 650,00 excl. btw per deelnemer en een minimum van € 4.500 excl. btw. bij minder dan 7 deelnemers.

Na afloop van de dag ontvangt iedere deelnemer een digitale documentatie-set met alle relevante informatie en de inleidingen.

Persoonlijk doorpraten over de cursus?

Nadere informatie:

Wander Groot

06 519 22 520

wgroot@nhn.nl

Demi Karssen

06-86880900

d.karssen@zka.nl



In samenwerking met:



VERHEIJDEN
CONCEPTEN

ZKA LEISURE STRATEGY

Brugstraat 1A

5211 VS 's-Hertogenbosch

088 - 210 02 50

info@zka-strategy.nl

www.zka-strategy.nl