

# Macro-Exploitatie

## Een houdbaar verdienmodel voor gebiedsontwikkeling

Tot 2008 was de financiële haalbaarheid in de gebiedsontwikkeling vaak geen probleem. De ontwikkeling van vastgoed zorgde voor mooie rendementen bij gemeenten, beleggers, ontwikkelaars én eigenaren. Met de economische crisis is deze periode echter abrupt tot een einde gekomen. Gemeenten merken dit door dalende opbrengsten vanuit de grondbedrijven, terwijl beleggers, ontwikkelaars en eigenaren in toenemende mate moeten afschrijven op hun bezit.

**De vraag is nu of en zo ja waar in de toekomst nog waardecreatie kan worden gerealiseerd.**

Met een krimpende (beroeps)bevolking in het verschiets, ligt de focus op het behoud van bestaand vastgoed voor de hand. Vernieuwing van bestaand vastgoed is echter vaak complex en kostbaar. Momenteel lopen veel gebiedsontwikkelingen vast omdat de directe kosten en baten van de ontwikkeling op middellange termijn (5 tot 10 jaar) niet in evenwicht zijn. De gebiedsexploitatie beperkt zich daarbij doorgaans tot de kosten en baten voor directe gebruikers en eigenaren. De brede maatschappelijke effecten van de gebiedsontwikkeling worden vaak wel onderkend maar onvoldoende meegewogen in het besluitvormingsproces.

Roots Beleidsadvies en Pragt Gebiedsontwikkeling bundelen hun krachten en bieden een oplossing waarbij de maatschappelijke waardecreatie in de toekomst een volwaardige(re) plaats in de gebiedsontwikkeling krijgt.

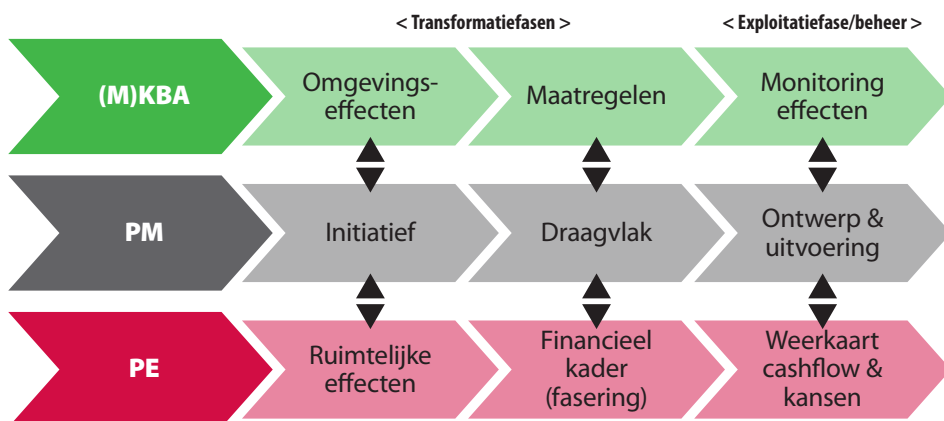
Het gebruikelijke verdienmodel van de grondwaardesprong wordt daarbij ingewisseld voor een model dat de ruimtelijke, sociale en economische toekomstwaarde van een gebied centraal stelt. Gebiedsontwikkeling wordt flexibeler, maar vooral meer vraaggericht. Het is tijd gebiedsontwikkeling in een breder verband te plaatsen en de invloed op de economische structuur in een gebied mee te nemen.

Vergaande ketenintegratie is daarvoor nodig. De gebiedsontwikkeling nieuwe stijl vraagt dan ook om een bredere kijk op de gebiedsexploitatie: **de Macro-Exploitatie.**



## Hoe werkt de Macro-Exploitatie?

In een Macro-Exploitatie worden ook de omgevingseffecten in euro's uitgedrukt. In de huidige gebiedsexploitaties geldt dit vaak alleen voor de directe kosten en baten van een project. In deze tijden van keuzes maken (welke projecten gaan nog wel door?) zouden juist omgevingseffecten ook financieel vertaald moeten worden. De omgeving is immers onlosmakelijk verbonden met de gebiedsontwikkeling. Om tot een optimaal plan te komen, ook financieel, moet buiten de plangrenzen worden gedacht. De Macro-Exploitatie combineert de exploitatie van een gebied met die van de omgeving.



In de Macro-Exploitatie wordt kennis van maatschappelijke kosten-batenanalyses (MKBA), planeconomie (PE) en projectmanagement (PM) gebundeld. Deze disciplines zijn onmisbaar om een gebiedsontwikkeling te laten slagen (zie figuur). De gebiedsexploitatie vormt in De Macro-Exploitatie het startpunt: hiermee worden de ruimtelijke effecten en de directe kosten en baten van een project in beeld gebracht. De Macro-Exploitatie gaat verder waar de gebiedsexploitatie stopt: met behulp van een MKBA worden ook indirecte en externe effecten van een project financieel vertaald. Goed projectmanagement is tenslotte nodig om met deze bouwstenen draagvlak te creëren en ook daadwerkelijk een transformatie op gang te brengen. Hiermee blijft het niet alleen bij advies, maar wordt ook gezorgd voor een goede uitvoerbaarheid.

## Stappenplan

Voor het gebiedsproces en het opstellen van de Macro-Exploitatie hebben Pragt Gebiedsontwikkeling en Roots Beleidsadvies het volgende stappenplan ontwikkeld:



De Macro-Exploitatie is een aanpak die zich kenmerkt door flexibiliteit. De aanpak is eenvoudig toepasbaar met mogelijkheden tot maatwerk voor uw project. Een kansencarta (stap 1 in het overzicht) bieden wij vrijblijvend aan. Biedt dit voldoende kansen, dan kunnen wij overgaan tot de andere stappen.

**“Het resultaat is een nieuw verdienmodel en een houdbaar uitvoeringsprogramma”**

## Pragt Gebiedsontwikkeling en Roots Beleidsadvies als betrouwbare kennispartner

Pragt is een adviesbureau dat zich richt op projectmanagement en gebiedseconomie en de snijvlakken hiervan. Pragt staat voor pragmatisch werken aan prachtige projecten in de gebiedsontwikkeling. De kernwaarden van het bureau zijn menselijkheid, nuchterheid, eenvoud, dynamiek en professionaliteit. Roots Beleidsadvies is een onderzoeks- en adviesbureau dat opereert op het snijvlak van ruimte, economie en vastgoed. Roots helpt haar opdrachtgevers bij het inventariseren van de specifieke kenmerken van een gebied, het in beeld brengen van relevante trends en ontwikkelingen en het opstellen van een visie. Bovendien brengt Roots de effecten van ingrepen in het sociale, economische en fysieke domein in kaart.

De kennis van en ervaring met planeconomie, projectmanagement en maatschappelijke kosten-batenanalyses maken Pragt Gebiedsontwikkeling en Roots Beleidsadvies samen tot uw kennispartner voor de ontwikkeling van uw gebied.

## Interesse?

Meer informatie over de Macro-Exploitatie vindt u op: [www.macro-exploitatie.nl](http://www.macro-exploitatie.nl)

Mail: [info@macro-exploitatie.nl](mailto:info@macro-exploitatie.nl)

Telefoon Pragt: 026-3612110

Telefoon Roots: 070-7799469