

Training 1 - Grip op Vastgoed- en Gebiedsontwikkeling

Leergang voor Corporatie Commissarissen

4 PE

Context | Opzet en leerdoelen | Docenten | Praktische informatie

Programmaboekje

FAKTON 

ACADEMY



Het belang van Grip op Vastgoed- en Gebiedsontwikkeling

De woningbouwopgave voor corporaties is groot. Tegelijk is vastgoed- en gebiedsontwikkeling complexer geworden: meer ketenafhankelijkheden, langere doorlooptijden en grotere financiële onzekerheden.

Dat vraagt van jou scherpe toetsing: klopt het plan, klopt de businesscase, en klopt het verhaal achter de aannames?

In deze training krijg je grip op de fasen, spelers en financiële logica achter vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Je leert welke parameters de uitkomst écht sturen, hoe scenario's doorwerken en waar risico's zich vaak verstoppen - in de grondpositie, de samenwerking, de planning, of in aannames die "onder water" blijven.

Verwacht een compacte, praktijkgerichte bijeenkomst met herkenbare casuïstiek, heldere uitleg en inzicht in stuurvariabelen. Je gaat naar huis met een compact toezichtrepertoire met kernvragen per fase, checklists en een denkkader om investeringsdilemma's te wegen. Direct toepasbaar in jouw boardroom.

Anne van Eldonk

Partner Fakton Academy

Commissarissen in spé en bestuurders die nog beter willen teamen met hun RvC zijn ook van harte welkom!

Opzet van het programma

Van inhoudelijke duiding naar toezichthoudend handelen

De training verbindt inhoudelijke duiding (begrippen, fasen, actoren en financiële aspecten) met toezichthoudend handelen. Dit vertaalt zich door in de opzet en werkvormen, in een combinatie van:

- **Inzicht:** hoe grijpt vastgoed- en gebiedsontwikkeling financieel en procesmatig in elkaar;
- **Toepassing:** werken met casuïstiek en herkenbare investeringsdilemma's;
- **Reflectie:** wat betekent dit voor jouw rol als commissaris en voor boardroom-dynamiek?



Wat je na deze training anders doet

Na deze training kijk je met meer grip naar vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Je duidt sneller wat er in een project speelt, ziet beter welke factoren de uitkomst bepalen en voert met meer vertrouwen het gesprek met bestuur en mede commissarissen.

Concreet betekent dat:

- Je herkent de belangrijkste **bouwstenen** van vastgoed- en **gebiedsontwikkeling** (fasen, rollen/actoren en afhankelijkheden) sneller en vertaalt die naar aandachtspunten die ertoe doen voor jouw toezicht.
- Je beoordeelt investeringstrajecten scherper op **financiële logica**: welke parameters sturen de uitkomst, hoe werken scenario's door en welke risico's moeten expliciet op tafel komen.
- Je stelt betere **toezichtvragen** bij **ontwikkel- en investeringsvoorstellen**, met oog voor governance, risico's, dilemma's en besluitkwaliteit.
- Je voert het **gesprek** met bestuur en mede commissarissen effectiever, zonder te vervallen in de uitvoering.
- Je ziet beter hoe **projectkeuzes** in vastgoed- en gebiedsontwikkeling doorwerken in de **portefeuillestrategie** met doorwerking naar duurzaam presteren op de langere termijn.



In RvC's bestaan doorgaans (grote) verschillen in vastgoed- en financiële bagage. Daarom werken we met een korte digitale intake vooraf. Zo hebben wij een goed beeld van de deelnemers en hun specifieke leerbehoeften en leggen we (waar gewenst) specifieke accenten.

Tijdens de training passen we diverse activerende en reflecterende werkvormen toe om het inzicht te vergroten, zowel plenair als in kleine groepjes.

Agenda

15:15u

Inloop en ontvangst

15:30u

Positionering en context

- Vastgoedontwikkeling binnen de corporatie-opgave
- Vastgoedmarkt- en waardeketen

16:15u

Samenwerkingspartners

- Samenwerking met gemeenten en de impact van gemeentelijk grondbeleid
- Samenwerking met ontwikkelaars en bouwers

16:45u

Financiële principes in vastgoed- en gebiedsontwikkeling

- Stichtingskosten bij ontwikkeling in uitleggebied en bij herstructurering
- De *één-woning-gebiedsontwikkeling* voor koop, middenhuur en sociale huur

17.30u

Pauze met warme maaltijd

18:00u

Financiële haalbaarheid en stuurvariabelen

- Impact op corporatie financiën aan de hand van de *één-woning-corporatie*
- Draaiknoppen om haalbaarheid te verbeteren

18:45u

Toezicht in de praktijk

- Scenario's en dilemma's (financieel vs volkshuisvestelijk)
- Toezichtvragen gekoppeld aan de fases van het ontwikkelproces

20:00u

Netwerkborrel

Wat je kunt verwachten

Financiële businesscase De VEX van één woning


STICHTINGSKOSTEN - HERSTRUCTURERING				
KOSTEN		Sociale huur	Middenhuur	Koop
Grond	€	16.500	35.000	80.000
Bouwkosten	€			
Bijkomende kosten	14%	€	€	€
AK	4,5%	€	€	€
Winst&Risico*	3,5%	€	€	€
BTW	21%	€	€	€
TOTAAL	€			
VON per m2	€			



De financiële ratio's in beeld Aan de slag met de één woning woningcorporatie

- Wat gebeurt er met de LTV en ICR als:**
- we de woning ingrijpend renoveren a € 50.000,-?
 - we sloop/nieuwbouw plegen?

LTV
€ 110.000 /
€ 200.000
= 55%

Balans	
Activa	Passiva
	Eigen Vermogen € 90.000
Beleidswaarde € 200.000	Lening: € 110.000
Totaal: €200.000	Totaal: €200.000

Werk de drie scenario's globaal uit in balans en resultaatrekening. Wat denk je dat er gebeurt? Wat is dan de LTV en ICR?

De vier grote opgaven Bepalende contouren voor corporatiebeleid

- Woningcorporaties financieren hun activiteiten voornamelijk met **huurinkosten en leningen**.
- Omdat zij **non** woningcorporatie dividend uit.
- Dit betekent dat er wordt ingezet om huurinkosten te verhogen.



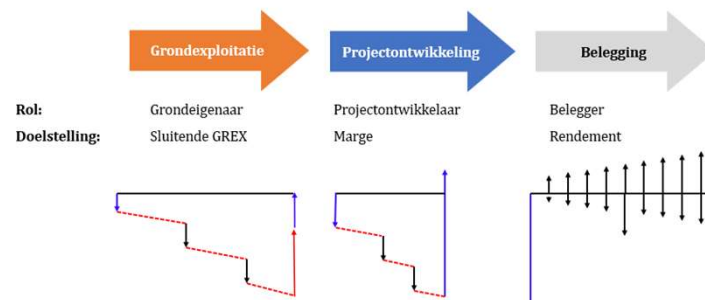
Aan welke knoppen kun je als corporatie draaien?

- Huuropbrengst: niet aftoppen
- Bouwkosten
- Verdichten
- Rolneming
-

Verschiede schaalniveaus Onderscheid van publieke invloed op vier niveaus



Rol en doelstelling per fase Het vastgoedontwikkelingsproces kent verschillende fases met andere rollen en doelstellingen



Docenten

De training wordt altijd verzorgd door twee docenten: één docent met als kernexpertise vastgoed- en gebiedsontwikkeling en één docent met meer ervaring op het bestuurlijk niveau van corporaties. Alle trainers hebben ervaring in de sector en zitten geregeld aan tafel bij bestuurders en RvC's van woningcorporaties, als ook bij gemeenten en ontwikkelaars. De trainers zijn daarom in staat om het gesprek op zowel inhoud als de toezichtrol te begeleiden.



Yucel Unlu
Zelfstandig adviseur &
interim manager
Capcon



Léon van der Wal
Associate partner
Fakton Academy

Director
Fakton Valuation



Ruben Hümmels
Zelfstandig adviseur
Reflow



Chander Jagernath
Director corporaties
Fakton Consultancy



Anne van Eldonk
Partner en voorzitter
Fakton

Over Fakton

Fakton is een platform van ondernemingen dat complexe financiële, strategische en ontwikkelvraagstukken begeleidt in het domein van ruimte, vastgoed en energie. De ondernemingen binnen het platform - Consultancy, Valuation, Energy, Development, Executives en Academy - zijn allen actief op het snijvlak van publiek en privaat.

Voor wie zich alvast wil verdiepen....

Webinar: [Webinar Betaalbare Woningen bij gebiedsontwikkeling | Fakton Academy](#)

De businesscase van de betaalbare woning, specifiek middenhuur en betaalbare koopwoningen

Artikel: [Zonder extra financiering kunnen woningcorporaties nauwelijks meer bijbouwen | Gebiedsontwikkeling.nu](#)

Artikel over de financiële uitdagingen van corporaties in relatie tot gebiedsontwikkeling

E-Book: [Fundamenten van de waardeketen | Fakton Academy](#)

Introductie in de vastgoedwaardeketen en de businesscases van de verschillende partijen in die waardeketen

Rapport: [Tussen missie en markt | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#)

Verkenning naar concurrentiedynamiek rond grond- en ontwikkelposities van woningcorporaties

Praktische informatie

In deze training krijg je grip op de fasen, spelers en financiële logica van vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Je werkt met herkenbare casuïstiek, bruikbare denkkaders, checklists en toezichtvragen die je direct kunt toepassen in de boardroom. Wil je projectbesluiten ook beter kunnen verbinden aan de bredere koers van de corporatie? Combineer Training 1 dan met **Training 2 Passende Portefeuillestrategie** en versterk jouw toezicht over de volle breedte. Zie onze website voor meer informatie over training 2 of vraag een vrijblijvend adviesgesprek aan.

Wil jij met jouw **voltallige Raad van Commissarissen, eventueel in combinatie met het bestuur**, deze training doorlopen, informeer dan naar onze **op maat Inhouse trainingen**.

Neem contact op met Anne van Eldonk per e-mail academy@fakton.com of telefonisch +31 (0)6 51 85 31 04.

Permanente educatie (PE-punten)

Bestuurders en Commissarissen van woningcorporaties:

4 PE

Duur: 4½ uur inclusief pauze

Locatie

Na inschrijving kun je jouw locatievoorkeur opgeven met een keuze uit:

- Rotterdam
- Utrecht
- 's Hertogenbosch

Investering: € 790,- excl. BTW

Combinatievoordeel: Indien je ook *Training 2 - Passende Portefeuillestrategie* binnen één jaar volgt, ontvang je als deelnemer € 100,- korting op jouw inschrijving.

Data en inschrijving

De actuele data staan op onze website.

Inschrijven kan ook via onze website: [Schrijf je hier in](#)

