

Rolprofiel: Planeconoom Ontwikkelbedrijf

1. Functie-informatie

Functienaam

Planeconoom Ontwikkelbedrijf

2. Werkomgeving

- De werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een programma. Onder programma verstaan wij 'het aansturen van een verzameling van tijdelijke, complexe en samenhangende inspanningen (projecten, subsidies, maatregelen, reguliere lijnactiviteiten) in verschillende beleidssectoren gericht op het bereiken van expliciete (maatschappelijke, strategische) doelen, waaraan mensen met beperkte middelen doelgericht samenwerken. Het besluit tot instellen van een programma wordt genomen door de algemeen directeur. De aansturing van het programma wordt verzorgd door een programmamanager. Het ontwikkelbedrijf bij de Provincie Noord-Brabant is in 2010, met de vaststelling door PS van het beheerstatuut ontwikkelbedrijf, opgericht om "de feitelijke realisering van ruimtelijke projecten van provinciaal belang" mogelijk te maken.

De samenleving verandert en de provincie beweegt mee. De veranderingen in de samenleving komen bijvoorbeeld tot uiting doordat de provincie steeds vaker wordt benaderd door maatschappelijke partners met de vraag of de provincie kan en wil participeren in initiatieven en projecten. De projecten worden geïnitieerd vanuit de samenleving waarbij partijen laten zien zelf ook nadrukkelijk te willen investeren. Het zijn projecten die een maatschappelijke businesscase vormen en maatschappelijke waarde creëren die om een andere inzet van het ontwikkelbedrijf vragen.

Daarnaast ligt er vanuit de organisatie de nadrukkelijke opgave om meer opgave gestuurd te werken aan voor de provincie belangrijke opgaven zoals de energieagenda, programma werklocaties, de woonagenda, aanpak ondermijning, etc. Dit houdt in dat opgaven vanuit meerdere invalshoeken, in balans, en vanuit verschillende programma's en projecten door het ontwikkelbedrijf worden uitgevoerd. Daarbij zijn de sleutelwoorden: meer integraal, samen met maatschappelijke partners en resultaatgericht.

Het provinciaal ontwikkelbedrijf is opgericht om waar nodig door privaatsrechtelijk te handelen en risicodragend te investeren provinciale beleidsdoelen te realiseren. Het ontwikkelbedrijf realiseert inmiddels provinciale doelen voor veel programma's.

Door de kennis en ervaring die is opgebouwd bij het ontwikkelbedrijf wordt het ontwikkelbedrijf steeds breder ingezet. Niet alleen voor het uitvoeren van verkenningen en projecten, het aan- en verkopen en beheren van gronden, maar steeds meer als kennisleverancier bij beleidsontwikkeling om te zorgen dat beleidsdoelen daadwerkelijk

kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast functioneert het ontwikkelbedrijf in toenemende mate als intermediair die de maatschappelijke vraag van 'buiten' verbindt met de provinciale opgaven 'binnen'. Hierbij sturen we primair op het creëren van integrale maatschappelijke meerwaarde bij een ontwikkelopgave.

- We ontwerpen creatieve en praktische oplossingen om samen met andere partijen ruimtelijke ontwikkelingen financieel en contractueel mogelijk te maken. Wij hebben verstand van publieke en private geldstromen, contract- en risicomanagement en waardecreatie. Wij brengen voor gebieds- en vastgoedontwikkelingen in beeld wat directe kosten en opbrengsten zijn, welke waardestromen ontstaan én wat we er maatschappelijk mee bereiken. Wij onderhandelen met ontwikkelaars en investeerders en spreken hun taal, kennen hun mindset en doelen en die van hun klanten. Wij zetten onze marktkennis en onze financiële en juridische kennis in om tot afspraken te komen, deze vast te leggen en te bewaken.
- Als lid van het projectteam voer je scenariostudies uit en stel je marktanalyses evenals risicoanalyses op en toets je de financiële haalbaarheid van complexe opgaven. Daarmee zorg je met creatieve inzet, kennis en vaardigheden op het gebied van vastgoed en grondzaken ervoor dat ruimtelijke plannen in Noord-Brabant een realiteit worden.

3. Resultaatgebieden

- Strategisch adviseren binnen ruimtelijk fysieke gebied en planprojecten waarin integraal advies wordt gevraagd m.b.t. rol en positionering (kaders) ontwikkelbedrijf;
- Multidisciplinaire advisering binnen deelnemingen cq. samenwerkingsverbanden;
- Opstellen en actualiseren van grondexploitatieberekeningen, exploitatieplannen, haalbaarheidsstudies, risicoanalyses;
- Adviseren op het financieel-economisch resultaat van plannen en projecten te optimaliseren en van de financiële en ruimtelijke programmatische haalbaarheid;
- Optreden als adviseur en deskundige bij onderhandelingen met betrekking tot overeenkomsten (samenwerkingen, PPS, verwervingen, etc.);
- Zelfstandig opstellen van haalbaarheidsstudies, plan/stichtingskosten, begrotingen, budgetten en prognoses naar de verschillende ontwikkelingsfasen ten behoeve van besluitvorming van het managementteam en bestuur;
- Ondersteunen van projectleiders met marktanalyses, haalbaarheidsberekeningen, cashflowbegrotingen, risicoanalyses en civieltechnische kostenramingen van gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc;
- In samenspraak met vastgoedadviseurs, projectleiders en ruimtelijke (gebieds)regisseur voorstellen doen voor financiële strategie en contractvorming bij gebieds- en vastgoedontwikkelingen;

- Adviseren van management en bestuur ten aanzien van risicomanagement op project- en portefeuilleniveau;
- In het kader van de verantwoordingscyclus jaarlijkse actualisatie grondexploitaties organiseren en uitvoeren;
- Bij deze ontwikkelingen waar mogelijk slimme en vernieuwende financiële verbindingen leggen, bijvoorbeeld door mogelijkheden te verkennen van publieke en/of private fondsvorming, met de (meer) thematische ruimtelijke opgaven waar Utrecht voor staat, zoals energietransitie, duurzaamheid, (smart) mobility en (nieuwe) economie;
- Uitbesteden van werkzaamheden en aansturen van interne projecten en externe bureaus wat betreft gebied en planeconomische opgaven;
- Betrokkenheid bij onderhandelingen met marktpartijen en/of publieke partijen over exploitatieovereenkomsten en gronduitgiftes;
- Het onderhouden van contacten met opdrachtgevers en bijdragen aan de kennis- en productontwikkeling (in- en extern).

4. Speelruimte

- Zie hiervoor.

5. Kennis

- Opleidingsindicatie: Academisch werk- en denkniveau
- Kennis: de medewerker heeft een brede kennis van het vakgebied en een breed inzicht op andere terreinen.
- Verder inhoudelijke kennis op het vakgebied van:
Gebied- en planeconomie;
projectontwikkeling en onderhandelingen;
kennis van exploitatiemodellen;
ervaring op het gebied van waardebeoordeling vastgoed en risico- en gevoeligheidsanalyses.

6. Vaardigheden

- Verbinder
- Visionair
- Regisserend naar de omgeving
- Creatief
- Innovatief vermogen
- Proactief en zelfstandig
- Politiek-bestuurlijke sensitiviteit
- Zelfbewust
- Omgevingsbewust

7. Contacten

- Zie hiervoor.