

Økonomi i byudvikling: Hvordan tænker developeren?

Hvordan forbereder man sig som byplanlægger og embedsmand bedst til forhandling-er og samarbejde med investorer og developere, så kommunen opnår den bedste position ved forhandlingsbordet?

Af projektleder, cand. scient. soc. Christian Broen
og byplanarkitekt Marianne Bendixen, Dansk Byplanlaboratorium

“ Vi vil gerne vide mere om, hvordan ejendoms-markedets aktører tænker og hvilke tidsperspektiver de arbejder ud fra.

Henvendelse fra Københavns Kommune, der bestilte skræddersyet kursus i 2017.

Planlæggere er ofte på udebane, når der skal forhandles med garvede investorer og developere. Men samarbejdet og forståelsen af markedets rationaler er helt afgørende for, at man som kommune kan lave realiserbare planer. Dansk Byplanlaboratorium oplever i disse år stor interesse fra kommunale planlæggere for at blive rustet til at forstå de økonomiske drivere indenfor ejendomsudviklingen. Det er bl.a. afsættet for vore udbudte kursus „Økonomi i byudvikling“ og for en række skræddersyede kurser og seminarer til forskellige kommuner.

Byudvikling eller hurtige gevinster

Som byplanlægger møder man ofte forskellige developerperspektiver. Der er både store landsdækkende og små lokale developerfirmaer, der opererer med meget forskellige grader af volumen i projektporteføljen og

risikovillighed på afkast. Og så er der de helt store spillere som pensionskasserne, der helst vil bygge boligprojekter i landets største kommuner til minimum 100 mio.kr. Vi bygger på kurserne forståelsen op omkring de centrale begreber og metoder, der findes i projektudviklingsøkonomien. Og vi introducerer metoder til beregning af forskellige businesscases, der kan hjælpe med at afdække om en ønsket byudvikling overhovedet kan realiseres.

Det handler også om dialog

Projektemes økonomi er helt afgørende i byudviklingen, men det handler også om at få en bedre gensidig forståelse for hinandens interesser. Derfor har vi på de aktuelle kurser haft en række developere til at holde åbenhjertige og ærlige oplæg om, hvor de gerne vil investere og hvordan det gode plangrundlag ser ud med „developerøjne“. Som en fast del af kurset gennemgår vi også en konkret lokalplan ud fra et investeringsperspektiv. Kurset giver mulighed for at lære at lave et konk ret og case-baseret „quick'n'dirty-regnestykke“ som kan indikere, hvor stort developerens afkast er – og styrker kommunens position både i planlægningsfasen og ved forhandlingsbordet.

Hovedbudskaber fra „Økonomi i Byudvikling“:

- Quick 'n' dirty – lav det hurtige regnestykke med udgangspunkt i det eksisterende marked. Det kan give en et præj om „go eller no go“ – altså om det er noget forvaltningen skal bruge kræfter på eller om markedet først skal modnes.
- Tag regnestykket med til forhandlingen/dialogen med developeren.
- Foretag en gennemgang af den kommunale lokalplanlægning set med investorøjne.
- Vurder om der er et marked for det.
- Få forståelse for forskellige developerperspektivers interesser i ejendomsudviklingen.
- Få en fælles forståelse for forvaltningens styrkepunkter, ømme punkter og muligheder – og en platform for at trække i samme retning.

“ Jeg har fået indblik i virkeligheden på den anden side af bordet.

Fra evalueringen af skræddersyet kursus i januar 2017.

Kurser efter behov

I Byplanlaboratoriet skræddersyr vi gerne et program til et seminar eller kursus med udgangspunkt i jeres behov. Det kan handle om byudvikling, klimatilpasning, den nye planlov eller noget helt andet.

