

## Leergang Projectontwikkeling

### Doel van alle NEPROM-opleidingen: professionalisering van het vak!

Een goede samenwerking tussen overheid en projectontwikkelingsmaatschappijen bevorderen, staat bij de NEPROM hoog op de agenda. Daarnaast heeft de NEPROM als doelstelling een bijdrage te leveren aan de professionalisering van het vak projectontwikkeling. Met een kwalitatief hoogwaardig pakket aan opleidingen brengt de NEPROM gedegen kennisoverdracht tot stand. Persoonlijk, professioneel, interactief en praktijkgericht zijn de kernwoorden voor de opleidingen van de NEPROM.



# Het vastgoedproces van A tot Z

**Projectontwikkeling is een vak, met de ontwikkelaar als spin in het web. Een vak dat je kunt leren. De beginselen van dit vak leer je bij de Leergang Projectontwikkeling van NEPROM. In kort bestek biedt deze opleiding je een overzicht van alle fasen van het vastgoedproces, van conceptvorming en -ontwikkeling tot exploitatie. Al meer dan 30 jaar is de opleiding een begrip in de vastgoedwereld.**

“Deze opleiding is perfect afgestemd op de wensen van jonge professionals, mensen met enkele jaren ervaring in het vastgoed. Uniek is de brede en integrale benadering. In vier blokken van twee dagen komen alle onderdelen van het ontwikkelvak aan bod, zodat je als deelnemer een helder zicht krijgt op de samenhang in een project. Het geheel is meer dan de som der delen. Als projectontwikkelaar stuur je het hele proces aan en moet je opdrachten aan derden goed kunnen formuleren. Daar is deze leergang op gericht. Ik geloof niet dat er een andere opleiding is die dit biedt.” Aan het woord is Hella Hendriks, hoofddocent van de Leergang Projectontwikkeling. Zij is de verbindende factor en bewaakt de kwaliteit en de rode draad.

## Steviger in je vak

Juist door de breedte van het programma en de casus waar je gezamenlijk aan werkt, is de opleiding interessant voor mensen met verschillende functies en achtergronden. Ze werken bij commerciële ontwikkelaars, woningcorporaties, banken, vastgoedbeleggers, gemeenten en adviesbureaus. “Die diversiteit koesteren we. Voor wederzijds begrip is het belangrijk dat je elkaars perspectief leert kennen”, zegt Hella Hendriks. “Ervaringen uitwisselen met vakgenoten helpt om steviger in je vak te staan, of je nu afkomstig bent van een gemeente of werkt bij een woningbouwcorporatie. In de colleges besteden we hier ook aandacht aan. Een van de docenten, Pierre van Rossum, werkt bij de gemeente Amsterdam. Hij vertelt in zijn college iets over het imago van ontwikkelaars bij gemeenten, en andersom.”

## Meerwaarde

Jonge professionals hebben vooral behoefte aan houvast, een leidraad voor het complexe en uitdagende proces van projectontwikkeling. “Dit houvast proberen we hen te bieden tijdens de Leergang Projectontwikkeling. Dat is de belangrijkste meerwaarde van de leergang”, benadrukt Hella Hendriks. De blokken kennen een intensief programma: twee volle dagen met een overnachting in een hotel. Dit creëert ruimte voor netwerken en reflectie. “Juist door even afstand te nemen van je werk ontstaat er helderheid en overzicht. Mensen realiseren zich ineens: ‘Hé, ik ben die spin in het web, ik heb een prominente rol binnen het project.’ Deze bewustwording helpt je bij je professionele ontwikkeling.”

## Leergang Projectontwikkeling

### Wat levert het je op?

1. Een globaal overzicht van alle fasen van het proces: conceptvorming, ontwikkeling, realisatie en exploitatie.
2. Inzicht in je eigen rol binnen dit proces en je relaties met andere spelers.
3. Bekend zijn met de belangrijkste principes en randvoorwaarden.
4. Methoden en technieken om je werk goed en efficiënt te doen.
5. Je professionele netwerk versterken.
6. Herkenning, ervaringen delen en je laten inspireren door de praktijkvoorbeelden.



## Maak kennis met je mede-deelnemers

Ieder jaar volgen zo'n honderd ambitieuze vastgoedprofessionals de Leergang Projectontwikkeling. Het is een gemêleerd gezelschap. Je komt er projectontwikkelaars tegen, planeconomen, marketeers bij projectontwikkelingsmaatschappijen en woningcorporaties, maar ook adviseurs vastgoed bij gemeenten, beleggers, adviesbureaus en ontwerp bureaus. Ze staan aan het begin van hun carrière in het vastgoed of hebben al enkele jaren ervaring. Wie zijn deze deelnemers? Wat zijn hun ervaringen met de opleiding? En welke nieuwe skills en inzichten komen hen vooral van pas in hun werk? We vragen het aan hen.



Evenementenlocatie De Prodentfabriek in Amerstfoort

## “Meer zelfvertrouwen en extra alert in mijn werk”

Als projectleider bij het Vastgoedbedrijf van de gemeente Oss is Sanne Gielis betrokken bij een brede range aan projecten, zowel privaats als maatschappelijk. Vorig jaar volgde Sanne de Leergang Projectontwikkeling.

“Ik heb Bestuurskunde gestudeerd, heb dus geen inhoudelijke of bouwkundige achtergrond. Bij de private projecten, waarbij je om de tafel zit met professionele partijen zoals ontwikkelaars, architecten en bouwbedrijven, vond ik dat wel eens lastig. De NEPROM leergang leek me een goed startpunt om kennis bij te spijkeren. Juist omdat je in vogelvlucht langs al die gebieden gaat waar je als projectleider mee te maken hebt.”

Was deze opleiding van de NEPROM voor jou een logische keuze? Gemeenten hebben immers een heel andere kijk op de zaak dan marktpartijen.

“Ja, ik heb heel bewust voor deze opleiding gekozen en voor een leeromgeving waarin marktpartijen goed vertegenwoordigd zijn.

Dit is mijn eerste baan, ik ken dus alleen de kant van de overheid. De invalshoek van ontwikkelaars is relatief nieuw voor mij. Het was waardevol om te ontdekken hoe zij tegen een vraagstuk aankijken en waar hun focus ligt. Dat was overigens wederzijds; ook voor ontwikkelaars is het nuttig om te begrijpen hoe de dingen gaan bij een gemeente. Als je elkaar beter begrijpt, verloopt de samenwerking soepeler.”

Welke aspecten vond je het meest interessant?

“De colleges over conceptontwikkeling vond ik bijzonder boeiend. Als gemeenten laten we dat gedeelte van een project meestal aan de



ontwikkelaar over. Dus het was extra leuk om hiermee bij de uitwerking van onze casus aan de slag te gaan. Nuttig en interessant vond ik ook de colleges waarin de financiële kaders van een project behandeld werden en waarin de juridische aspecten aan bod kwamen. Die stof wil ik graag verder uitdiepen om het nog iets meer te laten bezinken.”

Wat neem je uit deze opleiding mee in je werk?

“De opleiding heeft me duidelijk gemaakt dat ik al meer wist dan ik van tevoren dacht. Met ruim drie jaar ervaring heb ik al een aantal typen projecten langs zien komen. Ongemerkt pik je toch een hoop ervaringskennis op. Dat geeft zelfvertrouwen. Ik trek nu eerder werk naar me toe en pak gemakkelijker projecten op. Bovendien ben ik extra alert dankzij nieuwe kennis uit de opleiding: ‘Aha, daar moet ik speciaal aandacht aan besteden.’ Of: ‘dit is een goed moment om een fiscalist of een jurist om advies te vragen.’”

## Leergang Projectontwikkeling

Valentijn Kaal, deelnemer

### “Het gaat mij om het overzicht, het bredere raamwerk”

Valentijn Kaal houdt van grote projecten. Hij wil ingrepen in het landschap doen die zichtbaar en herkenbaar zijn en waarde toevoegen aan hun omgeving. Als ontwikkelingsmanager bij AM Real Estate Development (AM RED) zit hij op de juiste plek. De spin-in-het-web rol van projectontwikkelaar past goed bij hem.

“Ik werk nu twee jaar bij AM RED en sta redelijk aan het begin van mijn carrière. Het was belangrijk voor mij om een volgende stap te zetten. Kort geleden maakte ik de overstap van projectcoördinator naar ontwikkelingsmanager. Een functie waarbij je regelmatig geconfronteerd wordt met de weerbarstige werkelijkheid rondom complexe projecten. Voor mij een prima moment om deze opleiding te volgen.”

#### Wat wil je hier leren?

“In de eerste plaats gaat het mij om het overzicht, het bredere raamwerk. Na mijn Bachelor Technische Planologie en Master Environmental & Infrastructure Planning aan de Rijksuniversiteit Groningen heb ik bij mijn werkgever in korte tijd veel kunnen leren. Bij AM RED krijg je als projectcoördinator de gelegenheid om in meerdere projecten te werken. In de praktijk doe je veel ervaring op met allerlei zaken die in die projecten voorbij komen. Mijn uitdaging als beginnend vastgoed-professional is het kaderen van al die losse ervaringen en feiten en het identificeren van punten waarop ik mijzelf kan versterken.”



#### Maakt de opleiding in dat opzicht jouw verwachtingen waar?

“Jazeker, de leergang helpt mij mijn kennis beter in perspectief te plaatsen. Eventuele *blind spots* of gaten in mijn kennis kan ik nu gemakkelijker identificeren en aanpakken. Verder is het nuttig dat je een leeromgeving wordt geboden waar je onderdelen van het proces die je tot nu toe minder vaak tegen bent gekomen eens rustig kunt doorlopen.”

#### Wat vind je vooral interessant tijdens deze opleiding?

“Veel verschillende projecten zien en ervaringen delen met anderen. Juist ook mensen die werken bij bedrijven en organisaties met een andere aanpak dan ik gewend ben. Zelf richt ik me primair op de ontwikkeling van winkels en kantoren. Ik vind het daarom bijvoorbeeld interessant om ook eens de systematiek van woningontwikkelaars te zien of vrijuit te kunnen discussiëren met iemand die als eindbelegger van een product optreedt. Het geeft me inzicht in die trajecten en in de afwegingen en denkwijzen die eraan ten grondslag liggen. Ook de contacten die je opdoet zijn nuttig: de Leergang Projectontwikkeling is een effectieve gelegenheid om je netwerk uit te breiden.”

## Leergang Projectontwikkeling

Fieke van den Beuken, deelnemer

### “Even loskomen van je dagelijkse praktijk”

Fieke van den Beuken is projectleider Slimmer Investeren bij de Eindhovense corporatie Sint Trudo. In Eindhoven wordt druk ontwikkeld en gebouwd. Fieke is betrokken bij herontwikkeling en nieuwbouw van zowel woningen als commercieel vastgoed.

“Ik heb een bouwtechnische achtergrond en had altijd al affiniteit met de gebouwde omgeving. Tijdens en na mijn architectuuropleiding werkte ik een paar jaar als designer bij een architectenbureau. Maar projectontwikkeling was nieuw voor mij, toen ik anderhalf jaar startte als projectleider. Deze opleiding geeft me houvast.”

#### Wat vond je plezierig tijdens deze opleiding?

“In de praktijk van alledag ga je vaak zó op in je werk, dat het overzicht wel eens dreigt te verdwijnen. De Leergang doorbreekt dat patroon. Dat helpt mij om een stap terug te doen, even op een andere manier en met iets

meer distantie naar mijn werk te kijken. Hoe doe ik het, en waarom juist zo? Kan ik het misschien ook anders doen? Waar wil ik naartoe, en wat wil ik nog leren? Dat vond ik fijn.”

#### Wat heb je geleerd?

“Werken aan de casus, samen met anderen vond ik interessant en leerzaam. De groep was divers, met een vertegenwoordiger vanuit de gemeente, een adviesbureau, een bank, het commercieel vastgoed en een corporatie. Juist door die interactie binnen een samengestelde groep ontwikkel je een bredere blik en zie je

hoe de verschillen in achtergrond en visie in de praktijk uitwerken. Dat schuurde soms best, maar we vulden elkaar ook goed aan.”

#### Wat neem je mee in je werk?

“Vooral het inzicht dat je verder kunt kijken dan het perspectief van mijn eigen corporatie en stad. Je krijgt zoveel invalshoeken van alle sprekers tijdens de Leergang. Ik hou nu meer in de gaten wat er in de rest van Nederland gebeurt. Bij de samenwerking met marktpartijen realiseer ik me nu meer de verschillen in visie en werkwijze. Dat zijn waardevolle inzichten.”



## Leergang Projectontwikkeling

Auke Kuipers, deelnemer

“Mijn nieuwe kennis kan ik direct in praktijk brengen”

Nog niet zo lang geleden maakte hij de overstap van projectleider naar projectontwikkelaar bij Woonpalet in Zeewolde. Zeewolde is de jongste gemeente van Nederland. Een echte groeigemeente in de weidsheid van de polder. De grote opgave voor de woningcorporatie is sociale woningbouw.

“Mijn vertrekkende collega raadde mij aan om de Leergang Projectontwikkeling te volgen. Als projectleider vastgoed ken ik natuurlijk het realisatieproces op mijn duimpje. Maar het vak ontwikkelen kende ik niet, en met name conceptontwikkeling was totaal nieuw voor mij. Dat wilde ik graag leren.”

Was dit voor jou het beste moment om deze opleiding te volgen?

“Vooraf hebben daar wel over gesproken: meteen beginnen met studie of is het verstandiger om eerst ervaring op te doen als ontwikkelaar? Achteraf ben ik enorm blij met deze keuze. Want door de sterk toegenomen vraag naar woningen zijn er ineens extra ontwikkelprojecten in Zeewolde. Veel meer dan voorzien. Ik kan mijn kennis dus direct in praktijk brengen!”

Wat heb je geleerd?

“Heel veel: kennis, vaardigheden, zelf aan de slag met een casus. De opleiding is heel breed



opgezet. Wij, van woningcorporaties zijn wellicht minder breed georiënteerd. Ik vond het een echte eye-opener om kennis te maken met de overwegingen van andere partijen: bouwers, gemeente, commerciële ontwikkelaars enzovoort. Ik ontdekte hoe creatief het vak ontwikkelen eigenlijk is. Om iets bijzonders neer te zetten moet je out of the box denken. Mijn beeld van ‘de snelle jongens’, de commerciële projectontwikkelaars, heb ik grondig bijgesteld.”

Heeft de opleiding je verrast?

“Behoorlijk, het heeft mijn verwachtingen overtroffen. Ik herinner me nog de eerste dag. Het tempo lag enorm hoog, in korte tijd werd er veel stof behandeld die nieuw was voor mij. ‘Wow, wat gebeurt hier?’ dacht ik. Maar uiteindelijk is zo’n opleiding vooral inspirerend. Je krijgt veel informatie en tools die je direct kunt inzetten in je werk.”



### Lestijden

#### 4 tweedaagse blokken (Blok 1,2,3,4)

Op donderdag (van 09.00 tot 21.30 uur)  
en vrijdag (van 09.00 tot 20.30 uur)

3 vrijdagen (van 09.00 tot 17.00 uur)

### Locatie

**Blok 1, 3, Ik en mijn team, De Werkplaats:**

Zeist

**Blok 2** Een interessante locatie in het  
midden van het land

**Blok 4** Utrecht

### Najaar 2019 - Ronde 121

**Blok 1** Een introductie, het vak en de kaders

5 & 6 september 2019

**Blok 2** Teken en Rekenen

3 & 4 oktober 2019

**LPO - Ik en mijn Team**

1 november 2019

**Blok 3** Spelers en Spelregels

14 & 15 november 2019

**Blok 4** Op naar de Realisatie

12 & 13 december 2019

**De werkplaats**

10 januari 2020

**De uitdaging**

24 januari 2020

### Najaar 2019 - Ronde 122

**Blok 1** Een introductie, het vak en de kaders

31 oktober & 1 november 2019

**Blok 2** Teken en Rekenen

21 & 22 november 2019

**LPO - Ik en mijn Team**

13 december 2019

**Blok 3** Spelers en Spelregels

16 & 17 januari 2020

**Blok 4** Op naar de Realisatie

6 & 7 februari 2020

**De werkplaats**

28 februari 2020

**De uitdaging**

13 maart 2020

### Kosten

#### voor leden van de NEPROM

€ 4.600,- excl. btw en verblijfkosten,  
incl. cursusmateriaal

#### voor overheidsmedewerkers

€ 4.950,- excl. btw en verblijfkosten,  
incl. cursusmateriaal

#### voor niet-leden

€ 5.300,- excl. btw en verblijfkosten,  
incl. cursusmateriaal

**verblijfkosten** (voor alle overnachtingen,  
lunches en diners)

€ 1.500,- excl. btw

### Interesse?

Wil je je aanmelden voor een van onze  
leergangen? Ga dan naar onze site  
[www.neprom.nl](http://www.neprom.nl) naar de pagina Leergang  
Projectontwikkeling en meld je aan via de  
knop 'direct inschrijven'.

### Optie nemen?

Wil je meedoen maar wacht je nog op  
toestemming van je leidinggevende of wil je er  
nog even over nadenken? Dan kun je een optie  
nemen op een deelnemersplaats.  
Mail dan "optie nemen deelname LPO" naar  
[opleidingen@neprom.nl](mailto:opleidingen@neprom.nl)

# NEPROM

.....  
Westeinde 28  
Postbus 620  
2270 AP Voorburg  
T 070 386 62 64  
opleidingen@neprom.nl  
[www.neprom.nl](http://www.neprom.nl)

Markthal, Rotterdam



*Fotografie Robert-Jan van Gerven*