



Uitgave 1 / 2007

**Voorwoord**

Metrum nieuwe stijl

**Hoofdartikel**

Aanpak gebiedsontwikkelingen

**Toetsingskader voor gemeente**

Provincie Limburg

**Column**

Nieuwe grondexploitatiewet

**Kennismaken**

Relatiemiddag/Publicaties/Nieuwe opdrachten

**Voorwoord**

## Nieuwe stijl

Met gepaste trots presenteren wij onze nieuwsbrief in de nieuwe huisstijl van Metrum. Krachtig, professioneel en resultaatgericht, maar zeker ook met een menselijke maat. Dat is de stijl waarin zowel wij als onze klanten zich herkennen. Dit leid ik enerzijds af uit de gesprekken die ik voer en anderzijds zie ik het aan onze goed gevulde opdrachtportefeuille. Er is een toenemende vraag naar onze expertise op het gebied van planeconomie, grondbeleid en procesmanagement.

In deze nieuwsbrief besteden wij aandacht aan een aantal aansprekende opdrachten - o.a. het opstellen van een financieel toetsingskader voor de provincie Limburg - en nieuwe producten - zoals de standaard werkwijze voor risicoanalyses en de nieuwe Grondexploitatiewet. Zo krijgt u een volledig beeld van ons bureau.

Ik wens u veel leesplezier.

Gé Vossen  
Algemeen Directeur



Gé Vossen

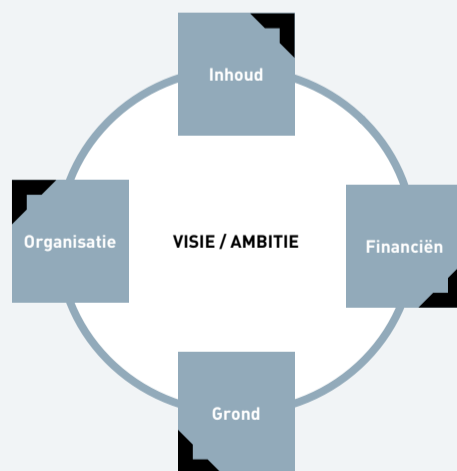
## Hoe integraal is integraal? Aanpak van gebiedsontwikkelingen

Plannen voor gebiedsontwikkeling en locatieontwikkeling zijn vaak complex van aard. Dit vraagt om een integrale aanpak. Maar wat wordt hier precies mee bedoeld? Gé Vossen en Wybe Theijse, uit de directie van Metrum, leggen het uit en vertellen tot welke resultaten dit leidt.

**Versillende pijlers**

In de visie van Metrum zijn gebiedsontwikkeling en locatieontwikkeling gebaseerd op vier pijlers:

- Inhoud: het programma en de stedenbouwkundige uitwerking van de gebieds- of locatieontwikkeling.
- Organisatie: wijze waarop stakeholders zich organiseren en samenwerken om hun doelstellingen te bereiken.
- Financiën: o.a. risicoanalyse en maatregelen om de risico's te beheersen.
- Grond: zeggenschap over de grond waarop plannen gaan verrijzen.

**Pijlers in balans**

"Bij Metrum zijn wij van mening dat een integrale aanpak vooral betrekking heeft op het op elkaar afstemmen en in balans brengen van de verschillende pijlers", zegt Gé Vossen. "Het te voeren grondbeleid dient bijvoorbeeld afgestemd te worden op de doelstellingen van het plan. Wanneer de vier pijlers niet in balans zijn, verloopt het ontwikkelproces moeizaam." Wybe Theijse illustreert dit aan de hand van voorbeelden. "Een schitterend plan dat financieel niet haalbaar is, kan niet gerealiseerd worden. Een financieel aantrekkelijk plan dat te weinig recht doet aan de doelstellingen en ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid creëert onvoldoende draagvlak. Als de betrokken partijen de risico's van het plan niet willen dragen, wordt het plan niet uitgevoerd en

als de initiatiefnemers van het plan geen controle hebben over de grond kan er misschien niet gebouwd worden."

### BALANS IS DE BASIS VAN SUCCESVOLLE PROJECTEN

**Betere besluitvorming**

De genoemde voorbeelden laten zien dat het belangrijk is een gezamenlijke visie te ontwikkelen waarbij de pijlers doorlopend met elkaar in balans zijn. "BV Nederland raakt hier ook steeds meer van doordrongen", gaat Theijse verder. "Balans is het sleutelwoord. Bij het vertrekpunt van het ontwikkelproces, maar ook bij de besluitvorming in de volgende fasen. Helder, goed uitgewerkte standpunten vastgelegd in documenten resulteren doorgaans in een snel en overzichtelijk besluitvormingsproces."

**En als de ontwikkeling al loopt**

Gé Vossen voegt hieraan toe: "Het is niet altijd mogelijk om vanaf de scratch te beginnen. Soms is de grondpositie al ingenomen, ligt de ruimtelijke visie al vast, zijn politieke standpunten ingenomen, is budgettaire neutraliteit een voorwaarde of staan verschillen in inzicht op de agenda. Dit beïnvloedt de insteek van het proces: terug naar het startpunt of een doorstart maken. Uiteraard is dit afhankelijk van de specifieke situatie."

**Pragmatische aanpak**

Het integraal benaderen van ontwikkelplannen vraagt veel creativiteit, overredingskracht en geduld. Vossen: "Metrum gaat deze uitdaging graag aan. Onze aanpak is pragmatisch. We beschikken over de juiste expertise en knowhow om de pijlers voortdurend met elkaar in balans te brengen en te houden." ◀

**Aanpak in de praktijk**

Metrum past haar aanpak met succes toe bij diverse opgaven. Voor het woonzorgcomplex Sassebourg te Sassenheim heeft Metrum in de haalbaarheidsfase de vier pijlers in balans uitgewerkt. Dit resulteerde in een helder document: een bedrijfsplan voor de ontwikkelfase. Nu, later in het ontwikkeltraject vormt dit document voor de opdrachtgevers nog steeds de basis: alle pijlers van de ontwikkeling worden hierin immers integraal behandeld.

## Toetsingskader voor gemeente Financieel toetsingskader inclusief rekenmodel voor de provincie Limburg

Het ministerie van VROM heeft de provincies aangesteld als medebudgethouder en –verdelers van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Dit budget is bedoeld voor de fysieke verbetering van bestaande woon-, werk- en leefgebieden. Via een subsidieaanvraag kunnen de kleinere projectgemeenten voor dit budget in aanmerking komen. In samenwerking met Metrum onderwerpt de provincie Limburg kansrijke projecten aan een financieel-economisch toetsingskader. Ook ondersteunt en begeleidt Metrum de gemeenten bij het optimaliseren van de financiële haalbaarheid van plannen.

### ISV2 en OSK

Metrum adviseert de provincie Limburg bij twee subsidieregelingen voor stedelijke vernieuwing:  
• ISV2: Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, 2005-2009. (Projecten die hiervoor in aanmerking kunnen komen, hebben een tekort op de grondexploitatie.)

• OSK: Ontwikkelingsmaatschappij Sociale Kwaliteit. (Deze regeling is een aanvulling op de ISV2 subsidieregeling. Hiervoor zijn pilotprojecten aangewezen waarbij de nadruk ligt op het maatschappelijke component en het bevorderen van de sociale samenhang, o.a. door te investeren in onderwijs-, welzijn- en zorgvoorzieningen.)

### Toetsingskader inclusief rekenmodule

Om de subsidiebedragen objectief en transparant over de kansrijke projecten te kunnen verdelen, heeft de provincie Limburg Metrum ingeschakeld. Metrum heeft in samenwerking met de provincie voor beide regelingen een financieel toetsingskader inclusief rekenmodule ontwikkeld.

In het toetsingskader zijn o.a. voorwaarden, criteria, plafonds, normeringen en kengetallen opgenomen. Deze gegevens zijn gebaseerd op gestandaardiseerde normen en op marktanalyses die Metrum heeft uitgevoerd. Met het rekenmodel wordt de hoogte van het tekort op de grondexploitatie vastgesteld. Ook worden knelpunten inzichtelijk waardoor plannen kunnen worden geoptimaliseerd.

### Win-winsituatie

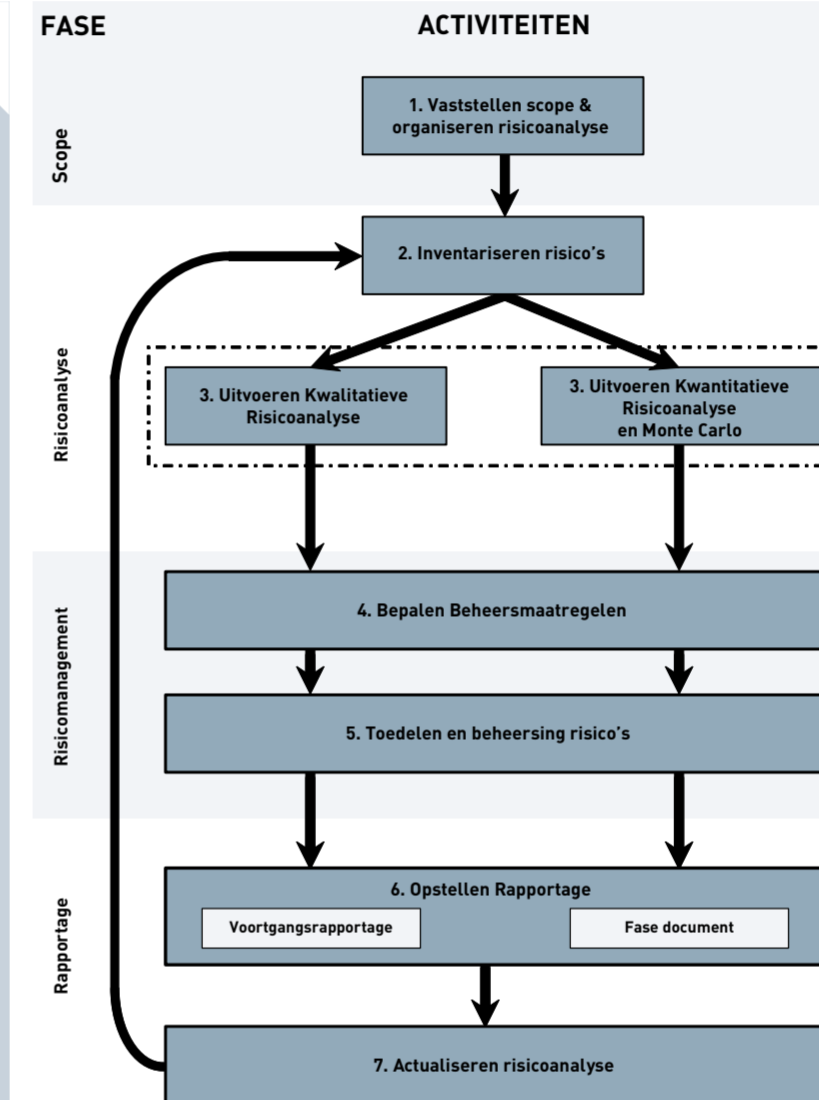
Door de expertise van Metrum en de effectieve rekenmodule is het proces rondom het toekennen van subsidie verbeterd. Dit heeft een positieve uitwerking op zowel de provincie Limburg als de gemeenten. In alle gevallen worden de projecten gefinancierd door beide partijen. Een optimalisatie van het project resulteert in een hogere kwaliteit tegen lagere kosten. Dit betekent dat de eigen bijdrage van gemeenten lager uitvallen én dat de provincie met hetzelfde subsidiebudget meer projecten kan ondersteunen.



## Een product Standaard werkwijze voor risicoanalyses

Metrum heeft ruimschoots ervaring in het uitvoeren van kwalitatieve en kwantitatieve risicoanalyses voor gemeenten. De opgedane expertise en knowhow zijn vertaald in een standaard werkwijze. Deze werkwijze is speciaal gemaakt voor projecten binnen gebiedsontwikkeling, sluit aan op de rapportagecyclus van gemeenten en is gebaseerd op beproefde methoden zoals RISMAN, risk mapping en 'Crystal Ball' van Monte Carlo.

Door de invoering van de standaard werkwijze heeft Metrum dit jaar meer risicoanalyses kunnen uitvoeren, o.a. voor de gemeente Dordrecht waarbij de werkwijze de basis vormt voor het implementeren van een risicomangement aanpak. Komende maanden werkt Metrum aan diverse risicoanalyses, zoals het onderbouwen van risicoposten in begrotingen. Meer informatie? [info@metrum.nl](mailto:info@metrum.nl)



## Column Bent u klaar voor de nieuwe Grondexploitatiewet?

Aangenomen wordt dat per 1 juli 2008 de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening en de Grondexploitatiewet ingevoerd worden. Dit brengt veel veranderingen met zich mee: geen artikel 19 procedure meer, wel projectbesluit, geen goedkeuring van de Gedeputeerde Staten voor een nieuw bestemmingsplan, geen structuurplan maar een structuurvisie en geen grondbezit meer nodig om kostenverhaal te kunnen plegen.

Indien kostenverhaal niet of onvoldoende langs privaatrechtelijke weg is zeker gesteld, moet het verschil langs publiekrechtelijke weg verhaald worden. De Grondexploitatiewet geeft gemeenten de bevoegdheid om locatie-eisen te stellen. Dit betekent dat gemeenten de bouw van een redelijk aantal sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen en het beschikbaar stellen van 'vrije kavels' kunnen afdwingen.

Toepassing van de Grondexploitatiewet eist van gemeenten ook een zeer nauwgezette marktconforme rekenwijze van uitgaven en de waardebeoordeling van grond, welke in bezit is van marktpartijen. Die m<sup>2</sup> opbrengst, gerelateerd aan de bouwcategorie die gerealiseerd wordt, dient tevens als grondslag om kosten te verdelen over de uitgifbare m<sup>2</sup> grond in het plangebied. Ook de (juridische) rechten en plichten, de van toepassing zijnde afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht, dwingt tot precisie en exacte kennis van zaken.

Mijn ervaring is dat gemeenten de rechten en plichten van de Grondexploitatiewet onderschatten en vaak nog niet of onvoldoende kennen. Een vormfout of termijnoverschrijding kan zware consequenties hebben. In kader van de GREX-wet is bijvoorbeeld 10 jaar financiële administratie voor het plangebied benodigd en op basis van deze administratie vindt afrekening plaats. Indien meer dan 5% geïnd is aan het kostenverhaal, dan is de consequentie terug betalen. Te weinig heffen? Extra heffing vindt achteraf namelijk niet plaats.

De Grondexploitatiewet is niet van toepassing op vigerende bestemmingsplannen en nieuwe locatie-ontwikkelingen waarvan het ontwerp bestemmingsplan al vóór de invoeringsdatum van de Grondexploitatiewet ter inzage heeft gelegen. Goed opletten dus als toepassing van het nieuwe regiem wordt beoogd.

Meer informatie? [info@metrum.nl](mailto:info@metrum.nl)  
Mr. Jaap [J.C.A.] de Kruif – senior adviseur Grondbeleid



## Realisatie Business Park Gouda Metrum stuurt en adviseert

Joost Okkema is deze zomer aangesteld als interim-procesmanager bij de gemeente Gouda. In deze functie stuurt hij het project Business Park Gouda aan: een nieuw te ontwikkelen bedrijvencomplex met een mix van kantoren en vernieuwende detailhandelsconcepten. Het bereiken van een overeenstemming tussen de gemeente en de betrokken marktpartijen OVG en TCN staat hierbij centraal. Okkema vertelt over de rol van Metrum.

Naast het leveren van een projectmanager begeleidt Metrum de gemeente Gouda bij de planeconomie. Okkema vertelt hierover: "Metrum voert namens de gemeente onderhandelingen met betrokken partijen waarbij de financiële doelstellingen van het plan nauwlettend in de gaten worden gehouden. Ook op het gebied van ruimtelijke ordening adviseert Metrum de gemeente. Dit heeft vooral betrekking

op het optimaal benutten van verschillende sturingsinstrumenten, om zo de zekerheid van betrokken partijen te kunnen waarborgen."

### Afstemmen belangen

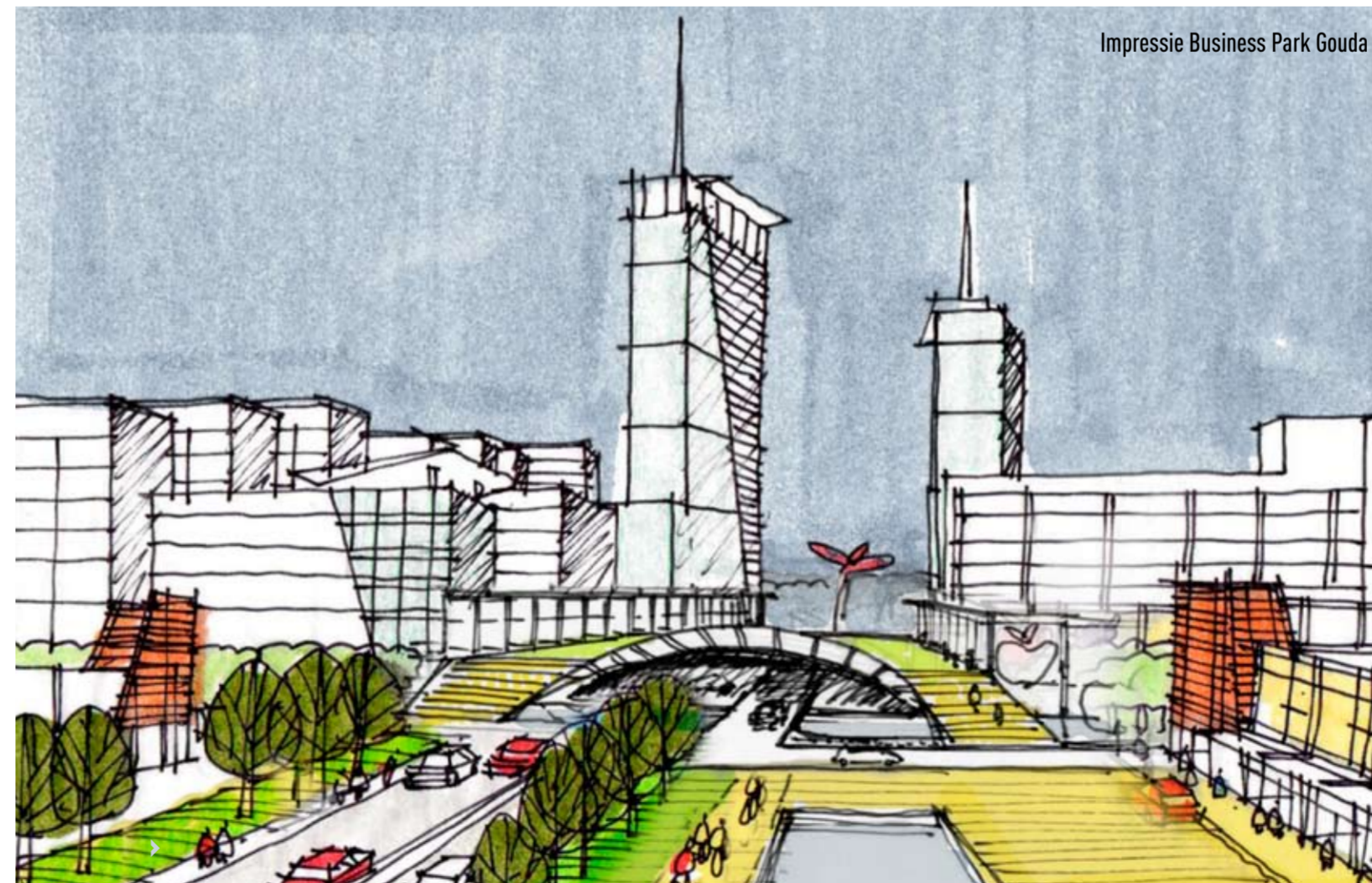
De integrale aanpak van Metrum levert een meerwaarde voor het project op. Hierdoor is het mogelijk de financiën, het juridische aspect, winkelconcept, programma en de bereikbaarheid van het complex zo optimaal mogelijk op elkaar af te stemmen. Okkema: "Hierbij houden we natuurlijk rekening met de belangen van alle betrokkenen. We hebben een gezamenlijke missie: we willen met het Business Park een top vijf bedrijventerrein realiseren met een goed financieel resultaat."

### Unieke functiemenging

Business Park Gouda is een groot project. Uiteindelijk komt er ruim 50.000 m<sup>2</sup> retail, 120.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en er is 30.000 m<sup>2</sup> gereserveerd voor overige functies. "Het bijzondere van het Business Park Gouda is de unieke functiemenging", aldus Okkema. "Het terrein onderscheidt zich van andere terreinen door de combinatie van winkel- en kantoorpanden. Volgens mij ligt daar de toekomst. Mensen willen af van de pure functiescheiding waardoor kantoren- en bedrijventerreinen vaak saai, levenloos en kwetsbaar zijn."

### Aanvulling en versterking

De winkels die zich gaan vestigen op het terrein worden in nauwe samenwerking met gemeente en provincie gedefinieerd: "Deze locatie mag geen direct concurrent worden van de prachtige historische binnenstad. Het bedrijventerrein is bedoeld als aanvulling op de binnenstad en zelfs versterking ervan." Op de vraag of het gaat lukken om van dit bedrijventerrein binnen tien jaar een top vijf locatie te maken, antwoordt Okkema zelfverzekerd: "Ja."



Impressie Business Park Gouda

## Relatiemiddag Metrum is een eyeopener

Op de jaarlijkse relatiemiddag heeft Metrum ruim honderd relaties in de kasteelboerderij van het Openluchtmuseum in Arnhem mogen verwelkomen. Na een korte introductie gaf algemeen directeur Gé Vossen het woord aan avonturier Marc Cornelissen. Tijdens zijn poolexpedities ontdekte Marc dat er veel parallellen te trekken zijn tussen het werken in een expeditieteam en het werken in een organisatieomgeving, zoals samenwerken, verwachtingen managen en kaders stellen.

Na de indrukwekkende presentatie van Marc was het de beurt aan de adviseurs van Metrum. De adviseurs hebben vier workshops verzorgd over de onderwerpen 'Grondexploitatie', 'Aanscherpen risicoanalyse' en 'Branding van bedrijventerreinen'. De dag leverde genoeg stof tot nadenken op. Metrum kijkt nu al uit naar de relatiemiddag in juni 2008. <



Marc Cornelissen



Kasteelboerderij, Openluchtmuseum Arnhem



### Publicaties

Het Rijk heeft een methodiek ontwikkeld waarmee gemeenten de eigen bijdragen van private partijen kunnen vaststellen en een deel van de kosten kunnen verhalen. Onlangs hield collega Maikel de Laet deze methodiek tegen het licht. In zijn Master Thesis 'De grondexploitatiewet in de praktijk, een analyse van het praktisch functioneren van de exploitatieplanberekening' trekt De Laet conclusies over het functioneren van de methodiek en de bestaande hiaten. Dit doet hij aan de hand van praktijksimulaties.

De Laet heeft zijn Master Thesis op 24 september succesvol verdedigd. Hiermee heeft hij zijn titel 'Master of Science in Real Estate' gehaald. Metrum feliciteert De Laet met zijn behaalde titel. <

### Kort nieuws

- Vestiging Utrecht heeft per 1 november een nieuw telefoonnummer. U kunt deze vestiging voortaan bereiken op: (088) 26 58 256.
- Afgelopen periode zijn er drie nieuwe adviseurs in dienst getreden: Harm Bekkema, adviseur planeconomie, Tom Delforterie, adviseur grondbeleid en Mark 't Hardt, adviseur planeconomie.
- Via het Studiecentrum Bedrijf en Overheid verzorgt Metrum regelmatig trainingen 'Planeconomie'. De eerstvolgende training vindt plaats op 22 en 23 januari 2008. Aanmelden? [info@metrum.nl](mailto:info@metrum.nl)

## Nieuwe opdrachten

- Ministerie van VROM: advies over het implementeren en toepassen van de nieuwe Grondexploitatiewet en Wet Ruimtelijke Ordening bij gemeenten.
- Provincie Gelderland: begeleiden tijdens de voorbereidingen van de herstructurering van het glastuingebied Huissen-Angerden.
- Gemeente Beuningen: Metrum levert tot en met 2011 personele capaciteit op gebied van planeconomie en projectmanagement ten behoeve van woningbouwontwikkelingen.
- Gemeente Zundert: in verband met het herontwikkelen van het centrum adviseert Metrum bij het opstellen van een Masterplan.
- Gemeente Gouda: procesmanagement voor het ontwikkelen van het Business Park Gouda.
- Gemeente Weert: planeconomische ondersteuning –inclusief rekenmodel- bij diverse projecten.
- Gemeente Zwolle: aanstellen van projectmanager voor nieuwbouwwijk Stadshagen.

