



## Metrum 20 jaar

Uitgave 3 / 2008

**Voorwoord**

Even stilstaan

**Hoofdartikel**

Twintig jaar Metrum

**Vreeburgh**

Integrale planbegeleiding gebiedsontwikkeling

**Onmisbaar gereedschap**

Het Prijs/Kwaliteit handboek

**Voorwoord**

## Even stilstaan

De adviseurs en projectmanagers van Metrum haasten zich vaak van de ene opdracht naar de andere: bij Metrum zijn we gedreven om onze klanten en relaties optimaal te bedienen. Nu onze organisatie jarig is en alweer twintig jaar bestaat, mogen we ook best eens de rust nemen om terug te blikken. Wat hebben we de afgelopen twintig jaar allemaal gedaan? Met wie hebben we samengewerkt en wat hebben we daarvan geleerd? In deze nieuwsbrief kijken we terug op twintig jaar gebiedsontwikkeling en daarbij halen we een aantal mooie opdrachten uit het verleden aan. Vanuit deze terugblik richten we de aandacht weer naar voren. Want Metrum blijft nieuwsgierig naar de toekomst. Hoe zal het proces naar succesvolle gebiedsontwikkelingen verder verlopen? Hoe zal Metrum er in de toekomst uitzien?

Ik wens u veel leesplezier.

Gé Vossen, Algemeen Directeur



Gé Vossen

## Twintig jaar Metrum: twintig jaar gebiedsontwikkeling

Metrum bestaat twintig jaar. Reden voor een feestje én om terug te blikken en vooruit te kijken. We zien daarbij dat gebiedsontwikkelingen steeds complexer worden. Partijen spelen daarop in door te professionaliseren, samen te werken en instrumentarium te ontwikkelen. In de nabije toekomst zullen de vele herstructureringen nog voor grote financiële hoofdbreken zorgen. Het devies is daarom: nog meer samenwerken, van elkaar leren, goede inhoudelijke procesmanagers en planeconomen opleiden en het instrumentarium verder verbeteren.

De VINEX-wijken zijn waarschijnlijk de laatste grootschalige winstgevendende uitleggebieden geweest. In de toekomst zijn we voor een groot deel aangewezen op complexe en verlieslatende herstructureringen. Complex, omdat het grondeigendom bij herstructurering doorgaans versnipperd is. Bovendien moeten actuele thema's als de mondige burger, milieu, mobiliteit en bevolkingskrimp in ogenschouw worden genomen. De projecttafel is daarmee uitgebreid met steeds meer belanghebbenden en deskundigen. De overheid zal daarom goed moeten samenwerken om haar doelen te realiseren.

### Tekort op de herstructureringsopgave

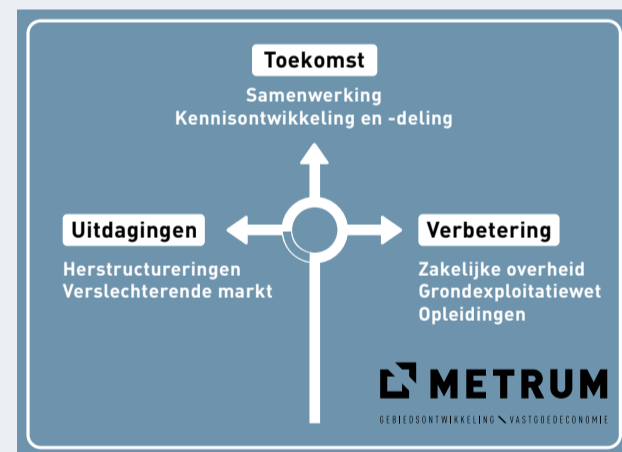
De risico's bij herstructurering zijn groot en het is nu al duidelijk dat er onvoldoende geld is om de volledige opgave te bekostigen. De overheid kan tekorten deels dekken via subsidies, maar zij verwacht ook oplossingen van marktpartijen. Die oplossingen moeten creatief en doortastend zijn, want het ziet er naar uit dat de winst op de ontwikkeling van woningen en vastgoed de komende jaren daalt. Ook de risico's in de grondexploitaties nemen toe. De grondopbrengsten die berekend worden middels de residuele grondwaarde staan onder druk bij stijgende bouwkosten en afnemende verkoopopbrengsten.

### Professionalisering

De eisen aan procesbeheersing, financiële transparantie en risicobeheersing zijn de afgelopen jaren verhoogd, terwijl het planontwikkelingsproces gecompliceerder werd. Procesmanagement, interactieve planvorming en risicomangement werden geïntroduceerd. Ook groeide de deskundigheid over verschillende samenwerkingsvormen, contracten en prijsvraagconstructies. Daarnaast worden rekenmodellen uitgebreid, sneller en gebruiksvriendelijker. Niet langer leidt de stedenbouwkundige het proces, nu is het de procesmanager. Grondexploitaties vragen in toenemende mate om diepgaande kennis van een planeconoom. Al met al is het vak gebiedsontwikkeling sterk geprofessionaliseerd.

### Intensieve kennisdeling

Om het hoofd te bieden aan de uitdagingen, zullen overheid en marktpartijen nog meer moeten samenwerken en ook intensiever kennis uitwisselen. Vooral lokale overheden moeten zich inspannen om ervaren gebiedsontwikkelaars aan te trekken. Hoewel



gebiedsontwikkelaars hun vak grotendeels in de praktijk leren, is het sinds kort mogelijk om een academische, hbo- of postdoctorale opleiding te volgen. Maar daarbij is het voor overheden ook interessant om professionals uit de marktsector aan te trekken. Door de toename van samenwerking en onderhandelingen met de markt, de behoefte aan doelmatigheid en risicobeheersing, en de werkwijze met residuele grondwaarde heeft de overheid behoefte aan die kennis.

### Kwaliteit toevoegen

Met het bouwen in bestaand gebied voor een afnemende markt, neemt de roep om kwaliteit toe. Vastgoed heeft immers een levensduur van vijftig jaar of langer. Hiervoor zijn ervaren gebiedsontwikkelaars nodig die een balans vinden tussen het sturen op kwaliteit, het zien van kansen, en de verzakelijking van de overheid, het strakker sturen op risico, rendement en doelstellingen. Een belangrijk instrument daarbij is de nieuwe Grondexploitatiewet, die een interessante verschuiving in het krachtenveld tussen markt en overheid teweegbrengt. Een inspirerende opgave om mee aan de slag te gaan.

## Stadsregio Arnhem-Nijmegen

# Van de Waalsprong naar Bergerden en verder

Eeuwenlang lag Nijmegen alleen ten zuiden van de Waal. In de vorige eeuw werd de noordzijde aangewezen als locatie voor de nieuwe woningbouwopgave voor Nijmegen. De Waalsprong was geboren. Als gevolg van deze keuze moesten de glastuinbouwbedrijven van Lent verhuizen naar een andere locatie. Er werd een plan getekend voor een glastuinbouwgebied tussen de kernen Bemmel en Huissen. De plannen leidden tot twee opvallende gebiedsontwikkelingen: VINEX-locatie de Waalsprong in Nijmegen en het innovatieve glastuinbouwproject Bergerden in de gemeente Lingewaard. Metrum leverde een belangrijke bijdrage aan deze ontwikkelingen. >



VINEXlocatie Waalsprong

Adviseur Erik Linssen vertelt: "In 1992 zijn we in opdracht van de gemeente Nijmegen gestart met het financiële haalbaarheidsonderzoek van de Waalsprong: een volledig stadsdeel met meer dan elfduizend woningen en de bijbehorende voorzieningen." Voor de grondexploitaties ontwikkelde Metrum een geavanceerd rekenmodel, dat de gemeente nu nog steeds gebruikt.

### Leerzaam project

De planeconomische inzet van Metrum resulteert in 1996 in een contractexploitatie. In dit document zijn de uitgangspunten voor de grondexploitatie gedefinieerd, waarop de contracten tussen de gemeente Nijmegen en de marktpartijen zijn gebaseerd. In de periode tot 2006 volgden nog vele adviezen: van actualisatie en risicoanalyses tot indicatieve kostenbegrotingen voor de hoofdinfrastructuur. "Een uitdagend opdracht waarvan beide partijen veel hebben geleerd", aldus Linssen.

### Samenwerking smeden

Voor het glastuinbouwgebied Bergerden adviseerde Metrum in eerste instantie alleen over het oprichten van een slagvaardige uitvoeringsorganisatie. Medio 1997 bracht Metrum de partijen samen

en begeleidde de gemeenten Lingewaard en Nijmegen, en de tuinbouwsector bij het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst. Een Publiek Private Samenwerking was een feit. "Ik vond het een voorrecht om vervolgens ons advies te implementeren: oprichten van het projectbureau, opstellen van de grondexploitatie en sturing geven aan het gehele ontwikkelproces", vertelt Wybe Theijse, nog steeds aan Bergerden verbonden als projectmanager.

### Invulling geven aan innovaties

Bij de start van Bergerden kwamen tuinders met innovatieve ideeën voor duurzame, collectieve voorzieningen voor gietwater en energie. Metrum hielp deze ideeën uitwerken en stelde ondernemingsplannen op om de haalbaarheid aan te tonen. De voorzieningen zijn inmiddels operationeel. Theijse: "Nu staan we voor de volgende uitdaging. In opdracht van de provincie stellen we een ontwikkelingskader en samenwerkingsovereenkomst op voor de herstructurering van het bestaande glastuinbouwgebied in Lingewaard rond de kernen Huissen en Angeren." <



Glastuinbouwgebied Bergerden

## Vreeburgh

# Integrale planbegeleiding gebiedsontwikkeling

Binnen de gemeente Westland - kern 's-Gravenzande - is een veilingterrein herontwikkeld tot de woningbouwlocatie 'Vreeburgh'. In vier planfasen zijn circa 620 woningen gerealiseerd met daarnaast 11.500 m<sup>2</sup> aan schoolvoorzieningen. De gemeente Westland heeft gezorgd voor de publiekrechtelijke kaders en procedures. De grond en opstellen van dit project zijn voor rekening en risico ontwikkeld door BAM Vastgoed (voorheen Mabon), naar stedenbouwkundig ontwerp van bureau BGSV. Om dit te realiseren, heeft BAM Vastgoed aan Metrum gevraagd te adviseren over de financiële consequenties van de gebiedsontwikkeling. >

## Het Prijs/Kwaliteit handboek Onmisbaar gereedschap voor planeconomen

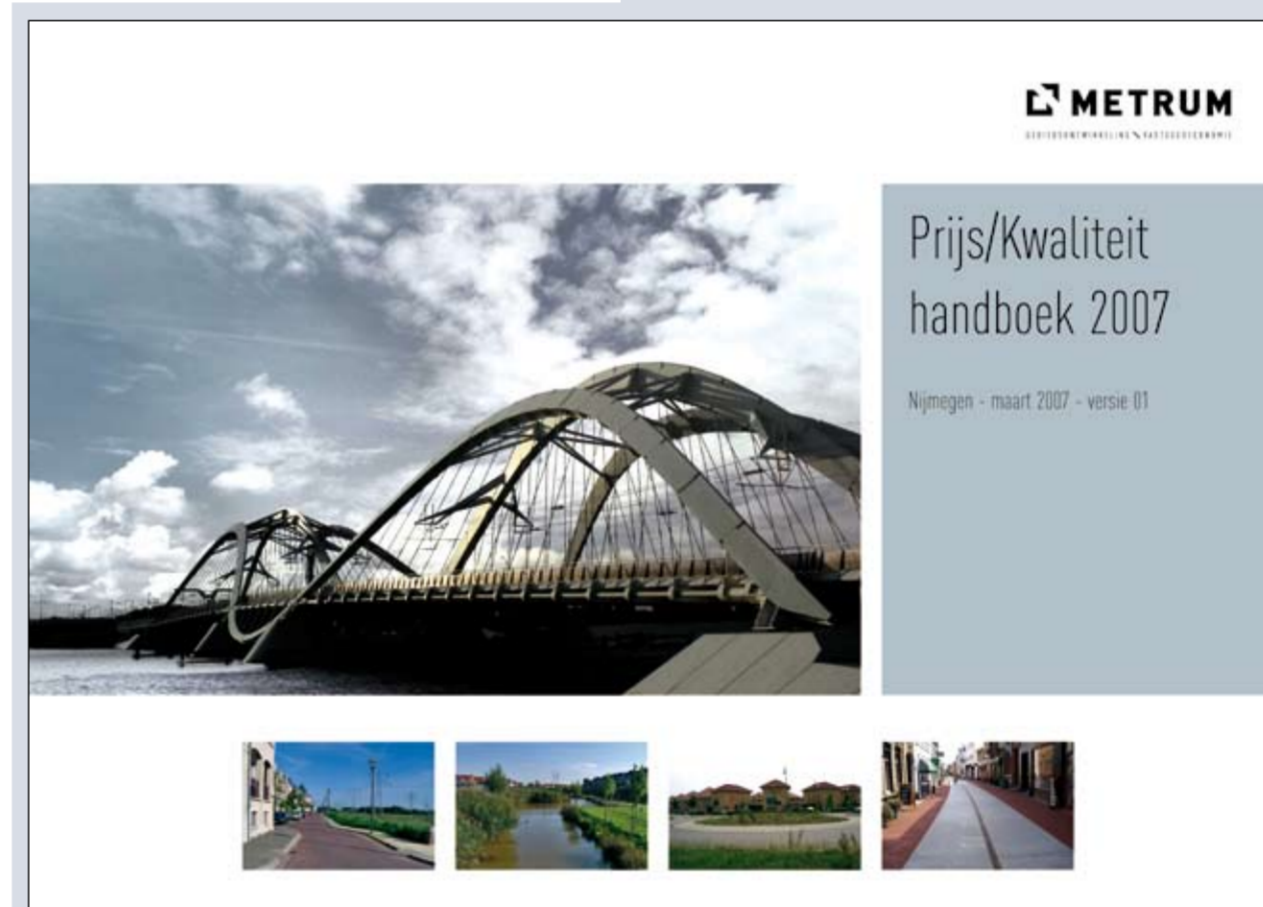
Metrum realiseert jaarlijks het Prijs/Kwaliteit handboek. Het boek bevat indicatieve prijzen voor de courante inrichtingen van openbare ruimte. Vooral voor planeconomen is dit bijzonder handig.

### Het Prijs/Kwaliteit handboek

Het Prijs/Kwaliteit handboek geeft snel inzicht in de financiële haalbaarheid en benodigde investeringen bij grondexploitaties. Op dit moment werken we aan de voltooiing van de editie voor 2008. Hierin zijn de laatste landelijke eenheidsprijzen verwerkt. In het boek worden investeringen belicht voor straten en ontsluitingswegen, fietspaden, bedrijventerreinen, groen- en speelvoorzieningen. Ook hebben we elementen verwerkt zoals riolering en straatmeubilair. Op [www.metrum.nl](http://www.metrum.nl) zijn voorbeeldpagina's van het Prijs/Kwaliteit handboek te downloaden.

### Bestellen?

Neem contact op met Didier Adriaans van Metrum, telefoon: (024) 388 8505. <



## Column

# Trots op Metrum!

Ons initiatief in 1988 tot oprichting van Metrum ontstond in een periode waarin de Publiek Private Samenwerking binnen de gebiedsgerichte ontwikkeling opnieuw opleefde. Samen vormden we een koppel dat alle ingrediënten in zich had om dit nieuwe vakgebied te betreden en uit te bouwen: kennis van publieke organisaties, de vastgoedmarkt en ontwikkelingsprocessen. Ondersteund door een flinke dosis managementervaring.

Metrum bleek in de beginperiode een nuttige rol te kunnen spelen in steden als Amersfoort, Leiden, Hilversum, Den Bosch, Ede en Emmen. Wij leverden een bijdrage aan de herontwikkeling rondom de vervoerknooppunten in de stationsgebieden en in de kernwinkelcentra.

Terugkijkend zien we dat de eerder beoogde projectdoelen goed zijn bewaakt, zoals een betere economische positionering, vervoersontsluiting of leefbaarheid. De vertaling hiervan naar het ruimtelijke beeld is in alle gevallen anders dan aanvankelijk voorgesteld omdat deze pas in de loop van de tijd vorm hebben gekregen. Maar de functionaliteit is bewaard gebleven en daarmee is de operatie geslaagd.

Functionaliteit en realiteit, dat is nog steeds het adagium en succes van Metrum. Met de tussentijdse versterking van de vastgoedeconomie werd hieraan extra kracht bijgezet. In de twintig jaar van haar bestaan kon Metrum als gevolg hiervan gestaag groeien en haar huidige positie verwerven.

Succes verkrijgt je als bureau nooit alleen. Het gaat om kennis vergaren, verwerken en weer delen met opdrachtgevers. Daar getuigt de relatie van. Net als de verschillende themaschriften die Metrum de afgelopen periode uitbracht. Dit is een moderne manier van samenwerken. Want wie niet geeft of deelt, zal uiteindelijk ook geen kennis meer vergaren. Ondertussen, kijkend vanaf de zijlijn zijn we er best trots op dat het bureau deze filosofie doorzet.

Het vak is er ondertussen niet gemakkelijker op geworden. Nieuwe dimensies zoals mobiliteit, duurzaamheid, teruglopende bevolking en integratievraagstukken hebben de complexiteit alleen maar vergroot. Het accent komt nog verder te liggen op herstructurering en verdichting. Er is nog veel werk te verzetten. Wij zien voor Metrum en haar opdrachtgevers daarom een lange en goede toekomst in het verschiep liggen. Dat wensen we dan ook een ieder van harte toe. <

Rob van Rooijen en Ad Adriaans  
(voormalige directie Metrum)

In 1997 is ons gevraagd een haalbaarheidsanalyse en een grondexploitatieberekening op te stellen. In vervolg hierop heeft BAM Vastgoed ons de opdracht verstrekt het project Vreeburgh risicodragend te begeleiden. De taken en verantwoordelijkheden zijn van begin tot eind onder te verdelen in projectleiding, contractvorming, financieel-economische planbegeleiding en civieltechnische coördinatie.

### Brede ondersteuning

De financieel-economische planbegeleiding bestaat in dit project met name uit het opstellen van de grondexploitatie en de jaarlijkse herziening hiervan. Hiervoor hebben we de grondopbrengsten en budgetten bepaald, opdrachten getoetst en boekwaarden verwerkt. De bijbehorende periodieke rapportage diende als input om gefundeerde beslissingen te nemen. Daarnaast hebben we in het ontwikkelproces de stedenbouwkundige planvorming aangestuurd en de aanbesteding van de planvoorbereiding en civiel technische werken begeleid.

### Optimaal proces en product

Al in een vroeg stadium is door Metrum meegedacht over processen en contractvorming. Door partijen op het juiste moment in te schakelen is het planproces vlot en soepel verlopen. Omdat grotere dienstverlenings- en realisatieovereenkomsten voor het totale project lump sum zijn afgesloten, zijn de risico's tot een minimum beperkt gebleven. Het ontwikkelproces is vanwege onze werkwijze voor alle betrokkenen een uitdagend traject geweest. De transparante overlegstructuur, waarin ervaringen en resultaten continu worden teruggekoppeld, heeft geleid tot optimalisering van proces en product.

### Bron van inspiratie

Ons bureau heeft ongeveer tien jaar vol enthousiasme aan dit ambitieuze project gewerkt. De integrale werkwijze is vervolgens op vergelijkbare projecten toegepast. Daarnaast hebben we op basis van de betreffende project- en locatiegegevens ons rekenmodel en complementaire tools geoptimaliseerd. Ook zijn we in staat geweest onze kengetalendatabase verder aan te vullen. Kort samengevat, betekent het project Vreeburgh voor ons een waardevolle ervaring en een bron van inspiratie voor huidige en toekomstige opdrachten. <





Bram Friesen, Gert-Jan Pingen en Remko van der Kleij van wielerteam De Waalklimmers

## Wielerteam beklimt 36 keer Alpe d'Huez

Metrum sponsort wielerteam De Waalklimmers. Dit team bestaat uit zes wielrenners, waaronder drie Metrum-medewerkers. Op 5 juni aanstaande zullen zij zesendertig keer de Alpe d'Huez beklimmen, wat neerkomt op gemiddeld zes keer per persoon.

Zie ook [www.waalklimmers.nl](http://www.waalklimmers.nl). Het team fietst voor KWF Kankerbestrijding en hoopt met deze grote sportieve prestatie veel sponsoren aan te trekken om zoveel mogelijk geld binnen te halen voor het KWF. Metrum wenst de wielrenners veel succes bij de beklimmingen. <

## Kort nieuws

### Nwro van kracht

Wij meldden het al in onze vorige nieuwsbrief: per 1 juli aanstaande treden de nieuwe Wro en Grondexploitatiewet in werking. Bent u hier klaar voor? Metrum biedt adviseurs die ruime ervaring hebben met de implementatie van deze wetten.

### Cursus Metrum via SBO

Via het Studiecentrum Bedrijf en Overheid verzorgt Metrum regelmatig trainingen Planeconomie. Op 30 september en 1 oktober vindt de cursus Berekenen van uw Grondwaarde plaats in Hotel Lapershoek te Hilversum. Wilt u meer informatie of wilt u zich aanmelden? Kijk op [info@metrum.nl](http://info@metrum.nl). Zie ook [www.sbo.nl](http://www.sbo.nl) voor informatie. <

## Publicaties

### Artikel Mariëtte van Bruchem

In het vakblad Building Business belicht adviseur Mariëtte van Bruchem het nut van 'koffiedik kijken' bij de planvorming rond gebiedsontwikkelingen. Nieuwsgierig geworden? Het artikel staat op [www.metrum.nl](http://www.metrum.nl) onder Publicaties. <

## Nieuwe opdrachten

- Gemeente Alkmaar: inzet van senior planeconoom ten behoeve van afdeling Vastgoedontwikkeling.
- Gemeente Dordrecht: het updaten van de in 2007 uitgevoerde risicoanalyse.
- Gemeente Hilversum: detachering projectleider bij de afdeling Projectmanagement.
- Gemeente Weert: planeconomische advisering project Beekstraat Kwartier (locatie huidige gemeentehuis) en opstellen beslissingsondersteunend Grondexploitatie-model (managementgame).
- Gemeente Zundert: opstellen van een integrale nota grondbeleid.
- Maasland Vastgoedontwikkeling: het toetsen van de financiële haalbaarheid voor twee varianten van het plan Centrumontwikkeling Rijkevoort.
- Woonservice Urbanus: een grondbieding (grondprijsstelling) betreffende drie verschillende locaties.

