



Uitgave 5 / 2009

Voorwoord

▾ Onzekere tijden

Hoofdartikel

▾ Grondexploitatiewet met Metrum alle kennis in huis

Integraal Fietsprogramma Gelderland

▾ Gelderland in het zadel

Meerdere Exploitatieplannen

▾ Kiezen of delen?

Grondexploitatiewet

Met Metrum alle kennis in huis

Sinds de invoering van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening 2007 en de Grondexploitatiewet zijn gemeenten voor tal van vragen en uitdagingen komen te staan. De nieuwe grondbeleidsinstrumenten effectief inzetten en hiermee een succesvol kostenverhaal plegen, is alleen mogelijk met gedegen kennis en een goede implementatie van de wet in de gemeentelijke organisatie. De adviseurs van Metrum hebben zich grondig verdiept in alle aspecten van de wet én de praktische consequenties voor de dagelijkse praktijk van locatieontwikkeling, het locatieontwikkelingsproces, projectmanagement en besluitvorming.

Metrum heeft formats ontwikkeld die het proces rond het op- en vaststellen van een exploitatieplan vereenvoudigen. Met behulp van deze formats en een aanvullende checklist kan feitelijk niets over het hoofd worden gezien. Dit is cruciaal aangezien Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat grondeigenaren die een stuk grond bezitten in het betreffende plangebied tegen (onderdelen van) het exploitatieplan in beroep kunnen gaan. Metrum heeft sinds de invoering van de Grondexploitatiewet al vele exploitatieplannen voor gemeenten opgesteld en / of assistentie verleend bij dit traject. Daarbij maakt zij ook gebruik van het Rekenmodel Grondexploitatie van Metrum. Dit rekenmodel levert niet alleen de traditionele grondexploitatieberekening, maar ook het aandeel kostenverhaal per grondeigenaar, gebaseerd op de wettelijke bepalingen van de Grondexploitatiewet.

Implementatie

Voor de invoering van de wet was het al duidelijk dat de gemeentelijke organisatie sterk diende in te spelen op de nieuwe wetgeving. Het grondbeleid en ruimtelijke ordening moeten namelijk nog krachtiger in het begin van het proces van gebiedsontwikkeling bij elkaar gebracht worden, terwijl in dat beginstadium ook kennis, kunde, input en inzicht van alle andere afdelingen gewaarborgd moeten zijn. Dat is nog niet bij alle gemeenten het geval en vraagt om een implementatietraject van de nieuwe wet in de gemeentelijke organisatie.

Plan van aanpak

Metrum heeft daarom een plan van aanpak ontwikkeld waarmee de noodzakelijke implementatie door de gehele gemeentelijke organisatie, op een goede manier plaatsvindt. Zie het kader van dit artikel. Deze aanpak garandeert dat op alle noodzakelijke afdelingen de relevante aspecten van de Grondexploitatiewet worden ingevoerd. Daarnaast verstrekt Metrum adviezen voor updates van Nota's Grondbeleid en Structuurvisies. Verder zijn er tal van toetsen ingebouwd om vast te stellen of bepaalde werkwijzen en beleidsnota's (zoals een bestaande structuurvisie) wel voldoen aan de Grondexploitatiewet.

Ervaring

Momenteel is Metrum bij verschillende gemeenten betrokken bij het opstellen van een exploitatieplan en het uitvoeren van een grondexploitatieberekening ten behoeve van dat plan. Daarnaast voert Metrum diverse praktische inventarisaties uit om een meerjarig investeringsplan Infrastructuur & Bovenwijkse voorzieningen te kunnen laten vaststellen. Verder past Metrum structuurvisies en Nota's Grondbeleid aan, zodat deze voldoen aan de nieuwe wetgeving en de nieuwe grondbeleidsinstrumenten. Kortom, Metrum doet ervaringen op die zij graag inzet bij de vraagstukken die de nieuwe wet voor gemeenten oproept.

Een twaalf stappenplan

Het implementatietraject Grondexploitatie van Metrum kent een modulaire opbouw en bestaat in totaal uit twaalf stappen:

1. Trainen, vormen en scholen van betrokken ambtenaren.
2. Betrekken van en aangeven van de consequenties voor het gemeentebestuur.
3. Herijken van gemeentelijke grondbeleid.
4. Stroomlijnen beleid, proces en organisatie van de gebiedsontwikkeling.
5. Onderzoeken relatie Grondbedrijf / Afd. Grondzaken ten opzichte van de Algemene Dienst waaronder risicomanagement en bepalen gevolgen voor reserve en weerstandsvermogen.
6. Onderzoeken relatie tot andere wettelijke regelingen en rechtsbescherming.
7. Legitimeren (onderbouwen) van het publiekrechtelijke spoor ten behoeve van kostenverhaal (via de Grondexploitatiewet met name het exploitatieplan).
8. Inventariseren administratie- en de registratiegevolgen toepassing Grondexploitatiewet, in het bijzonder het exploitatieplan.
9. Inventariseren gevolgen voor en vervolgens aanpassen van het Front Office.
10. Aanpassen werkproces bouwvergunning / omgevingsvergunning i.v.m. invoering Grondexploitatiewet / nWro2007.
11. Toetsen beoogde gebiedsontwikkelingen aan de Grondexploitatiewet.
12. Afronden en evalueren implementatieproces. ◀

Voorwoord

Onzekere tijden

U zult het herkennen. De eerste vijf minuten van de gesprekken die nu gevoerd worden gaan vaak over de huidige financiële crisis. Wat merken we ervan? Wat betekent de crisis voor ons werk? Een aantal plannen zal vanwege de crisis vertragen. Dat roept nieuwe vraagstukken op, die Metrum helpt oplossen. Bijvoorbeeld met een aangepast bouwprogramma en het opnieuw doorrekenen van plannen. Daarnaast verwacht ik dat er meer aandacht voor risicomanagement komt. Om antwoord te geven op de vraag: 'Is het project robuust genoeg om deze onzekere tijd te doorstaan?'

Crisis of niet, de invoering van de grondexploitatiewet is een feit. Gemeenten passen hun grondbeleid hierop aan. Ook stellen zij exploitatieplannen op volgens de richtlijnen van de nieuwe wet. Samen met de gemeenten doen wij onze eerste ervaringen op met deze nieuwe exploitatieplannen. Over deze onderwerpen en meer leest u in onze nieuwsbrief.

Ik wens u veel leesplezier.

Wybe Theijse
Directieteam Metrum



Wybe Theijse

Integraal Fietsprogramma Gelderland Metrum helpt Gelderland in het zadel

Gelderland geniet een goede reputatie op het gebied van fietsvoorzieningen. Drie keer op rij is Gelderland door de website Fietsen Eén Twee Drie uitgeroepen tot beste fietsprovincie van Nederland. Om Gelderland nog nadrukkelijker als fietsprovincie op de kaart te zetten, heeft de provincie het voortouw genomen in de oprichting van een Gelders Fietsplatform. Dit platform maakt het opstellen en uitvoeren van het Integraal Fietsprogramma Gelderland mogelijk. Met dit fietsprogramma wordt het fietspadennetwerk in Gelderland verder verbeterd. Metrum heeft een belangrijke bijdrage geleverd in de oprichting van het platform én bij het opstellen van het fietsprogramma.

In de zomer van 2008 is Metrum gestart met werkzaamheden voor de provincie Gelderland. Adviseur Stan Engels vertelt: "De oprichting van het platform sluit goed aan bij de kernactiviteiten van Metrum: project- en procesmanagement binnen gebiedsontwikkeling. Onze werkzaamheden bestonden uit het inrichten van de projectorganisatie, het creëren van zowel ambtelijk als bestuurlijk draagvlak, het sluiten van een intentie-overeenkomst en het besluitvormingstraject." De kennis van Metrum heeft bijgedragen aan de voortvarende start en de oprichting in minder dan zes maanden tijd.

Uitdagend traject

De tweede helft van 2008 stond in het teken van het vormgeven van het platform. Allereerst zijn diverse betrokken partijen geïnterviewd. Met deze informatie is richting gegeven aan de uitwerking van het platform. Vervolgens is de oprichting bekrachtigd met een gezamen-

lijke intentie. Omdat alles in een sneltreinvaart verliep, was het vooral van belang dat Gelders gedeputeerde Marijke van Haaren tijdig betrokken werd om keuzes te maken. De oprichting van het Gelders Fietsplatform is gevierd met een symbolische handeling: het in elkaar zetten van een kunststof fiets.

Uitvoeringsprogramma

Gelderland kent zes WGR-regio's¹. Elke regio stelt de komende maanden een uitvoeringsprogramma op voor de fietsvoorzieningen binnen de regio. Deze programma's geven de belangrijkste knelpunten aan, zoals onveilige oversteekplaatsen en ontbrekende schakels in fietsroutes. Bij de programma's worden extra subsidiemogelijkheden gezocht zodat de knelpunten aangepakt kunnen worden.

Verbinden van partijen

De afspraken over de programma's en financiering worden in bestuursconventanten vastgelegd. "Metrum brengt de contractpartners samen, ook hier is een parallel naar gebiedsontwikkeling te trekken. Bij gebiedsontwikkeling draait het ook om vertrouwen en daarmee het (ver)binden van partijen", aldus Engels.

Metrum is verantwoordelijk voor de coördinatie van de uitvoeringsprogramma's en het opstellen van de convenanten. ◀

www.fietsen.123.nl is één van de populairste fietssites voor en van fietsers.

¹ WGR-regio's zijn samenwerkingsgebieden volgens de Wet Gemeenschappelijke Regelingen.



Gedeputeerden Annelies van der Kolk (l.) en Marijke van Haaren (r.) flankeren diverse regiobestuurders met op de voorgrond de fiets



Kennisontwikkeling en brede advisering Inspelen op de markt met nieuw Team Vastgoed

De ontwikkeling van nieuwe vastgoedvormen verwerft een steeds stevigere positie binnen de opdrachtenportefeuille van Metrum. Vragen over de waardebeoordeling, marktanalyse, financiering en conceptontwikkeling bij mixed-use concepten en multifunctionele accommodaties zijn hiervan voorbeelden. Dit in combinatie met het groeiend aantal adviseurs heeft per 1 januari 2009 geleid tot de oprichting van een nieuw team: het Team Vastgoed.

Het team Vastgoed richt zich op de ontwikkeling en financiering van opstellen, in het bijzonder binnen de financieel-ruimtelijke context van gebiedsontwikkeling. Metrum wil haar klanten bij deze vastgoedontwikkelingen nog beter van dienst zijn. Daarom zet zij met het nieuwe team in op een intensieve kennisontwikkeling op het vlak van vastgoed. Met als uiteindelijk doel een brede advisering bij gebiedsontwikkelingen.

Meer weten?

Bel met Maikel de Laet, teamleider van Team Vastgoed, telefoon: (024) 388 85 05. ◀

Risicomanagement bij gebiedsontwikkeling

Help, de risico's komen eraan!

De huidige kredietcrisis is heftig en heeft veel consequenties voor gebiedsontwikkeling in Nederland. De projectrente is gestegen, investeerders vragen hogere rendementen en de verkopen stagneren. Nu moet blijken hoe goed het risicomanagement van de projecten is.



Risico's managen

Een kredietcrisis is niet te voorzien. Maar de risico's ervan kunnen grotendeels wel van te voren worden ingeschat. Door vooraf goede beheersmaatregelen te nemen, beperkt u de gevolgen van optredende risico's.

Risicomanagement aanpak

Vooraf bij de besluitvorming en bij het opstellen van contracten is het belangrijk risico's goed te kennen en de juiste maatregelen te bepalen. Metrum heeft een risicomanagementaanpak die voor alle fasen van een project inzetbaar is. Ook voor het in beeld brengen van uw risico's in deze kredietcrisis.

Meer weten? Bel Michel Rauwers of Dick Boeve op (024) 388 85 05. <

Column

Terug naar de kern van de zaak

In de afgelopen jaren zijn er veel Publiek Private Samenwerkingsverbanden (PPS) opgericht. Logisch, ook ik ben van mening dat PPS grote voordelen biedt in de gebiedsontwikkeling: de markt en overheid delen risico's en bundelen kennis en capaciteit.

Dat is interessant voor beiden en kan tot betere projecten leiden. Toch zie ik dat de samenwerking ook door kan slaan. Ambtenaren gaan ontwikkelen en ontwikkelaars pakken onderdelen van de vergunningprocedures op. Deze bemoeienis met elkaars werk leidt tot onduidelijkheid en wrijving. En dat is niet de bedoeling van samenwerking.

Nu het er meer op aan komt, is er een extra reden voor het motto 'schoenmaker blijf bij je leest'. PPS prima, maar dan wel met behoud van ieders verantwoordelijkheid en een duidelijke taakverdeling. Doe wat je moet doen en waar je goed in bent. Geef de ander de ruimte. Gemeenten bewaren het overzicht en bewaken het algemene en individuele belang van de burger. Met de nieuwe Wro en milieuwet hebben gemeenten een instrumentarium dat professionaliteit en concentratie van ambtenaren vereist. Ontwikkelaars gaan (weer) ondernemen in plaats van speculeren en concentreren zich op de gebruiker.

Ik zie in mijn praktijk dat er weer bewuster wordt geïnvesteerd. Door sleetse kantoorgebouwen op mooie locaties of bestaande bedrijventerreinen aan te pakken, worden de gebouwen met relatief weinig middelen opnieuw verhuurbaar gemaakt zodat ook in kwalitatief opzicht waarde wordt toegevoegd.

In de woningmarkt is het nodig dicht bij de klant te zitten. De tijd van seriematige woningbouw is voorbij. Ik verwacht dat plannen die ruimte bieden voor bijvoorbeeld zelfbouw en zelforganisatie op centrumlocaties sneller afzetbaar zijn. Ook kunnen gemeenten en woningcorporaties de woningkoper helpen met uitgestelde grondbetalingen of erfpachtconstructies.

Met de nodige creativiteit liggen er volop kansen op onverwachte plaatsen!

Hans Lubbers, Directeur IPM



WWW.METRUM.NL

Meerdere exploitatieplannen

Kiezen of delen?

De gemeente mag de winst van een particuliere exploitatie niet afroemen, een basisbeginsel van de Grondexploitatie-wet. Daarnaast mogen private grondeigenaren niet geconfronteerd worden met tekorten op een gemeentelijke grondexploitatie. Derhalve kent de exploitatieplanberekening het fenomeen macro-aftopping: vergelijk de investeringen en opbrengsten van de exploitatieplanberekening en vervolgens bepaalt de laagste waarde de hoogte van de te verhalen investeringen. Een heldere regel. Echter, daar waar een keuze tussen één of meerdere exploitatieplannen mogelijk is, krijgt de macro-aftopping een strategische component. Erik Linssen en Michel Rauwers, beide senior planeconoom bij Metrum, delen hun ervaringen met dit aspect van de exploitatieplanberekening. >

Bij het maken van een keuze tussen één of meerdere exploitatieplannen spelen naast de (verplichte) beoordeling op ruimtelijk-functionele criteria en meer proces- en procedure gerelateerde aspecten, ook financiële overwegingen een rol. Op het eerste gezicht lijkt het eenvoudig de financiële aspecten te beoordelen. De macro-aftopping zorgt dat het tekort bij onrendabele plannen of plandelen voor rekening van de gemeente komt. Bij één exploitatieplan heeft de gemeente de mogelijkheid om door middel van verevening binnen verschillende exploitatiegebieden toch op een neutraal of positief resultaat uit te komen. Maar verevenen tussen exploitatiegebieden blijkt niet altijd financieel aantrekkelijk.

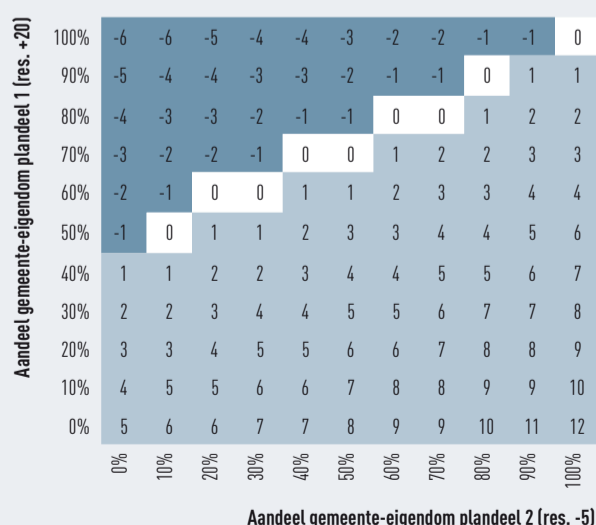
Eigendomsverhoudingen bepalend

Linssen: "De praktijk laat zien dat in sommige gevallen één exploitatieplan financieel voordeliger is, en dat in andere gevallen het financieel gezien juist beter is om voor meer exploitatieplannen te kiezen." Met name de eigendomsverhoudingen zorgen in een project voor verschillen in de financiële effecten van de macro-aftopping. Rauwers: "In een bestemmingsplan heb ik te maken met verschillende functies, waarbij een opzet met zowel één als meerdere exploitatieplannen beargumenteerbaar is. Dus hebben wij de financiële verschillen geanalyseerd. Bij splitsing in twee exploitatieplannen laat het ene deelplan, waarin de gemeente een overgroot grond- en opbrengstenaandeel heeft, een positief resultaat zien. Het andere deelplan, met nauwelijks gemeente-eigendom kent een tekort. Eén exploitatieplan en dus verevening van de saldi geeft in die situatie een slechter exploitatieresultaat voor de gemeente dan bij toepassing van twee exploitatieplannen!"

Bewuste keuze

Linssen vervolgt: "Ik heb in een praktijksituatie eveneens te maken met een positief en negatief plandeel, maar met een bijna tegengestelde eigendomsituatie. Het effect van de macro-aftopping is daarmee ook

totaal anders. Verevening leidt hier tot een veel voordeliger gemeentelijk exploitatieresultaat. Dit financiële inzicht heeft ons doen besluiten tot bijsturing naar een ruimtelijk functionele samenhang op bestemmingsplanniveau en de keuze voor één exploitatieplan." De ervaring, die Metrum met haar klanten inmiddels heeft opgedaan, leert dat het zeer de moeite waard is om op basis van een goed financieel inzicht een bewuste keuze te maken tussen één of meer exploitatieplannen. <



Voordeliger resultaat gemeente bij toepassing meerdere exploitatieplannen

Voordeliger resultaat gemeente bij toepassing één exploitatieplan

Profiel²

Drs. Erik Linssen (43)
Teamleider Planeconomie

Eerder gewerkt bij:

Het bedrijf heeft verschillende namen gehad, maar ik werk alweer zestien jaar met veel plezier bij hetzelfde bureau: Metrum.

Over zijn vakgebied:

"Ik begon als adviseur tijdens de Vinex-golf. De verschuiving naar inbreidingen en herstructurering vond ik heel boeiend om mee te maken. Zeker omdat zich tegelijkertijd een aantal ontwikkelingen voordeden op zowel economisch gebied als in de wet-/regelgeving en maatschappelijke trends en verhoudingen. De recente invoering van de Grondexploitatiewet zie ik als een actuele en uitdagende 'verdieping' van het werkveld."

Over Eric:

"Een van mijn rollen is de nieuwe mensen binnen Metrum het vak van planeconomie bijbrengen. Eric was een modelleerling met een aanstekelijke leergierigheid. Door zijn ervaringen in Sri Lanka is Eric nog verder gegroeid. Voor Metrum is het goed dat Eric weer terug keert op ons bureau want de samenwerking met Eric is prima, ook nu hij projectmanager is." ▶

In deze rubriek vertellen twee Metrum-ers over hun samenwerking in projecten.



Drs. Erik Linssen

Ing. Eric Spies

Ing. Eric Spies (29)
Projectmanager

Eerder gewerkt bij:

"Na 4,5 jaar werken in Nederland, waarvan ruim 3 jaar als planeconoom bij Metrum, was ik nieuwsgierig naar de werkcultuur in het buitenland. Vandaar dat ik vorig jaar in Sri Lanka heb gewerkt. Daar heb ik als projectmanager de bouw en opzet van een bakkerij en opleidingscentrum begeleid. Ik voerde projectmanagement vanuit de basis uit, met communicatie en belang als sleutelwoorden."

Over zijn vakgebied:

"Door mijn technisch bedrijfskundige achtergrond, specialisatie in de planeconomie en opgedane ervaringen heb ik als projectmanager een eigen praktische aanpak en kijk op het proces. Deze kijk en aanpak zal ik de komende jaren verder ontwikkelen. Ik zie het als een uitdaging om een goede mix te vinden tussen kennis en communicatie om zo de verschillende disciplines binnen gebiedsontwikkeling bij elkaar te brengen en te komen tot een goed resultaat."

Over Erik:

"Erik heeft bij mij een stevige basis gelegd binnen de planeconomie. Zijn kennis in combinatie met zijn persoon maken de samenwerking erg prettig. Op zijn manier maakt hij je enthousiast en neemt je serieus. Als er een vraag of discussie is, maakt hij altijd tijd voor je vrij." ◀

Publicaties

Metrum heeft in opdracht van het ministerie van VROM samen met Royal Haskoning en de Radboud Universiteit Nijmegen de studie "voorbeeldprojecten gebruik grondbeleidsinstrumentarium" uitgevoerd. In het onderzoek wordt onder meer ingegaan op de Grondexploitatiewet, een nieuw instrument om kosten te verhalen en kwaliteitseisen te stellen. De aandacht van het onderzoek ging hierbij uit naar woonwijken, bedrijventerreinen en multifunctionele projecten. In maart verschijnt er een artikel in Property NL, waarin wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van de studie. De titel is "Geen revolutie op de grondmarkt". ◀



Nieuwe opdrachten

- Gemeente Noordenveld: Financiële analyse en second opinion van de exploitatieberekeningen voor het intergemeentelijk structuurplan van de gemeenten Noordenveld en Leek.
- Gemeente Venlo: Inzet projectdirecteur voor de herontwikkeling van de Maasboulevard.
- Provincie Gelderland: Opstellen van een MKBA met een financiële haalbaarheidsanalyse, een gebiedsgericht ondernemingsplan en een bestuursovereenkomst voor de herstructurering van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt in de Bommelerwaard.
- Gemeente Meijel: Procesmanagement en smeden van een samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaar en woningbouwcorporatie voor een te ontwikkelen woningbouwlocatie.
- De Woningstichting te Wageningen: Maken van een Gebiedsexploitatieberekening voor WoonZorgService Zone Rustenburg.
- Rekenkamer Leiderdorp: Onderzoek naar het gevoerde risicomanagement in het project W4.
- Gemeente Someren: Opstellen van een Exploitatieplan voor Waterdael III, in samenwerking met Bureau Croonen.
- Gemeente Neder-Betuwe: Advisering in de conceptuele fase voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel II.
- Gemeente Venlo: verzorgen van een opleidingstraject gericht op de inhoudelijke aspecten van gebiedsontwikkeling.

Relatiemiddag Metrum

De voorbereidingen voor onze jaarlijkse relatiemiddag zijn weer in gang gezet. De middag gaat plaatsvinden op donderdag 25 juni 2009 in de directe omgeving van Utrecht. Noteert u het alvast in uw agenda? Een persoonlijke uitnodiging volgt per post. Het programma zal bestaan uit workshops die door adviseurs van Metrum worden verzorgd. Robin van Galen zal op onze relatiemiddag aan de hand van zijn successen als waterpolocoach parallellen trekken met de uitdagingen in het bedrijfsleven. Het belooft een boeiende en inspirerende dag te worden. ◀



Robin van Galen - waterpolocoach
spreker op de Metrum relatiemiddag

Nieuwe medewerkers

Afgelopen periode zijn de volgende adviseurs bij Metrum in dienst getreden: Patrick Gering, Ornina Shabou, Sanne van Bers en Ralph van Erp. Patrick Gering richt zich als senior adviseur op het procesmanagement van centrumlocaties. Grondbeleid in algemene zin is het aandachtsgebied van Ralph van Erp, eveneens senior adviseur. Ornina Shabou en Sanne van Bers hebben onlangs met goed gevolg hun opleiding afgerond, respectievelijk Sociale Geografie en Bestuurskunde. Zij gaan aan het werk als junior adviseur. ◀