

2009WMC47 bijlage 2

Rapportage voortgang Aanjaagteam woningbouw en Deskundigenpool 2006 - 2008

27 maart 2009
Gedeputeerde Staten van Utrecht

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Hoofdstuk 1: Ontstaan Aanjaagteam woningbouw en deskundigenpool	4
Hoofdstuk 2: Resultaten Aanjaagteam woningbouw	5
2.1 Rol Aanjaagteam	5
2.2 Accounthouder	5
2.3 Bijeenkomsten/presentaties	5
2.4 Stage uitwisselingen	6
2.5 Digitale nieuwsbrief	7
2.6 Quick Scan	7
2.7 Transformatie van kantoorpanden	7
2.8 Integrale aanpak: woningbouw met zorg/welzijn en duurzaamheid	7
2.9 Bezetting Aanjaagteam	8
Hoofdstuk 3: Resultaten deskundigenpool	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Inzet deskundigen	10
3.3 Inzicht in resultaten	10
Hoofdstuk 4: Doorkijkje naar 2009	11
4.1 Projectenbank	11
Bijlagen:	
1. Enkele praktijkvoorbeelden	12
2. Overzicht inzet deskundigen	14

Inleiding

Vanaf begin 2006 is het Aanjaagteam woningbouw van de provincie Utrecht actief. Om de woningbouwproductie verder te versnellen is begin 2007 een provinciale deskundigenpool opgezet als instrument voor het aanjaagteam.

Met de toegenomen bekendheid van het Aanjaagteam is ook de diversiteit van haar activiteiten toegenomen. Daarom is het zinvol om naast de beknopte paragraaf in het Jaarlijks Verslag Wonen en Stedelijke Vernieuwing 2008, éénmalig een tweede, meer uitgebreide voortgangsrapportage uit te brengen. Hierin vindt u de activiteiten en de resultaten van het Aanjaagteam en de deskundigenpool over de periode 2006 tot en met 2008.

Het eerste hoofdstuk van dit verslag geeft informatie over de achtergrond en het ontstaan van het Aanjaagteam en de deskundigenpool. In het tweede hoofdstuk komen vervolgens de activiteiten van het Aanjaagteam aan de orde. Tot slot gaat het derde hoofdstuk in op de resultaten van de deskundigenpool.

Hoofdstuk 1: Ontstaan Aanjaagteam woningbouw en deskundigenpool

De provincie Utrecht heeft in haar woningbouwprogramma van het streekplan Utrecht 2005-2015 de kwantitatieve doelstelling vastgelegd om in 10 jaar 73.500 woningen te realiseren. De ervaring heeft geleerd dat afgesproken woningaantallen uit vorige streekplannen vrijwel nooit zijn gehaald.

In september 2005 hebben Provinciale Staten besloten een Commissie Onderzoek Bouwstagnatie (COB) in te stellen. Deze onderzoekscommissie moest inzicht geven in de oorzaken van de stagnatie in de woningbouw en voorstellen doen voor (indien nodig onorthodoxe) oplossingen.

Aanjaagteam woningbouw

Een van de acties die naar aanleiding van de instelling van de COB is ondernomen om de woningbouwproductie te realiseren en te versnellen is het formeren van een Aanjaagteam woningbouw. Vanaf 1 januari 2006 is het Aanjaagteam woningbouw van de provincie Utrecht actief met het daadwerkelijk aanjagen.

Door gesprekken met gemeenten, corporaties en marktpartijen heeft het Aanjaagteam geconstateerd dat er bij een groot aantal gemeentelijke organisaties sprake is van een capaciteitsprobleem en/of een gebrek aan bepaalde expertise. Hierdoor worden noodzakelijke werkzaamheden niet, niet op tijd of niet op een goede manier uitgevoerd door gemeenten. Dit is een belangrijke oorzaak voor stagnatie van de woningbouwproductie. Ook bij corporaties en ontwikkelaars zijn oorzaken voor vertraging aan te wijzen. Deze zijn echter meer divers van aard. Het gaat dan om zaken als te duur gekochte grond, onvoldoende bekendheid met procedures en 'kortetermijndenken'.

Provinciale deskundigenpool

De Commissie Onderzoek Bouwstagnatie (COB) beval in haar Plan van Aanpak aan een pool van deskundigen samen te stellen die op afroep beschikbaar zijn om gemeenten te ondersteunen bij het vlot trekken van gestagneerde woningbouwprojecten. Op 6 februari 2007 hebben Gedeputeerde Staten zo'n provinciale deskundigenpool ingesteld.

Hoofdstuk 2: Resultaten Aanjaagteam woningbouw

Het Aanjaagteam woningbouw zet zich in om met name gemeenten te ondersteunen het woningbouwprogramma binnen het Streekplan (nu structuurvisie) te kunnen realiseren. Vanaf de start op 1 januari 2006 is de opdracht het versnellen van de woningbouwproductie. Na de aanloopperiode wordt vanaf 2007 steeds vaker ook aandacht besteed aan de provinciale speerpunten zorg/welzijn en duurzaamheid. In 2008 is deze integrale aanpak nog meer toegepast bij de activiteiten van het Aanjaagteam.

2.1 Rol Aanjaagteam

De bekendheid van het Aanjaagteam in de provincie bij gemeenten, corporaties en ontwikkelaars is inmiddels groot. Op steeds meer locaties wordt op een of andere wijze actie ondernomen door het Aanjaagteam. Dat varieert van het aanbieden van extra capaciteit tot het implementeren van een eigentijdse werkorganisatie bij een gemeente of het organiseren van mediation. De provincie en daarmee ook het Aanjaagteam wordt door de partijen die het in de praktijk moeten doen, gezien als een neutrale en logische partij voor vragen over complexe onderwerpen. Het kan dan gaan om ondersteuning op het gebied van planeconomie, procesmanagement, koude-warmteopslag (KWO), WVG, RO-procedures, zorg of bemiddeling. Het Aanjaagteam maakt regelmatig gebruik van de kennis die er in eigen huis is op het gebied van RO, groen, mobiliteit, zorg, geluid, fijnstof, archeologie, externe veiligheid etc.

Procedures en regelgeving op bijvoorbeeld het gebied van ruimtelijke ordening kan het Aanjaagteam niet veranderen, maar wel adviseert zij op welke wijze partijen beter kunnen inspelen op en omgaan met die regelgeving. Een van de dingen die het Aanjaagteam voortdurend doet, is partijen wijzen op het nut en de noodzaak van tijdig vooroverleg over alle aspecten van de planontwikkeling en hen daarbij de weg wijzen.

Het succes van het Aanjaagteam wordt mede bepaald door haar integrale aanpak waarbij vertrouwelijkheid een belangrijke rol speelt. Acties worden alleen ondernomen in overleg met alle betrokkenen. Bovendien werkt het Aanjaagteam om tot oplossingen te komen nauw samen met andere afdelingen binnen de eigen organisatie. Al in een vroeg stadium worden provinciale vakdeskundigen bij het overleg betrokken. Het Aanjaagteam werkt proactief en is sterk extern gericht.

2.2 Accounthouder

Het Aanjaagteam vervult steeds vaker de rol van accounthouder voor woningbouwplannen en fungeert hierdoor vaak als eerste ingang bij de provincie. Het Aanjaagteam weet de weg te vinden voor gemeentelijke projectleiders, bouwers en anderen. En ook andersom wordt het netwerk van de externe deskundigen die bij de gemeenten zijn geplaatst door het Aanjaagteam door de provinciale collega's gebruikt om zaken geregeld te krijgen bij die gemeenten. De samenwerking tussen gemeenten en provincies wordt zo bevorderd.

2.3 Bijeenkomsten en presentaties

Uit de praktijk blijkt dat partijen veel behoefte hebben aan het uitwisselen van kennis en ervaring. Het adagium van het Aanjaagteam is daarbij: 'kennis delen is kennis vermeerderen'. Het Aanjaagteam heeft dan ook regelmatig themabijeenkomsten georganiseerd.

Datum	Thema
April 2006	Kennisbijeenkomst 'grondbeleid' voor gemeenten, corporaties en ontwikkelaars.
November 2006	Kennisbijeenkomst projectcalculaties: woningcorporaties geven wethouders en gemeenteambtenaren inzicht in projectcalculaties
Februari 2007	Bijeenkomst 'Transparantie marktpartijen' voor gemeenten en marktpartijen.
Maart 2007	Bijeenkomst 'Zicht op woningbouw': raadsleden worden geïnformeerd over zaken in relatie tot woningbouwprojecten. Gemeenten, corporaties en marktpartijen geven een kijkje in de keuken aan de hand van praktijkvoorbeelden.
November 2007	Bijeenkomst gericht op het versterken van de gemeentelijke capaciteit bij woningbouwprojecten (creatieve en constructieve oplossingen uit het veld). Aanwezig waren ambtelijke en bestuurlijke beslissers op het gebied van ruimtelijke ordening bij gemeenten.
Februari 2008	Bijeenkomst 'Markt-overheid' voor gemeenten en ontwikkelaars
Juli 2008	Bijeenkomst 'Transformatiewijzer': naast gemeenten, waren ook enkele marktpartijen aanwezig.
September 2008	Bijeenkomst 'Kansen met de Wet Voorkeursrecht Gemeenten' werden toegelicht en in workshops besproken. Aanwezigen waren ambtenaren en wethouders van gemeenten.
December 2008	Bijeenkomst 'Bouwalarm'. Naar aanleiding van de kredietcrisis is deze rondetafelbijeenkomst georganiseerd voor een aantal belangrijke stakeholders op de Utrechtse woningmarkt: gemeenten, corporaties, EIB en ontwikkelaars.
Februari 2009	Bijeenkomst over structurele leegstand van kantoorgebouwen en de transformatie naar woningen: voor gemeenteambtenaren en wethouders op gebied van RO en economische zaken.

Bijeenkomsten om kennis en ervaring uit te wisselen worden goed gewaardeerd. Dit blijkt uit het rapportcijfer dat wordt behaald bij de evaluatie ervan. Gemiddeld komt dit cijfer uit op een 7,5. Het Aanjaagteam zal mede daarom dergelijke bijeenkomsten blijven organiseren.

Naast de meer thematische bijeenkomsten, houdt het Aanjaagteam regelmatig algemene presentaties bij gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. Een enkele keer wordt het Aanjaagteam gevraagd door een gemeenteraad om daar aan te geven wat de mogelijkheden zijn tot het versnellen van de woningbouw. Deze presentaties hebben als doel de partijen te informeren over wat de provincie en het Aanjaagteam voor hen kan betekenen. Gemiddeld komen uit deze presentaties zo'n vijf vervolgfafspraken op inhoud voort.

2.4 Stage-uitwisselingen

Veel gemeenten staan na minder goede ervaringen met ontwikkelaars gereserveerd tegenover marktpartijen. Om het vertrouwen, na de bouwfraude, weer terug te krijgen is eind 2007 het plan ontstaan om stage-uitwisselingen tussen overheid en marktpartijen te organiseren. Te beginnen bij de provincie zelf.

In april 2008 vond de eerste uitwisseling plaats. Een ontwikkelaar is drie dagen, verspreid over drie weken bij de provincie op stage geweest. Een provinciedeskundige ging in dezelfde periode op stage bij de betreffende ontwikkelaar. Begin oktober 2008 is er een vervolguitwisseling geweest voor nog

eens twee medewerkers van de ontwikkelaar versus twee provincie-medewerkers. Beide uitwisselingen zijn van beide kanten als zeer positief en leerzaam ervaren.

Het Aanjaagteam heeft dit initiatief inmiddels uitgebreid naar de gemeente Utrecht. Deze gemeente gaat door onze tussenkomst ontwikkelaars ontvangen en gaat zelf ook op stage bij die ontwikkelaars; naar verwachting gaan zij dit in juni 2009 organiseren.

2.5 Digitale nieuwsbrief

Ongeveer om de twee maanden komt de digitale nieuwsbrief van het Aanjaagteam woningbouw uit. Dat dit een goed platform is om ons netwerk te informeren blijkt uit het gestaag groeiende aantal abonnees. In april 2007 waren dit er 450, inmiddels zijn dat er 886 (februari 2009). Via een lezersonderzoek hebben de lezers aangegeven dat zij de nieuwsbrief iedere maand willen ontvangen. Vanaf januari 2009 doet het Aanjaagteam dat dan ook.

2.6 Quick Scan

Door het uitvoeren van een Quick Scan op circa 14 provinciale onderwerpen, waaronder archeologie, geluid, fijnstof, bodem, natuur/landschap en ontsluiting, wordt duidelijk hoe de provincie tegen een bouwinitiatief aankijkt. Dit geeft gemeenten en ontwikkelaars een indicatie of hun plannen haalbaar zijn en waar zich mogelijke knelpunten bevinden. Door hier al in een vroeg stadium van op de hoogte te zijn, kan voor het betreffende knelpunt een oplossing worden gezocht. Dit voorkomt onnodige vertraging bij het doorlopen van de vergunningprocedures. Inmiddels is er voor zo'n vijf bouwinitiatieven een Quick Scan uitgevoerd.

2.7 Transformatie van kantoorpanden

Transformatie van leegstaande kantoorgebouwen naar woningen betekent efficiënt ruimtegebruik binnen de rode contouren. In de provincie staan veel kantoren (structureel) leeg. Een substantieel deel hiervan is in potentie geschikt voor transformatie naar woningen.

Het Aanjaagteam brengt in kaart welke factoren knelpunten opleveren. Hiervoor wordt onder andere samengewerkt met het ministerie van VROM. Daarnaast is contact gelegd met de tien gemeenten waar transformatie een rol zou kunnen spelen.

Ook worden er over dit onderwerp bijeenkomsten georganiseerd voor gemeenten, o.a. over het instrument 'de Transformatiewijzer' (juli 2008) en een werkbijeenkomst over structurele leegstand van kantoren en transformatiemogelijkheden (februari 2009).

Het Aanjaagteam werkt momenteel aan een aantal concrete projecten, waaronder scans voor gebouwen in de gemeente Utrecht en in Maarssen, een geluidsadvies voor een ander kantoorgebouw en een tweetal 'wonen boven winkels'-transformatieprojecten van de Stichting Tijdelijk Wonen.

2.8 Integrale aanpak: woningbouw met zorg/welzijn en duurzaamheid

Het Aanjaagteam streeft naar een integrale aanpak. Waar mogelijk wordt daarom naast wonen ook aandacht gegeven aan zorg (bijvoorbeeld kleinschalige woningbouw voor dementerende ouderen) en aan duurzaamheid (bijvoorbeeld onder de aandacht brengen van de mogelijkheid van koude-warmte opslag). Bij presentaties aan gemeenten, corporaties en ontwikkelaars worden de voordelen van de integrale aanpak benadrukt.

Inmiddels zijn er enkele praktijkvoorbeelden waarbij er nu een goede samenwerking is op gebied van de drie thema's wonen, zorg/welzijn en duurzaamheid. Door deze aanpak is er sprake van een win-win situatie. In Achterberg heeft het Aanjaagteam een project waarin een zorgboerderij met zorgwoningen (24 stuks) en 33 (sociale) woningen zijn voorzien, versneld. In Woudenberg heeft het Aanjaagteam er

vor gezorgd dat er samengewerkt is met een corporatie en een zorginstelling in een herstructureringsproject om onder meer WKO te realiseren.

2.9 Bezetting Aanjaagteam

In 2006 begon het Aanjaagteam met 1,8 fte; inmiddels zijn dat 3,2 fte's. Deze uitbreiding maakt het mogelijk om ook onderwerpen aan te jagen zoals transformatie van kantoorgebouwen, zorg en duurzaamheid. Er zijn vijf aanjagers, die deels ook andere werkzaamheden verrichten binnen de provincie. Deze breedte maakt dat de aanjagers veel beleidsvelden kennen.

Hoofdstuk 3: Resultaten deskundigenpool

Vanaf begin 2007 beschikt het Aanjaagteam over het instrument van deskundigenpool. Procesmanagers en andere externe deskundigen op uiteenlopende terreinen rond woningbouw kunnen gemeenten tijdelijk ondersteunen. Op veel plekken in de provincie Utrecht wordt dit instrument inmiddels ingezet door het Aanjaagteam.

3.1 Algemeen

Het Aanjaagteam heeft in gesprekken met gemeenten, corporaties en marktpartijen geconstateerd dat het thema gemeentelijke capaciteit (kwantitatief en kwalitatief) vaak aan bod komt als één van de belangrijkste oorzaken voor bouwstagnatie. Een deel van dit probleem wordt opgelost doordat het Aanjaagteam via de deskundigenpool (actie 2a uit het Plan van Aanpak Bouwstagnatie) externe deskundigen aan de gemeenten kan aanbieden ter ondersteuning.

- Externe procesmanagers worden met name ingeschakeld om projecten op te starten en/of vlot te trekken. Zonder inzet vanuit de deskundigenpool blijven dergelijke projecten liggen.
- Planeconomen en bouwkostenadviseurs vanuit de provincie worden ingezet voor een first of second opinion. In veel gemeenten ontbreekt deze deskundigheid. Het is vaak het begin van een project.
- Externe deskundigen voor kortlopende opdrachten. Soms heeft een gemeente behoefte aan specifieke deskundigheid, zoals bij het voeren van onderhandelingen bij grondaankoop. Ook hierin kan het Aanjaagteam vanuit de deskundigenpool ondersteuning bieden.

Financiering

Voor gemeenten is het een aantrekkelijk en belangrijk middel om relatief goedkoop deskundigheid binnen te kunnen halen. De kosten van zo'n deskundige worden namelijk op fifty-fifty basis tussen gemeente en provincie verdeeld; een enkele keer deelt ook een derde partij, zoals corporatie of ontwikkelaar, mee in de kosten. Door deze aanpak ontstaat commitment en wordt de deskundige zo efficiënt mogelijk ingezet.

Het Aanjaagteam biedt gemeenten aan om wanneer nodig gebruik te maken van de provinciale planeconomen en bouwkostenadviseurs. Dit is voor gemeenten kosteloos, met een plafond. Ook bieden we andere deskundigheid. Vaak ontbreekt bepaalde specifieke kennis bij (veelal de kleinere) gemeenten.

Werkwijze

De extern ingehuurde deskundigen werken op het gemeentehuis onder regie van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de inhoud en de provincie faciliteert. Een enkele keer krijgt de procesmanager een andere rol. Hij dient dan zowel het procesmanagement van de gemeente als van de provincie inhoud te geven. Hij is dan een 'postiljon d'amour' tussen beide overheden.

Andere aanjaagteams

Naast provinciale aanjaagteams, zien we ook steeds vaker (interne) aanjaagteams bij gemeenten en woningbouwverenigingen. Op landelijk niveau is een aanjaagteam bij VROM actief. Zij werken vooral reactief.

Behalve in de provincie Utrecht zijn er op dit moment aanjaagteams actief in Gelderland, Noord-Holland, Zuid-Holland, Overijssel, Groningen en Noord-Brabant. Er zijn contacten tussen aanjaagteams en soms wordt zelfs de aanpak van elkaar overgenomen.

Binnen de provincie Utrecht zijn er naast het provinciale Aanjaagteam inmiddels ook (interne) aanjaagteams bij gemeenten en woningcorporaties actief. De gemeente Zeist heeft een intern

aanjaagteam en de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede heeft bijeenkomsten onder de naam aanjaagteam

Verder is er inmiddels een aantal regionale aanjaagteams, zoals dat van de BRU. De BRU-gemeenten kunnen hier een beroep op doen. De BRU zet via een vast adviesbureau mensen in bij deze gemeenten. Dit gebeurt met name aan het einde van woningbouwtrajecten in het kader van het inzetten van beschikbare rijksmiddelen (BLS). Ook de corporaties in het BRU-gebied werken met een aanjaagteam. Dit aanjaagteam is sterk intern gericht op de voortgang van de socialewoningbouwopgave.

Een voorbeeld van een regionaal aanjaagteam buiten de provincie Utrecht is het Knooppunt Arnhem – Nijmegen (Arnhem, Nijmegen en 18 andere gemeenten). In dit gebied is een bouwregisseur actief als aanjager. Ook in de steden als Amsterdam en Rotterdam wordt gewerkt met bouwregisseurs. Deze bouwregisseurs hebben net als aanjaagteams versnelling van de bouwproductie als doelstelling.

3.2 Inzet deskundigen

Tussen 2007 en februari 2009 heeft het Aanjaagteam via de deskundigenpool 23 van de 29 gemeenten in de provincie Utrecht kunnen ondersteunen met de inzet van externe deskundigen, zoals procesmanagers, projectleiders, mediators, planeconomen en bouwkostenadviseurs. Zowel de kleinere gemeenten, als grote gemeenten worden als dat nodig is door ons ondersteund met externe deskundigheid.

In de meeste gemeenten worden meerdere projecten door de ingeschakelde deskundige ondersteund. Sommige gemeenten hebben al meer dan één keer een beroep op inzet via de deskundigenpool gedaan.

Gemiddeld is een procesmanager zo'n 6 maanden actief in een gemeente, waarbij de inzet circa 1,5 tot 2 dagen per week gedraagt. Regelmatig wordt, als dat nodig is voor de voortgang een opdracht verlengd met 3 tot 6 maanden. De opdrachten van planeconomen e.d. zijn aanzienlijk korter. Deze opdrachten variëren van enkele dagen tot maximaal 3 maanden.

In bijlage 2 staat een overzicht van de inzet van deskundigen.

3.3 Inzicht in resultaten

Door de inzet van een procesmanager worden projecten die zijn vastgelopen, dreigen vast te lopen of dreigen te blijven liggen, opgestart. In de praktijk is gebleken dat dit gemiddeld een versnelling van ongeveer een jaar geeft. De tot nu toe versnelde projecten in 2007 en 2008 zijn goed voor ruim 3.700 woningen; gemiddeld ongeveer 1.850 woningen per jaar. Dat is een substantieel onderdeel (zo'n 25%) van het gemiddelde jaarlijkse bouwprogramma van het streekplan c.q. de provinciale structuurvisie (7.350/jaar).

In bijlage 1 zijn enkele praktijkvoorbeelden te vinden

Hoofdstuk 4: Doorkijkje naar 2009

Eind 2008 kreeg Nederland te maken met een kredietcrisis en een naderende economische recessie die inmiddels een feit is. Ook voor de woningmarkt heeft dit directe gevolgen. De cijfers over de te verwachten terugval in de markt verschillen echter. Veel woningen zitten nu nog in de pijplijn. Voor de woningproductie van 2009 hoeft daarom wellicht met een beperkte terugval te worden gerekend. Het Aanjaagteam hoort van ontwikkelaars nu al dat naar hun verwachting 40-60% van de nieuwbouw niet gerealiseerd gaat worden in 2009. De belangrijkste oorzaak hiervan is de onzekerheid bij kopers over hun eigen (financiële) situatie en de verkoop van de huidige woning. Om financiële risico's te beperken, besluiten ontwikkelaars/bouwers projecten niet te starten voordat 60-70% van de woningen zijn verkocht.

Het aanjaagteam heeft vanaf het begin haar inspanningen geïntensiveerd. Juist in deze recessietijd is het van belang dat het Aanjaagteam gemeenten blijft ondersteunen bij projecten die omvallen of niet van start kunnen gaan. Een belangrijk middel hierbij is de provinciale projectenbank (zie § 4.1); deze heeft het Aanjaagteam vanaf het eerste moment van de kredietcrisis bij gemeenten, corporaties en ontwikkelaars onder de aandacht gebracht. Daarnaast is het Aanjaagteam voor veel partijen het portaal van de provincie voor eventuele subsidies. Het Aanjaagteam zorgt dat zij bij het juiste loket komen.

Naar verwachting zal de vraag naar deskundigheid het komende jaar toenemen, vooral op gebied van transformatie- en herstructureringsprojecten. Dit zijn over het algemeen complexe projecten, waar de inzet van een externe deskundigheid een meerwaarde kan bieden.

4.1 Projectenbank

Door middel van een projectenbank brengt het Aanjaagteam partijen bij elkaar brengen met als doel de realisatie van woningen. Gemeenten, corporaties en ontwikkelaars kunnen projecten met een bouwvergunning, waarbij de realisatie dreigt vast te lopen bij ons aanmelden, evenals bedrijven die in dergelijke projecten geïnteresseerd zijn. Het Aanjaagteam brengt vervolgens beide partijen bij elkaar. Al in het eerste kwartaal van 2009 is voor 15 projecten een geschikte match tussen partijen gevonden. Het Aanjaagteam heeft al de nodige matches weten te maken. Een aantal marktpartijen heeft aangeboden projecten van woningbouwcorporaties te helpen ontwikkelen. Het gaat hierbij ook om woningbouwprojecten met zorgelementen.

Vertrouwelijkheid staat bij het 'matchen' voorop.

Bijlage 1: Enkele praktijkvoorbeelden

Om de diversiteit van de werkzaamheden van het Aanjaagteam en de inzet via de deskundigenpool te verduidelijken, volgen hier enkele voorbeelden uit de praktijk.

Campinaterrein in Woerden

Het Aanjaagteam is bij het project Campinaterrein in Woerden betrokken om de voortgang van het proces te versnellen. Door vooraf met gemeente en andere partijen om tafel te zitten, kan al in een vroeg stadium worden geanticipeerd op knelpunten. Daarnaast brengt het Aanjaagteam door haar integrale aanpak desgewenst extra kennis in. Zo betreft zij provinciale medewerkers met kennis op gebied van onder meer duurzaamheid, bodemsanering, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid bij het project. Ook geeft zij advies op momenten dat er specifieke vragen of knelpunten zijn met betrekking tot de procesvoering.

Veenendaal-Oost

Het Aanjaagteam is betrokken bij het project Veenendaal-Oost, waarbij het gaat om de realisatie van een levensloopbestendige nieuwe wijk met circa 3.200 woningen en diverse voorzieningen. In 2007 was het Aanjaagteam intensief betrokken bij het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-Oost (OVO) die deze wijk ontwikkelt. Vanaf 2008 bewaken wij de voortgang en springen wij waar nodig in. Het is een complex project waarbij, zeker in deze tijd van economische crisis, het lastig is alle partijen binnen boord te houden. Het aanjaagteam zoekt samen met de gemeente actief naar praktische oplossingen.

RWZI-terrein in Utrecht

Voor sommige projecten is het nodig bestuursdruk te organiseren om ze te starten of vlot te trekken. Een voorbeeld waarbij dat tot nu toe succesvol is verlopen, is de RWZI-locatie. Eind 2007 werd het Aanjaagteam door de gemeente Utrecht benaderd in verband met de milieucontouren rondom de RWZI-locatie vanwege toekomstige woningbouw in de nabije omgeving (circa 750 woningen). Dit probleem is in goed overleg met alle betrokkenen opgelost. Een vervolgvraag was wat te doen met de locatie zelf. Begin 2008 is in een bestuurlijk overleg de mogelijke invulling van het RWZI terrein besproken. Inmiddels is op 30 juni een intentieovereenkomst ondertekend tussen provincie, gemeente en waterschap. Op dit moment is het Aanjaagteam via deelname in de project- en stuurgroep betrokken bij het vinden van een alternatieve locatie voor het RWZI.

Bodemsanering Stammershoefstraat in Vianen

Begin 2008 is het Aanjaagteam gevraagd om als mediator op te treden bij een vastgelopen saneringstraject aan de Stammershoefstraat in Vianen. Deze locatie maakt deel uit van de nieuwbouwwijk Blankenborgh.

Omdat de afgesproken saneringsdoelstelling voor de betreffende locatie niet was gehaald, kon de ontwikkelaar niet starten met de daar geplande woningbouw. Door haar 'neutrale' bemiddelende rol heeft het Aanjaagteam de betrokken partijen tot elkaar gebracht. Er werd een nieuw saneringsplan opgesteld en de provincie heeft een nieuwe beschikking gemaakt. Inmiddels is de grondsanering waar de laatste 28 woningen van de wijk Blankenborgh gebouwd gaan worden eind 2008 afgerond en wordt de bodem bouwrijp gemaakt. De verkoop van de woningen is inmiddels begonnen.

Enkele praktijkvoorbeelden waarbij inzet via de deskundigenpool een rol heeft gespeeld:

Tabaksteeg in gemeente Leusden (2006/2007)

In 2006 heeft de gemeente Leusden een beroep gedaan op het Aanjaagteam van de provincie om de voortgang van het ruimtelijke proces rond de woonwijk Tabaksteeg te versnellen en een oplossing te vinden voor een aantal slepende ruimtelijke knelpunten (o.a. de ontsluiting en de EHS). De ingeschakelde procesmanager vervulde een brugfunctie tussen gemeente en provincie. Daarnaast deed zij aanbevelingen om de ruimtelijk procesgang bij en tussen de gemeente en provincie structureel goed te laten verlopen.

De inzet van de procesmanager heeft een vertraging van een jaar voorkomen voor zo'n 900 woningen. Bovendien is er nu een overeenkomst tussen de provincie en de gemeente over ontsluiting. Ook is er overeenstemming over de randvoorwaarden voor de ecologische verbindingzone. De relatie tussen provincie en gemeente is verbeterd.

Verplaatsing woonzorgcomplex Beukenburg in gemeente De Bilt (2008)

In mei 2008 werd door de gemeente De Bilt het verzoek gedaan aan het Aanjaagteam om ondersteuning bij de verplaatsing van een nog te realiseren woonzorgcomplex op het landgoed Beukenburg. Het ingediende plan paste binnen het bestemmingsplan, zodat de gemeente een bouwvergunning niet kon weigeren. Er waren echter veel bezwaren ingediend tegen de bouw van het complex, omdat daarmee volgens de indieners veel natuurwaarden zouden worden geschaad. De gemeente heeft daarop de provincie benaderd.

De via de deskundigenpool ingeschakelde procesmanager heeft een locatieonderzoek uitgevoerd naar een mogelijke alternatieve locatie voor het project. In het najaar van 2008 werden financiële onderhandelingen daarover gevoerd met de projectontwikkelaar. De procesmanager werd daarbij ondersteund door een onderhandelaar, die eveneens via de deskundigenpool is ingezet. Uiteindelijk werden de onderhandelingen in november 2008 succesvol afgerond. De bouw van het woonzorgcomplex met 65 appartementen in de wijk Leijen start naar verwachting maart 2010.

Quick scan transformatiepotentie

Het Aanjaagteam biedt gemeenten ook ondersteuning bij transformatieprojecten, met name in de vorm van quick scans. De quick scan richt zich vooral op verkenning van het financieel instrumentarium en geeft een voorlopig oordeel over de financiële haalbaarheid van de transformatie. Er wordt daarbij zowel gekeken naar de kosten (bijvoorbeeld aankoop- en slooptkosten) en exploitatielasten (energie, water, verhuurkosten, onderhoud etc.) als naar de opbrengsten (o.a. huur- of koopopbrengsten, subsidies, investering).

Om tot een compleet advies te komen wordt ook de woning- en kantorenmarkt globaal geïnventariseerd. Wat zijn consequenties van de transformatie c.q. voortgezet gebruik? Wat is de woningbehoefte voor de betreffende locatie; is er bijvoorbeeld interesse bij bepaalde specifieke doelgroepen zoals starters of ouderen. Verkennend wordt gekeken naar de mogelijke kansen, belemmeringen en oplossingen daarvoor die bij transformatie van de betreffende locatie of het gebouw spelen.

Bijlage 2: Overzicht inzet deskundigen

Jaar	Gemeenten	Aantal deskundigen	Aantal projecten	Aantal woningen
2007	13	8 procesmanagers en 7 planeconomen	18	2.523
2008	16 (sommige hiervan maakten ook in 2007 gebruik van de DP)	12 procesmanagers en 20 planeconomen	38	1.866
2009 Tot mrt	15 (sommige hiervan maakten ook in 2007/2008 gebruik van de DP)	14 procesmanagers en 7 planeconomen	32	2.929
Totaal	23 (uniek)	34 procesmanagers en 34 planeconomen	63 unieke projecten	5.373 unieke woningen

Noot: Aantal gemeenten, deskundigen en projecten zijn uniek; in sommige gemeenten zijn zowel procesmanagers als planeconomen actief, soms op zelfde projecten.
 - De gemiddelden gelden per opdracht: in sommige gemeenten zijn meerdere projecten geweest.
 - aantal projecten betreft korte en langer opdrachten; het zijn unieke projecten (bijvoorbeeld een procesmanager en planeconoom die actief zijn op hetzelfde project tellen als 1).

2007: Inzet procesmanager voor opdrachten v.a. 3 maanden

Gemeente	Projecten	Aantal woningen gepland
Breukelen	Verschillende (ca 15) locaties versnellen en programma opstellen	ca 800
Driebergen (nu Utrechtse Heuvelrug)	C1000-locatie	45-50 woningen
Leusden	o.a. Tabaksteeg	Ruim 900
Lopik	Centrumplan, Uitweg, Cabauw	50 12 45 Totaal: 107
Montfoort	Hofland Oost Voorvliet Herontwikkeling supermarkt Golf Willeskopperpoort	115 80 15 6 Totaal: 216
Oudewater	Integrale huisvesting Onderwijs	100 (in 3-4 jaar)
Vianen	o.a. Varkenswei, Blankenborch en Hofplein	in elk geval 100 woningen
Wijk bij Duurstede	De Geer II	250
Totaal: 8 gemeenten	Totaal: Ca 14 concrete locaties	Totaal: 2.523 woningen

2008: Inzet procesmanager voor opdrachten v.a. 3 maanden

Gemeente	Projecten	Aantal woningen gepland
Abcoude	Leisurecentrum Angstelborgh, Projectregisseur op enkele overige projecten, o.a. Winkelbuurt	13; elders 36 woningen 18 200 Totaal: 267
Bunschoten	Eemlandia	15 en gepland transformatie
Bunschoten	Oostmaat-Spakenburg	140-160
De Bilt	Zorgcentrum Beukenburg	Ca 66 zorgwoningen
Loenen	Centrumplan Loenen Fetha in Vreeland Verplaatsing fabriek Greif Vreeland	40 8-10 75 Totaal: 125
Lopik	Centrumplan Uitweg Cabauw	50 12 45 Totaal: 107
Montfoort	Hofland Oost Voorvliet Herontwikkeling supermarkt Golf Willeskopperpoort	115 80 15 6 Totaal: 216
Oudewater I	Integrale huisvesting Onderwijs (IHO)	[100 (in 3-4 jaar)]
Oudewater II	Integrale huisvesting Onderwijs – 2 (IHO2) (vervolgfase)	[100 (in 3-4 jaar)]*
Oudewater II	Westerwal	Ca. 100
Wijk bij Duurstede	De Geer II	250
IJsselstein	Oranje Nassaukades Kloosterplantsoen Schuttersgracht Floridalaan	200 180 40 35-40 Totaal: 455-460
Totaal 9 gemeenten	Totaal: ca 23 projecten	Totaal: 1.866 woningen

* Oudewater II is een vervolg op Oudewater I, daarom telt het aantal woningen hier niet mee in het totaal voor 2008

2009 (tot maart '09): Inzet procesmanager voor opdrachten v.a. 3 maanden

Gemeente	Projecten	Aantal woningen gepland
Abcoude	Leisurecentrum Angstelborgh, Projectregisseur op enkele overige projecten, o.a. Winkelbuurt	13; elders 36 woningen 18 200 Totaal: 267
Amersfoort	Amersfoort-Vernieuwt projecten	Ca 1.200
Bunschoten	Eemlandia	15 en gepland transformatie
Bunschoten	Oostmaat-Spakenburg	140-160
De Bilt	Zorgcentrum Beukenburg	Ca 66 zorgwoningen
Loenen	Centrumplan Loenen Fetha in Vreeland Verplaatsing fabriek Greif Vreeland Garsten-Noord	40 8-10 75 40 (vlgs Streekplan) Totaal: 165
Lopik	Centrumplan Uitweg Cabauw	50 12 45 Totaal: 107
Lopik	Benschop-Oost Vergeer	Ca 80 woningen 28 (zorg)woningen Totaal: 108
Montfoort II	Hofland Oost Voorvliet Herontwikkeling supermarkt Golff Willeskopperpoort	115 80 15 6 Totaal: 216
Oudewater II	Integrale huisvesting Onderwijs – 2 (IHO2) (vervolgfase)	100 (in 3-4 jaar)
Oudewater II	Westerwal	Ca. 100
Wijk bij Duurstede	Woningbouwprogramma voor komende 10jr Singel-Noord Zorgboerderij	90-135 per jaar 60 (25 wooneenheden)
Wijk bij Duurstede	Locatie postkantoor	20 tot 30
IJsselstein	Oranje Nassaukades	200
Totaal 10 gemeenten	Totaal: ca 27 projecten	Totaal: 2.929 woningen

2007: Inzet o.a. planeconomen, bouwkostenadviseurs, specialisten (juridisch, technisch etc) voor opdrachten korter dan 3 maanden

Gemeente	Projecten
Driebergen	C-1000 locatie
Lopik	Uitweg
Utrechtse Heuvelrug	Roanne-arrest (onderzoek Europese aanbestedingsregels in bouwprojecten)
Veenendaal	?
Woerden	Defensie-eiland (advies op de aanbestedingprocedure)
Woudenberg	Zeisterwoude (kwo-voorziening)
Zeist	Torteltuyn (haalbaarheid)
Totaal: 7 gemeenten	7 projecten

2008: Inzet o.a. planeconomen, bouwkostenadviseurs, specialisten (juridisch, technisch etc) voor opdrachten korter dan 3 maanden

Gemeente	Projecten
Bunnik	Molenweg 32-34 (mediation aannemer-gemeente)
De Bilt	Zorgcentrum Beukenburg (onderhandelingen)
De Bilt	Zorgcentrum Beukenburg (planeconomisch advies)
De Bilt	Melkweg Zuid (second opinion exploitatie)
De Bilt	Garagebedrijf v Hugten (locatieonderzoek herontwikkeling)
Loenen	De Greif, Shellstation, Floraweg (kosten/opbrengstraming)
Loenen	Schoollocaties Nigtevegt (planeconomisch advies)
Lopik	Locatie Uitweg (advies locatieontwikkeling)
Maarsse	De Karavaan (haalbaarheidsonderzoek)
Montfoort	5 locaties (haalbaarheidsonderzoek)
Montfoort	Locatie Oostrand (haalbaarheidsonderzoek en ramingen)
Nieuwegein	Lekboulevard (quicksan ivm voortgang ISV project)
Rhenen	Locatie Achterberg West (begeleiding en advies locatieontwikkeling)
Utrecht	Workshop inzake RWZI bestemming
Utrecht	Gerbrandystraat (quick scan op transformatie)
Utrecht	Lomanlaan zorghotel (aanjagen realisatie en zorg voor correcte exploitatie)
Vianen	Helsdingen/Het Slyk (begeleiding onderhandelingen en interne besluitvorming)
IJsselstein	Oranje Nassaukades (second opinion)
Zeist	Woningbouwplan (second opinion)
Zeist	Brandweerkazerne Zeist (tekenaar tbv ruimtelijke onderbouwing)
Totaal: 12 gemeenten	20 projecten

2009 (tot maart '09): Inzet o.a. planeconomen, bouwkostenadviseurs, specialisten (juridisch, technisch etc) voor opdrachten korter dan 3 maanden

Gemeente	Projecten
Lopik	Locatie Uitweg (advies locatieontwikkeling)
Maarsse	Bisonspoor (mediation)
Maarsse	Bisonspoor (quick scan transformatie)
Maarsse	De Karavaan (haalbaarheidsonderzoek)
Nieuwegein	Lekboulevard (quickscan ivm voortgang ISV project)
Utrecht	RWZI-terrein Zandpad (financieel-economische scenario analyse)
Woerden	Brandweerkazerne Zeist (tekenaar tbv ruimtelijke onderbouwing)
Totaal: 5 gemeenten	6 projecten