

- > Alkmaar, Sparringsessie visie Kanaalzone, Gemeente Alkmaar
- > Almelo, verdiepingsslag wonen, Gemeente Almelo
- > Almere, Integrale wijkaanpak Stedenwijk, Gemeente Almere, Ymere, GoedeStede, de Alliantie Flevoland
- > Almere, Themabijeenkomsten Bouwmeesterbuurt, Gemeente Almere, Ymere
- > Amstelveen, Contourennotitie Structuurvisie Amstelveen 2025+, Gemeente Amstelveen
- > Amsterdam, Hotel Belvedere, Erfgoed Nederland, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- > Amsterdam, Stedelijke vernieuwing Staalmanpleinbuurt, de Alliantie Amsterdam
- > Binnenmaas, Planeconomisch advies Mijnsheerenland en Westmaas, Gemeente Binnenmaas
- > Breda, Strategische positiebepaling dure huur en commerciële ruimten, Laurentius
- > Deventer, Kostenadvies Steenbrugge fase 1, Woonbedrijf Leder1
- > Deventer, Gebiedscoördinatie Landsherenkwartier, Woonbedrijf Leder1
- > Diemen, Projectleiding centrumplan, Gemeente Diemen
- > Doorn, Kostenadvies nieuwbouw gemeentehuis, Gemeente Utrechtse Heuvelrug
- > Emmeloord, Projectleiding nieuwbouwwijk Emmelhage, Gemeente Noordoostpolder
- > Geldermalsen, Woningmarktonderzoek De Plantage, Gemeente Geldermalsen
- > Hardenberg, Projectmanagement verschillende nieuwbouwwontwikkelingen, Beter Wonen Vechtdal
- > Kampen, Strategisch adviseur grondzaken, Gemeente Kampen
- > Katwijk, Advies programma wonen, werken, voorzieningen, projectlocatie Valkenburg, Gemeente Katwijk, RVOB
- > Leeuwarden, Visie 2030, Sint Anthony Gasthuis
- > Lelystad, Interim Wijkmanager Stadsdeel Noordwest, Gemeente Lelystad
- > Littenseradiel, Structuurvisie Littenseradiel, Gemeente Littenseradiel
- > Maarssenbroek, Visie Maarssenbroek, Gemeente Maarssen
- > Nederland, Essay 'De cultuur van een bloemkool' voor slotpublicatie Belvedere, Stimuleringsfonds voor Architectuur
- > Nederland, Onderzoek vernieuwende ontwikkelstrategieën bedrijventerreinen, Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft
- > Nijkerk, Structuurvisie Nijkerk, Gemeente Nijkerk
- > Oegstgeest, Actualisatiemarktprofiel MEOB-complex, RVOB
- > Oldenzaal, Woont u mee?, WBO en Hegeman Bouwontwikkeling B.V.
- > Oosterhout, Reken- en tekensessie CPO, MUST Stedenbouw
- > Purmerend, Klooster Weidevenne, Hegeman Bouwontwikkeling B.V.
- > Rijnwoude, Regionale positionering woningmarkt Rijnwoude, Gemeente Rijnwoude
- > Rotterdam, Masterplan Rotterdam The Hague Airport, Rotterdam Airport Businesspark
- > Rotterdam, Toekomst Lijnbaan en omgeving, Gemeente Rotterdam
- > Rucphen, Bouwkostenadvies voor renovatie & nieuwbouw in wonen en zorg, Thuisvester
- > Stadsregio Arnhem Nijmegen, Verstedelijkingsvisie, Stadsregio Arnhem Nijmegen
- > Utrecht, Doelgroepen- en marktstudie Geuzenwijk Binnenring, Mitros Projectontwikkeling
- > Utrecht, Bewonerspanels Kanaleneiland Centrum, Proper Stok, Mitros & Portaal
- > Wijk bij Duurstede, Projectmanagement multifunctionele accommodatie Langbroek, Woningstichting Volksbelang
- > Zaandam, Kostenadvies extra geluidwerende voorzieningen wooncomplex Murano, Gemeente Zaanstad

> Voor meer informatie kunt u zich wenden tot drs. Jeannet van Antwerpen, drs. Paul Rodrigues, ir. Alex Stevers MCD, dr. Guido Wallagh
> jeannet.vanontwerpen@inbo.com, paul.rodrigues@inbo.com, alex.stevers@inbo.com, guido.wallagh@inbo.com
> Postbus 57, 3930 EB Woudenberg, telefoon 033 286 81 50, www.inbo.com
> Vormgeving: Linda Sterk, Inbo Communicatie > Drukwerk: Vandenbergh Drukwerken, Maarn

> Fotografie: Inbo, Ger van der Vlugt, Thea van den Heuvel en Dinauwrie Komen

> Alle rechten voorbehouden. Overname uit deze uitgave is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van de uitgever.



Inbo borgt ambities maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is ondanks hoge investeringskosten en aanzienlijke exploitatielasten kansrijk. Inbo regisseert processen en vindt mogelijkheden. Inbo is in staat de doorbraak in het dilemma van de financiële haalbaarheid te leveren en borgt uw ambities voor maatschappelijk vastgoed.

Bij maatschappelijk vastgoed gaat het om gebouwen met een maatschappelijke functie waar uiteenlopende partijen zich verbinden aan gezamenlijke doelstellingen en ambities. Een groeiend aantal maatschappelijke organisaties ziet kansen, maar is zich ook bewust van bedreigingen. De rode draad hierin is het zoeken naar mogelijkheden om een bepaald voorzieningenniveau te creëren of te handhaven tegen aanvaardbare investerings- en exploitatielasten.

Van dilemma ...
Het begrip 'aanvaardbaar' komt echter onder steeds grotere druk te staan als gevolg van noodzakelijke bezuinigingen bij gemeenten en afnemende investeringsruimte bij corporaties – de twee belangrijkste financiers van dit type projecten. Naast de vraag hoe alle stakeholders zo goed mogelijk in het gezamenlijke doel te verenigen zijn, treedt dit financiële dilemma steeds prominenter op de voorgrond.

... naar doorbraak
De eerste winst is letterlijk en figuurlijk te boeken door een passende procesarchitectuur. De juiste partijen op het geschikte moment aan tafel, ambities op elkaar afgestemd en besluitvorming effectief en efficiënt gestructureerd. Van belang daarbij is scherpte op de (financiële) haalbaarheid. Dan gaat het niet alleen om kostenreductie, maar ook om opbrengstmaximalisatie door het benutten van commerciële potenties. Tevens is het van belang om in de kosten- en batenanalyse de investeringen en de exploitatie integraal tegen elkaar af te wegen en het resultaat te spiegelen aan andere scenario's, zoals handhaven van de status-quo of renovatie. Pas dan wordt inzichtelijk of de investeringen niet alleen maatschappelijk, maar ook financieel verantwoord zijn.

Het clusteren van voorzieningen betekent in de regel ook dat er locaties vrijkomen. Een marktconforme herontwikkeling kan bijdragen aan de financiering van de onrendabele top van het nieuwe voorzieningencluster. Andere randvoorwaarden voor succes zijn een slim programma, een goede locatiekeuze en een creatief stedenbouwkundig- en architectonisch concept. Als netwerkorganisatie verbindt Inbo alle noodzakelijke kennis en ervaring tot een team dat (financieel) draagvlak creëert en de vertaalslag naar gebouw en locatie maakt. Wij zijn inzetbaar in het hele project, maar natuurlijk ook op onderdelen beschikbaar.

drs. Paul Rodrigues



doorbraak in dilemma



maatschappelijk



WICIR maken

37

IN DIT NUMMER:

- > Inbo borgt ambities maatschappelijk vastgoed
- > Ontwikkeling MFA is maatwerk
- > De structuurvisie vooruit!
- > Een huis voor Langbroek Plaats voor ontmoeting
- > Lopende projecten
- > Kort nieuws
- > Colofon

Ontwikkeling MFA is maatwerk

Gesprek met Jim Krijnen, adviseur bij Inbo Onlangs werd Jim Krijnen, adviseur en procesmanager bij Inbo, door een middelgrote gemeente gevraagd voor de procesbegeleiding van de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (MFA). Opdracht: breng twee basisscholen, een peuterspeelzaal, een buitenschoolse opvang, een kinderdagverblijf, een wijksteunpunt, een wijkcentrum met jongerensoos en een grote sporthal volgens NOC-NSF specificaties, inclusief een ondergrondse parkeergarage, bij elkaar onder één dak. Krijnen: “Uit een eerste verkenning bleek dat realisatie door alleen de gemeente niet haalbaar was. Daarom zijn twee lokale woningcorporaties benaderd om samen een integraal plan te ontwikkelen.”

Jim, hoe breng je doorgaans partijen voor de ontwikkeling van een MFA bij elkaar?

“De realisatie van een multifunctionele accommodatie is complex en vraagt om maatwerk. De betrokkenheid van meerdere partijen maakt het ingewikkeld. En zeker de verschillen van partijen in achtergrond, expertise en professionaliteit. Een school weet vaak beter welke ruimtebehoefte het heeft dan bijvoorbeeld een buurtvereniging. Sommige partijen hebben ook meer ervaring met beheer en onderhoud dan andere. Het helpen van partijen om op hetzelfde niveau mee te praten is dan ook vaak de eerste stap in het traject. Door slimme gebruikscombinaties te zoeken, kan ruimtewinst worden geboekt. Dit vraagt van partijen een pragmatische en flexibele houding als het gaat om de gebruikswensen.”

En hoe zorg je er dan voor dat de eisen en wensen van alle partijen boven tafel komen?

“Onze insteek is om alle gebruikers, opdrachtgevers en beslissers mee te nemen in het volledige ontwikkel- en ontwerptraject. Dat doen wij bijvoorbeeld door sessies waarin de kernwaarden en visies worden beschreven, waarin relaties en samenwerkingsopties worden verkend en waarin functionele en ruimtelijke wensen worden vastgesteld. Ik voel me dan ook meer een deskundige ‘sparring-partner’ dan een expert die alles voorschrijft.”

sparringpartner



Wat is daarbij het belang van financiën en de samenwerking tussen partijen?

“Natuurlijk komen alle financiële aspecten al aan het begin van het traject aan de orde. Wat zijn de kosten van ontwerpvarianten, wat bedragen de infrastructurele kosten, welke opbrengsten zijn te genereren met het ontwikkelen van de vrijvallende locaties, welke financiële middelen kunnen partijen inbrengen? Uiteraard nemen wij thema's als onderhoud en duurzaamheid daarin mee. Bovendien kijken we naar de samenwerkings- en beheervormen. Dat komt niet in een laat stadium, maar wordt direct onderzocht en ontwikkeld. Komt er een programmacommissie of wordt er een programmamanager aangesteld? Wordt één partij leidend in het beheer en onderhoud of wordt er een beheerorganisatie opgericht? Gebeurt het onderhoud gemeenschappelijk of is dat voor onderdelen apart? Pas als al deze zaken goed met alle participanten zijn besproken en afgestemd, is er een ontwerp mogelijk dat levensvatbaar is. Een andere belangrijke succesfactor is passie. Als enkele personen heel enthousiast zijn en als ‘trekker’ fungeren, werkt dit aanstekelijk op alle andere betrokkenen. En dan wordt ieders insteek ‘hoe gaan we dit voor elkaar krijgen’ in plaats van ‘wat zijn er toch veel hobbels te nemen’. Als dat enthousiasme ontbreekt, wordt het een lastig proces en haal je er vaak niet het maximaal haalbare uit. En dat is jammer.”

Hoe is het project afgelopen?

“Goed overleg met gebruikers en deelname in projectteams van gemeente en beide woningcorporaties hebben geleid tot een realistisch ontwerp. Een ontwerp waar, door vroegtijdige afstemming, alle wijkbewoners achter staan en toekomstige gebruikers enthousiast over zijn.”

Joost van Hoorn MSc en ir. Jim Krijnen

Kort nieuws.....

Beheer bovenaan de agenda

Nog voordat de eerste paal de grond in gaat op het Zeeburgereiland in Amsterdam, maakt Inbo met partijen afspraken over het toekomstige beheer. Beheeropgaven en bijbehorende verantwoordelijkheden worden in kaart gebracht en vastgelegd in een beheerplan. Opdrachtgevers: Stadsdeel Oost, Ymere, de Alliantie Amsterdam, De Key en Amvest.

Geen meter te veel

Op initiatief van het Stimuleringsfonds voor Architectuur heeft Inbo een studie verricht naar de rol van het schoolgebouw als grote afwezige in de discussie over de kwaliteit van het Nederlands onderwijs. In dit kader is het boek ‘Geen meter te veel’ verschenen. U kunt dit boek bestellen via www.architectuurfonds.nl.

Duurzame stad van de toekomst

Jeanet van Antwerpen, Rutger Oolbekkink en Job van Schuppen hebben op 4 juni tijdens het symposium ‘Duurzame stad van de toekomst’ twee workshops geleid. Centraal stonden het rendement van duurzame gebiedsontwikkeling en kunst en cultuur als nieuwe pullfactoren voor steden en werkgebieden.

Nominatie Bedrijventerrein Man/Vrouw 2010

Jeanet van Antwerpen is genomineerd voor de award Beste Bedrijventerrein Vrouw 2010. Onder het motto van werkterrein naar merktterrein heeft ze een eigen kijk op de (her-)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Uw stem uitbrengen kan op www.bedrijventerrein.biz.

Werkconferentie Van Bedrijventerrein Naar Werkmilieu

Op 14 september a.s. organiseert Inbo i.s.m. de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling de werkconferentie Van Bedrijventerrein Naar Werkmilieu. Tijdens deze werkconferentie worden de resultaten van het onderzoek naar Vernieuwende Ontwikkelstrategieën voor Bedrijventerreinen met gebruikers en experts getoetst en aangescherpt.

Bent u benieuwd naar uw leefstijl? Wij wel!

Inbo onderzoekt de drijfveren van de woonconsument. Vul nu de online enquête in op: www.soulife.nl/soulife.

Steenbergen kiest

Op 10 juni jl. konden bewoners uit Steenbergen kiezen uit drie inrichtingsplannen voor het nieuwe winkelhart. Inbo begeleidt het proces en heeft samen met bevolking, ondernemers en gemeente de inrichtingsvoorstellen ontworpen.

Een woning moet je raken

Op 28 september a.s. organiseren NVB en Inbo een studiemiddag met als thema ‘Een woning moet je raken’. Voor meer informatie: www.soulife.nl/eenwoningmoetjeraken.

Nederland naar Olympische Hoogte

Inbo ondersteunt de G32-steden bij het bepalen van hun Olympische Ambitie en ideeën m.b.t. het Olympisch Plan 2028.

Zomerexcursie

Op donderdagmiddag 19 augustus a.s. organiseren wij voor de 11e keer onze zomerexcursie. Dit keer brengen we een bezoek aan Alkmaar. Reserveer deze datum alvast in uw agenda! Binnenkort ontvangt u een persoonlijke uitnodiging en het programma.

Boomgaardoverleg

Op 23 juni jl. sprak Alex Sievers op het ‘Boomgaardoverleg’ in Leeuwarden over de toekomst van wonen, welzijn en zorg in tijden van krimp en economische uitdagingen. De specifieke insteek in zijn inleiding is de koppeling van wonen, welzijn en zorg aan woonnatuur en leefbaarheid.

Beleidsvisie herstructurering bedrijventerreinen Venlo vastgesteld

De gemeente Venlo heeft de door Inbo Adviseurs opgestelde Beleidsvisie herstructurering bedrijventerreinen Venlo vastgesteld. De beleidsvisie biedt handvatten voor aanpak van circa 350 ha. verouderde bedrijventerreinen in Venlo. Met een bijdrage uit het Fonds Economische Structuurversterking wordt Venlo Trade Port als eerste aangepakt. Inbo stelde hiervoor met succes de subsidieaanvraag op.

De structuurvisie vooruit!

Eind januari publiceerde Binnenlands Bestuur onderzoeksresultaten naar ervaringen met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Ondanks de verplichting bleek dat driekwart van de ondervraagde gemeenten nog geen structuurvisie heeft vastgesteld. Zowel stedelijke als landelijke gemeenten in Nederland staan echter voor grote ruimtelijke uitdagingen. Of het nu gaat om krimp, groei of gemeenteoverstijgende vraagstukken als klimaatverandering. De voordelen om deze opgaven via een structuurvisie integraal op de beleids- en uitvoeringsagenda te zetten benutten gemeenten nog onvoldoende.

Strategisch beleid

Een structuurvisie zegt primair iets over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente. De toetsende, communicatieve en uitvoerende functies van een structuurvisie zijn echter minstens zo belangrijk. Deze maken een structuurvisie tot een bijzonder nuttig en strategisch beleidsinstrument dat mogelijkheden biedt om ruimtelijke opgaven en ambities integraal (zowel ruimtelijk als financieel) af te wegen en te verankeren. Maar hoe pak je dit op als gemeente en combineer je het noodzakelijke met het nuttige?

Aan de ‘voorkant’ weten wat je wilt

Het opstellen van een structuurvisie moet vooral niet moeilijker zijn dan het al is. De vrije vorm van het product biedt veel mogelijkheden om proces en inhoud van de visie naar eigen inzicht - van klein tot groot - in te richten. De enkele verplichtingen die aan een structuurvisie zitten (o.a. digitalisering en participatie) zijn ook vrij in te richten. De vorm van de structuurvisie wordt dan ook bepaald door de vraag. De hedendaagse ruimtelijke ordening vraagt enorme uitdagingen en schept veel verwachtingen. Aan de ‘voorkant’ van het proces moet je daarom al weten wat je als gemeente wilt met je structuurvisie. Door hier vooraf goed over na te denken is een gemeente in staat verwachtingen te managen, de opgave helder te maken en te sturen op die onderdelen die voor de betreffende gemeente een structuurvisie nuttig en noodzakelijk maken. Wordt het een

uitgebreid participatieproces of zijn stakeholders voldoende, wordt het een planhorizon van 10 à 20 jaar of biedt 5 jaar gezien de huidige marktomstandigheden wellicht meer houvast? Of een gemeente vervolgens kiest voor een complete toekomstvisie of een structuurvisie die een ‘simpele’ vertaling vormt van bestaand beleid, maakt niets uit. Het resultaat moet in essentie een praktisch en hanteerbaar product zijn. Licht en gericht! Gemeenten die nog veel meer willen kunnen daarvoor kiezen, maar het is absoluut geen must om de belangrijkste voordelen van het hebben van een structuurvisie te kunnen benutten en daarmee de ruimtelijke opgaven waar gemeenten voor staan op de beleids- en uitvoeringsagenda te zetten.

drs. ing. Job van Schuppen

licht en gericht



Een huis voor Langbroek Plaats voor ontmoeting

Samen wonen, samen activiteiten ondernemen, samen leven en elkaar ontmoeten. Dat kan straks allemaal onder één dak in de nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) in Langbroek. Woningstichting Volksbelang uit Wijk bij Duurstede ontwikkelt deze MFA. Inbo managet het proces en het project voor de woningstichting.

Naast de inhoudelijke invulling over programma, kwaliteit, duurzaamheid, financiën, RO-procedures, wet- en regelgeving en planning vraagt dit project veel sturing en communicatie op verschillende niveaus. Op gebruikersniveau vraagt het vanwege de verschillen om een zorgvuldige begeleiding. De gebruikers zijn deels vrijwilligers en deels professionals. In de planvorming met de gemeente variëren de taken van grondonderhandelingen en het aanvragen van subsidies tot het schrijven van een tekst voor de nieuwsbrief. In het ontwerptraject gaat het om goede communicatie tussen de adviseurs en de gebruikers. En met Volksbelang spreekt onze projectmanager onder andere over de primaire doelgroep, de eigen ambities en de zogeheten onrendabele toppen.



multi functioneel



In de MFA krijgen verschillende gebruikers hun plek: de buurtsuper, het opleidingscentrum Reinaerde, het Dorpshuis en de Piet de Springerschool. In het Dorpshuis komen ook de bibliotheek en de peuterspeelzaal. Voor Stichting QuaRijn realiseert Volksbelang bovendien 25 zorgwoningen naast de 10 nultrredenwoningen in de 1e fase. In een 2e fase realiseert Volksbelang nog 15 woningen die op de plek van de oude school komen en als één geheel passen binnen de opzet van de MFA. Samen in één gebouw biedt voor alle betrokken partijen en gebruikers voordeel. Denk hierbij aan multifunctioneel gebruik, efficiënt beheer van het gebouw, inhoudelijke samenwerking en een betere financiële haalbaarheid. Doordat centrale ruimten dag en nacht bereikbaar zijn, vormt het gebouw de ‘huiskamer’ van de zorgwoningen. Het samen gebruiken van ruimtes zorgt er bovendien voor dat er minder ruimte wordt bebouwd.

Deze MFA is aanleiding geweest voor de gebiedsontwikkeling Oranjarahof met natuur, sport- en maatschappelijke voorzieningen en 120 woningen. De gemeente trekt deze gebiedsontwikkeling en voert de grondexploitatie. Als initiatiefondersteuner van het eerste uur is Inbo namens Volksbelang betrokken bij alle noodzakelijke RO-procedures.

ir. Afke Rond, ing. Henry Blankestijn