



Foto: Stef Steneker

Weusthuis en Partners helpt gemeenten bij prisoner's dilemma

“KRIMP IS EEN PROCES VAN KLEINE STAPJES”

Krimp. Enkele jaren geleden durfden gemeenten het woord nog nauwelijks in de mond te nemen, wellicht uit vrees voor een self-fulfilling prophecy. Inmiddels zijn de meeste krimpregio's de fase van ontkenning voorbij. Het onderwerp staat hoog op de politieke agenda, ook landelijk. Coen Weusthuis, in 2007 door de provincie Groningen gevraagd om krimp bij Groninger gemeenten te agenderen, geeft zijn visie op het vraagstuk van krimp.

“Als er over krimp gesproken wordt, gaat het vaak over het creëren van bewustzijn. Nou, dat bewustzijn is er volgens mij inmiddels wel”, meent Weusthuis. “Gebrek aan bewustzijn is volgens mij nu niet het grootste probleem. Belangrijker is nu de vraag: ‘Hoe wordt de pijn verdeeld?’ Krimp is een regionaal vraagstuk. Voor de gemeenten in een regio is het verdelen van de pijn dus een ingewikkeld samenwerkingsvraagstuk. Ze zitten in een soort van prisoner's dilemma: welke strategie bezorgt mij de minste pijn? Als procesregisseur sta je voor de uitdaging gemeen-

ten - maar ook tal van andere partijen - te begeleiden in dat proces. Daarbij moet de winst op langere termijn de pijn op korte termijn verzachten. Dat is politiek gezien nog geen sinecure.”

Twee heren

“Een goede rolverdeling tussen provincie en gemeenten is daarbij heel belangrijk”, weet Weusthuis. “Gemeenten gaan uiteindelijk toch vaak primair voor de lokale belangen. Begrijpelijk: je kunt immers niet twee heren dienen, de regio en de gemeente. De kunst is daar een goede balans in te vinden. Met de provincie in de rol van scheidsrechter. Niet om het over te nemen van de regio, maar wel om knopen door te hakken als de regio er niet uitkomt. Want krimp gaat over gemeentelijke grenzen heen. Het gaat over onderwijs, ouderenzorg en dergelijke. Allemaal onderwerpen waar je regionaal een visie op moet formuleren.”

Nieuw paradigma

“Krimp vraagt om een verandering van paradigma”, aldus Weusthuis. “We gaan van

een aanbod- naar een meer vraaggerichte markt. In een situatie van schaarste kan groei door de overheid worden gepland. Cru gezegd: elk aanbod creëert zijn eigen vraag. Maar krimp laat zich minder makkelijk plannen; de vraag stuurt het aanbod. We moeten dus op zoek naar een nieuwe manier van ruimtelijke planning. Minder is op zichzelf niet zozeer het probleem, maar hoe geef je de transitie van meer naar minder schadevrij vorm? Dat is een vraag waar veel gemeenten en corporaties nu mee worstelen. In elk geval niet door in de valkuil te stappen van de maakbare samenleving”, adviseert Weusthuis. “Je hebt een lange termijnvisie nodig, al was het alleen al om de investeringsbereidheid in nieuw vastgoed op te kunnen baseren. Als de kaasschaaf niet werkt, dan ben je als partners in de regio wel genoodzaakt om onderdelen van het wonen en het voorzieningennetwerk te schrappen. Dat zijn ingrijpende keuzes die je alleen kunt maken als je een goed gezamenlijk gevoel voor richting hebt: een breed gedragen regionale visie op de toekomst.”



Foto: Gemeente Brummen

Weusthuis levert tijdelijk extra capaciteit

Door de economische crisis en bezuinigingen staat de personeelsformatie bij overheidsorganisaties onder druk. Hierdoor zit er weinig rek meer in de staande organisatie als er tijdelijk extra capaciteit nodig is. Bijvoorbeeld in het geval van zwangerschapsverlof, ziekte of vanwege een nieuw project dat bemenst moet worden. Weusthuis en Partners heeft op alle niveaus (senior, medio en junior) medewerkers die in dat geval tijdelijk kunnen ondersteunen.

“Een aantal van onze senior adviseurs heeft bij hun vorige werkgever een leidinggevende functie gehad bij de overheid of een private organisatie, bijvoorbeeld als hoofd ruimtelijke ontwikkeling of hoofd grondzaken van de gemeente,” vertelt Marco Hormann. “Deze adviseurs zijn direct inzetbaar als we worden gevraagd om een dergelijk functie tijdelijk in te vullen. Onze adviseurs hebben naast kennis van de inhoud veel ervaring in begeleiding en coaching van medewerkers.” Ook op de beleidsafdeling Ruimtelijk Ordening kan Weusthuis en Partners medewerkers tijdelijk detacheren, zowel op junior, medio als senior niveau. “We blijven ze vanaf kantoor ondersteunen”, aldus Hormann. “Daarmee wordt onze volledige kennis en expertise aan de betreffende organisatie ter beschikking gesteld.”

Meer informatie:
m.hormann@weusthuis.nl
m.seip@weusthuis.nl

Goede prestatieafspraken stimuleren woningmarkt

In deze tijd lijkt niks meer zeker, behalve dan dat zowel gemeenten als corporaties in lastig financieel vaarwater zitten. Toch is het van belang dat de woningmarkt zoveel mogelijk gestimuleerd blijft. Daarvoor is nodig dat betrokken partijen hun rol goed invullen en elkaar versterken. Prestatieafspraken geven duidelijkheid over de gezamenlijke koers en wie in de uitwerking ervan welke rol speelt. Maar tot prestatieafspraken komen blijkt in de praktijk niet zo eenvoudig. Weusthuis en Partners treedt daarom dikwijls op als intermediair, met kennis van de inhoud.

“Het proces om tot prestatieafspraken te komen is ingewikkeld”, weet Menno Moen, die als procesmanager namens Weusthuis en Partners diverse keren zo’n traject begeleidde. “Je ziet dat partijen zich daardoor vaak verliezen in het proces. En daarmee elkaar. Dat begint al als partijen met verschillende verwachtingen het proces in gaan. En het kan eindigen met een verschil van mening over de interpretatie van de afspraken. Ook gaat het vaak fout doordat partijen te snel tot concrete afspraken willen komen.”

Vertrouwen en begrip

“Je kunt alleen tot werkbare afspraken

komen, als er sprake is van wederzijds vertrouwen en begrip”, gaat Moen verder. “Als wij een dergelijk proces begeleiden, trekken we daarom in het begin veel tijd uit voor kennismaking. Rustig elkaars speelveld, opgaven en ambities leren kennen. Gewoon uitleggen waar je als organisatie voor staat en wat je doet. Zo ontstaat eerst begrip en daarna ook vertrouwen. Als het nodig is, zetten we onorthodoxe methodes in om elkaar goed te leren kennen en om te zien wat iedereen ‘drijft’.”

Lokale versus regionale afspraken

“Als het vertrouwen er is, gaan we dieper in op de inhoud: wat zijn de doelen, hoe kunnen ze bereikt worden en welke partij gaat daarbij welke rol vervullen? Het is met elkaar zoeken naar de juiste balans tussen kwantitatieve inhoudelijke afspraken en procesafspraken. Om tot realistische afspraken te kunnen komen, schakelen we gedurende het proces voortdurend tussen prestatieafspraken op lokaal niveau en (veranderde) afspraken tussen betrokken partijen op regionaal niveau. De woningmarkt die je met goede prestatieafspraken wilt stimuleren is immers groter dan de lokale markt.”

Meer informatie: m.moen@weusthuis.nl





Natuurontwikkeling maakt Friese Elfstedenroute af

Duurzame ontwikkeling van Noordwest-Fryslân. Dat is het doel van het project Noordelijke Elfstedenroute, waar Weusthuis en Partners sinds 2004 als procesregisseur bij betrokken is (zie kader). Dit krijgt vorm door kleinschalig toerisme én door versterking van de natuur- en landschapswaarden in het gebied. Terwijl aan de waterkant wordt gewerkt aan het voor watersporters toegankelijk maken van de fameuze Elfstedenroute komen aan wal eveneens allerlei initiatieven van de grond die het gebied voor mens en dier aantrekkelijker maken. Eén daarvan is het natuurontwikkelingsproject 'Natuur Plus'.

'Natuur Plus' verbindt verschillende kleinere natuurgebieden met elkaar door de ontwikkeling van circa 20 ha tussengebied. Zo ontstaat één groot natuurgebied van 82 ha met een eigen hoog waterpeil. Door het aanbrengen van ecoduikers, visstrappen en natuurlijke oevers wordt het water-ecosysteem in Noordwest Fryslân sterk verbeterd. Ook wordt de natuur in de bestaande natuurgebieden Wide Mar en Wiersylster Rak versterkt. Al deze maatregelen maken het gebied tot een aantrekkelijk leefgebied voor de weidevogels, en voor de zwaar beschermde bittervoorn en lepelaar. Dat is ook mede reden waarom het Waddenfonds in 2008 de ingediende

subsidieaanvraag voor het project honoreerde.

Het natuurontwikkelingsplan is uitgewerkt in nauwe samenwerking met Wetterskip Fryslân, provincie Fryslân, Staatsbosbeheer en een klankbordgroep vanuit de Friese Milieufederatie.

Vanuit Weusthuis en Partners zijn Sytse Kroes en Greetje de Heer bij het project betrokken. Voor meer informatie kunt u contact met hen opnemen:

- deelproject Natuur Plus:
g.deheer@weusthuis.nl
- project Noordelijke Elfstedenroute:
s.kroes@weusthuis.nl

Weusthuis en Partners coacht projectleider on the job

U herkent de situatie vast: er staat een leuk en pittig RO-project op stapel. U heeft een potentieel goede projectleider uit de eigen organisatie, maar die beschikt nog over onvoldoende ervaring om het project in zijn eentje te kunnen trekken. En geld om een ervaren externe projectleider aan te trekken is er niet... Denk dan eens aan coaching; u geeft uw projectleider de kans optimaal in zijn rol te groeien en deze te pakken, maar bent er tegelijk van verzekerd dat mogelijke problemen tijdig worden gesignaleerd en aangepakt. Een ander voordeel van coaching is dat de kennis en ervaring die in het project worden opgedaan voor uw eigen organisatie behouden blijft.

De coaches van Weusthuis en Partners zijn helemaal thuis zijn in de wereld van gebieds- en projectontwikkeling en kennen de RO-wereld vanuit de praktijk, waardoor zij de projectleider van de gemeente inhoudelijk goed kunnen begeleiden. Maar dat is niet het enige. Onze coaches zijn ook opgeleid om te coachen op persoonlijke vlak, in de vaardigheden die nodig zijn om een project goed te laten verlopen. Ook voor projectleiders met al wat meer ervaring is coaching een effectieve manier om zich verder te ontwikkelen en te bekwamen. Met een aantal uren coaching kan al veel succes worden behaald.

Meer informatie:
m.seip@weusthuis.nl
m.hormann@weusthuis.nl

Integraal project Noordelijke Elfstedenroute

Het project Natuur Plus is integraal onderdeel van het project Noordelijke Elfstedenroute. Het integrale karakter komt ondermeer tot uitdrukking in de uitvoering; de werkzaamheden voor Natuur Plus gaan waar mogelijk samen op met de verbreding en verdieping van de vaarweg, die

in het kader van een ander deelproject plaatsvinden. In een eerdere nieuwsbrief hebben we al eens uitgebreid stilgestaan bij het integrale project Noordelijke Elfstedenroute. Dit artikel kunt u nalezen op onze website: www.weusthuis.nl. De uitvoering van Natuur Plus start eind september



Coevorden krijgt bruisend stadshart



Het kasteel van Coevorden, omgetoverd tot Chateauhotel, en het nieuwe multifunctionele gemeentehuis van Coevorden dat in mei 2011 in gebruik is genomen. Het centrum van Coevorden ondergaat een ware metamorfose. Weusthuis en Partners begeleidt het hele proces, van visievorming tot en met uitvoering.

Het centrum van Coevorden ondergaat een ware metamorfose. De gemeente Coevorden investeert zo'n 40 miljoen euro in de kwaliteitsverbetering van de stad. Allemaal met het doel de stad aantrekkelijker te maken om er te wonen, te werken en te recreëren. Weusthuis en Partners begeleidde het proces van visievorming en sinds 2006 ook de uitvoering van het Centrumplan.

Het grootste deel van het centrumplan is inmiddels uitgevoerd: de vestingstructuur van de stad is hersteld, er zijn drie bastions aangelegd en twee nieuwe havens gegraven.

Daarnaast zijn twee nieuwe bruggen gebouwd en is de Weeshuisweide, het groene hart in het centrum, opnieuw ingericht. Samen met private partijen wordt nu gewerkt aan het realiseren van in totaal zo'n 200 nieuwe woningen en de herbestemming van verschillende panden. Het nieuwe gemeentehuis is inmiddels in gebruik en het kasteel van Coevorden is omgetoverd tot Chateauhotel en al deels in exploitatie. De verwachting is dat het centrumplan in zijn geheel in 2014 wordt afgerond, afhankelijk van de snelheid van ontwikkeling en verkoop van de woningen.

Weusthuis en Partners is vanaf het begin van het proces betrokken bij deze groot-schalige herinrichting. Dat begon bij het opstellen van het Wensbeeld Coevorden in 2001, dat daarna vertaald moest worden naar een uitvoerbaar Masterplan. Dit was een complexe opgave, vanwege de betrokkenheid van vele partijen, de historische context en de benodigde financiering. Vanaf 2006 is Weusthuis en Partners verantwoordelijk voor de aansturing van de programmaorganisatie die belast is met de uitvoering van de werkzaamheden.

Meer informatie: m.hormann@weusthuis.nl



Waddinxveen actualiseert ruimtelijk beleid



Foto: Imbo

De gemeente Waddinxveen actualiseert haar ruimtelijk beleid. De structuurvisie, de woonvisie en de verkeersvisie gaan beurtelings op de schop.

Daarnaast maken ongeveer dertig verouderde bestemmingsplannen plaats voor zes actuele. De gemeente vroeg Menno Moen van Weusthuis en Partners dit proces te begeleiden.

Een actualisatie van het ruimtelijk beleid is nodig omdat de omstandigheden in de gemeente Waddinxveen de afgelopen vijf jaar behoorlijk zijn veranderd. Allereerst heeft de economische crisis net als in andere gemeenten zijn effect gehad op de lokale economie en de woningmarkt. Daarnaast zijn er regionale en lokale initiatieven en plannen die vragen om bezinning op het ruimtelijk beleid. Een derde motief voor de actualisatie is de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro). De wet ver-

plicht gemeenten op 1 juli 2013 een actueel ruimtelijk kader te hebben vastgesteld. Tegelijk biedt de wet kansen en instrumenten om de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente financieel te sturen, maar daarvoor is wel actueel ruimtelijk beleid nodig.

Complex

“Bij de actualisatie hebben we ervoor gekozen om eerst de structuurvisie en de bestemmingsplannen te actualiseren”, vertelt Menno. “De verkeersvisie en de woonvisie volgen als een uitwerking op de structuurvisie. Het opstellen of actualiseren van een structuurvisie is een ingewikkeld proces, want het raakt veel verschillende beleidsvelden en daarmee ook veel verschillende, vaak tegenstrijdige belangen.”

Realistische koers

De gemeente Waddinxveen wil in 2012 een

‘positieve, maar realistische’ structuurvisie hebben; een koers die de gemeente en andere betrokken partijen inspireert om actief mee te werken aan de toekomst van Waddinxveen, maar tegelijk realistisch én financieel haalbaar is. Menno: “Realistisch houdt ons inziens in dat de structuurvisie door de eigen organisatie én door andere belanghebbenden moet worden gedragen. Om dat te bereiken informeren we bijvoorbeeld regelmatig de gemeenteraad over de voortgang en organiseren we straks klankbordgroepbijeenkomsten. Onze rol in het proces is om vanuit inhoudelijke kennis en betrokkenheid opties en keuzes in beeld te brengen, op basis waarvan politici belangrijke, soms lastige besluiten kunnen nemen. Maar die wel resulteren in een duidelijke inhoudelijke koers en heldere beleidsmatige prioriteiten.”

Meer informatie: m.moen@weusthuis.nl

Menno Moen werkt sinds november 2010 voor Weusthuis en Partners. Hij is een procesmanager die gewend is integrale projecten aan te sturen. Na zijn studies Maatschappijgeschiedenis in Rotterdam en Bouwkunde in Delft heeft hij bij verschillende gemeenten gewerkt als stedenbouwkundige en projectmanager. Daarbij werkte hij aan opgaven die zich bevinden op het snijvlak van (beleids)ontwikkeling en uitvoering, waar hij zich ondermeer bezighield met het masterplan voor het centrumgebied van Veghel, de herstructurering van naoorlogse woonwijken, diverse verkeerskundige visies en de herstructurering van bedrijventerreinen. Bij Weusthuis en Partners werkt hij op dit moment naast de actualisering van het ruimtelijk beleid in de gemeente Waddinxveen aan de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties.





Foto: www.nieuwsemmen.com

Scenarioanalyse voor Emmense wijk Meerveld

In opdracht van woningcorporatie Lefier voerde Weusthuis en Partners voor de Emmense wijk Meerveld een scenarioanalyse uit. Na intensieve consultatie van bewoners zijn acht verschillende scenario's uitgewerkt. Deze zijn vervolgens vanuit verschillende invalshoeken gewaardeerd, waardoor het mogelijk is de verschillende scenario's ten opzichte van elkaar te wegen. De wensen van bewoners, de kosten en de verhuurbaarheid hebben uiteindelijk de doorslag gegeven bij de keuze van het uiteindelijke scenario: renovatie van de woningen inclusief een grondige comfortverbetering. Bewoners kunnen zelf kiezen welke

mate van comfortverbetering ze willen. De woningen gaan met tenminste twee energielabels omhoog en kunnen na renovatie weer tenminste twintig jaar vooruit.

Voor meer informatie over scenarioanalyses kunt u contact opnemen met Weusthuis en Partners, Jacqueline de Boij, j.deboij@weusthuis.nl.

Partners Eemsdelta ondertekenen intentieverklaring

In maart 2011 ondertekenden een veertigtal partijen – overheden en partijen uit de maatschappelijke sectoren wonen, zorg en welzijn, onderwijs en detailhandel - de intentieovereenkomst Wonen en Leefbaarheidplan regio Eemsdelta. In deze overeenkomst ligt vast dat partijen gezamenlijk gaan werken aan de totstandkoming van het regionale plan. Met de ondertekening is opnieuw een belangrijke stap gezet in de regionale aanpak van het krimpvraagstuk in één van de sterkste krimpregio's van Nederland.

Sinds 2007 is Weusthuis en Partners betrokken bij het formuleren van regionaal beleid in antwoord op het vraagstuk van krimp in de regio Eemsdelta. De rol van Weusthuis en Partners is het ontwerpen en begeleiden van het proces van regionale visie- en beleidsvorming door als onafhankelijke speler met begrip voor de belangen van alle partijen de vraagstukken te objectiveren, te analyseren en het gesprek hierover met alle betrokken partijen in goede banen te leiden.



Foto: Alex Wiersema

Multifunctioneel vastgoed vraagt om multi-expertise



De combinatie van meerdere functies in één gebouw kan interessante voordelen opleveren voor gebruikers én bezoekers; meer gemak voor minder geld. Mede aangemoedigd door forse bezuinigingen smeden veel overheden op dit moment plannen om maatschappelijke functies samen te voegen in één gebouw. Toch komen veel van deze plannen uiteindelijk niet tot uitvoering. Marco Hormann, procesregisseur en partner bij Weusthuis en Partners, over de risico's en kansen bij de ontwikkeling van multifunctioneel vastgoed.

“Bij de realisatie van een vastgoedopgave met meerdere gebruikers is het van groot belang dat partijen zich op een gegeven moment aan het plan binden”, aldus Hormann “Een goed moment is het vaststellen van het programma van eisen, waarin staat wat partijen willen huren tegen welke huurprijs. In elk geval moeten partijen zich binden vóórdat de aanbesteding in gang wordt gezet”, benadrukt Hormann. “Hou je het te lang vrijblijvend, dan is het risico groot dat in een laat stadium een partij alsnog uitstapt en het hele plan - als gevolg van de onderlinge afhankelijkheid - als een kaartenhuis in elkaar valt. Een op zichzelf kansrijk initiatief komt niet van de

grond. Dat is jammer. Het is dan weliswaar gelukt om partijen enthousiast te krijgen voor het idee, maar niet om de partijen ook juridisch te binden. Dat kun je namelijk pas doen als het plan financieel ook goed onderbouwd is. En daar schort het nogal eens aan.”

Breedte en diepte

“Ontwikkeling van multifunctioneel vastgoed is een behoorlijk ingewikkeld proces”, schetst Hormann. “Aan de ene kant moet je al heel vroeg de diepte ingaan, inhoudelijk doorrekenen en tekenen: wat zijn de stichtingskosten? Kan het uit of niet? Moet het programma van eisen aangepast worden of niet? We hebben gemerkt dat financiële expertise onmisbaar is om het proces vanaf het begin goed te laten verlopen. Tegelijk moet je de breedte in. Het is een hele klus om alle partijen op één lijn te krijgen. Zij moeten zich committeren aan het gezamenlijke plan. De inhoud - financiële berekeningen - en het proces met de participanten wisselen elkaar in rap tempo af. Als je één van beide niet goed doet of niet snel genoeg kunt schakelen tussen inhoud en proces, dan is de kans groot dat er onderweg partijen afhaken.”

Financiële expertise

Met het toetreden van Jaco Poorta als associé bij Weusthuis en Partners heeft het bureau sinds vorig jaar zelf de deskundigheid in huis om vastgoedopgaven door te rekenen. Hormann: “Met Jaco erbij kunnen we het proces in de diepte én in de breedte goed managen en bovendien snel schakelen. Daarmee hebben we alle benodigde expertise in huis om een breed aantal partijen enthousiast te krijgen én juridisch te binden aan een plan dat tegelijk ambitieus én financieel goed onderbouwd is.”

Meer informatie: m.hormann@weusthuis.nl



Foto: Zeemanarchitecten BNA



Drie dorpen, Drie dorpshuizen, Drie processen

Ruim voor de fusie met de Noord-Hollandse buurgemeenten Medemblik en Andijk besloot de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Wervershoof de drie kerkdorpen in de gemeente een mooie erfenis na te laten in de vorm van een multifunctioneel, toekomstbestendig dorpshuis. Namens Weusthuis en Partners begeleidde Jacqueline de Booij het hele proces van planvorming en realisatie.

De eerste stap was het formuleren van een helder kader door de gemeenteraad van Wervershoof. Weusthuis en Partners ondersteunde de raad bij deze klus door een analyse uit te voeren van de uitgangssituatie, onder andere op basis van een bouwkundig onderzoek, en door alle mogelijke toekomstscenario's op een rij te zetten.

Drie dorpen

Nadat de gemeenteraad duidelijke kaders had geformuleerd, is in overleg met de dorpsvertegenwoordiging voor elk van de drie dorpen een proces uitgewerkt: welke stappen nemen we en wie betrekken we bij elk van de stappen? Ieder dorp is verschillend, dus ook ieder proces. Zo komt in Zwaagdijk-Oost de basisschool ook in het gebouw, terwijl het in Onderdijk gaat om sociaal culturele voorzieningen naast de recent nieuw gebouwde basisschool.

Drie processen

Binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders is daarna samen met de toekomstige gebruikers van de dorpshuizen een programma van eisen uitgewerkt dat als basis diende voor een ontwerpwedstrijd. Voor ieder dorpshuis zijn drie architecten uitgenodigd om tegen betaling mee te doen aan de ontwerpwedstrijd. De manier waarop de inwoners betrokken zijn geweest bij het opstellen van het programma van eisen en het kiezen van het ontwerp verschilt per dorp. In Onderdijk hebben bijvoorbeeld alleen de vertegenwoordigers van de verschillende verenigingen meegestemd over het ontwerp, terwijl in Wervershoof naast de verenigingen ook de omwonenden een stem hadden. Per dorp is steeds samen met de dorpsvertegenwoordigers gekeken naar de meest passende aanpak.

Drie dorpshuizen

Het resultaat is dat alle drie dorpen aan het eind van dit jaar een multifunctioneel centrum hebben dat klaar is voor de toekomst. Het dorpshuis in Onderdijk is dan compleet gerenoveerd, het dorpshuis in Zwaagdijk vervangen door nieuwbouw en in Wervershoof is op een nieuwe locatie een heel nieuw gebouw gerealiseerd. In alle drie gevallen heeft de gemeente ervoor gekozen om de realisatie door de woningstichting te laten doen. Weusthuis en Partners heeft de gemeente ondersteund in de daartoe benodigde contractvorming tussen gemeente, woningstichting en toekomstige huurders. De nieuwe gemeente Medemblik draagt de financiering van de realisatie, maar de exploitatie is vanaf moment van oplevering volledig voor rekening van de gebruikers. De woningstichting wordt de verhuurder.

Meer informatie: j.debooij@weusthuis.nl



“In alle fasen breed blijven denken, dat is de kunst”



Foto: Lefier

Herstructurering is voor woningcorporaties dagelijkse kost, maar voor bewoners vaak erg ingrijpend. Decennialang hebben corporaties vóór bewoners gedacht in plaats van mét bewoners. Die tijd is nu wel voorbij, meent Erwin Bel, directeur van Lefier Zuidoost-Drenthe. “De blauwdrukaanpak heeft bij ons plaats gemaakt voor de witdrukaanpak. Wij willen bewoners zoveel mogelijk de ‘lead’ geven. Maar soms stappen wij nog wel in de oude valkuil”, erkent Bel.

“Ruim tien jaar geleden hebben wij als woningcorporatie de les getrokken dat de blauwdrukaanpak niet werkt”, vertelt Bel. “Al doende heeft onze herstructureringsaanpak zich geëvolueerd tot een wijkgerichte ‘wيتدrukaanpak’ onder de vlag ‘Emmen Revisited’. Deze aanpak is radicaal anders dan de traditionele aanpak van woningcorporaties bij herstructurering. De blauwdrukaanpak kenmerkt zich door plannen van bovenaf, rationeel en analytisch. De witdrukaanpak werkt van onderop; organisch, intuïtief en holistisch.”

Kwaliteit van gesprek

“De eerste stap in de witdrukaanpak is dat je een platform creëert voor alle betrokkenen. Dan is er nog geen stappenplan of checklist. Je begint met de kwaliteit van het gesprek”, legt Bel uit. “De verschillende werkelijkheden moeten samenkomen in een collectieve werkelijkheid. In dat gezamenlijke platform benoem je de vraagstukken die op wijkniveau spelen. Het resultaat is een dorps- of wijkvisie, die daarna wordt uitgewerkt in een programma op hoofd-

lijnen. Iedere partij levert vervolgens een bijdrage aan het verder invullen van dat programma, door deelname in projecten. In al deze fasen is het de kunst om breed te blijven denken.”

Oogkleppen

“Want de grootste valkuil is dat je convergeert in plaats van divergeert”, vervolgt Bel. “Dat je veel te snel inzoomt op het probleem, zelf met een oplossing komt en daarbij de onderbouwing zoekt. Dan heb je een doelredenering. Bij de herstructurering van de Emmense wijk Meerveld, die nog geen onderdeel was van het programma Emmen Revisited, zijn we vorig jaar toch nog een keer in deze valkuil gestapt”, erkent Bel. “Bewoners gaven aan dat er dringend iets met de woningen moest gebeuren. Vanwege de slechte staat van de woningen zagen wij sloop als enige optie. Maar dat was niet wat de bewoners het liefste wilden en bleek bovendien financieel nauwelijks haalbaar. Toen we hierin vastliepen, hebben we besloten om helemaal opnieuw te beginnen door iemand

van buitenaf er met een frisse blik naar te laten kijken.”

Doorbraak

“Dat werd Jacqueline de Booij van Weusthuis en Partners. Wat zij deed was divergeren, door – nadat met alle bewoners een gesprek was gevoerd – de verschillende mogelijkheden op een rij te zetten in een scenarioanalyse. Werken met scenario’s heeft als voordeel dat je kunt combineren en variëren en zo tot oplossingen komt die je eerder niet had bedacht doordat je met oogkleppen op naar de opgave keek. De inbreng van Weusthuis en Partners heeft daarmee gezorgd voor een doorbraak in het herstructureringsproces. Het heeft er uiteindelijk in geresulteerd dat we eind maart tijdens een bewonersbijeenkomst een oplossing konden presenteren die financieel haalbaar is én waar de bewoners blij mee zijn”, besluit Bel enthousiast. “De bewoners herkenden in de oplossing hun behoefte.”

Meer informatie: j.debooi@weusthuis.nl

Masterplan helpt watertoeristen aan wal in Fryslân



Fryslân is de watersportprovincie bij uitstek. En daar varen veel Friese watersportplaatsen wel bij. Toch zouden de toeristische bestedingen in de provincie kunnen worden vergroot als het lukt om de watersporttoeristen vaker en langer aan wal te krijgen. Bijvoorbeeld in plaatsen als Lemmer, Delfstrahuizen/Echtenerbrug en Harlingen, drie toegangspoorten tot belangrijke Friese wateren. In opdracht van de betrokken gemeentebesturen met ondersteuning van de provincie Fryslân (projectbureau Friese Meren) ontwikkelde Weusthuis en Partners voor deze drie kernen een masterplan om hun aantrekkingskracht als pleisterplaats te vergroten.

De nadruk in de Masterplannen ligt op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Versterking van de waterfronten is een belangrijk onderdeel in elk van de Masterplannen. Voor Lemmer is dat het waterfront aan de kant van het IJsselmeer en het centrumgebied langs de vaarwegen, voor Delfstrahuizen/Echtenerbrug is dat presentatie van het tweelingdorp aan de watersporters die van en naar het Tjeukemeer varen en voor Harlingen gaat het vooral om het waterfront aan de kant van de Waddenzee: 'de smoel aan zee'.

Weusthuis en Partners begeleidde de totstandkoming van de Masterplannen. Voor elk van de drie plaatsen is in samenspraak met onder andere plaatselijke belangen en bevolking een visie ontwikkeld. Waar

nodig schakelde Weusthuis en Partners de expertise in van externe deskundigen, zoals landschapsdeskundigen en stedenbouwkundigen. Ook het besluitvormings-traject van gemeentelijke en provinciale besturen is door Weusthuis en Partners begeleid.

Het resultaat is een Masterplan voor elk van de kernen, uitgewerkt in een concrete projectenlijst, een sluitende financiering en een actieplan voor de korte termijn. Kortom: alles wat nodig is om van wal te steken!

Meer informatie: s.roosma@weusthuis.nl



Structuurvisie helpt gemeenten in regierol



We hebben in Nederland te maken met een terugtrekkende overheid: minder uitvoerend, meer regisserend. Veel gemeenten moeten nog in deze nieuwe rol groeien: duidelijke kaders stellen én de markt stimuleren en faciliteren om binnen die kaders ontwikkelingen tot stand te brengen. Als het om ruimtelijke ontwikkelingen gaat, is de structuurvisie hét aangewezen middel om die kaders vast te leggen. Weusthuis en Partners begeleidt gemeenten bij het opstellen hiervan.

In 2013 moeten alle gemeenten een structuurvisie hebben. Sommigen hebben er onlangs één vastgesteld, anderen zijn volop bezig. Weusthuis en Partners begeleidt in diverse gemeente het proces om tot een gedragen structuurvisie te komen. Daar komt heel wat bij kijken. Het gaat immers niet alleen om de inhoud - waar koers je op - een zorgvuldig proces is net zo belangrijk. De structuurvisie moet immers passen bij wat mensen en organisaties kunnen én willen. En een structuurvisie vraagt om heldere keuzes, waar dikwijls een politiek spannend traject aan vooraf gaat.

Kostenverhaal

Een andere reden om het proces zorgvuldig te doorlopen, is dat de structuurvisie

gemeenten een solide basis moet bieden voor het verhalen van kosten op ontwikkelende partijen, een mogelijkheid die gemeenten hebben sinds invoering van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Onze ervaring leert dat het aspect 'kostenverhaal' vaak een ondergeschoven kindje is bij het maken van een structuurvisie. De beleidsmakers die nadenken over de (ruimtelijke) toekomst van een stad of dorp, zijn meestal onvoldoende thuis in de complexe materie van het kostenverhaal. Tijdige inbreng van kennis over kostenverhaal is daarom nodig om het beleid zo te formuleren dat op basis hiervan kostenverhaal mogelijk is.

Zorgvuldig proces

Op diverse plekken in het land, waaronder Hilversum, Dronten, Best en Delfzijl, is Weusthuis en Partners betrokken bij de totstandkoming van structuurvisies. Onze adviseurs begeleiden het proces, vanuit de inhoud. Daarbij betrekken we op de juiste momenten in het proces de benodigde expertise. Als een gemeente ervoor kiest om de structuurvisie door een (stedenbouwkundig) bureau te laten opstellen, bieden wij dikwijls begeleiding bij de selectie van het bureau. Wij dragen zorg voor het (politiek-bestuurlijke) proces en

een passend participatietraject. Het opstellen en uitvoeren van een participatieplan is uiteraard maatwerk, afhankelijk van de bestuurlijke en politieke context, eerder doorlopen participatietrajecten en de financiële ruimte.

Meer informatie?

Bent of gaat u bezig met het opstellen van een structuurvisie? Wij denken graag met u mee tijdens een vrijblijvend adviesgesprek. Of heeft uw gemeente al wel een structuurvisie, maar vraagt u zich af of deze 'Wro-proof' is, ook dan kunt u contact met ons opnemen voor een adviesgesprek, waarin we dan samen met u de structuurvisie scannen.

Onze contactpersonen:

- Voor Midden- en Zuid Nederland

Marieke Seip : 06-22901723
m.seip@weusthuis.nl

- Voor Noord-Nederland

Rob van Vliet : 06-31962063

Wie zijn wij

“Weusthuis en Partners stelt zich voor”

Weusthuis en Partners is een onafhankelijk adviesbureau dat zich richt op procesmanagement voor ruimtelijke ontwikkeling. We zijn gespecialiseerd in het management van omvangrijke en complexe processen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied. Om belangenversterving te voorkomen werken we alleen in opdracht van overheden (provincies, gemeenten, waterschappen) en woningcorporaties.

Weusthuis en Partners zijn: v.l.n.r.

Coen Weusthuis | Marco Hormann | Marieke Seip | Jacqueline de Booij | Sijbe Roosma | Rob van Vliet | Jaco Poorta | Greetje de Heer | Margreet Piek | Jochem Dijkstra | Christiaan Nieuwenhuizen | Menno Moen | Sytse Kroes | Maarten Noordhoff



Weusthuis en Partners ambassadeur Oxfam Novib

Oxfam Novib is een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. Zij gaan uit van de kracht en mogelijkheden van mensen zelf.

Wij, als Weusthuis en Partners, tonen ook graag de maatschappelijke kant van ons bedrijf door bij te dragen aan de wereld om ons heen. Daarom zijn wij bedrijvenambassadeur geworden van Oxfam Novib. Wij steunen het microfinancieringsprogramma

van Oxfam Novib. Lenen bij een bank is voor arme mensen vaak niet mogelijk. Dankzij hulp van Oxfam Novib krijgen mensen in ontwikkelingslanden via een microfinancieringsprogramma een klein krediet. Met deze lening kunnen zij een eigen bedrijfje starten en werken aan een zelfstandig bestaan.

Meer informatie: www.oxfamnovib.nl



Weusthuis en Partners:
Zuiderpark 11 | 9724 AE |
Groningen



Weusthuis en Partners
Deventerstraat 130-N |
7321 CD | Apeldoorn