

OVERZICHT

Onderwerp: **REFERENTIEPROJECTEN ELDERING MANAGEMENT & CONSULTANCY**

Aanpak economische versterking binnensteden en dorpscentra	2
Advisering centrumvisies / -herstructureringsopgaven	3
(Commerciële) gebiedsontwikkeling binnensteden en dorpscentra	4
Coaching en individuele advisering	5
Stadsmarinier (Rotterdam)	6

AANPAK ECONOMISCHE VERSTERKING BINNENSTEDEN EN DORPSCENTRA (2010-HEDEN)

Waar:

O.a. Barendrecht-Albrandswaard-Ridderkerk (gemeentelijke samenwerking BAR), Woensdrecht

Opdracht:

Economische versterking centra door structuurversterking (Hoogerheide – Woensdrecht), het van de grond krijgen en faciliteren van (vraaggestuurde) vastgoedprojecten (Rhoon / Poortugaal – Albrandswaard) en leegstandsbestrijding / -voorkoming (Hoogerheide / Putte – Woensdrecht). Leefbaarheidsvraagstukken.

Opdrachtgever:

Gemeenten.

Taken / rollen / verantwoordelijkheden:

- Verantwoordelijk projectleider.
- Aanjager, bruggebouwer, coördinator, organisator, communicator, onderhandelaar.
- Adviseur van ambtelijk en bestuurlijk verantwoordelijken, (georganiseerde) ondernemers, eigenaren/beleggers en marktpartijen.
- Gesprekspartner, presentator, ondersteuner en sparringpartner van ambtelijke directie en van College van B&W.

Partners:

Bestuurders, ambtenaren, ondernemers, bewoners, vastgoedeigenaren, raadsleden.

Ingrediënten:

Kijk op het functioneren van centra op structuurniveau. Verstand van vastgoedontwikkeling zowel vanuit een gemeentelijke als vanuit een commerciële rol. Overtuigingskracht en resultaatgerichte drive met politiek-bestuurlijke sensitiviteit. Effectief netwerk opbouwen op basis van vertrouwen.

Bijzonderheden:

Positie verkrijgen in projectgebied. Omgaan met belangentegenstellingen en wantrouwen jegens de gemeente. Weerstand bij individuele belanghebbenden. Effectieve samenwerkingsrelatie opgebouwd en onderhouden met de sleutelfiguren en opinionleaders. Leveren van essentiële en onmisbare bijdragen in de voorbereiding van de gemeentelijke besluitvorming.

Resultaat:

Verbetering van het functioneren van centra door structuurversterking, bevordering ruimtelijke concentratie, bestrijding / voorkoming leegstand.

ADVISERING CENTRUMVISIES / -HERSTRUCTURERINGSOPGAVEN (2005 – HEDEN)

Waar:

O.a. Moerdijk, Roosendaal en Roelofarendsveen

Opdracht:

Opstellen van haalbare en gedragen visies op de toekomst van bestendige binnensteden, wijkcentra en dorpscentra. Opstellen second opinions van voorgenomen uitbreidingen.

Opdrachtgever:

Gemeenten, ontwikkelaars.

Taken / rollen / verantwoordelijkheden:

- Adviseur, gesprekspartner, presentator, ondersteuner en sparringpartner van ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgever.
- Inspirator van en discussievoerder met (georganiseerde) ondernemers en eigenaren / eigenaar-beleggers.

Partners:

Primair: gemeente, ondernemers, eigenaren.

Secondair: vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, bewoners.

Bijzonderheden:

Haalbaarheid en draagvlak, vaak een slecht nieuws bericht voor de bestaande belanghebbenden. Verbinden en binden door overtuiging op basis van deskundigheid en vertrouwen.

Resultaat:

Haalbare en gedragen visies op de toekomst van toekomstbestendige centra en winkelgebieden, vertaald in concreet te zetten stappen.

(COMMERCIEËLE) GEBIEDSONTWIKKELING BINNENSTEDEN EN DORPSCENTRA (2005-HEDEN)

Waar:

O.a. Apeldoorn, Best, Hengelo, Middelburg, Zwijndrecht

Opdracht:

Vernieuwing van een deel van de binnenstad of het dorpscentrum, aanbrengen van samenhang / zorgen voor een adequate aansluiting op het bestaande hoofdwinkelgebied.

Opdrachtgever:

College van B&W.

Taken / rollen / verantwoordelijkheden:

- Aanjager, bruggenbouwer, oliespuit & breekijzer, coördinator, organisator, communicator, onderhandelaar.
- Voorzitter (intern en extern) projectteam. Initiatiefnemer. Project- en budgetverantwoordelijke.
- Adviseur, gesprekspartner, presentator, ondersteuner en sparringpartner van ambtelijke directie en van College van B&W. Situatie van bovennormale politiek-bestuurlijke aandacht en druk.
- Aanspreekpunt en gesprekspartner voor de samenwerkingspartners.

Partners:

Primair: gemeenten, woningcorporaties, beleggers als samenwerkingspartners.

Secondair: ondernemers, bewoners, vastgoedeigenaren, raadsleden.

Ingrediënten:

Integrale gebiedsontwikkeling, planvorming en realisatie van

- Infrastructuur (aanleg hoogwaardig openbaar vervoer, herprofilering/herinrichting doorgaande weg, sloop corporatiebezit);
- “gemengde” programma’s, bestaande uit commercieel en maatschappelijk vastgoed, woningen, parkeren en openbare ruimte.

Bijzonderheden:

Positie verkrijgen in projectgebied. Complex proces door haalbaarheidsvraagstuk. Weerstand bij individuele vastgoedeigenaren en ondernemers. Door opbouwen 1-op-1 relatie kritisch maar constructief proces doorlopen. Stevige onderhandelingen gevoerd met beleggers voor nieuw commercieel vastgoed. Effectieve samenwerkingsrelatie opgebouwd en onderhouden met de gemeentelijk projectleider en de ambtelijk opdrachtgever (intern) / eigenaren en ondernemers extern. Een essentiële en onmisbare bijdrage in de voorbereiding van de gemeentelijke besluitvorming geleverd.

Resultaat:

Planvorming: t/m stedenbouwkundig plan. Contractueel: samenwerkingsovereenkomst, 3 bilaterale realisatiecontracten.

COACHING EN INDIVIDUELE ADVISERING (2005-HEDEN)

Waar:

Amsterdam, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan de Lek, Moerdijk, Woensdrecht

Opdracht:

Advies / voorstel / onderhandeling / begeleiding / belangenbehartiging in vastgoedontwikkeling, verplaatsing door herstructurering, belegging. Contractformulering en -onderhandeling

Opdrachtgever:

Particuliere beleggers, individuele ondernemer-eigenaren.

Taken / rollen / verantwoordelijkheden:

Adviseur, onderhandelaar, organisator, coach, gesprekspartner, klankbord, belangenbehartiger.

Spelers:

Eigenaren, (institutionele) beleggers, projectontwikkelaars, gemeenten.

Ingrediënten:

Visie op (waarde)ontwikkeling van commercieel vastgoed binnen detailhandelsstructuren, visie op retailontwikkeling en de ruimtelijke implicaties daarvan, ontwikkelaarskennis benutten voor particuliere beleggers en individuele ondernemers(-eigenaren),

Bijzonderheden:

Alleen datgene contractueel vastleggen dat ertoe doet: inhoud is bepalend voor het contract, en niet de "juridische decoratie". Een optimaal onderhandelingsresultaat is een resultaat, waarbij niet het onderste uit de kan is gehaald door één der onderhandelingspartijen, maar waarbij beide partijen het eindresultaat als "redelijk en billijk" beschouwen.

Resultaat:

Een (financieel gunstig) onderhandelings- / eindresultaat, dat tot tevredenheid stemt.

STADSMARINIER - ROTTERDAM (2004 – 2007)

Opdracht:

Behalen van meetbare verbeteringen in de veiligheid in de wijken Hillesluis, Bloemhof en Afrikaanderwijk op Rotterdam-Zuid, later verbreed naar integrale (leefbaarheids)aanpak (incl. fysieke, sociale en economische pijler).

Opdrachtgever:

College van B&W / Stuurgroep Veilig, bestaande uit de Driehoek (Burgemeester, Hoofdofficier van Justitie, Korpschef van Politie), Wethouder Veiligheid, andere Wethouders, hoge ambtenaren.

Taken / rollen / verantwoordelijkheden:

- Aanjager, bruggenbouwer, oliespuit & breekijzer, coördinator, organisator, onderhandelaar, communicator van/voor/over de verbetering van de veiligheid en leefbaarheid in brede zin. Resultaatverantwoordelijke.
- Adviseur, gesprekspartner, presentator, ondersteuner en sparringpartner van ambtelijke directie en van College van B&W / Stuurgroep Veilig. Situatie van bovennormale politiek-bestuurlijke aandacht en druk.
- Participant Bestuurlijk-Justitieel Overleg District Feijenoord Ridderster.

Partners:

Gemeentelijke diensten, deelgemeente Feijenoord, politie, justitie, maatschappelijk werk, corporaties, bewoners, ondernemers en Stuurgroep Veilig.

Bijzonderheden:

Proces- en interim-management in complexe, politiekgevoelige omgeving. Binnen deze opdracht werden elk jaar opnieuw zichtbare, tastbare en afrekenbare resultaten “geëist”. Vernieuwende en intensieve aanpak incl. fysieke en economische projecten met Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Deelgemeente, corporaties, ondernemers en bewoners. Ik heb deel uitgemaakt van de Rotterdamse ambtelijke en bestuurlijke proeftuin, waarin met de intensieve en integrale aanpak grensverleggende werkmethoden zijn ontwikkeld, bijzonder effectieve samenwerkingen gesmeed en uitzonderlijke resultaten geboekt. Het gaat hier om “integrale gebiedsontwikkeling” in de overtreffende trap. Een periode van 3½ jaar / 50 uur per week in de gemeentelijke organisatie van Rotterdam.

6

Kernpunten van de werkwijzen:

- Orde op zaken stellen;
- Concrete verandering op gang brengen en aanjagen;
- Nieuwe “frontlijngestuurde” werkwijzen introduceren;
- Uitvoering organiseren en versnellen;
- Samenhang op straat organiseren;
- Het gebied (d.w.z. de wijk) als “opdrachtgever”;
- Permanent verbanden leggen en schakelen tussen verschillende niveaus binnen gemeente en deelgemeente, zowel bestuurlijk als ambtelijk.

Resultaat:

Grote verbeteringen, gemeten op basis van de veiligheidsindex (bestaande uit één derde objectieve gegevens, twee derde mening van bewoners en ondernemers, subjectieve veiligheid), grote verbeteringen in de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Op gang brengen van animo vanuit de markt en commerciële projectontwikkeling door het scheppen van de juiste voorwaarden.