

Notitie ontwikkelingsteam gebiedsontwikkeling Opmeer

1.

Dit voorstel betreft het aantrekken en inzetten van een ter zake specialistisch ontwikkelingsteam voor het versnellen en realiseren van gebiedsontwikkeling in de gemeente Opmeer. In eerste instantie voor een periode van maximaal vier jaar en met een specifieke gerichtheid op het ontwikkelen van woningbouwlocaties.

2.

In de gemeenteraadsvergadering van 13 oktober 2022 is het Plan van Aanpak Versnellen woningbouw Gemeente Opmeer toegelicht. Dit plan van aanpak is opgesteld naar aanleiding van de motie van 10 november 2021 waarin het college van B en W wordt verzocht om de woningbouwontwikkeling in Opmeer aan te jagen.

In het Plan van Aanpak wordt geconstateerd dat er in Opmeer meer dan voldoende plancapaciteit (aan harde en zachte plannen en planontwikkelingsmogelijkheden), maar dat het gevaar van onvoldoende sturing op het feitelijk van de grond komen van woningbouw zeer reëel is. Het ontbreekt aan personele capaciteit en expertise om plannen tot uitvoering te brengen.

3.

De sleutel tot het versnellen en realiseren van woningbouw ligt daarmee niet in het niet beschikken over voldoende plannen en planlocaties, maar in de beschikbaarheid van het werkapparaat om deze plannen uit te voeren respectievelijk uitgevoerd te krijgen (door marktpartijen).

De gemeente is zelf aan zet op eigen grondposities die -al dan niet in publiek-private samenwerking met marktpartijen- tot ontwikkeling gebracht moeten worden. Maar daarnaast heeft de gemeente een belangrijke taak in het faciliteren en begeleiden van projectontwikkeling door private grondeigenaren/marktpartijen.

In het Plan van Aanpak wordt derhalve gesteld dat de gemeente Opmeer de beschikking dient te krijgen over een opgavengericht ontwikkelingsteam dat zich gedurende een aantal jaren specifiek gaat richten op het realiseren van een aantal prioritaire woningbouwontwikkelingen/-projecten en dat beschikt over de vereiste, specifieke ervaring en expertise op het vlak van:

- gebiedsontwikkeling;
- publiek-private samenwerking;
- projectleiding;
- planeconomie; en
- contract- en planjuridische zaken.

4.

Tot het takenpakket van het ontwikkelingsteam zullen in ieder geval gaan behoren:

1. De gemeentelijke aansturing van de ontwikkeling van Hoogwoud – Oost (e.e.a. mede afhankelijk van de wijze waarop de voor deze gebiedsontwikkeling op te richten (PPS-) organisatie wordt gevormd. Dit is op het moment van schrijven van dit raadsvoorstel nog niet bekend c.q. nog in uitwerking door partijen).
2. De coördinatie over de integrale uitvoering van de centrumontwikkeling van Opmeer – Spanboek en de gemeentelijke planbegeleiding van de uitvoering van de private deelplannen (woningbouwplannen) in het centrumgebied.
3. De herontwikkeling van de twee vrijkomende schoollocaties in Opmeer. Hiervoor zal een tenderprocedure worden georganiseerd.
4. Het (doen) realiseren van huisvesting voor specifieke aandachtsgroepen waarvoor de gemeente Opmeer zich geplaatst ziet c.q. een (regionaal gedeelde) verantwoordelijkheid heeft en waarbij sprake is van urgentie. Het betreft huisvesting voor de opvang van een nieuwe groep Oekraïense vluchtelingen (voor mogelijk nog eens een groep van 30 mensen), voor de opvang van statushouders (landelijke taakstelling voor gemeenten, aantal is nog niet bekend) en voor buitenlandse werknemers (onder embargo: regionale afspraak in West-Friesland is de realisatie van 3.000 extra logiesplekken; naar rato van het aantal werkzame buitenlandse werknemers zou dit kunnen neerkomen op 300 – 350 logiesplekken in Opmeer).
5. De gemeentelijke planbegeleiding van de uitvoering van harde, private woningbouwplannen.

5.

Het ontwikkelingsteam wordt – zij het als specifieke eenheid – aangehaakt bij de Team Strategie & Opgaven en daarmee ingebed in de gemeentelijke organisatie. Dus ook binnen de governancestructuur (raad – college – ambtelijk management).

In eerste instantie wordt een uitvoeringsperiode van vier jaren aangehouden. De ze doorlooptijd wordt toereikend geacht om de genoemde projecten te hebben gerealiseerd dan wel in een zodanig stadium van uitvoering te hebben gebracht dat de verdere planbegeleiding weer kan worden geïntegreerd in de staande, ambtelijke organisatie.

Voor de omvang en samenstelling van het team wordt uitgegaan van 3 specialismen op seniorniveau (wellicht en eventueel ook te verenigen in 2 personen):

- Gebiedsontwikkeling en publiek-private samenwerking (2 – 3 dagen/week)¹; tevens teamleiding en eindverantwoordelijkheid;
- Gebiedsontwikkeling en planeconomie (1 – 2 dagen/week);
- Gebiedsontwikkeling en project(bege)leiding (2 – 3 dagen/week).

Omdat gebieds- en projectontwikkeling zelden voorspelbaar en strak planmatig verlopen (vanwege de eigen dynamiek in projecten, voorkomende onverwachte gebeurtenissen/ontwikkelingen/vraagstukken en periodes van meer of minder tijdsbelasting), wordt naast een commitment voor vier jaar ook flexibiliteit gevraagd in inzet en beschikbaarheid.

¹ Afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van de publiek-private samenwerking voor Hoogwoud-Oost is deze functie combineerbaar met de gemeentelijke managementparticipatie in de PPS (bijvoorbeeld indien de PPS een tweezijdige directie zou krijgen).

6.

Gegeven enerzijds het functieprofiel, het gevraagde ervarings- en expertiseniveau van de aan te trekken medewerkers van het ontwikkelingsteam en de verwachte taaklast en anderzijds de gevraagde flexibiliteit en continuïteit qua beschikbaarheid en het gevraagde commitment, gaat de voorkeur uit naar een meerjarige, externe inhuur van een vast team.

Het is niet realistisch (c.q. bevorderlijk voor het maken van tempo) om te kiezen voor het structureel inpassen van het ontwikkelingsteam binnen de ambtelijke organisatie. Daarvoor zou deze dan moeten worden aangepast (en reorganisatieprocedures doorlopen) terwijl het “slechts” gaat om een tijdelijk aan te trekken team (voor maximaal vier jaren), waarvan bovendien het gevraagde functieniveau niet zonder meer inpasbaar zal zijn in het functie- en loongebouw van onze ambtelijke organisatie.

7.

De kosten voor het ontwikkelingsteam, bestaande uit personele kosten en te maken plankosten, kunnen worden gedekt door een combinatie van:

- Het activeren van kosten in eigen gemeentelijke grondexploitaties waarvoor wordt gewerkt;
- Het inbrengen van kosten in het publiek-private gebiedsontwikkelingsbedrijf Hoogwoud – Oost;
- Het verhalen van kosten middels te sluiten anterieure overeenkomsten in het kader van private woningbouwprojectontwikkeling.


De voorfinanciering van de te maken kosten wordt ten laste gebracht van aanwezige financiële reserve in het Grondbedrijf. Zulks onder de randvoorwaarde dat de aldus “onttrokken” middelen minimaal zullen worden teruggestort uit de ontwikkelingsopbrengsten en/of dekkingsbijdragen van de woningbouwplannen waaraan wordt gewerkt door het ontwikkelingsteam/de gemeente.

8.

De kosten voor het ontwikkelingsteam zijn als volgt begroot:

Functie	Inzet in tijd	Inzet in geld	Bedrag per jaar	Bedrag periode 4 jaar
gebiedsontwikkelaar				
planeconoom				
projectleider				
Plankosten/werkbudget				
Totaal				

9.

<  concreet financieel voorstel voor ten laste brengen reserve grondbedrijf >

10.

Voorgesteld wordt in te stemmen met externe inhuur van het ontwikkelingsteam op basis van een te sluiten raamovereenkomst. Vanwege de omvang van de overeenkomst deze zal volgens het inkoopbeleid van Opmeer meervoudig moeten worden aanbesteed.

Naar verwachting zal het ontwikkelingsteam per 1 maart kunnen starten.

Bijlage: kernprofielen voor de specialismen in het ontwikkelingsteam

Gebiedsontwikkeling/Publiek-private samenwerking

- Minimaal 10 jaar ervaring als eindverantwoordelijk projectmanager van complexe gebiedsontwikkelingsprojecten en ruimtelijke projecten;
- Ruime ervaring in publiek-private samenwerking (organisaties, processen en onderhandelingen).
- Ruime ervaring met onderhandelings- en samenwerkingsprocessen met marktpartijen;
- Ervaring met onderhandelingen over en het sluiten van (ontwikkel)overeenkomsten;
- Politieke sensitiviteit en overtuigingskracht, in staat om verschillende partijen met elkaar te verbinden.
- Ervaring met risicomanagement en risicobeheersing;
- Kennis van planeconomie en grondexploitaties, contractmanagement, civiel technische zaken en planologie.

Gebiedsontwikkeling en project(bege)leiding

- Minimaal 5 jaar ervaring als projectontwikkelaar, projectmanager of projectleider: het voorbereiden en realiseren van woningbouwlocaties en/of -projecten;
- Min. 5 jaar ervaring in het aansturen van gebiedsontwikkelingsprojecten en van complexe ruimtelijke projecten;
- Kennis van planeconomie en grondexploitaties, contractmanagement, civiel technische zaken en planologie;
- Kennis van en ervaring met het sluiten van anterieure overeenkomsten;
- Ervaring met ruimtelijke transformatieprocessen;
- Sterk in projectmatig werken;
- Ervaring met participatieprocessen.

Gebiedsontwikkeling en planeconomie

- Minimaal 5 jaar relevante ervaring met grond- en vastgoedexploitatie en met de financiële aspecten van ruimtelijke ordening;
- Ervaring met het bouwen, inrichten en doorgronden van grondexploitaties en businesscases;
- Kennis van en ervaring met werken met de plankostenscan;
- Kennis van en ervaring met het sluiten van anterieure overeenkomsten;
- Ervaring met het creëren van (financiële) oplossingen voor ontwikkelingsopgaven;
- Planeconomische ervaring in zowel binnenstedelijke transformatielocaties als buitenstedelijke uitleglocaties;
- Kennis van grondexploitatiewetgeving, aanvullingswet grondeigendom, kostenverhaal en overige relevante wet- en regelgeving zoals het BBV en Europese regelgeving staatssteun bij grondtransacties;
- Ervaring in publiek-private samenwerking.