

# AKRONIEK

Akro Consult // Benoordenhoutseweg 43 // 2596 BC // Den Haag // Tel (070) 326 26 23

## INHOUD

[APK voor lopende contracten](#)

[Projecten voor experiment Wijkeconomie van Platform 31 gezocht](#)

[Kaders vernieuwing Utrechtse Staatsliedenbuurt bijgesteld](#)

[Partnership MBM Systems en Akro Consult](#)

## APK VOOR LOPENDE CONTRACTEN

Het aangaan van verbintenissen is voor vrijwel iedereen een dagelijkse bezigheid, maar kan zonder juridische expertise grote (financiële) consequenties hebben. Het gebeurt regelmatig dat een contract wordt gesloten zonder dat degene die de verplichting aangaat zich er volledig van bewust is waar zijn organisatie zich aan bindt. Al is het maar omdat de "kleine lettertjes" niet goed worden gelezen of begrepen. Ook ontbreekt het organisaties vaak aan een goed en compleet overzicht van de vastgelegde afspraken voor de verschillende projecten. En als dan ook nog belangrijke wetgeving verandert tijdens de looptijd van een contract...

Een periodieke juridische scan van de lopende overeenkomsten kan veel onheil voorkomen en biedt mogelijkheden om met de contractpartners nog eens goed naar de bestaande afspraken te kijken.



**VOLLEDIG ARTIKEL //**

## PROJECTEN VOOR EXPERIMENT WIJKECONOMIE GEZOCHT



Platform 31, de bundeling van Kei, Nirov, SEV en Nicis, gaat een Experimenten-programma starten gericht op versterking van de wijkeconomie. Doel van dit programma is praktijkkennis en praktijkaanpak te delen zodat corporaties, gemeenten en betrokken instellingen slim en effectief de lokale wijkeconomie kunnen stimuleren waar nodig.

Akro Consult is op zoek naar projecten.

**VOLLEDIG ARTIKEL //**

## KADERS Vernieuwing Utrechtse Staatsliedenbuurt Bijgesteld

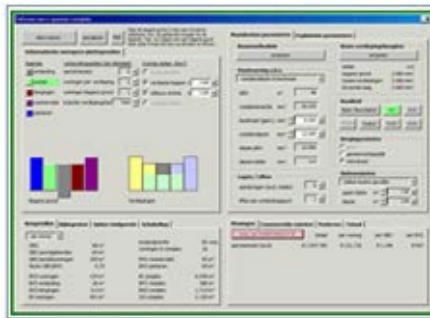
In Utrecht werken de gemeente en de woningcorporatie Mitros al enige jaren aan de herstructurering van de Staatsliedenbuurt en omgeving. Het project kent verschillende fases en het is de bedoeling om in een

periode van 10 - 15 jaar 700 woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het huidige woningbestand uit de jaren '50 en '60 met alleen portiek/etagewoningen in de sociale huur wordt vervangen door een mix van eengezinswoningen en appartementen in zowel de sociale huur als de vrije sector. Ook toevoeging van nieuw groen en gebouwde parkeervoorzieningen staan op het programma.



[VOLLEDIG ARTIKEL //](#)

## PARTNERSHIP MBM SYSTEMS EN AKRO CONSULT



Akro Consult en Moerkerken Broekzitter Mélis Systems BV (MBM Systems BV) uit Amsterdam hebben onlangs een meerjarig partnership gesloten. MBM Systems BV is met haar bouwkostentool BudsyS toonaangevend in Nederland. In combinatie met het G@x-model van Akro Consult is er nu een effectief communicatiemiddel voor ontwerp- en ontwikkelteams.

### Waarom deze combinatie?

Er bestaat geen standaard financieel model voor een ruimtelijke ontwikkeling. De traditionele aanpak met een gescheiden grond- en vastgoedexploitatie en een afzonderlijke bepaling van bouwkosten schiet tekort als rekenen en tekenen op het scherpst van de snede moeten worden ingezet. Er bestaat wel een gestandaardiseerde aanpak om de financiële haalbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling aan te tonen. In een integrale gebiedsexploitatie wordt parallel aan het ontwerpproces gerekend. Akro Consult biedt u samen met MBM Systems een aanpak die zich in de praktijk heeft bewezen.

[VOLLEDIG ARTIKEL //](#)

## APK VOOR LOPENDE CONTRACTEN

Het aangaan van verbintenissen is voor vrijwel iedereen een dagelijkse bezigheid, maar kan zonder juridische expertise grote (financiële) consequenties hebben. Het gebeurt regelmatig dat een contract wordt gesloten zonder dat degene die de verplichting aangaat zich er volledig van bewust is waar zijn organisatie zich aan bindt. Al is het maar omdat de “kleine lettertjes” niet goed worden gelezen of begrepen. Ook ontbreekt het organisaties vaak aan een goed en compleet overzicht van de vastgelegde afspraken voor de verschillende projecten. En als dan ook nog belangrijke wetgeving verandert tijdens de looptijd



van een contract. Een periodieke juridische scan van de lopende overeenkomsten kan veel onheil voorkomen en biedt mogelijkheden om met de contractpartners nog eens goed naar de bestaande afspraken te kijken.

### **APK: een voorbeeld uit de praktijk**

Een woningcorporatie heeft rond 2005 enkele hectares grond van de gemeente aangekocht met als doel deze door te verkopen aan een ontwikkelaar. De veronderstelling was dat de corporatie de middelen had om de grond tegen een laag rentetarief te financieren. De ontwikkelaar zou in enkele jaren de grond gefaseerd tegen een nog te bepalen marktconforme prijs afnemen. De ontwikkelaar verzorgt tevens de aanleg van de openbare ruimte. Na 7 jaar was er nog steeds geen zicht op een ontwikkeling. Zelfs de bestemmingsplanprocedure was nog niet gestart. De corporatie had hiermee enkele miljoenen vastgelegd in een locatie zonder dat zij feitelijk kon beschikken over de grond. Uit de contracten bleek dat ook het kostenverhaal uit hoofde van de Wet op de ruimtelijke ordening niet adequaat was geregeld, hetgeen een procesrisico inhield. Deze wet was namelijk ondertussen ingrijpend gewijzigd. Deze problemen en risico's kwamen naar voren na een gerichte juridische scan van de afgesloten ontwikkelovereenkomsten.

De corporatie ging op basis van de uitkomsten van de juridische scan met de ontwikkelaar rond de tafel. Samen dachten zij een nieuwe ontwikkelstrategie uit met bijbehorend juridisch kader. Ook de gemeente kan zich hierin vinden. De oude contracten zijn vervangen door een nieuw en goed op elkaar aansluitend contractencomplex. Er is strategisch en vanuit financieel perspectief nagedacht over de volgende nauw samenhangende contracten: een grondtransactie- en ontwikkelovereenkomst, een bouwteamovereenkomst, een anterieure exploitatieovereenkomst met de gemeente en samenwerkingsovereenkomsten met zorgaanbieders die geïnteresseerd zijn om zorgwoningen in het gebied af te nemen van de corporatie. Het minimaliseren van de risico's voor de corporatie was het doel, zonder daarbij de ontwikkeling van het gebied onmogelijk te maken. Een aantal van deze overeenkomsten is inmiddels ondertekend.

### **Update afsprakenkader**

Op dit moment zijn veel lopende contracten in een impasse terechtgekomen, omdat de gemaakte afspraken dateren van voor de crisis en niet meer passen bij de huidige kritische markt. Een frisse blik op een overeenkomst kan leiden tot een update van het afsprakenkader, zonder daarbij onrecht te doen aan het oorspronkelijke doel en de individuele belangen van partijen. Ons advies aan corporaties is: let goed op uw zaak en wees scherp op zaken als contractmanagement/-monitoring en dossiervorming! Veel corporaties hebben geen goed zicht op de harde rechten en plichten die zij daadwerkelijk hebben en op de risico's die hierin besloten liggen. Voor ongelukken door juridische onwetendheid moet helaas vaak een hoge prijs worden betaald.

Wilt u meer weten over de mogelijkheden van een APK voor uw contracten, dan kunt u contact opnemen met mr. Bas Konings, [bkonings@akroconsult.nl](mailto:bkonings@akroconsult.nl) of bellen met 070 - 326 26 23.

[reageer](#)

[terug naar overzicht](#)

## **PROJECTEN VOOR EXPERIMENT WIJKECONOMIE GEZOCHT**

Platform 31, de bundeling van Kei, Nirov, SEV en Nicis, gaat een Experimentenprogramma starten gericht op versterking van de wijk economie. Doel van dit programma is praktijkkennis en praktijkaanpak te delen zodat corporaties, gemeenten en betrokken instellingen slim en effectief de lokale wijk economie kunnen stimuleren waar nodig. Akro Consult is op zoek naar projecten.

### **Wat houdt deelname in?**

Akro Consult zoekt corporaties met bezit in oudere wijken om te onderzoeken hoe de voorzieningestructuur behouden en waar nodig versterkt kan worden. De corporatie heeft namelijk een sleutelrol in deze opgave. Naast bezit in deze



wijken heeft een corporatie ook een lange adem en betrokkenheid in de wijken. Dat maakt haar de natuurlijke belanghouder. Zij weet bij uitstek wat er speelt in de wijk en waarom mensen vertrekken of er juist willen wonen.

Wij beginnen het onderzoek met een inventarisatie van de voorzieningen in de wijk. In veel wijken zijn de voorzieningen op pleinen en in '(winkel)strips'/winkelplinten gesitueerd. Daar ligt op zich potentie voor versterking van de wijk, maar zonder actieve hulp zullen veel voorzieningen langzaam verdwijnen. Verdwijnen betekent verschraling. Verschraling betekent achteruitgang in leefbaarheid en daarmee in vastgoedwaarde.

### Ontwikkelscenario's

Na een korte inventarisatie van de aanwezige voorzieningen (onder andere wie en wat zijn de "trekkers" in het gebied) beschrijven we in samenspraak met de corporatie een aantal ontwikkelscenario's.

Deze ontwikkelscenario's bestaan uit:

1. Ambities en voorwaarden voor ontwikkeling.
2. Ruimtelijke uitwerking van de opgave (de locaties, de samenhang, openbare ruimte, parkeren en ontsluiting).
3. Financiële vertaling met behulp van ons gebiedsexploitatiemodel G@x.
4. Financiering van de opgave.
5. Procesbeschrijving (hoe en door wie wordt de opgave gerealiseerd).

Wij pleiten er voor om in een vroegtijdig stadium met corporatie en gemeente, op basis van de scenario's, te bezien op welke wijze c.q. met welke constructie de financiering opgepakt zou kunnen worden. Daarbij gaat het zowel om de mogelijkheden voor de grond als de opstal. Hier ligt ook een belangrijke vernieuwingsmogelijkheid en zelfs -noodzaak. Immers, waar eerder subsidies een belangrijke stimulator konden zijn voor dergelijke ontwikkelingen, is het in deze tijd van belang om te zien hoe op andere wijzen de financiële haalbaarheid kan worden gerealiseerd. Zo kan realisatie van de inhoudelijke opgave dichterbij worden gebracht.

Wij werken deze ontwikkelscenario's al uit voor corporatie Casade en de gemeente Waalwijk voor het centrum van Sprang Capelle. Verder zijn wij in gesprek met enkele andere corporaties verspreid over het land. Hebt u belangstelling om een project aan te dragen, dan kunt u contact opnemen met Walter Stam, [wstam@akroconsult.nl](mailto:wstam@akroconsult.nl) of bellen naar 070 - 326 26 23.

[reageer](#)

[terug naar overzicht](#)

## KADERS Vernieuwing Utrechtse Staatsliedenbuurt bijgesteld

In Utrecht werken de gemeente en de woningcorporatie Mitros al enige jaren aan de herstructurering van de Staatsliedenbuurt en omgeving. Het project kent verschillende fases en het is de bedoeling om in een periode van 10 - 15 jaar 700 woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het huidige woningbestand uit de jaren '50 en '60 met alleen portiek/etagewoningen in de sociale huur wordt vervangen door een mix van eengezinswoningen en appartementen in zowel de sociale huur als de vrije sector. Ook toevoeging van nieuw groen en gebouwde parkeervoorzieningen staan op het programma.

### Bewonerswensen

De eerste fase is inmiddels gerealiseerd en bewoond. De laatste jaren is, mede onder invloed van een deel van de huidige bewoners een beweging ontstaan om uit te gaan van handhaving en opwaardering van de bestaande woningen. Het college van B&W in Utrecht, bestaande uit PvdA, D66 en GroenLinks, is gevoelig voor de argumenten van de bewoners en wenste alternatieven te onderzoeken voor het kader dat in het verleden tussen de gemeente en Mitros is overeengekomen.

### Participatieproces

Dit heeft geleid tot een uitgebreid participatieproces met de huidige en de nieuwe bewoners. Onder leiding van een



projectleider vanuit Akro Consult heeft Mitros in samenspraak met de gemeente verschillende scenario's onderzocht om tegemoet te kunnen komen aan alle belangen en wensen. In dit traject hebben bewoners hun eigen stedenbouwkundige invulling mogen geven, is een woonwensenonderzoek uitgevoerd en is een voorlopig ontwerp gemaakt. Dit laatste was nodig om de consequenties en kosten te kunnen onderzoeken en te calculeren in een gecombineerde vastgoed- en grondexploitatie. Eén van de afspraken in de herstructurering in Utrecht is namelijk dat de stedelijke vernieuwing volledig wordt uitgevoerd op rekening en risico van de woningcorporatie met bijdragen op onderdelen vanuit de gemeente.

### Kaders bijgesteld door gemeenteraad

De onderzochte alternatieven hebben geleid tot handhaving van een groter aantal bestaande woningen, een andere invulling van een deel van het groen en een goedkopere parkeeroplossing. In het proces moest continu een balans gevonden worden tussen draagvlak, kwaliteit, technische uitvoerbaarheid en financiën. Het bijgestelde kader is inmiddels definitief vastgesteld door de gemeenteraad.

[reageer](#)

[terug naar overzicht](#)

## PARTNERSHIP MBM SYSTEMS EN AKRO CONSULT



Akro Consult en Moerkerken Broekzitter Mélis Systems BV (MBM Systems BV) uit Amsterdam hebben onlangs een meerjarig partnership gesloten. MBM Systems BV is met haar bouwkostentool BudsyS toonaangevend in Nederland. In combinatie met het G@x-model van Akro Consult is er nu een effectief communicatiemiddel voor ontwerp- en ontwikkelteams.

### Waarom deze combinatie?

Er bestaat geen standaard financieel model voor een ruimtelijke ontwikkeling. De traditionele aanpak met een gescheiden grond- en vastgoedexploitatie en een afzonderlijke bepaling

van bouwkosten schiet tekort als rekenen en tekenen op het scherpst van de snede moeten worden ingezet. Er bestaat wel een gestandaardiseerde aanpak om de financiële haalbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling aan te tonen. In een integrale gebiedsexploitatie wordt parallel aan het ontwerpproces gerekend. Akro Consult biedt u samen met MBM Systems een aanpak die zich in de praktijk heeft bewezen.

Een ruimtelijke ontwikkeling, of dit nu een inbreidingslocatie, een herstructurering of nieuwbouw betreft, wordt gestuurd door haalbaarheid. Haalbaarheid is niet alleen financieel, maar ook stedenbouwkundig, architectonisch en duurzaamheid. Tijdens de haalbaarheidsfase moeten voortdurend keuzes gemaakt worden. Deze keuzes moeten financieel worden vertaald. Naast de kosten in de grondexploitatie en de (markt)waardes van het te ontwikkelen vastgoed, zijn de bouwkosten de derde belangrijke factor bij sturing van de haalbaarheid van projecten. In de huidige markt waar de haalbaarheid van projecten onder grote druk staat, is het cruciaal om al in de initiatieffase van het ontwikkelproces de bouwkosten accuraat te kunnen bepalen. Stedenbouwkundige wensen en eisen kunnen zo al vroegtijdig worden doorgerekend.

### Wat houdt BudsyS in?

BudsyS is een budget- en begrotingsprogramma dat op basis van vormfactoren, plankenmerken en verschillende zelf te definiëren kwaliteitsniveaus snel en betrouwbaar een budgetraming berekent. De huidige trend om 'lean' te ontwikkelen is alleen effectief als alle partijen altijd over dezelfde informatie beschikken. Het Akro G@x-model aangevuld met BudsyS is een effectief communicatiemiddel in ontwerp- en ontwikkelteams.

### Inzet in projecten

BudsyS is al op verschillende manieren succesvol ingezet in projecten van Akro Consult:

- voor bouwkostenberekening en als communicatiemiddel bij de ontwikkeling van zorgvastgoed te Hardenberg;
- voor budgetbepaling, als communicatiemiddel en voor budgetcontrole in het bouwteam Den Briel te Papendrecht;

- bij de herontwikkeling van de Daalwijkdreefzone te Amsterdam is BudsyS als communicatiemiddel een waardevolle aanvulling op het G@x-model gebleken.

#### **Aanmelden voor regionale bijeenkomst**

In het najaar organiseren Akro Consult en MBM Systems een aantal regionale bijeenkomsten waarbij deze hulpmiddelen voor het nieuwe (her)ontwikkelen gepresenteerd worden. Hebt u belangstelling voor deelname aan deze bijeenkomst, dan kunt u een e-mail sturen aan Machiel Broeren, [mbroeren@akroconsult.nl](mailto:mbroeren@akroconsult.nl) en ontvangt u een uitnodiging zodra datum en plaats bekend zijn.

[reageer](#)

[terug naar overzicht](#)

**AKROCONSULT**