

Bestuursdienst  
Telefoon (050) 367 82 51/ B. Popken  
Onderwerp 'integraal uitbesteden' Van Starckenborgh



Bezoekadres  
Waagstraat 1

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

Aan de leden van de raad van  
de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

<b>GRIFFIE</b>	
reg.nr.	GR08.169054
ingek.	18 SEP 2008
class.	-2.07-51
te beh. door:	GR.
kopie gez. aan:	

In uw antwoord  
graag datum en  
kenmerk vermelden

Wij zijn met het  
openbaar vervoer  
bereikbaar,  
buslijnen  
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Datum 18 SEP 2008

Bijlage(n) -

Ons RO08.1649979

Uw brief van

Uw kenmerk

Informatie over  
vertrektijden krijgt u  
via telefoon 0900-92 92

Geachte mevrouw/heer,

In deze brief willen we de belangrijkste conclusies met u delen over onze ervaringen met het proces van 'integraal uitbesteden' van werkzaamheden in de wijk 'Van Starckenborgh'. Deze wijk is gelegen tussen De Hunze en het Van Starckenborgh-kanaal en omvat 295 woningen. In februari 1998 heeft uw raad besloten deze wijk 'integraal uit te besteden'. Realisatie van die woningen geschiedde vervolgens in 2001, 2002 en 2003. De ontwikkelaar zou de openbare ruimte in het plangebied oorspronkelijk circa 2 jaar na dato (dus medio 2005) aan de gemeente overdragen. Het ziet er nu naar uit dat dit in de tweede helft van 2008 gaat gebeuren. Hiermee heeft ook het beheer bijna 3 jaar langer bij de ontwikkelaar gelegen dan oorspronkelijk geschat.

De hoofdconclusie is dat er een goed stedenbouwkundig plan is gemaakt en dat de wijk de toets der kritiek - op een aantal punten na - goed kan doorstaan. Het is een prettige woonwijk wat ook blijkt uit het in 2005 gehouden woontevredenheids-onderzoek. Terugkijkend op de samenwerking in de afgelopen 11 jaren met de VoF Van Starckenborgh (Rabo Vastgoed en Bemog Projectontwikkeling) kunnen we stellen dat de samenwerking goed en tegelijkertijd zakelijk is geweest.

De belangrijkste kanttekening bij het 'wordingsproces' betreft het beheer. De ontwikkelende partij was in dit geval niet toegesneden om deze taken uit te voeren. Bij 'integraal uitbesteden' ligt dit onderwerp uitdrukkelijk bij de ontwikkelende partij. Dit heeft (ook voor de burger merkbare) spanning opgeleverd. Ook de vertraging van de oplevering van bijna 3 jaar is hiervan een uitvloeisel. Samengevat is de conclusie dat het uitbesteden van beheer negatief is uitgekapt en dat de overdracht veel problemen heeft gekend.

SECRET

NOV 19 1950

NOV 19 1950

NOV 19 1950

NOV 19 1950

NOV 19 1950

NOV 19 1950

Andere opvallende zaken die we tegenkwamen, zijn:

- Werken met derden maakt dat je minder flexibel kan inspelen op veranderende situaties;
- Ondanks uitbesteden blijft er toch nog een aanzienlijke investering (uren/geld) van de gemeente in verband met begeleiding omdat de gemeente voor de burger altijd aanspreekpunt blijft;
- Weinig flexibiliteit, maar daardoor ook minder mogelijkheden tot verstoring; planning goed verlopen, oplevering van woningen op tijd;
- Het totaal aan voorbereidings- en begeleidingskosten is door de ontwikkelaar fors onderschat (te weinig zicht op dat wat de gemeente op de achtergrond feitelijk allemaal regelt) en dit heeft tot substantiële tekorten geleid bij de VoF;
- Relatief kleine, simpele verzoeken van bewoners werden niet gehonoreerd: de ontwikkelaar wenst geen onnodige risico's te nemen, houdt zich strak aan de overeenkomst met de gemeente.

De belangrijkste algemene leerpunten die zijn getrokken:

- Aandacht voor de lange doorlooptijd van dit soort trajecten; in 10 jaar tijd kan er veel veranderen. Er moet voldoende flexibiliteit in de afspraken zijn om te kunnen anticiperen;
- Het doorlopen van de ambtelijke en bestuurlijke besluitvormingstrajecten blijft een verantwoordelijkheid van de overheid;
- Burgers blijven de gemeente altijd als eindverantwoordelijk zien.

### **Initiatieffase**

Tijdens de Initiatieffase (oktober 1996 - juni 1998) blijkt de keuze van de ontwikkelaar essentieel. Bij integraal uitbesteden is het cruciaal dat er een vertrouwensbasis is tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In deze fase moet bij het formuleren van de randvoorwaarden extra aandacht zijn voor de randen van het plangebied en de aansluitingen van het project op de directe projectomgeving.

### **Definitie- en Onderhandelingsfase**

Gedurende de Definitie- en Onderhandelingsfase (juli 1998 - februari 1999) zijn heldere werkafspraken van belang over de inzet van de gemeentelijke organisatie, juist ook daar waar het gaat over de burgerparticipatie.

### **Ontwerpfase**

Tijdens de Ontwerpfase (maart 1999 - juni 2000) moet de ontwikkelaar het contact met de 'georganiseerde' projectomgeving op een goede manier vormgeven, liefst met behulp van een periodiek overleg met betrokken partijen. Vooraf moet hierbij een gestroomlijnde klachtenprocedure worden geregeld (burgers-ontwikkelaar-gemeente). De gemeente begeleidt de inspraak en niet de ontwikkelaar (het publiek domein vraagt een zo objectief mogelijk gezicht, geen 'vertegenwoordigers' van de ontwikkelaar met 'belangen').

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

### **Vorbereidings- en Realisatiefase**

Gedurende de Vorbereidings- en Realisatiefase (juli 2000 - juni 2004), moet de ontwikkelaar te allen tijde een contactpersoon beschikbaar hebben die aanspreekbaar is op dingen die zich gedurende de doorloop van het project concreet in het plangebied voordoen.

### **Beheerfase**

Ook tijdens de Beheerfase (juli 2004 - juni 2008) moet de ontwikkelaar de verantwoordelijkheid houden voor het bewaken van het protocol van de overdracht. De gemeente moet niet de toetsende rol van de ontwikkelaar overnemen bij diens verantwoordelijkheid om controle uit te oefenen op de werkzaamheden van onderaannemers.

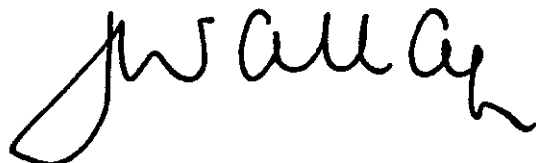
### **Samenvatting**

Samengevat kunnen we stellen dat **het resultaat goed is, maar dat het proces moeizaam verliep**. Belangrijkste knelpunten waren de overdracht van het beheer en in het allereerste begin de verantwoordelijkheden tussen gemeente en ontwikkelaar over bewonersparticipatie. Belangrijkste positieve punt is de prijs-kwaliteitverhouding van de opgeleverde woningen.

Het project 'Van Starckenborgh' heeft een doorlooptijd van circa 10 jaar gehad. In de tussentijd is er dermate veel veranderd dat de conclusies niet 'een op een' gebruikt kunnen worden voor toekomstige projecten. Anno 2008 werken we op veel lokaties in de stad met soortgelijke ontwikkelingsmodellen als 'Van Starckenborgh' of met afgeleide vormen. Gedacht kan worden aan de concessie-projecten in het Lokaal Akkoord of het project Helpermaar. De ervaring die we met 'van Starckenborgh' hebben opgedaan is daarvoor buitengewoon nuttig gebleken.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,

