



Buro in Beeld

bureaupresentatie

*“Logica brengt je van A naar B;
verBEELDing brengt je overal”*

Albert Einstein



1. Wie en wat is Buro Beeld?

Beeld is een adviesbureau dat zich met name richt op het (door-)rekenen, plannen en regelen van gebiedsontwikkelingsprojecten. Bij gebiedsontwikkelingsprojecten komen verschillende disciplines aan de orde die zijn vereist om het project letterlijk van de grond te krijgen.

Beeld is een kleinschalige en helder ingerichte organisatie met een vaste kern van adviseurs, die meerdere functiegebieden beheersen. De adviseurs hebben allen ruime kennis en ervaring binnen hun vakgebied en zijn in staat om naast de eigen specialisatie mee te denken met de andere betrokken disciplines waardoor zeer efficiënt gewerkt kan worden. Met vaste samenwerkingspartners kan Beeld daarnaast opereren als een middelgroot bureau dat advisering op een hoog kennis- en kwaliteitsniveau centraal stelt.

Bij Beeld werken:

- proces- en projectmanagers
- planeconomen
- planners
- privaattjuristen
- gronzakenjuristen
- publiekjuristen
- planologen
- geografisch informatiedeskundigen



2. Wat mag u van ons verwachten?

Algemeen

Deskundigheid, ervaring en gedrevenheid. Beeld levert adviseurs en advies met kwaliteit. We helpen u op weg en vertrekken zodra we niet meer nodig zijn. Dit doen we door inzet van onze producten en protocollen en coaching van uw vaste medewerkers.

Een effectieve en efficiënte inhuur

Door onze ervaring, onze specialismes en onze generalisten komen wij snel tot een adequate advisering die past bij de cultuur van de opdrachtgever en de politiek-maatschappelijke omgeving van het gebiedsontwikkelingsproject.

Hulpmiddelen hierbij zijn onze eigen ontwikkelde producten die we bij wijze van checklist kunnen toepassen op uw project. Met deze producten kunnen we ieder gebiedsontwikkelingsproject overzichtelijk en stuurbaar maken.

Onze adviseurs staan borg voor een continu planvormingsproces met een hoog intern- en extern draagvlak en met een optimale beheersing van risico's. Kortom, een efficiënte inzet van uren op het gebied van:

- te maken strategische keuzen in het planvormingsproces al dan niet met een stevige inbreng van politici, omwonenden en belanghebbenden;
- inhuur van externen en onderhandelingen met marktpartijen.

Wij zijn hierdoor in staat om procesmanagementopdrachten taakstellend aan te nemen en wij hebben daarin bewezen dat wij binnen de afgesproken budgetten en tijdsplanning blijven.

Gebruik van onze producten

Bij de uitvoering van opdrachten kunnen wij gebruik maken van onze producten en onze werkwijze (vertaald in praktische protocollen).

Wij werken uw personeel in om met onze producten en protocollen te werken. Door te werken met onze producten raken uw medewerkers vertrouwd met de in onze producten besloten werkwijze en filosofie. Onze ervaring leert dat uw medewerkers, hun leidinggevenden en bestuurders anders zullen aankijken tegen het planvormingsproces van gebiedsontwikkelingen.

Gestructureerd werken loont, want er is vooruitgang met een hoog intern- en extern draagvlak met een optimale beheersing van risico's en weinig onderbrekingen.

En als wij weer weg zijn, kunt u zich abonneren op onze producten en protocollen zodat u altijd up-to-date blijft.

Tarieven

Door de uitgekiende samenstelling van ons personeel kunnen wij diensten aanbieden tegen een aantrekkelijk gemiddeld uurtarief. Wilt u meer informatie over de door ons gehanteerde tarieven? Neem dan contact op met de in paragraaf 5 genoemde contactpersonen.

Borging kwaliteit

Onze senior adviseurs hebben tussen de 10 en 20 jaar ervaring op hun vakgebied. Onze adviseurs hebben 5 tot 10 jaar ervaring op hun vakgebied. Binnen Beeld bespreken we regelmatig vakinhoudelijke problemen uit de praktijk door. Daarnaast verzorgen we regelmatig themadagen (al dan niet met gastsprekers) voor onze relaties en klanten. Op deze wijze houden we de kennis op peil in de breedte van ons vak.

Door deze werkwijze en door de samenstelling van ons bureau kunnen we de verschillende invalshoeken van het proces en de inhoud van een gebiedsontwikkeling doorgronden. We kunnen 'out of the box' meedenken. Onze planeconomen kunnen bijvoorbeeld meedenken over de juridische en financiële aspecten van een exploitatieplan. Onze RO-juristen kunnen op pragmatische wijze adviseren over de te volgen procedures om zo snel mogelijk tot een eerste paal te komen en kunnen de risico's inschatten van vertraging en fasering. Daarnaast zijn de meeste medewerkers van Beeld ook procesplanner. Hierdoor moeten verbanden tussen diverse processen en vakgebieden worden gelegd. Dit vereist kennis van het complete proces van gebiedsontwikkeling.

Dit zijn slechts enkele voorbeelden van de kenmerkende efficiency en pragmatisme van Beeld.

3. Een greep uit onze instrumenten en deskundigheid

Dat Beeld de kennis en ervaring heeft om een gebiedsontwikkeling in goede banen te leiden moge u inmiddels duidelijk zijn. Om u nog verder te overtuigen van onze deskundigheid willen we in deze paragraaf nog enkele producten en diensten naar voren brengen waar we trots op zijn.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan is verplicht indien een bestemmingsplan wordt vastgesteld waarbij ontwikkelmogelijkheden bestaan voor derden (niet zijnde gemeente) terwijl het kostenverhaal nog niet is geregeld ('anderszins verzekerd') in een anterieure overeenkomst.

In een exploitatieplan wordt ingegaan op de verhaalbare kosten, de exploitatieopzet, het exploitatiegebied en natuurlijk de potentiële opbrengsten. Iedere grondeigenaar krijgt naar rato van het aandeel in de opbrengsten en de eigendommen een aandeel van de kosten voor zijn of haar rekening. Beeld heeft inmiddels diverse exploitatieplannen opgesteld waarbij de verschillende vakdisciplines van Beeld tot hun recht komen. De exploitatieplannen van Beeld zijn helder en leesbaar opgebouwd volgens het VNG-model en zijn digitaal leverbaar conform de RO-Standaarden (PRGB 2012).

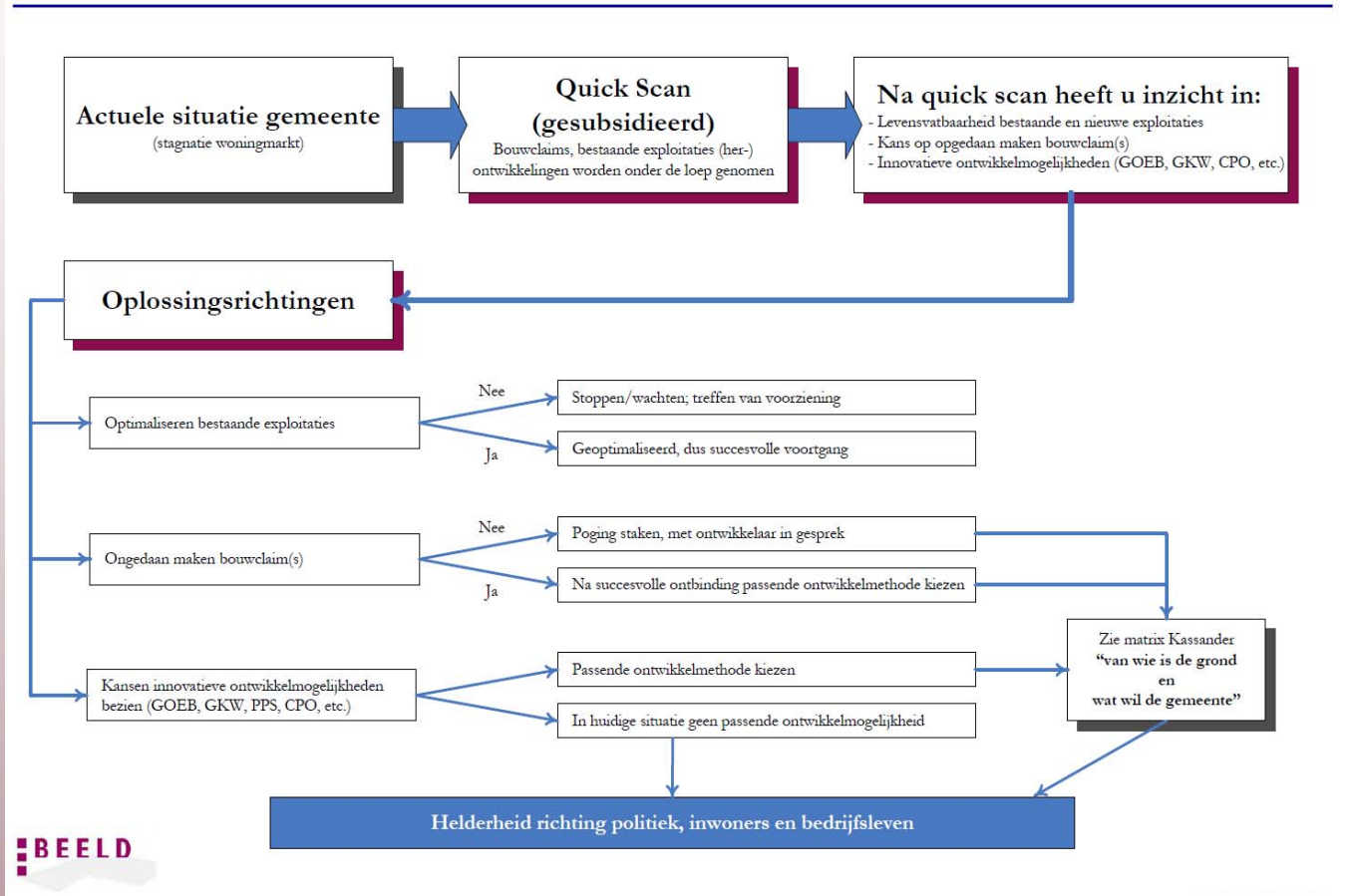
Bestemmingsplan

Naast het exploitatieplan heeft Beeld een ruime ervaring met het opstellen en begeleiden van bestemmingsplannen. Door het interdisciplinaire karakter van Beeld kunnen de planologen, RO-juristen en Geoinformatiespecialisten snel tot een haalbaar, flexibel en pragmatisch plan komen. Daarbij wordt natuurlijk gebruik gemaakt van de landelijke RO-Standaarden voor de verbeelding en de regels en de kennis van de voortdurend wijzigende wetgeving en jurisprudentie.



VerBEELDing bestemmingsplan

Quick scan



Processchema Quick Scan

Quick Scan

Een Quick Scan van Beeld (in samenwerking met een vooraanstaand vastgoedadvocaat) geeft op korte termijn inzicht in de stand van zaken en haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling, ongeacht de procesfase waarin de ontwikkeling zich bevindt. Het inzicht heeft betrekking op het/de:

- programma en kwaliteitsniveaus;
- verkavelingsplannen en beeldkwaliteitseisen;

- financiële resultaat van opstal- en grondexploitatie;
- optimalisatiemogelijkheden;
- kans op ongedaan maken bouwclaims (innovatief);
- kansen en bedreigingen van het gebiedsontwikkelingsproject;
- kansen van diverse (aanvullende) innovatieve ontwikkelmethoden (GOEB, GKW, CPO etc.)

Een zeer ervaren procesmanager, vastgoed- en planeconoom bestuderen het dossier en houden een aantal interview gesprekken met de betrokken vakspecialisten. De bevindingen en conclusies krijgt u op maximaal 5 A4-tjes gerapporteerd en opgeleverd in een mondeling gesprek.

De bevindingen en conclusies hebben niet alleen betrekking op de inhoud maar ook op het vervolgproces en de beheermiddelen.

Projectplan

Het Projectplan is een proces- en middelendocument op basis waarvan het bestuur/directie de projectorganisatie autoriseert om het vooraf beschreven planvormingsproces met vooraf bepaalde en geraamde middelen te doorlopen.

We zijn op basis van onze ervaring goed in staat om vrij nauwkeurig de doorlooptijd (op basis van onze procesplanning) en kwalitatieve- en kwantitatieve capaciteit per procesfase te ramen. Verder kunnen we de gewenste kwaliteitseisen vrij precies in geld uit te drukken. Elk Projectplan en grondexploitatie gaan vergezeld van een gedegen risicoanalyse en beschrijving op welke wijze risico's worden gemanaged. De werkwijze die wij hierbij hanteren is dat het risicoprofiel afneemt bij een toenemend investeringsniveau.

PRO[®]

We hebben alle producten en subproducten, die u in een gebiedsontwikkelingsproject tegen kunt komen per vakgebied op een rij gezet. Vervolgens hebben we deze qua doorlooptijd in diverse productplanningen uiteen gezet en qua capaciteit (kwantitatief en kwalitatief) geraamd. De capaciteitsramingen zijn gekoppeld aan de plannings die tot op de kleinste taakniveaus uiteengezet zijn. Bij ieder product hebben we een inschatting gemaakt van de inzet van diverse functiegroepen en specialisten. Van meer dan 100 producten zijn beschrijvingen, capaciteitsramingen en plannings gemaakt. Alle beschrijvingen, capaciteitsramingen en plannings zijn samengevoegd in het Productenboek Ruimtelijke Ontwikkelingsprojecten (PRO)[®].

wijze waarop men projectmatig werkt en ongeacht de fase waarin het gebiedsontwikkelingsproject zich bevindt.

Het PRO[®] wordt regelmatig geactualiseerd en fijngeslepen met de ervaringen van de afgelopen periode en de veranderde wetgeving en jurisprudentie waarmee u bij gebiedsontwikkeling te maken hebt.

Beheer- en sturingsinstrumentarium

Beeld heeft (naast het PRO[®]) door een gestructureerde aanpak en jarenlange ervaring een eigen beheer- en sturingsinstrumentarium voor gebiedsontwikkelingsprojecten ontwikkeld. Behalve een analyse van de inhoud van het project is het ook van belang het proces van het project naar eigen hand te zetten.

Beeld ordent het proces met behulp van de eerder genoemde procesplanningen en capaciteitsramingen. Met enkele werkprotocollen wordt een project verder gestructureerd. Dit vormt tezamen de basis waarmee het mogelijk is om als procesmanager en projectorganisatie accuraat de vinger aan de pols te houden. De protocollen hebben betrekking op:

- Proces- en projectbeschrijvingen
- Taak-, rol- en organisatiebeschrijvingen
- Archivering (analoog en digitaal)
- Risicoanalyse en -bewaking
- Voortgangsrapportages en afwijkingen t.o.v. de beheermiddelen (beschrijvend en grafisch)

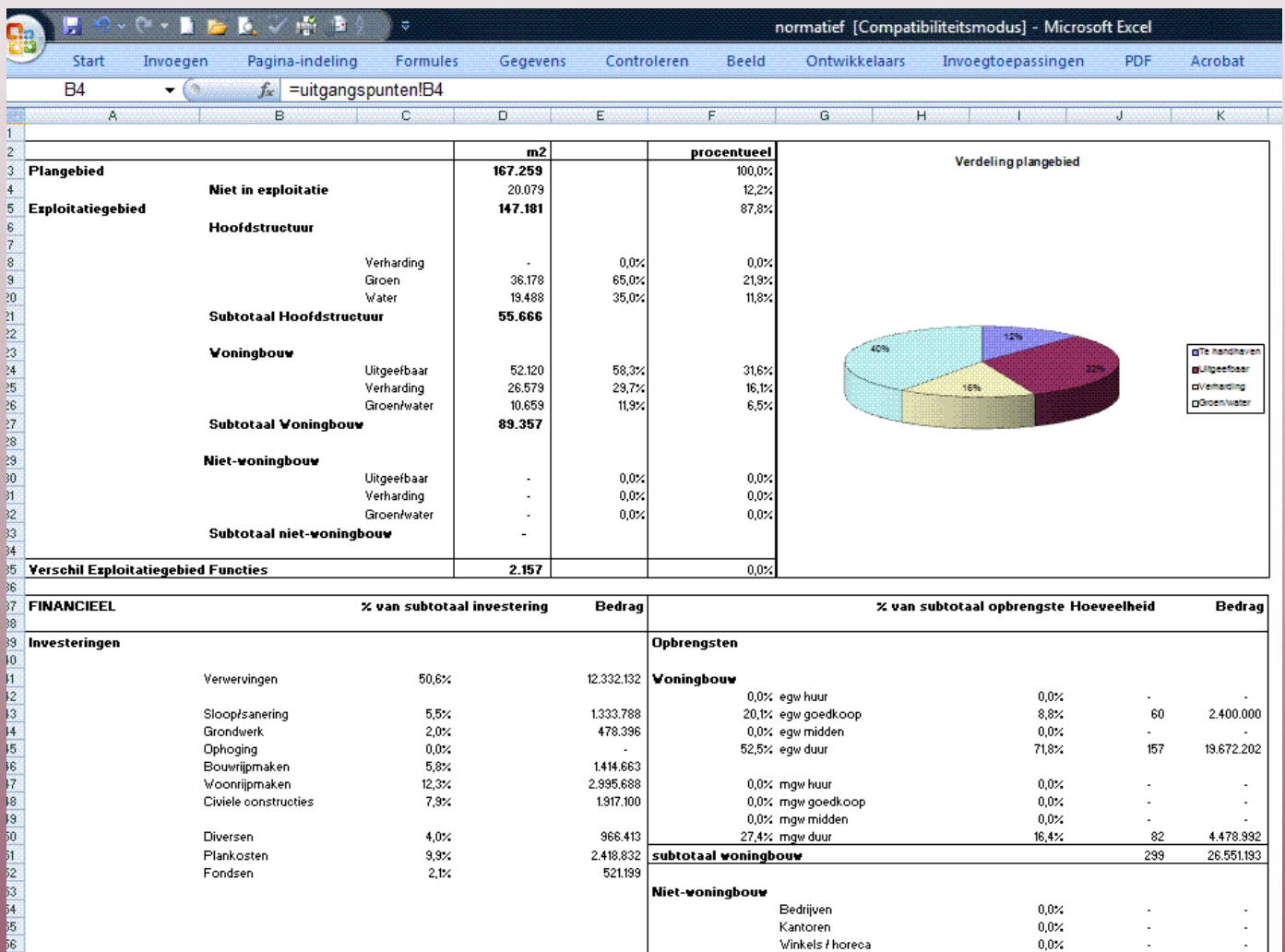
Bee-FRIS[®]

Beeld heeft in samenwerking met de Bee-GROUP het rekenmodel Bee-FRIS[®] ontwikkeld. Het model is een gedegen uitwerking van een visie op het planontwikkelingsproces in relatie tot het grondexploitatieproces inclusief exploitatieplan. Het model is gebaseerd op de in eigen huis ontwikkelde producten. Kernpunten van deze visie in de realisatie van het Bee-FRIS[®] zijn:

- Grondgebonden calculatie door Geo-informatie
- Financiële haalbaarheids- en risicoanalyse (eerst rekenen dan tekenen)
- Vastlegging van uitgangspunten en kengetallen
- Beheersing en bewaking van het totale planproces (tekenen en rekenen)

- Transparantie
- Uniformiteit

In Bee-FRIS[®] wordt het ruimtegebruik van het volledige plangebied verantwoord. Het ruimtegebruik wordt vervolgens vertaald naar kosten en opbrengsten. In het rekenmodel wordt gebruik gemaakt van een databoek grondkosten (eenheidsprijzen volgens de RAW- systematiek).



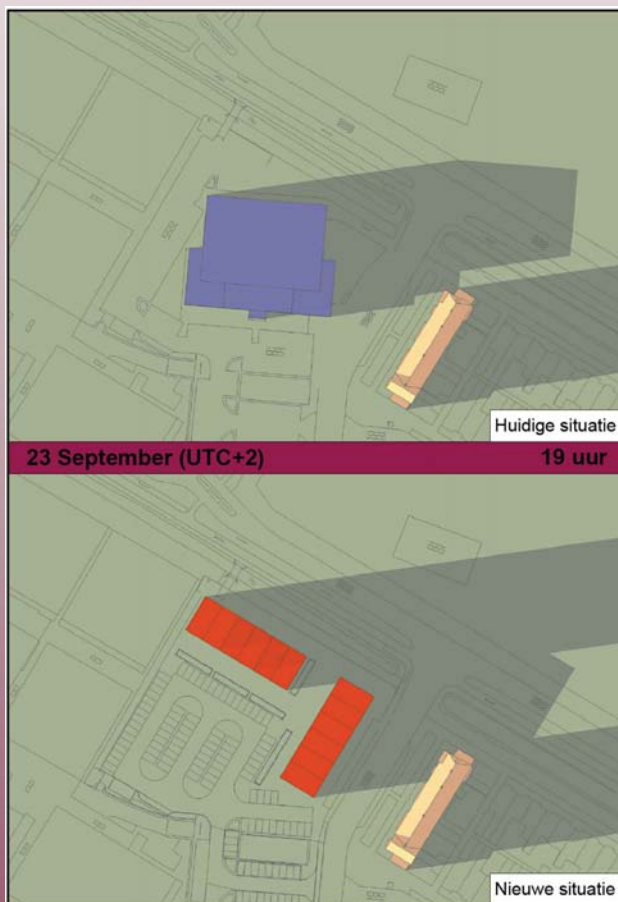
Financieel overzicht op één pagina

- Rekenen
- Plannen
- Regelen

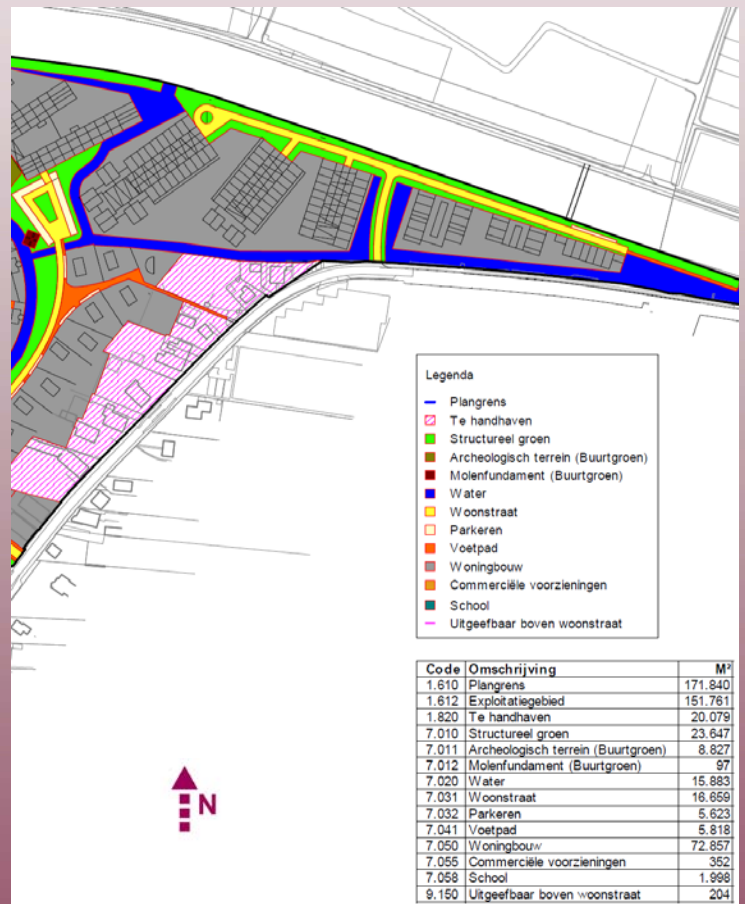
Geo-informatieverwerking

Het geografisch informatiesysteem (GIS) ondersteunt de procesmanager, de planeconoom, de grondzakenjurist en de RO-jurist bij de te nemen besluiten op het strategische, tactische en operationele vlak. Het kaartmateriaal is van belang voor grondexploitatie, exploitatieplan en bestemmingsplan.

Onze ervaring is dat een investering in kaartmateriaal in ruime mate opweegt tegen de kosten- en tijdsbesparing die dat bij de andere specialismen oplevert. Bovendien leiden de kaarten tot een nauwkeurige inschatting van de ruimtelijke en financiële gevolgen van een (stedenbouwkundig) plan.



Bezonningsstudie



Funciekaart

Ons bureau werkt standaard met de volgende kaartproducten:

- *Functiekaart (oa. ten behoeve van oppervlakteanalyse voor de grondexploitatie)*
- *Verwervingskaart (oa. ten behoeve van inzicht in grondposities)*
- *Kabels- en leidingenkaart (ten behoeve van inzicht in ligging en evt. verplaatsing)*
- *Sloopkaart (inzicht voor de grondexploitatie voor te slopen onderdelen)*
- *Milieukaart (ten behoeven van inzicht in de kwalitatieve bodemsituatie)*
- *Belemmeringenkaart (biedt inzicht in oa. milieucirkels en risicocontouren)*
- *Digitale bestemmingsplankaart volgens de RO-Standaarden (de verbeelding behorende bij een bestemmingsplan conform de SVBP2012)*
- *Bezonningsstudie (biedt inzicht in de bezonningseffecten van nieuwe bebouwing tbv bijv. planschadeanalyse)*

Begeleiding Europese aanbesteding

Mochten bij uw project onderdelen verplicht Europees aanbestedingsplichtig zijn, dan heeft Beeld de kennis en ervaring om u hier heelhuids en met maximaal resultaat doorheen te loodsen. Een goed procesontwerp, duidelijke uitgangspunten, selectiecriteria, gunningscriteria en programma van eisen tezamen met een juridisch 'aanbestedingsproof' document is van het grootste belang als u behalve de lasten ook lusten wilt hebben van Europese aanbesteding. Inhuur van specialisten van Beeld zorgt ervoor dat u geen onnodige vertraging oploopt en gedurende het proces niet voor verassingen komt te staan.

4. Referenties

Natuurlijk kunt u op onze website terecht voor veel meer informatie over Beeld. Ook zijn op de website diverse projectbeschrijvingen van opdrachten beschikbaar. Neemt u deze gerust door om naast de inhoudelijke pagina's een oordeel te vormen over de kundigheid van Buro Beeld B.V.

Mocht u overwegen om Beeld in te huren, verscheidene tevreden opdrachtgevers zijn u voorgegaan, hieronder een selectie:

gemeente Arnhem, gemeente Apeldoorn, gemeente Doetinchem, gemeente Oegstgeest, gemeente Katwijk, gemeente Westland, gemeente Wijdmeren, gemeente Zoetermeer, gemeente Barendrecht, gemeente Boarnsterhim, gemeente Nijmegen, gemeente Landsmeer, Gemeente Ede, gemeente Edam-Volendam, gemeente Albrandswaard, gemeente Wijk bij Duurstede, gemeente Leiden, gemeente Overbetuwe, gemeente Schiedam, gemeente Vlaardingen, Ministerie van I&M (VROM), Ministerie van Financiën, Reco Productions International BV (Corpus Experience), Bureau Bestplan, Heijmans, Dura Vermeer, Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom, Uit@waarde, BWZ ingenieurs en Eneco.

5. Contact

Heeft u op basis van de informatie in deze brochure nog vragen of heeft u een specifieke vraag over de eventuele inzet van Beeld, dan kunt u contact opnemen met:

Hans Vastenhout

Mobiel: 06-13 08 99 84

E-mail: h.vastenhout@beeld.nl

Kees van Wieringen

Mobiel: 06-13 08 98 63

E-mail: k.van.wieringen@beeld.nl



<http://www.beeld.nl>

Oude Utrechtseweg 40

3743KN BAARN

035-5480100

info@beeld.nl