

## Trots op de toren

Een onderzoek naar de ontwikkeling van de Poldertoren in  
Noordoostpolder

Amersfoort  
23 november 2012  
ir. W.F. Schönau MMC  
ir. J. Tazelaar

CONCEPT





# Agenda

1. Onderzoeksopzet
2. Chronologische beschrijving
3. Analyse & bevindingen
4. Aanbevelingen

# Onderzoeksopzet



- Aanleiding:
  - Initiatiefvoorstel PvdA / PvvP (mei 2012)
- Doelstelling:
  - Inzicht in het proces van aankoop en ontwikkeling van de Poldertoren
- Onderzoeksthema's:
  - A. Kaderstelling
  - B. Inrichting van de herontwikkeling en exploitatie
  - C. Uitvoering van de herontwikkeling en exploitatie
  - D. Sturing

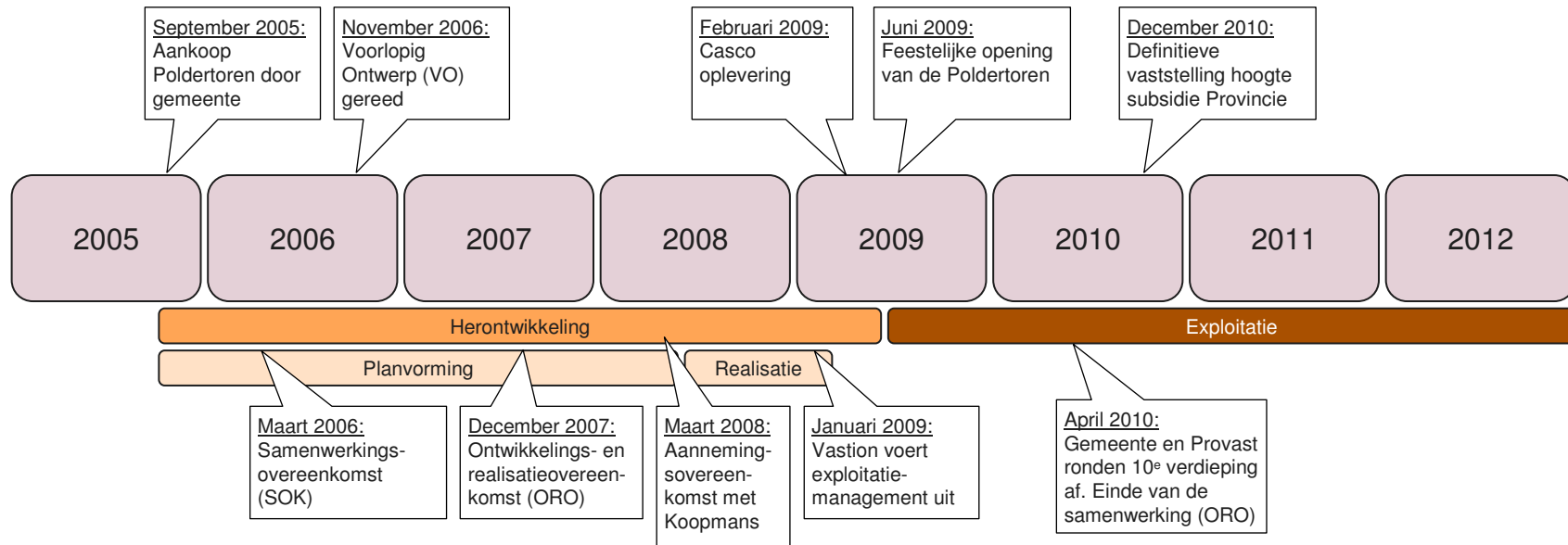
# Afbakening van het onderzoek



- Onderwerp: herontwikkeling en exploitatie van de Poldertoren
  - Project Emmeloord Centrum is niet inhoudelijk behandeld
- Onderzoekperiode: 2005 – heden
- Beschikbaar onderzoeksdossier en interviews

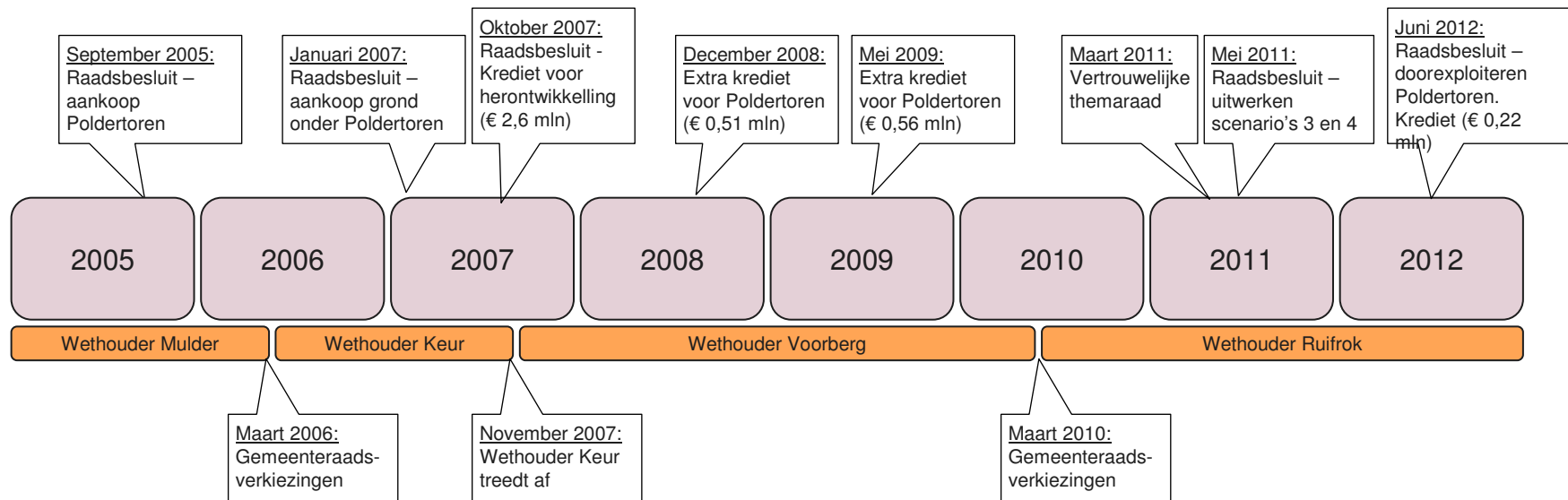


# Relevante gebeurtenissen





# Bestuurlijke gebeurtenissen



# Analyse & bevindingen (1)

## A. Kaderstelling:

Voorafgaand aan de herontwikkeling en exploitatie van de Poldertoren zijn nauwelijks expliciete kaders gesteld door de raad. Ook was geen scherp gedefinieerd bestaand kader aanwezig voor soortgelijke ontwikkelingen en de wijze van risicobeheersing.

## Analyse & bevindingen (2)

### B. Inrichting van de herontwikkeling en exploitatie:

De kaders van raad zijn door zowel de projectorganisatie als de ambtelijke organisatie slechts op hoofdlijnen vertaald naar een investeringsproject (de herontwikkeling) en een exploitatieopzet.

Het contract met de ontwikkelaar, de ORO, is daarbij het juridisch kader.

Van een professionele projectopzet in termen van projectmatig werken, financiële governance en risicobeheersing echter geen sprake.



## Analyse & bevindingen (3)

### C. Uitvoering van de herontwikkeling en exploitatie:

In de feitelijke uitvoering is een sterke motivatie aanwezig om de herontwikkeling en exploitatie te laten slagen.

Doordat de (project)inrichting gebreken kent, blijkt de herontwikkelings-opgave echter lastig te besturen door de gemeente.

Op cruciale momenten ontbreekt de regie.

Risicomanagement en contractmanagement vindt incidenteel plaats.

## Analyse & bevindingen (4)

### D. Sturing:

Op basis van de informatievoorziening van het college is de raad voldoende in staat geweest haar controlerende taak uit te oefenen.

De complexiteit van de informatie heeft raadsleden wellicht gehinderd in de oordeelvorming en tussentijdse toetsing, mede door het ontbreken van duidelijke kaders, daardoor bemoeilijkt.

Van actieve bijsturing door de raad zelf, is nauwelijks sprake geweest.

# Aanbevelingen voor het College (1)

- Draag de Poldertoren over aan beheer
- Verbeter waar mogelijk de contractrelatie met de projectontwikkelaar
- Leg technische voorwaarden concreet vast vóór commerciële invulling
- Zorg voor integrale advisering over risico's
- Zorg voor verdergaande professionalisering van het projectmanagement.

## Aanbevelingen voor het College (2)

- Stuur op benodigde capaciteit en continuïteit
- Stimuleer groei van een projectcultuur
- Zorg voor heldere projectrelaties
- Zorg voor volledig en actuele informatie.

# Aanbevelingen voor de Raad

- Stel financiële kaders tijdig vast
- Bepaal de wijze van informatieverstrekking
- Stel de ontwikkelingsstrategie vast vóór verwerving



# Vragen?



# Twynstra Gudde

ADVISEURS EN MANAGERS

ir. W.F. Schönau MMC  
wsn@tg.nl  
ir. J. Tazelaar  
jtz@tg.nl

[www.twynstragudde.nl](http://www.twynstragudde.nl)

Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie berusten bij Twynstra Gudde. Niets uit deze presentatie mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van Twynstra Gudde.



Twynstra Gudde *Anders denken, gewoon doen*