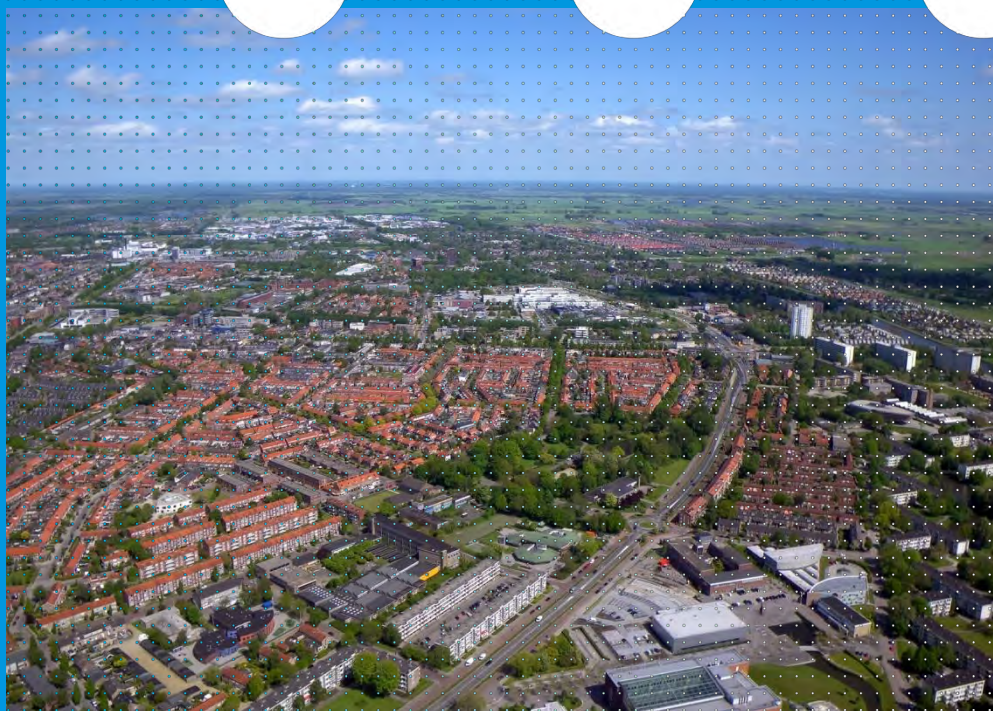


stec
groep



Een sterk Ladder- proof databestand voor gemeenten Holland Rijnland

Offerte aan gemeenten Holland Rijnland

Peter van Geffen, Hub Ploem & Jorn Matthijsse
juli 2015

Gemeenten Holland Rijnland

p/a Jeroen Ververs
Per mail: jververs@hollandrijnland.nl

22 juli 2015
15.234/PG/JM

Een sterk Ladder- proof databestand voor gemeenten Holland Rijnland

Offerte aan gemeenten Holland Rijnland

Peter van Geffen, Hub Ploem & Jorn Matthijsse
juli 2015

Inhoudsopgave

1	Uw situatie en te boeken resultaten	2
1.1	Uw situatie.....	2
1.2	Te boeken resultaten	3
2	Onze aanpak	4
2.1	Stap 1: Strategisch keuzedocument: doorlichten beleid, enkele strategische interviews en leerervaringen Ladder op een rij	4
2.2	Stap 2: Bouwen, vullen en GIS-bewerkbaar maken database	6
2.3	Stap 3: Testen bestand, maken handreiking en opstellen standaarden voor Ladder-onderbouwing	12
2.4	Stap 4: Oplevering, training en presentatie bestand, handreiking en standaarden.....	13
3	Ons bureau, team, planning, tijdsinzet en uw investering	15
3.1	Ons bureau	15
3.2	Ons team.....	17
3.3	Planning en overleg.....	17
3.4	Onze tijdsinzet en uw investering.....	18
3.5	Tot slot.....	19

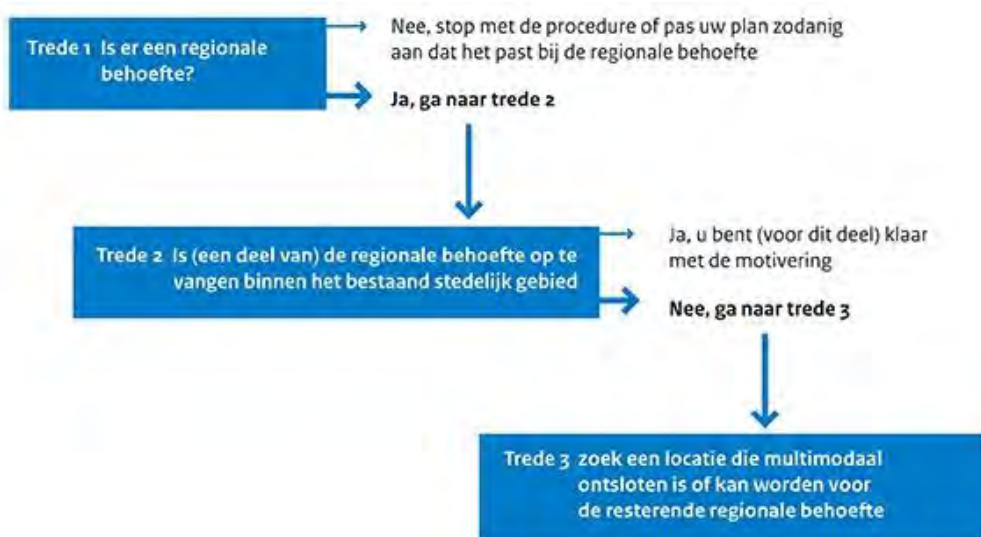
1 Uw situatie en te boeken resultaten

1.1 Uw situatie

Ladder-onderbouwingen worden steeds belangrijker door Raad van State en VRM/verordening Ruimte. De afgelopen weken spraken we u over uw wensen om een grootschalig, regionaal onderzoek op touw te zetten. Dit regionaal onderzoek dient straks als zeer nuttige input voor onderbouwingen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'), zo vertelde u.

U bent in uw regio bezig met veel ruimtelijke plannen. De meeste hiervan zijn Ladder-plichtig. Als u met elkaar de Ladder niet goed en transparant kan laten zien, dan ontstaan er risico's richting provincie en richting Raad van State. De Ladder heeft zich namelijk de laatste twee jaar ontwikkeld tot het belangrijkste afwegingskader voor gemeenteraden om te onderbouwen dat een nieuw plan nodig is:

Ladder schematisch (bron: handreiking Rijk, 2012)



Ladder vraagt data die op eenzelfde manier (Raad van State-proof) worden gebruikt en weergegeven

De Ladder vergt het op orde hebben van informatie voor de regio. Daarom wilt u nu een onderzoek dat de basis kan vormen voor veel van uw Ladder-onderbouwingen in Holland Rijnland. Daarbij vindt u het belangrijk om een en ander modulair op te pakken, de database moet uit te bouwen zijn, en makkelijk aanpasbaar aan actuele data. De database wordt uw eigendom, gaf u aan.

Wij vinden het zeer verstandig dat u kiest voor een gezamenlijke Ladder-aanpak, in plaats van het per plan doorlopen van een Laddertoets. Dit scheelt u tijd, geld en energie, omdat u zo efficiënter te werk gaat. Door al aan de voorkant data te verzamelen en hier afspraken over vast te leggen, pareert u ook een boel gedoe/discussie. Ook kunt u termen, uitgangspunten en de basis van uw beleid goed afstemmen door samen de database te maken en managen.

DOEL VAN DIT REGIONAAL ONDERZOEK:

Een dataset die zeer goed te gebruiken is voor uw onderbouwingen in het kader van planologische procedures omtrent de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit alles via een aantrekkelijk samenwerkingsproces met elkaar.

1.2 Te boeken resultaten

RESULTATEN DIE WE SAMEN MET U GAAN BOEKEN:

- Gedragen, goed voorbereide keuzes in dit traject over thema's (winkels, kantoren, bedrijventerreinen en wellicht deels overige stedelijke voorzieningen) en invulling van termen per thema voor Holland Rijnland (regio, nieuwe stedelijke ontwikkeling, actuele behoefte, bestaand stedelijk gebied).
- Grondig en goed Ladder-databestand bruikbaar voor tientallen Ladder-onderbouwingen richting provincie en Raad van State. Dit alles conform de eisen van provincie en Raad van State.
- GIS-toepassing, handreiking, standaard-Ladder-onderbouwingen voor Holland Rijnland en training gebruik Ladder-database.
- Nieuwe, aantrekkelijke vervolgstappen in de Ladder-uitrol in Holland Rijnland.
- Enthousiasmerend proces waar individuele gemeenten erg veel aan hebben.

Mooie opdracht die past bij onze expertise en onze betrokkenheid

Het lijkt ons een mooie klus om samen met u op te pakken! We kennen u immers goed en waren eerder betrokken bij vrijwel al uw beleid (wonen, winkels, kantoren, bedrijventerrein) en onderzoeken hieraan voorafgaand. Ook waren we al bij drie Ladder-bijeenkomsten van uw regio.

Op dit moment begeleiden we West-Overijssel en Twente bij het maken van een vergelijkbare database voor wonen in relatie tot de Ladder. Dat blijkt zeer nuttig werk. Hetzelfde doen we nu in Zuid-Limburg voor winkels. Dit zijn de eerste regio's in Nederland met een aanpak die vergelijkbaar is met de uwe. U bent dan ook vooruitstrevend met uw aanpak!

Ofwel: graag zetten we onze onderzoeks- en Ladder-kennis in om u en uw gemeenten van dienst te zijn. Onze aanpak leest u in hoofdstuk 2. Ons team, planning en kosten in hoofdstuk 3.

2 Onze aanpak

Voor de aanpak van ons werk zetten we de volgende stappen:

Stap 1: Strategisch keuzedocument: doorlichten beleidsdocumenten, enkele strategische interviews en leerervaringen Ladder op een rij.

Stap 2: Bouwen en vullen GIS-bestand.

Stap 3: Testen bestand, handreiking en standaarden voor Ladder-onderbouwing.

Stap 4: Oplevering en presentatie bestand, handreiking en standaarden

Deze stappen werken we hierna één voor één voor u uit.

2.1 Stap 1: Strategisch keuzedocument: doorlichten beleid, enkele strategische interviews en leerervaringen Ladder op een rij

Kick off projectgroep en enkele strategische interviews

We beginnen ons werk met een ambtelijke startbijeenkomst met u en (een deel van) de 14 participerende gemeenten in Holland Rijnland: de projectgroep. Mogelijk is de ambtelijke werkgroep die u al geformeerd heeft de meest voor de hand liggende samenstelling, maar verder uitrollen is uiteraard ook mogelijk. We bespreken onze aanpak met u en maken praktische werkafspraken met u over planning, overlegmomenten en het uitvragen van alle benodigde data.

Daarna gaan we aan de slag met het doorlichten van relevante beleidsdocumenten, databases en marktrapporten over uw regio. Het doel hiervan is om na te gaan of ze handvatten bieden voor de Ladder-database die we gaan maken.

In aanvulling hierop plannen we enkele strategische interviews met bijvoorbeeld enkelen van de gemeentemensen die al betrokken zijn bij een van de beleidsvelden wonen, bedrijventerreinen, winkels, et cetera en/of mensen die al veel Ladder-onderbouwingen hebben gemaakt. Ook interviewen we zo snel mogelijk beleids- en GIS-mensen bij de provincie, zodat alle daar aanwezige info goed ontsloten wordt.

We begeleiden u bij de keuzes over de functies in de database

Het voorgaande mondt uit in een keuzedocument. Hierin maken we een tabel voor alle functies die u door de Ladder moet halen. De tabel helpt u bij het kiezen van functies die u wel of niet betreft bij dit project. U gaf ook expliciet aan dat u aan het begin van het project de reikwijdte van de database wilt bepalen, daarvoor geven we u de input.

Het Bro geeft in ieder geval aan dat de Ladder geldt voor de 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1 onder i, Bro). Het kan dus gaan om wonen, winkels, kantoren, bedrijventerrein en daarnaast om overige stedelijke voorzieningen. Dit laatste is een 'vergaarbak' van scholen, kerken, crematoria, casino's, leisure, parkeergarages tot bibliotheken. We doen u een voorstel voor segmentering van deze categorie overige stedelijke voorzieningen, ook met het oog op de mogelijke wijziging van de Ladder (komend najaar wordt hier meer over bekend). Daarbij worden maatschappelijke functies mogelijk Ladder-vrij. De functies die Ladder-vrij worden, moeten in ieder geval niet worden meegenomen.

Voor iedere mogelijke functie voor de dataset geven we in deze tabel aan:

- waar de Raad van State en provincie vooral op letten;
- hoe vaak het voorkomt dat een Ladder-onderbouwing de komende pakweg twee jaar moet worden gemaakt: gaat het om een enkele keer of tientallen keren?
- in welke mate een regionaal databestand zinvol en bruikbaar is¹, en in welke mate regionale afstemming een punt is bij deze functie;
- hoeveel regionale data voor deze functie beschikbaar zijn voor de treden van de Ladder;
- hoeveel moeite het kost een regionaal databestand te maken voor deze functie;
- of elders in het land door regio's al wordt gewerkt aan een Ladder-database (zoals gezegd maken we nu zo'n database voor Overijsselse regio's voor wonen en voor Zuid-Limburg voor enkele functies);
- of we het wel of niet aanraden om het databestand voor deze functie op te zetten;
- Wat de belangrijkste aandachtspunten zijn voor de te maken database voor u/ons.

Hiervoor gebruiken we ook onze eigen juridische database met belangrijke Raad van State-uitspraken over de Ladder. We volgen de jurisprudentie op de voet en vertalen alle kennis over de Ladder naar Holland Rijnland. Ook weten we wat de provincie nu vraagt en steeds meer zal vragen aan u.

Voorbeeld-tabel

Functie	Waar Raad van State vooral op let	Hoe vaak moet Ladder-onderbouwing worden gemaakt	In welke mate is regionaal databestand zinvol en bruikbaar is hiervoor	Hoeveel regionale data voor deze functie beschikbaar is	Etc.
Wonen					
Kantoren					
Winkels					
Bedrijventerreinen					
Overige stedelijke voorzieningen: aantal functies lichten we er specifiek uit					
- X					
- X					
- X					

Strategisch bespreekpunt: leegstand ook meenemen?

U gaf aan dat het bestand enkel betrekking moet hebben op trede 1 van de Ladder. Ons voorstel is dit uit te breiden tot trede 2: leegstand als onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Voor bijvoorbeeld winkels en kantoren zijn dit majeure struikelblokken voor de Ladder. Een regionale database over hoe je leegstand moet zien is dan gewenst en past prima bij uw doel: vanuit onafhankelijke data de gemeenten assisteren bij Ladder-onderbouwingen. Inbreidingsmogelijkheden – een ander onderdeel van trede 2 – hoeven niet per se in de dataset, dit is namelijk minder relevant, vereist maatwerk en is bovendien moeilijk in een database op te nemen. Dit alles leggen we graag ter bespreking aan u voor.

Tweede bijeenkomst met projectgroep

In een tweede bijeenkomst met uw gemeenten bespreken we het keuzedocument – het wel of niet meenemen van trede 2 – en doen we u een concreet voorstel voor data die we willen meenemen in de database (stap 2). Dit alles bespreken we graag interactief en grondig met u. U maakt keuzes over de database. En aan de hand van de discussie voegen we toe wat u nog mist, of strepen we weg wat bij nader inzien overbodig of te lastig blijkt. Hierdoor ontstaat een gedragen aanpak waar u helemaal achter kunt staan.

¹ We verwachten overigens dat een database niet bij alle functies even zinvol is. Een eerste inschatting: bij wonen is een database in 60 tot 70% van de Ladder-onderbouwingen/gevallen zinvol, hetzelfde geldt voor bedrijventerreinen. Bij kantoren schatten wij in dat een database minder zinvol is, vanwege de omvang van de harde plannen en de leegstandcijfers in de bestaande voorraad lijkt de actuele behoefte immers kleiner dan het aanbod; een bekend discussiepunt in uw regio. Voor winkels verwachten wij dat een database in 30 tot 50% van de Ladder-onderbouwingen/gevallen zinvol is. In sommige segmenten is de situatie namelijk vergelijkbaar aan de kantorenmarkt. Voor bepaalde deelsegmenten waar nog groei te verwachten valt kan een database wel zinvol zijn, bijvoorbeeld tuincentra en supermarkten. Belangrijk is het dat dezelfde kengetallen door iedereen worden toegepast.

Eerste stuurgroep

U vertelde ook een stuurgroep in te stellen van wethouders voor dit project. Dat lijkt ons gezien de beleidsmatige en politieke aspecten zinvol. Zo creëert u een bestuurlijk gedragen database. We ontmoeten de stuurgroep graag aan het eind van stap 1, waarin zij in onze visie de keuzes over de database bevestigen of maken.

Resultaat: een gedragen notitie waarin we de belangrijkste keuzes helder op een rij zetten. Op basis hiervan werken we de aanpak uit in de volgende stap.

RESULTATEN STAP 1

- Keuzedocument hoe de database op te zetten: voor welke functies en hoe?
- Draagvlak voor precieze opzet database onder uw gemeenten.

2.2 Stap 2: Bouwen, vullen en GIS-bewerkbaar maken database

Met de uitkomsten uit de vorige stap bouwen en vullen we nu de grote database op systematische wijze analoog aan uitgangspunten van Raad van State/provincie.

GIS-applicatie: hoe en mogelijk eindresultaat

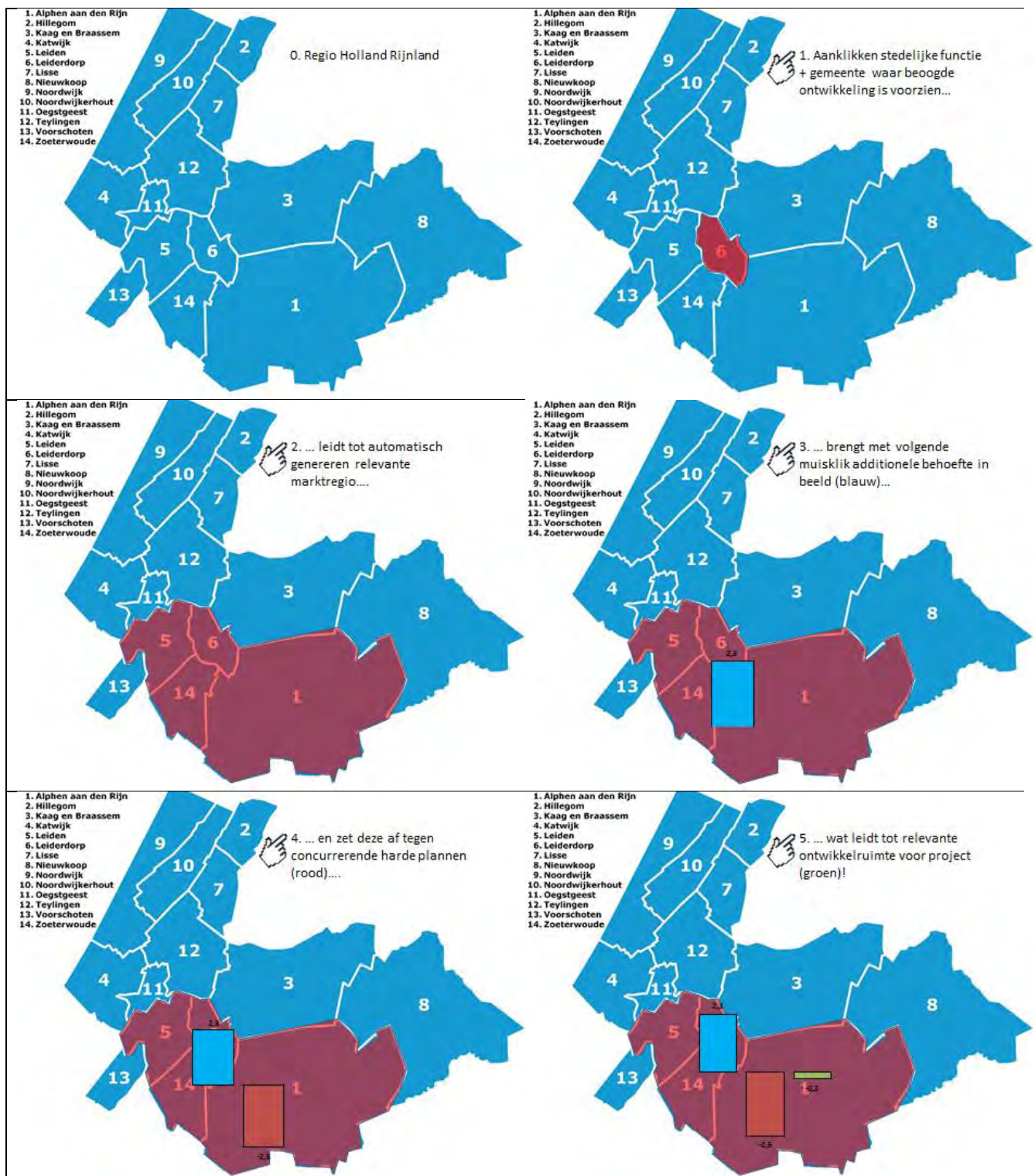
U vindt het belangrijk dat de database die we opleveren GIS-bewerkbaar is. We hebben daarom drie mogelijke GIS adviseurs geselecteerd die u daarbij kunnen helpen: Maarten Nypels, voorheen directeur bij Eye Locus/Infodesk provincie Zuid-Holland (en vanuit de relaties met de provinciale databases/GIS-gegevens interessant), Egbert Griffioen (Mapgear) en Rik Opgenoort (Arcadis). Alle drie de adviseurs achten wij geschikt voor het uitvoeren van deze opdracht. Dit is echter wel afhankelijk van hoe we de GIS-applicatie insteken en wat u hierbij belangrijk vindt. Voor de GIS-applicatie hebben we daarom een stelpost opgenomen (zie volgend hoofdstuk). 26 augustus spreken we graag met u door hoe we dit onderdeel insteken.

Qua gebruikswaarde voor gemeenten stellen we voor dat u met de GIS-applicatie met enkele muisklikken:

1. voor iedere beoogde ontwikkeling en functie de bijbehorende relevante marktregio kunt selecteren en/of samenstellen;
2. binnen die geografisch verbeelde marktregio de additionele behoefte aan het betreffende programma in beeld kunt brengen, zowel kwantitatief als kwalitatief;
3. hiervan de concurrerende (harde) plancapaciteit zichtbaar kunt maken en af kunt trekken binnen dezelfde marktregio, zowel kwantitatief als kwalitatief;
4. zo de resterende ontwikkelruimte voor uw beoogde ontwikkeling zichtbaar maakt. Ofwel, is er voldoende actuele regionale behoefte voor uw plan (trede 1)?
5. eventueel: de mogelijkheden van leegstand (trede 2) zichtbaar maakt in de betreffende marktregio.

Dat zijn immers de belangrijkste aspecten van de Ladder-afweging waar u voor staat.

De figuur hierna schetst een beeld van de mogelijkheden. Uiteraard is dit slechts ter illustratie en afhankelijk van uw precieze wensen.



We presenteren de cijfers en resultaten in dit onderzoek in ieder geval op twee schaalniveaus: regio en gemeenten. We kijken ook of het mogelijk is om binnen gemeenten zelf nog een verbijzondering te maken. Zo kunt u de marktregio – en vraag en aanbod daarbinnen – nog accurater in beeld brengen. Voor in ieder geval winkels en wonen kan dat een waardevolle toevoeging zijn.

Uw rol: we hebben u nodig, maar doen het maximale om te ontlasten

U gaf aan dat de regiogemeenten momenteel 'overbelast' zijn. Onze insteek is om hen te ontlasten, door het model zo veel mogelijk zelf te vullen. We schatten in dat het grootste deel van de gegevens door ons is te verzamelen aan de hand van beschikbare bronnen en onderzoeken. Soms is de inbreng vanuit de

gemeenten echter onmisbaar, bijvoorbeeld voor plancapaciteit. De ontbrekende gegevens vragen we gericht en gestructureerd op. Hierdoor is de belasting voor de gemeenten minimaal. Dit doen we door een duidelijk format op te stellen voor de gevraagde gegevens, inclusief definities en grenzen (afbakening). Zo is vooraf helder welke gegevens we vragen. Het format testen wij eerst bij de projectgroep, voordat we het breed inzetten. Met de provincie heeft u al afgesproken dat zij data- en monitoringssets beschikbaar stellen, liet u weten. We werken daarom intensief samen met de provincie. Uiteraard behandelen we alle gegevens vertrouwelijk: samen bepalen we welke informatie gedeeld kan worden en welke geanonimiseerd wordt verwerkt.

Bronnen bepalen marktregio: 'basis-marktregio' plus maatwerk

'De regio' is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hier naar onze mening – gebaseerd op de handreiking van het Rijk en honderden Raad van State-uitspraken – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt kortom het zwaartepunt van de markt c.q. waarvandaan trekt u potentiële afnemers?

De reikwijdte (marktregio) van een ontwikkeling hangt niet alleen af van de functie, maar ook van de precieze ligging, omvang en impact van de beoogde ontwikkeling. Kortom, de specifieke context is altijd doorslaggevend bij het vaststellen van de marktregio. Voor elk van de hiervoor genoemde stedelijke functies stellen we daarom een 'basis-marktregio' vast per gemeente.

We maken de Ladder-database voor de regio Holland Rijnland. In de meeste gevallen valt de marktregio hier echter niet 1-op-1 mee samen. Vaak is de marktregio kleiner dan heel Holland Rijnland. Bovendien geldt soms, zeker voor ontwikkelingen aan de grenzen van Holland Rijnland, dat ook vraag en aanbod buiten Holland Rijnland meegenomen moeten worden. Voor de gemeenten en regio's rondom Holland Rijnland verzamelen we ook de nodige informatie. Samen bepalen we of die informatie precies dezelfde diepgang moet hebben voor Holland Rijnland (dan moeten die gemeenten wel meewerken namelijk) of wat minder. De indeling van regio's verwerken we in de database.

Wonen

De belangrijkste indicator voor de het bepalen van de relevante marktregio bij wonen is de verhuisdynamiek. Aan de hand van het aantal verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten bakenen we de marktregio af. Daarvoor maken we in ieder geval gebruik van CBS-cijfers over verhuisbewegingen, evenals de Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM voor herkomst van kopers van nieuwbouwwoningen. Mogelijk registreren uw regiogemeenten zelf gegevens via de GBA over de in- en uitstroom van inwoners. In dat geval nemen we die ook graag mee in onze analyse.

Bedrijventerreinen en kantoren

Om tot een goede afbakening te komen voor bedrijventerreinen en kantoren betrekken we marktgegevens over verplaatsingsdynamiek, vestigingsbewegingen en verzorgingsgebied. Daarbij baseren we ons op informatie van o.a. CBS, KvK, CPB/PBL, uw gemeenten, marktonderzoeken en vestigingsdatabases van ons en derden.

Winkels

Bij detailhandel moet gekeken worden naar de reikwijdte van de functie. Dit baseren we op de beoogde en mogelijk gemaakte functies in een plangebied. Gaat het om een supermarkt dan heeft dit – meestal – een lokale impact. Bij een grotere toevoeging van – overwegend – niet dagelijkse detailhandel is de impact vaak bovenlokaal, regionaal en in enkele gevallen (IKEA, Decathlon) zelfs bovenregionaal. We stellen een standaard op om deze afweging te maken, maar deze zal zeer planspecifiek zijn en altijd enig maatwerk vergen.

Bronnen actuele regionale behoefte in beeld (trede 1)

Zodra de marktregio's per functie zijn vastgesteld, brengen we de actuele regionale behoefte in beeld. Daarvoor voeren we een vraag- én een aanbod(harde plannen)analyse uit. We zorgen dat we de uitgangspunten van de Raad van State en provincie volgen bij de data die we aan de database toevoegen. Voor de Raad van State geldt op hoofdlijnen: actuele regionale behoefte is de vraag voor de komende tien jaar, minus de bestaande voorraad en harde (onherroepelijke) bestemmingsplanplan capaciteit.

De vraaganalyse maken we op basis van beschikbaar materiaal, eigen expertise en bestaande gegevens over de vraag vanuit de diverse stedelijke functies. We maken per functie een prognose kwantitatief en op

hoofdpijnen kwalitatief van de ontwikkeling van de vraag per functie voor de komende 10 jaar (bestemmingsplanperiode) met een doorkijk naar de periode erna (nieuwe Omgevingswet gaat uit van 20 jaar, sommige tranches Crisis Herstelwet ook; bovendien geeft dit gemeenten de ruimte om er meer mee te spelen). Hierna lichten we per stedelijke functie beknopt de meest gebruikte bronnen toe.

In deze stap kijken we ook naar het huidige aanbod, zowel in de bestaande voorraad als vooral de harde planvoorraad (plannen die in ontwikkeling en in procedure zijn). Dat doen we voor de beoogde functies en op het niveau van de relevante marktregio (zie hiervoor).

Vervolgens geven we aan in hoeverre sprake is van marktruimte (actuele regionale behoefte), waarbij we uiteraard kijken naar aantallen en kwalitatieve aspecten als:

- Soort functie, kwaliteit, type, verschijningsvorm, omvang, et cetera (op hoofdpijnen, samen te bepalen).
- Herkomst vraag/doelgroepen en oriëntatie/reikwijdte van typen functies.
- Specifieke match of mismatch naar deelsegmenten.

Zo geven we via de database inzicht in de actuele kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte en Ladder-ruimte per stedelijke functie. Samen bepalen we welk niveau de database gaat halen om nuttig werk voor u te kunnen doen.

Wonen

In de marktanalyse brengen we het volgende in beeld voor de komende 10 jaar:

- De additionele woningbehoefte in de betreffende marktregio's (nader vast te stellen, zie hiervoor) als geheel en de gemeente in het bijzonder. Daarvoor maken we gebruik van de bevolkingsprognose (BP 2013) en de Woningbehoefteraming (WBR 2013) van de provincie Zuid-Holland.
- Woonvoorkeuren van verhuiscandidate in de marktregio op basis van WoON 2012: hét landelijke wooneisen en -wensenonderzoek. Dit vertalen we naar de kwalitatieve behoefte aan nieuwe woningen.
- De bestaande woningvoorraad en de dynamiek daarin brengen we zo goed mogelijk in beeld. Doorgaans gebruiken we daarvoor WOZ-bestanden en BAG-bestanden van de gemeenten, op een geaggregeerd niveau (in verband met betrouwbaarheid van gegevens). We overleggen met u of en hoe we dit kunnen opvragen bij uw afdeling Belastingen. Verder maken we gebruik van NVM-transacties gegevens. Hiermee kunnen we over een relevante tijdsperiode de dynamiek in de marktregio duiden. Het gaat om aantallen transacties (verkochte woningen), typen, prijsklassen, verkooptijden, et cetera.
- We gebruiken zo veel mogelijk bestaand onderzoek en plannen van u, regio, provincie en anderen. U gaf aan dat er voor wonen al veel in beeld is gebracht en daarmee trede 1 in vergelijking met de andere functies vrij snel kan worden doorlopen. Dit ook doordat u een recente regionale woonvisie heeft die door de provincie is goedgekeurd.

Op basis van de bovenstaande data en analyses geven we onderbouwd een inschatting van de additionele behoefte per marktregio voor de komende 10 jaar, kwantitatief en kwalitatief. Deze additionele behoefte zetten we af tegen de harde plancapaciteit voor diezelfde periode in de betreffende regio. U bent momenteel bezig met de actualisering van de planlijst voor woningbouwlocaties (de laatste behoefteteraming is namelijk van 2013). We maken graag zo veel mogelijk van deze geactualiseerde planlijst gebruik. Deze lijst bevat niet alle benodigde gegevens. Wij blijven daarom afhankelijk van de input van de regio/-gemeenten. Via een rond te sturen format (dat we afgelopen maanden hebben gebruikt om in Overijssel een vergelijkbare database voor wonen op te bouwen) vragen we alle gemeenten gericht naar:

- Maximale planologische mogelijkheden van al hun harde plannen, waaronder ook verborgen plantitels die reëel benut kunnen worden, vastgesteld door de gemeenteraad inclusief planstatus.
- Benoemen harde plannen waar gemeenten vanaf willen (vertrouwelijk).
- Alle zachte plannen die de gemeente hard wil maken/in procedure wil brengen komende drie jaar.
- Van ieder plan: locatie, woningtype, prijsklasse.
- Sloopopgave (voor zover bekend en noemen status).
- Tekorten/overschotten in de bestaande woningvoorraad (voor zover bekend en noemen status).

Aan de hand van deze inzichten geven we de gebruiker van de database de mogelijkheid het harde planaanbod van de additionele behoefte af te trekken. Zo wordt per marktregio zichtbaar wat de Ladder-ruimte is voor woningprojecten die u hard wil maken.

Uiteraard leggen we bij ons werk voortdurend de link met het bestaande woonbeleid (gemeentelijk, regionaal en provinciaal). Waar dat nog niet Ladder-proof is, komen we met alternatieven.

Kantoren

Voor kantoren analyseren we de actuele nieuwbouwbehoefte in Holland Rijnland met een doorkijk van 10 jaar. Daartoe baseren we ons op de langetermijnprognosemodellen zoals deze ook onder provinciaal en regionaal kantorenbeleid liggen. Waar noodzakelijk actualiseren we de raming. Ook verwerken we de laatste ramingen van onder meer het EIB (vanuit de landelijke kantorentop). Op basis van onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland kijken we naar de bovenregionale aantrekkelijkheid van Holland Rijnland en Leiden in het bijzonder. Uiteraard stemmen we de te gebruiken cijfers af met de uitgangspunten tussen en afspraken tussen provincie en regio.

Specifiek kijken we ook naar de kwalitatieve vraag voor kantoren: hoeveel en wat voor type kantoorgebruikers zijn te onderscheiden binnen de gehanteerde typologie (binnenstedelijk, OV-knooppunt, snelweglocatie, stadsrandlocatie en bedrijventerrein)? Aan welke gebouwmvang en kwaliteiten hebben zij behoefte? En hoe sluit dit aan bij de marktvrage?

Voor de beschikbare (harde) plancapaciteit kijken we naar:

- Maximale planologische mogelijkheden van harde plannen.
- Alle zachte plannen die de gemeente hard wil maken/in procedure wil brengen komende drie jaar.
- Verborgene plantitels in bestemmingsplannen.
- Sloopopgave (voor zover bekend en noemen status).

We koppelen maximaal aan het bestaande kantorenbeleid en geven waar nodig aan waar aanpassing/verfijning gewenst is om de database goed zijn werk te laten doen.

Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen gebruiken en actualiseren we bronnen als:

- Regionale ramingen bedrijventerreinen Zuid-Holland 2010-2040.
- Behoefteraming 2.0 die u in 2012 heeft laten opstellen door Stogo/JLL/Doorakkers.
- Gegevens van o.a. CBS, CPB/PBL, KvK.
- Onze adviezen en expertise die we opbouwden in diverse adviestrajecten, zowel voor de regio Holland Rijnland als gemeenten daarbinnen (zie onze referenties in hoofdstuk 3).
- De diverse Economische Effect Rapportages (EER's) en achterliggende data die we recent opstelden voor zo'n 40 locaties in Holland Rijnland.
- Onze eigen databases, zoals onze eigen database Bedrijfsruimtegebruikers Nederland: een representatieve database van 3.000 bedrijfsruimtegebruikers, om meer grip op de vraagkant van bedrijventerreinen te krijgen. We houden dit bestand sinds 2002 bij, zodat we goed zicht hebben op veranderingen en trends.

Uiteraard maken we ook gebruik van andere data om de dynamiek goed in beeld te brengen zoals:

- Vastgoedrapportages van partijen als DTZ, JLL, CBRE, Dynamis, NVM en NEPROM.
- Alle beschikbare beleid- en marktrapportages, zoals markt- en sectorrapporten van banken als ING, Rabobank en ABN-AMRO.
- Analyse van uitgifte-, opname- en transactiecijfers, migratiecijfers van bedrijven, eventuele wachtlijsten en overzichten van mogelijke uitplaatsingen in de regio's. Zoals IBIS in de laatste vijftien jaar: wat liep goed, wat minder?

Vervolgens gaan we in op de segmentering en kwaliteit van de vraag: welke doelgroepen van bedrijven hebben behoefte aan bedrijventerreinen in Holland Rijnland? Wat zijn hun locatie- en huisvestingseisen en -wensen? En wat voor typen locaties zijn zo gezien nodig? Ofwel: wat is het Programma van Eisen vanuit de bedrijven bekeken? Per deelsegment van de vraag geven we een overzicht van de mogelijk te verwachten vraag.

Op basis van de genoemde documentatie maken we een overzichtelijk overzicht van de diverse (harde) plannen in Holland Rijnland en buurgemeenten. Dit overzicht is makkelijk te maken en goed up to date te houden straks. Voor de database is het voor bedrijventerreinen goed denkbaar dat de database al heel diep gaat bij de onderbouwing voor de Ladder.

Winkels

Op landelijk niveau is Locatus een betrouwbare en algemeen geaccepteerde bron voor dataverzameling op het gebied van detailhandel. We stellen voor om op hoofdlijnen de Locatus gegevens te ontsluiten door een overzicht te geven van de belangrijkste centra (via een overzichtelijke factsheet die makkelijk te actualiseren is). Daarnaast gebruiken we de volgende bronnen om de economische marktruimte in te schatten:

- Gegevens over bevolkingsontwikkeling en -samenstelling: Primos, CBS, CPB.
- Koopkracht: KSO Randstad 2011.
- Bestedingen: HBD en Detailhandel.info.
- Markt- en sectorrapportages.

De behoefte zetten we af tegen de harde plancapaciteit. Hierbij spelen reikwijdte, ruimtelijke effecten en onderlinge afhankelijkheid een belangrijke rol. Vandaar dat we via de factsheets aangeven welke kwaliteiten en kenmerken diverse winkellocaties in de regio in beeld brengen. Hiermee wordt voorkomen dat appels met peren worden vergeleken. Voor de beschikbare (harde) plancapaciteit kijken we naar:

- Maximale planologische mogelijkheden van harde plannen.
- Alle zachte plannen die de gemeente hard wil maken/in procedure wil brengen komende drie jaar.
- Verborgene plantitels in bestemmingsplannen.
- Sloopopgave (voor zover bekend en noemen status).

Bronnen leegstand/bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Zoals aangegeven willen we van trede 2 ook de leegstand meenemen. Dat is immers – zie ook de Raad van State-uitspraken – belangrijk voor winkels, kantoren en misschien bedrijventerreinen. Winkels en kantoren zijn immers markten met veel leegstand, dus hebt u een zware motiveerplicht. Bovendien zijn in deze markten weinig redenen voor kwantitatieve groei, mogelijk wel kwalitatieve groei. Dan is trede 2/leegstand essentieel. Het gebruiken van aanwezige bronnen en onderzoeken lijkt ons in lijn met uw doel: via aanwezige databases de Ladder-onderbouw en -afstemming maximaal bevorderen waar efficiency en kwaliteitsvoordelen zijn te behalen.

Voor het ontsluiten van data over leegstand willen we een werkwijze opstellen om handig en snel een overzicht te krijgen van de actuele marktgegevens. Hierbij zetten we onder andere in:

- Onze eigen Funda-tool, waarbij we snel en overzichtelijk een actueel overzicht krijgen van aanbod in Holland Rijnland. Mogelijk kunnen we deze tool koppelen aan de database zodat het overzicht altijd actueel is.
- Koppeling met BAG-bestanden uit Gemeentelijke Basisadministratie.
- Vastgoedrapportages van JLL, DTZ en Dynamis.

Van belang is onder andere om ook aan te geven welke segmentering gebruikt kan worden om te komen tot een goede afweging van de leegstand. Dan gaat om de kwalitatieve kant van leegstand en het verschil tussen courant en niet-courante leegstand. Immers, dat er veel leegstand is op een locatie die niet aansluit bij de markt betekent niet dat er geen behoefte kan zijn en je dus geen nieuw plan in procedure kan brengen! Ook de Raad van State ziet dit zo. Hier is de koppeling met bestaand en toekomstig beleid van groot belang.

RESULTATEN STAP 2

- Uitstekend en werkbaar databestand voor alle gewenste ruimtelijke functies.
- Waarin verwerkt zijn: regio, behoefte (vraag minus harde plannen) en leegstand als onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

2.3 Stap 3: Testen bestand, maken handreiking en opstellen standaarden voor Ladder-onderbouwing

In deze derde stap testen we de database uitvoerig, om zeker te weten dat alles naar behoren werkt.

U krijgt een handreiking op maat

We maken in deze fase een handreiking waarin uitgangspunten en tips staan voor een juiste toepassing van de database. Deze is complementair aan de handreiking van het Rijk en de Q&A van de provincie Zuid-Holland die binnenkort verschijnen, en bovenal regiospecifiek. De handreiking bevat per functie de belangrijkste *tips & tricks* om uw beoogde ontwikkelingen zo goed mogelijk Ladder-proof te maken en onderbouwen. Zodat u in het vervolg zelf goed met de database uit de voeten kunt.

Testpanel gaat flink aan de slag in twee rondes

In eerste instantie gaan we samen met een klein testpanel met de database aan de slag: enkele afgevaardigden namens de regio. Meest voor de hand liggend is het om dat te doen met de projectgroep of een selectie van anderen die straks zelf met de tool moeten gaan werken. In enkele sessies laten we dit 'testpanel' zelf 'stoeien' met de tool. Zowel tijdens als achteraf vragen we hen naar hun ervaringen met de tool en eventuele verbeterpunten. Alle relevante lacunes die we tijdens deze eerste testfase samen aan het licht brengen, voeren we door in de database.

In een tweede testfase testen we de tool vervolgens in een groter gezelschap, zodat ook de laatste kinderziektes (zo veel mogelijk) worden opgespoord en verholpen. De resultaten bespreken we natuurlijk uitgebreid in de projectgroep.

Extra: u krijgt standaard Ladder-onderbouwing voor de functies in de database

In deze fase maken we ook meerdere standaard Ladder-onderbouwingen voor de functies die u in de database hebt, waarschijnlijk sowieso voor de functies wonen, winkels, kantoren en bedrijventerreinen. In de Ladder-onderbouwing geven we aan wat nodig is om Raad van State-proof te zijn, wat uit de database komt en wat nog aanvullend door een gemeente moet worden beschreven en/of afgewogen. Dat lijkt ons een mooie aanvullende service. Zo kan iedereen bij de gemeenten op dezelfde manier een Ladder-onderbouwing maken en van dezelfde feiten, kengetallen en standaarden uitgaan en dat ook op die manier weergeven en opschrijven! Dat wat niet uit de database rolt, benoemen we. We geven duidelijk aan hoe en hoe diep de gemeenten dit moeten motiveren en op welke gronden.

Alle laatste Raad van State-uitspraken verwerken we in de standaard Ladder-onderbouwing voor Holland Rijnland voor wonen, winkels, kantoren en bedrijventerreinen en/of andere stedelijke voorzieningen (afhankelijk van uw keuzes). Ook de evaluatie van de rijks-Ladder, die dit najaar uitkomt, verwerken we, zodat u state-of-the-art onderbouwingen krijgt. We zijn overigens nauw betrokken bij deze evaluatie.

Extra: juridische check Raad van State-proof

Zowel onze handreiking als onze standaard Ladder-onderbouwingen laten we – als u wilt – checken door Tycho Lam, een van de betere Ladder-advocaten in Nederland met wie wij regelmatig samenwerken.

Tweede bijeenkomst stuurgroep

De stuurgroep van wethouders die u instelt zien we ook graag in de loop van deze fase om de functionaliteit van de database te bespreken, net als de standaard ladder-onderbouwing en eventuele beleidsmatige afstempunten.

RESULTATEN STAP 3

- Handzame handreiking en in twee fasen geteste tool/database.
- Standaard Holland Rijnland Ladder-onderbouwingen voor de functies in de database: welke onderdelen uit de database komen, welke onderdelen gemeenten op een andere manier moeten motiveren.

2.4 Stap 4: Oplevering, training en presentatie bestand, handreiking en standaarden

In deze vierde en laatste stap leveren we onze database inclusief bruikbare handreiking aan u op. Dat doen we uiteraard pas zodra we in de vorige stap hebben vastgesteld dat deze tot eenieders tevredenheid werkt.

Grotere bijeenkomst voor exposure

Wij denken zelf aan een 'grootse' bijeenkomst, waarvoor ook de portefeuillehouders Ruimte en Economie en betreffende directieleden zijn uitgenodigd. Deze bijeenkomst vormt het startschot voor de daadwerkelijke toepassing van het regionaal onderzoek.

De belangrijkste bevindingen en toepassingsmogelijkheden presenteren we op een interactieve wijze aan u, zodat de aanwezigen rechtstreeks van de meerwaarde van het model overtuigd raken. We stemmen met u af of u wilt dat wij de tool voor u presenteren of dat u dat zelf doet, zodat het ook echt úw product wordt. Onze ervaring is dat dit de daadwerkelijke toepassing na oplevering vergroot. Een paneldiscussie over de database en Ladder is deze middag ook mogelijk interessant.

We geven training aan gemeentemedewerkers over database

Als u wilt geven we nog een training: hoe om te gaan met de Ladder-database en de standaard Ladder-onderbouwingen? De training staat open voor alle gemeentemedewerkers en eventueel ook RO-bureaus die voor de gemeenten werken.

Oplevering bestanden en actualisatieadviezen

Achterliggende gegevens leveren we op in een toegankelijke en goed te ontsluiten bestandsvorm (afhankelijk van de afspraken Excel/GIS), die we na afloop van de opdracht ter beschikking stellen. Zo kunt u en/of de gemeenten zelf te zijner tijd actualisaties maken of aanvullende analyses op maat verrichten: zowel op regio- als gemeenteniveau².

Verder geven we u een overzicht van hoe de database actueel te houden is vanaf nu. Dan gaat het om welke bronnen hoe vaak geactualiseerd moeten worden om:

- Raad van State-proof te zijn;
- provincie-proof te zijn;
- aan te sluiten bij de bestaande onderzoeken/bronnen en bij de cyclus van regionale afstemming in Holland Rijnland.

Op dit moment lijkt het erop dat gegevens van hooguit twee jaar voldoende actueel worden geacht ter onderbouwing van een Ladder-toets. Zo stelt artikel 3.1.1a in Bro: "bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar." Bij gebrek aan nieuwe gegevens/onderzoeken is het eventueel mogelijk om van oudere gegevens/onderzoeken gebruik te maken. Wel moet u in dat geval aan de hand van een actualisatie onderbouwen dat bevindingen nog steeds valide zijn. Wij adviseren u daarom de database in ieder geval tweejaarlijks, maar liever jaarlijks, te (laten) actualiseren of sowieso jaarlijks te bepalen welke onderdelen van het onderzoek nog valide zijn, samen met de provincie. Zo bent u eventuele discussies over achterhaaldheid van gebruikte data voor. We adviseren graag.

Evaluatie stuurgroep (derde bijeenkomst)

Ten slotte evalueren we graag met uw stuurgroep: wat heeft het traject opgeleverd? Welke stappen bent u opgeschoten met de Ladder? Welke politieke en bestuurlijke aspecten zijn aan de orde? Hoe hebben we het project samen gedaan?

² Met mogelijk een verbijzondering binnen de gemeenten.

RESULTATEN STAP 4

- Sterke database die goed aansluit bij Raad van State en provincie-eisen.
- Gebruikersgerichte implementatie/training voor gemeenten en hun partners.
- Mooie exposure onder uw gemeenten en bestuurders.

3 Ons bureau, team, planning, tijdsinzet en uw investering

3.1 Ons bureau

Stec Groep is een ruimtelijk en economisch onderzoeksbureau. We helpen onze opdrachtgevers bij onderzoeksvragen om goede besluiten te nemen bij vragen over woningen, vastgoed en ruimtelijke ontwikkeling belangrijk is. We doen marktonderzoek en we ondersteunen bij beleid, strategie, processen en uitvoering.

We werken voor gemeenten, regio's, provincies, ministeries, corporaties, institutionele beleggers, projectontwikkelaars en eindgebruikers. 70% van onze opdrachten komt van de overheid, 30% van het bedrijfsleven.

Deskundig, onafhankelijk, innovatief en oplossingsgericht; dat zijn onze uitgangspunten. Onze aanpak is objectief, we praten niemand naar de mond. Onze klanten vinden ons creatief en vernieuwend, zowel in inhoud als in aanpak; zo blijkt uit ons klanttevredenheidsonderzoek. Voor alles zijn we gericht op oplossingen voor de vragen die u hebt. We willen praktische resultaten boeken: u vooruit helpen. Onze klanten voeren 92% van onze adviezen uit. Ons gemiddeld rapportcijfer van opdrachtgevers is 8,3.

Met onze Stec Fabriek houden we regelmatig studiemiddagen, trainingen en andere bijeenkomsten om kennis en oplossingen met klanten en relaties uit te wisselen. Ook ontmoet u op die manier interessante mensen voor uw netwerk. U bent van harte welkom!

Wij zijn gestart in 1996 als spin-off van de Radboud Universiteit Nijmegen (beleidswetenschappen, planologie en economische geografie). Inmiddels hebben we 30 medewerkers, vooral geografen, planologen en economen. Sinds 2007 zijn we gevestigd in Arnhem, in een mooi kantoorpand ontworpen door de architect Dudok, op loopafstand van het centraal station.

We zijn heel goed ingevoerd op het terrein van de Ladder en maken dan ook veel Ladder-onderbouwingen (zo'n 100 op jaarbasis). We zijn momenteel een veel gevraagde deskundige om Ladder-trainingen te geven. Zo hebben we ook al enkele sessies met u gehad. Onze kennis en ervaring zetten we graag weer voor u in.

Meer over ons en over de Ladder vindt u op www.stec.nl.

U kent ons al goed. Daarom vermoeden we u niet met een waslijst aan referentieprojecten. Wel vindt u hierna een selectie van enkele relevante projecten.

ENKELE VOORBEELDEN VAN RECENTE RELEVANTE REFERENTIES:

Wonen

- We helpen veel gemeenten en regio's om meer markt-/vraaggericht te programmeren in de woningbouwopgave, bijvoorbeeld West-Brabant en Noord-Holland Noord. Voor uw regio maakten we de regionale Woonagenda Holland Rijnland.

- Jaarlijks geven we vele trainingen over de Ladder voor duurzame verstedelijking, grond- en gebiedsontwikkeling, naast de vijftig bijeenkomsten die we als bureau organiseren voor onze klanten. Dit varieert van congressen tot werktafels en intervisietrainingen. Ook in uw regio gaven we enkele trainingen.
- We voerden Ladder-checks uit en gaven Ladder-onderbouwingen in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Lisse en Cromstrijen.
- Ladder-database wonen in West-Overijssel en in Twente.

Winkels

- Rijkspilot West-Brabant marktgericht programmeren detailhandelsplannen (Rijk, provincie en regio). We starten nu met de vervolgoopdracht ten aanzien van het regionaal doorvertalen van de gemaakte afspraken in beleid.
- Ladder-toets voor perifere detailhandel voor bedrijventerrein 't Heen, Katwijk (AM BOG).
- DPO uitbreidingsmogelijkheden centrum Katwijk aan Zee (gemeente Katwijk).
- Ladder-database detailhandel Zuid-Limburg en ondersteuning bij markttechnische (on)mogelijkheden van retailplannen (afwegingskader).
- Beoordeling retail in middelgrote gemeenten in Nederland, opdracht voor ING.
- Monitoring effecten Factory Outlet Village BataviaStad: nul-, één-, twee-, drie en viermeting (gemeente Lelystad).

Bedrijventerreinen

- Met behulp van ons EER-model beoordeelden we de afgelopen jaren zo'n dertigtal bedrijventerreinen in Holland Rijnland. We brachten in kaart welke economische en financiële waarde de terreinen hebben.
- Met de regio Groningen-Assen werkten we bottom-up aan meer grip op de kwaliteit en kwantiteit van aanbod en vraag naar bedrijventerreinen. Via vijf verschillende, innovatieve vormen van behoefteraming en marktconsultatie, maakten we een kwalitatieve vraagraming op maat en beoordeelden we de huidige en geplande locaties op hun markttechnische kwaliteit en toekomstpotentie.
- De provincie Brabant ondersteunen we bij Ladder-proof bedrijventerreinafspraken. We maakten allereerst een kwalitatieve vertaling van de nieuwe behoefteraming naar bedrijventerreinen en hielpen bovendien drie regio's met het afsprakenkader dat overprogrammering moet tegengaan en uitgaat van de Ladder.
- Ladder-proof toetsen voor enkele tientallen bedrijventerreinen (door het hele land).

Kantoren

- De provincie Zuid-Holland hebben we geholpen met een scherpe, actuele analyse van de Zuid-Hollandse kantorenmarkt. Hiernaast hebben we de impact van het kantorenprogramma voor Holland Rijnland geanalyseerd.

- We stelden de regionale kantorenstrategie voor het stedelijk gebied Eindhoven op.
- In Utrecht werken we op dit moment aan een Ladder-proof kantorenprogramma. Hierbij beoordeelden we de nieuwe en bestaande locaties en adviseren we over deprogrammering van kansarme plekken en ontwikkeling van kansrijke locaties.
- Voor diverse initiatiefnemers (in onder andere Eindhoven, Arnhem en Enschede) stelden we Ladder-onderbouwingen op.

3.2 Ons team

De mensen die graag voor u aan de slag gaan zijn:

Peter van Geffen (47 jaar, directeur, planoloog, Radboud Universiteit Nijmegen, NIMA C), is verantwoordelijk voor diverse werkvelden: wonen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels. Peter werkt 18 jaar voor Stec Groep, werkte hiervoor voor de Kamer van Koophandel en VNO en is op veel plekken in het land strategisch en tactisch betrokken bij vernieuwing in economisch beleid. Peter is expert op het vlak van de Ladder voor duurzame verstedelijking en levert vaak zijn bijdrage op strategische momenten, zoals de consultatiesessies en/of presentaties aan raden. Peter deed afgelopen jaar veel opdrachten over de Ladder voor provincies als Gelderland, Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant. Peter evalueerde ook de Ladder voor het ministerie.



Hub Ploem (34 jaar, senior adviseur, economisch geograaf, Radboud Universiteit Nijmegen), is nu acht jaar werkzaam bij ons. Hub werkte de laatste tijd aan regionale trajecten als regionale afstemming bedrijventerreinen Rivierenland en regionale detailhandelsvisie De Kempen. Ook werkte hij aan diverse retailadviezen voor gemeenten, onlangs in gemeente Nuth. Hub werkt ook aan de bestuurlijke BZK-pilots rondom retail in West-Brabant en de Kop van Noord-Holland. Ook heeft Hub veel affiniteit met de Ladder en is in het land betrokken bij diverse adviezen, onderzoeken en trainingen omtrent de Ladder. Hub is zeer accuraat, betrouwbaar en heeft veel 'feeling' met bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.



Jorn Matthijsse (29 jaar, adviseur, planoloog, Radboud Universiteit Nijmegen), en werkt sinds enkele jaren bij ons aan allerlei adviestrajecten. Daarvoor was Jorn enkele jaren strategisch woonadviseur bij de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Jorn heeft veel ervaring met de Ladder, zowel op het terrein van wonen als breder. Hij werkte recentelijk aan uiteenlopende Ladder-toetsen en pre-Ladder-checks, bijvoorbeeld in de gemeenten Heerlen, Sluis, Maastricht en de Zuid-Hollandse gemeenten Cromstrijen, Lisse, Westland en Bodegraven-Reeuwijk. Jorn was recent bij de botsproeven van het Rijk over de nieuwe Omgevingswet, onderdeel Ladder.



Waar nodig worden zij ondersteund door andere adviseurs binnen ons bureau, zoals Evert-Jan de Kort, partner en Peter Stoppel, GIS/data-expert.

De GIS-partners die we overwegen, zijn kort geïntroduceerd bij het begin van paragraaf 2.2.

3.3 Planning en overleg

Hieronder vindt u eerste planning. In overleg met u maken we nadere afspraken over de precieze planning. Overigens doen we wat nodig is om goede resultaten te boeken, we halen soms werk naar voren of doen wat extra's zodra dat nodig is.

Stap	Tijdperiode	Af
1. Strategisch keuzedocument	Oktober	31 oktober
2. Bouwen en vullen GIS-bestand	November/december	15 december
3. Testen bestand, handreiking en standaarden voor Ladder-onderbouwing	Eind december/medio januari	15 januari
4. Oplevering en presentatie bestand, handreiking en standaarden	Eind januari/begin februari	15 februari

We zien uw projectgroep vrijwel maandelijks, lijkt ons. Uw stuurgroep zien we drie keer, tenzij u dit te veel of te weinig vindt. Uiteraard hebben we tussentijds per e-mail of telefoon zo vaak als nodig contact met elkaar.