

# EEN PROJECT IS HET MEEEST KWETSBAAR ALS HET TER INZAGE LIGT

Erik-Jaap Scheer is directeur van Mees, Ruimte & Milieu. Als specialist in permissie-management vormt zijn bedrijf een essentiële schakel in zeer uiteenlopende projecten en binnenstedelijke oplossingen zoals Forum Rotterdam, ontwikkeld door Multi Development, leisure projecten als Xperience World in Helmond en SnowWorld in Zoetermeer, en Bio-energie installaties in Bergerden en Den Haag.

**P**rojectontwikkelaars en aannemers willen bouwen en vinden het verkrijgen van de benodigde toestemmingen maar vervelend en hinderlijk. Op het moment dat wij voor aanvang van de bouw de boel helemaal in kunnen kruiken hebben, zie je bij iedereen een enorme rust ontstaan. Men vindt het heerlijk dat het allemaal geregeld is en dat geeft ons weer voldoening. Toen we dit bedrijf acht jaar geleden startten, was dit booming business. Veel projecten werden opgestart wat zorgde voor veel vraag naar door ons te verzorgen bestemmingsplan- en samenhangende vergunning-procedures. En het moest allemaal zo snel mogelijk.'

'De tijden zijn veranderd, er worden veel minder projecten gestart maar wanneer een project uiteindelijk tot uitvoering komt, is er ook direct behoefte aan onze dienstverlening. Vertraging in de toestemmingsprocedures was voorheen niet zo'n probleem, vastgoed en grond namen immers als vanzelf in waarde toe. Als er een jaartje langer over werd ge-

## MIJN STAD

Als net niet geboren maar wel getogen Zoetermeerder weet Erik-Jaap Scheer wat zijn stad nodig heeft: koester de moderne gezinstad met alle voorzieningen die er al zijn, zorg voor meer samenhang in de stad, maak clusters en realiseer een betere aansluiting daartussen. Favoriete plek: de Dorpsstraat, waar zijn bedrijf is gevestigd. Lekker even met klanten om de hoek een broodje eten. Nu nog meer bedrijvigheid en een betere verbinding met het stadshart, dan komt de dynamiek vanzelf.

daan, werd het alleen maar meer geld waard. Die tijd van vanzelfsprekende waardeestijging is echter achter ons, vertragingkosten door doorlopende rentekosten zijn niet meer met waardeestijgingen te compenseren. Als je dan tegen een slechtlopende of vergeten procedure aanloopt, waardoor je een jaar of meer moet wachten, komt het hele project onder druk te staan. De financiële last is dan moeilijk of zelfs helemaal niet te dragen.'

'Wij zijn ons in de loop der jaren dan ook veel meer gaan specialiseren in wat wij "permissie-management" noemen. Permissie-management houdt in dat wij het gehele traject begeleiden van 'willen' naar 'mogen'. Daarvoor voelen wij ons verantwoordelijk. En we halen alles uit de kast om een initiatief, ongeacht de omvang, mogelijk te maken. Wat ons betreft mag geen enkele ontwikkeling stranden of onnodig vertraging oplopen, want elk initiatief verdient een soepele afhandeling. Permissie-management start bij het vaststellen van de totale vergunningenlast van de beoogde ontwikkeling. Het dient

als basis voor de strategie die nodig is om al die vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en bestemmingsplanwijzigingen binnen te krijgen.'

'De regelgeving verandert snel, mede door inbreng vanuit Europa. De afgelopen jaren zijn in Nederland nieuwe instrumenten geïntroduceerd, zoals een omgevingsvergunning, een coördinatie-regeling, de crisis- en herstelwet. Allemaal nieuwe juridische instrumenten om het proces te vereenvoudigen, alleen: je moet er wel mee weten om te gaan, en dat blijkt vaak toch erg complex. Regels zijn ervoor om ieders belangen, juist ook die van de omgeving van het project, te laten meewegen. Maar het scheelt enorm wanneer je vanuit een weldoordachte strategie de vergunningenlast benadert en er bijvoorbeeld in slaagt om zestien procedures in één keer in de coördinatie-regeling te laten passen. Dan hoeft je maar één keer de weg naar de rechtbank of de Raad van State af te leggen in plaats van zestien keer. Deze regeling is lang niet bij iedereen bekend of men voelt zich niet zeker genoeg om deze toe te passen. Wij vervullen een proactieve rol en zorgen ervoor dat deze instrumenten wél worden ingezet, en op de juiste manier. Met als resultaat dat het risico



op fouten zo klein mogelijk wordt. Een project is immers het meest kwetsbaar als het ter inzage ligt.'

'Samenwerking tussen de verschillende partijen is voor ons het sleutelwoord. Zonder samenwerken komt vandaag de dag geen project meer van de grond. Nauwe samenwerking tussen

overheid en initiatiefnemer is essentieel, gericht op gezamenlijk doelen en oog voor elkaars belangen. Onze rol is deze partijen samen te brengen en het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen. We dienen daarbij ieders belang. De ambtenaar wordt afgerekend op de zorgvuldigheid van zijn beslissing, de projectontwikkelaar wordt beloond omdat hij bereid is risico's te lopen. Dat zijn twee werelden die de handen ineen moeten slaan om er een succesvol project van te maken. Dit vereist specifieke adviseurs: gedreven communicatieve, sociaal vaardige mensen, die altijd oog hebben voor de vraag: "hoe krijg ik dat project nu verder?" We hebben voor de naam Mees gekozen omdat deze veelgebruikte jongensnaam staat voor: gretig, vastberaden. Om aan te geven dat wij gedreven en vastberaden zijn ieder project mogelijk te maken: van willen naar mogen.'

## CV

**Naam** Erik-Jaap Scheer

**Leeftijd** 44

**Functie** Directeur eigenaar Mees Ruimte & Milieu

**Ervaring** Studie Milieukunde Universiteit Utrecht INNAX-groep Shield Group (commercieel directeur)