

Curriculum Vitae van Jan Willem Meinen

Naam ir. J.W. (Jan Willem) Meinen



Profiel:

Een inspirerende, analytische en verbindend manager, die tot op het hoogste niveau ervaring heeft in het behartigen van belangen op het gebied van ruimte en vastgoed. Jan Willem heeft gewerkt voor zowel marktpartijen, corporaties als overheden. Zijn kernkwaliteiten zijn project- en programmamanagement, optimaliseren van en rust brengen in processen en sturen op resultaten. Op vastgoed gebied heeft hij ruime ervaring opgedaan in het leidinggeven aan grote projecten en gebiedsontwikkelingen inclusief de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur als ook aan complexe vastgoedportefeuilles. Dit met de benodigde aandacht en professionaliteit richting zowel ambtelijk als bestuurlijk betrokkenen.

Een voordeel is dat hij gewend is aan hoge risicoprofielen met strategische onderhandelingen en positiebepalingen waardoor hij de onderhandelingen en de onderliggende parallelle processen van verschillende kanten beheerst. Hij wordt regelmatig gevraagd voor opdrachten waarin meerdere complexe factoren van invloed zijn, en waarin belangenafwegingen spelen. Door zijn grote kennis van de totale materie rondom (publiek en privaat) vastgoed en gebiedsontwikkelingen is er een natuurlijk overwicht. Ook bij het intern aansturen van projectleiders en het in evenwicht houden van de diverse afdelings- en bestuurlijke belangen. Zijn presentatie als manager is vriendelijk, alsook zakelijk en overtuigend. Hij is gewend om in een politieke omgeving te functioneren.

Werkervaring

juni 2023 – heden

Senior Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente Den Haag

- ✓ Binnen de omvangrijke gebiedsontwikkeling Laakhaven Centrum (9.000 woningen en 100.000 m2 commercieel) is visievorming en structuurvorming op de mobiliteitshub ontwikkeld zodat deze kan bijdragen aan de gewenste mobiliteitstransitie waardoor er ruimte ontstaat voor de energietransitie, groen, klimaat adaptieve maatregelen en verblijfskwaliteit.
- ✓ Leidinggeven aan een integraal team van vakspecialisten en aan gespecialiseerde bureaus.
- ✓ Het aanspreekpunt voor externe partijen, zoals projectontwikkelaars, investeerders en andere initiatiefnemers.

- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Voorbereiding van de politieke besluitvorming.
- ✓ Bewaken en sturen op de samenhang (en werking) en complementariteit tussen deelprojecten en programma.
- ✓ Versnelling aanbrengen in een vertraagd proces.

juni 2023 – jun 2024

Senior Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente Westland

- ✓ Aansturen van het projectteam.
- ✓ Versnelling aanbrengen in een vertraagd project.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Bestuurlijke stukken opstellen.
- ✓ Ambtelijk apparaat oplijnen.
- ✓ Projectorganisatie opzetten.
- ✓ Vakspecialisten in positie brengen.
- ✓ Overlegstructuur vormgeven.
- ✓ Infrastructurele ingrepen begeleiden.
- ✓ Verantwoordelijk voor de totale kosten- en opbrengstenkant van het project.
- ✓ Voeren van onderhandelingen.
- ✓ Maken van een probleemanalyse.
- ✓ Stakeholdermanagement, schakelen tussen belangen van verschillende partners.

Jan 2021 – jun. 2023

Procesmanager / Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente Zaanstad

- ✓ De gebiedsontwikkeling Figaro lostrekken en Europees aanbesteden. Figaro is een locatie die aansluit op het NS station en het stadhuis, een zeer prominente en cultuurhistorische plek met meerdere programmaonderdelen.
- ✓ Kernteam aansturen.
- ✓ Procesmanagement.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Ambtelijke en bestuurlijke afstemming.
- ✓ Een herzien bestemmingsplan opstellen.
- ✓ Diverse onderzoeken (wind, stikstof, verkeer, bezonning e.d.) uitvoeren.
- ✓ Verantwoordelijk voor de grond- en opstalexploitaties.
- ✓ Verantwoordelijk voor de planeconomie.
- ✓ Verantwoordelijk voor de coordinatie van de complexe gebiedsontwikkeling inclusief omgevingsmanagement en stedenbouw.
- ✓ Opstellen contracten.
- ✓ Opstellen leidraden, bouwvelop en overeenkomsten.
- ✓ Onderhandelingen met NS en Prorail.
- ✓ Diverse fiscale en juridische vraagstukken oplossen.
- ✓ Een schetsontwerp voor de fietsen stalling.
- ✓ Een studie naar de inrichting van het openbare gebied.
- ✓ Ontwerpkaders voor de woontoren opstellen.
- ✓ Klimaatadaptie en duurzaamheid vormgeven.
- ✓ Subsidies.
- ✓ Maken van probleemanalyses.
- ✓ Stakeholdermanagement, schakelen tussen belangen van verschillende partners.

Jan 2017 – dec 2020

Hoofd Afdeling Projecten & Bedrijfsbureau / Projectleider Gebiedsontwikkeling

Woningcorporatie Woongedzvl te Terneuzen

- ✓ Aansturen en verder professionaliseren van de afdeling vastgoed en het bedrijfsbureau.
- ✓ Participeren in het MT.
- ✓ Verantwoordelijk voor de woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen.

- ✓ Leidinggeven aan de grotere multifunctionele projecten en de gebiedsontwikkelingen van omvangrijke sloop-nieuwbouw projecten in participatie/overleg met overheid, burgers en bedrijven met stakeholdermanagement en schakelen tussen de verschillende partners.
- ✓ Verantwoordelijk voor het tot stand brengen van contractvorming.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Verantwoordelijk voor de coördinatie van de complexe gebiedsontwikkelingen inclusief omgevingsmanagement en stedenbouw en architectuur.
- ✓ Optimaliseren van beheer van de bestaande portefeuille.
- ✓ Voeren van onderhandelingen.
- ✓ Opstellen van contracten.
- ✓ Maken van probleemanalyses.
- ✓ Verantwoordelijk voor de grond- en opstalexploitaties.

2016

Hoofd Vastgoed / Projectleider Gebiedsontwikkeling

Woningcorporatie RWS te Goes (Nu Beveland Wonen)

- ✓ Aansturen van de afdeling vastgoed, de projectteams en interne aannemerij.
- ✓ Verantwoordelijk voor de woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Stakeholdermanagement, schakelen tussen belangen van verschillende partners.
- ✓ Participeren in het MT en managementrapportages.
- ✓ Realiseren van de vastgoedstrategie.
- ✓ Verantwoordelijk voor de grond- en opstalexploitaties.
- ✓ Leidinggeven aan de ontwikkeling van nieuwbouw van grote woninggebieden met commerciële plinten en multifunctionele gebiedsontwikkelingen in participatie/overleg met overheid, burgers en bedrijven.
- ✓ Verantwoordelijk voor het tot stand brengen van contractvorming
- ✓ Ontwikkelen van een visie op de monumenten portefeuille.
- ✓ Uitbouwen van de koplopers-functie in energetische innovaties.
- ✓ Optimaliseren van beheer van de bestaande portefeuille.

2015

Hoofd Vastgoed / Projectleider Gebiedsontwikkeling

Woningcorporatie Bernardus Wonen te Oudenbosch

- ✓ Aansturen van de afdeling vastgoed en projectteams en realiseren van de vastgoedstrategie.
- ✓ Participeren in het MT en managementrapportages.
- ✓ Verantwoordelijk voor de woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Verantwoordelijk voor de grond- en opstalexploitaties.
- ✓ Verantwoordelijk voor het tot stand brengen van contractvorming
- ✓ Stakeholdermanagement, schakelen tussen belangen van verschillende partners.
- ✓ Leidinggeven aan de complexe gebiedsontwikkeling voor nieuwbouw bij binnenstedelijke herstructureringen in participatie/overleg met overheid, burgers en bedrijven.
- ✓ Ontwikkelen en realiseren van de verbeteringsprojecten.
- ✓ Optimaliseren van beheer van de bestaande portefeuille.
- ✓ Mee participeren in de fusie.

2014

Manager Gebiedsontwikkeling Westelijke Dordtse Oever

Gemeente Dordrecht

- ✓ Ontwikkeling en deels herontwikkeling van bedrijventerreinen van de Dordse Kil, 200 ha.
- ✓ Uitwerken plannen van aanpak (Masterplan, Communicatie en Mobiliteitsplan) in interactie en participatie met belanghebbenden.
- ✓ Aansturen deelprojectmanagers
- ✓ verbeteren van management tools
- ✓ Bijsturen van de grondexploitatie.

- ✓ Verantwoordelijk voor de coördinatie van de complexe gebiedsontwikkeling inclusief omgevingsmanagement en stedenbouw.
- ✓ Uitwerken en realiseren van doelstellingen van het programma.
- ✓ Opstellen adviezen en managementrapportages voor directie en college van burgemeester en wethouders.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden, waaronder Gemeente Dordrecht en Havenbedrijf Rotterdam en Provincie Zuid Holland.
- ✓ Vormgeven van promotie-, marketingcommunicatie en acquisitie.
- ✓ Verantwoordelijk voor de lobby om de aansluiting op de A16 te realiseren.
- ✓ Cohesie smeden en afstemmen strategie met/tussen diverse stakeholders.

2013

Hoofd Afdeling Vastgoed en Gebiedsontwikkeling

Gemeente Ede

- ✓ Beheren van het totale gemeentelijke maatschappelijke en commerciële vastgoedbezit.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Verantwoordelijk voor de transitie naar een regie-gestuurde organisatie en het professionaliseren van de vastgoedkant en de vraagkant.
- ✓ Ontwikkelen medewerkers, aansturen projectteams en het uniformeren van werkprocessen.
- ✓ Vertalen van beleidsvoornemens.
- ✓ Stakeholdermanagement, schakelen tussen belangen van verschillende partners.
- ✓ Afstemmen van strategie met huisvestingvragers (bedrijven, particulieren, corporaties, zorginstellingen) in interactie en participatie met belanghebbenden.
- ✓ Opstellen criteria vastgoedportefeuille.
- ✓ Opstellen van een gemeenschappelijke visie en strategie voor B&W en DT.
- ✓ Verantwoordelijk voor gebiedsontwikkeling, portfoliomanagement en rendement omschrijving en voor het uitwerken een aantal strategische programma's.
- ✓ Regie op leveranciers.

2012

Unit Manager

COA (unit Huisvesting)

- ✓ Leiding geven aan de transitie van de unit van 90 naar 45 werknemers en aansturen projectteams.
- ✓ Bouwen van een regie gestuurde organisatie.
- ✓ Verantwoordelijk voor beheer van de bestaande centra en het ontwikkelen een aantal grote nieuwe centra.
- ✓ Uitwerken en afstemmen van visie en strategie op de portefeuille op de totale omgeving rondom COA en de politieke ontwikkelingen.

2012

Gebiedsmanager Nieuw Stappegoor

Gemeente Tilburg

- ✓ Verantwoordelijk voor een multifunctionele gebiedsontwikkeling van 50 hectare met sportvoorzieningen, horeca, leisure, winkels, woongebieden, bedrijventerreinen en alle infrastructuur.
- ✓ Verantwoordelijk voor de coördinatie van de complexe gebiedsontwikkeling inclusief omgevingsmanagement en stedenbouw.
- ✓ Aansturen van het (project)ontwikkelteam.
- ✓ Verantwoordelijk voor de grondexploitatie.
- ✓ Verantwoordelijk voor het tot stand brengen van contractvorming met marktpartijen.
- ✓ Verantwoordelijk voor de samenwerking met marktpartijen en de gebiedsontwikkeling vormgeven, plannen maken (Master-, Communicatie- en Mobiliteitsplan) en realisatie voorbereiden in interactie en participatie met stakeholders en belanghebbenden.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Verantwoordelijk voor het in procedure brengen en begeleiden van publieke besluiten.
- ✓ Voorbereiden van de politieke besluitvorming en rapportering aan B&W en DT.

2011

Algemeen Manager / Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente Nijmegen

- ✓ Verantwoordelijk voor het integrale plan voor een extra rivierarm in de uiterwaarden van Nijmegen/Lent, nieuwe kades, waterkeringen en drie nieuwe bruggen met aansluitende infrastructuur.
- ✓ Aansturen van de projectorganisatie volgens het IPM-management model van Rijkswaterstaat.
- ✓ Voeren van overall projectmanagement en rapportering aan B&W en DT.
- ✓ Verantwoordelijk voor projectaansturing voor de Europese aanbesteding.
- ✓ Cohesie smeden en strategie afstemmen met/tussen de samenwerkende overheden en derden (provincie, RWS, PDRivierenland, gemeente, grondeigenaren).
- ✓ Verantwoordelijk voor contractvorming (samenwerking- en realisatieovereenkomst).
- ✓ Verantwoordelijk voor de coördinatie van de complexe gebiedsontwikkeling inclusief omgevingsmanagement en stedenbouw.
- ✓ Verantwoordelijk voor de grondexploitatie en de totale infrastructurele kosten.
- ✓ Verantwoordelijk voor in procedure brengen en begeleiden van publieke besluiten.

2011

Gebiedsmanager / Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente Eindhoven

- ✓ Voorbereiden en ontwikkelen volgens het open innovatie concept van het kennisintensieve bedrijventerrein Brainport innovatie campus van 200 hectare.
- ✓ Verantwoordelijk voor de coördinatie van de complexe gebiedsontwikkeling inclusief omgevingsmanagement en stedenbouw.
- ✓ Uitwerken plannen van aanpak (Masterplan, Communicatie en Mobiliteitsplan) en ontwerpen van de ontwikkelingsstrategie en kernwaarden in interactie en participatie met belanghebbenden.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Toepassen van het Prince-2 managementsysteem.
- ✓ Vormgeven van samenwerking met Brainport Industries als beoogd ontwikkelaar.
- ✓ Verantwoordelijk voor de risicoparticipatie en samenwerking met de Provincie stroomlijnen.
- ✓ Ontwikkelen van het ecosysteem in een groene campusachtige omgeving.
- ✓ Verantwoordelijk voor de grondexploitatie.
- ✓ Begeleiden van de bestuurlijke besluitvorming en rapportage aan B&W en DT.

2010

Gebiedsmanager / Projectleider Gebiedsontwikkeling

Gemeente Eindhoven

- ✓ Verantwoordelijk voor de multifunctionele gebiedsontwikkeling annex vinex-locatie meerhoven. Betreft woningen, wijkwinkelcentrum, kantoor- en bedrijventerreinen en alle infrastructuur.
- ✓ Verantwoordelijk voor het aanjagen van de verdere woningbouwproductie.
- ✓ Stakeholdermanagement, schakelen tussen belangen van verschillende partners.
- ✓ Verantwoordelijk voor de verbinding en aansturing van samenwerkende overheden en derden.
- ✓ Verantwoordelijk voor het tot stand brengen van contractvorming.
- ✓ Toepassen van Prince-2 managementsysteem.
- ✓ Opstellen plannen van aanpak (Masterplan, Communicatie en Mobiliteitsplan) en herijken van de organisatiestructuur.
- ✓ Verantwoordelijk voor de algehele leiding van de totale gebiedsontwikkeling annex vinex-project Meerhoven.
- ✓ Verantwoordelijk voor de coördinatie van de complexe gebiedsontwikkeling inclusief omgevingsmanagement en stedenbouw.
- ✓ Verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de gebiedsontwikkeling en voor de bijhorende grondexploitatie.
- ✓ Stroomlijnen van de plannings, financiën, communicatie en promotie.
- ✓ Maken van plan van aanpak om de productie van vastgoed weer op gang te brengen en om grip te houden op de grondexploitatie.

2009

Adviseur gebiedsontwikkeling

Gemeente Hilvarenbeek

Adviseur gebiedsontwikkelingen

- ✓ Samenstellen en uitonderhandelen van de meerjarensamenwerkingsovereenkomst met prestatieafspraken tussen de gemeente Hilvarenbeek en de corporatie
- ✓ Analyse en doorstart van diverse grote gebiedsontwikkelingen
- ✓ Alle overige lopende projecten analyseren en bestuurlijk inzichtelijk maken

2009

Adviseur gebiedsontwikkeling

Gemeente Heeze-Leende

- ✓ Opstellen van en onderhandelingen voeren over de exploitatieovereenkomst
- ✓ Beoordeling en advisering over de grond- en planexploitatie.

2008 en 2009 Hoofd Afdeling Vastgoedmanagement

Gemeente Arnhem

- ✓ Beheren en onderhouden van het totale gemeentelijke vastgoed bezit
- ✓ Transitie en professionaliseren van de organisatie
- ✓ Een organisatie bouwen waarin kwaliteit en eenvoud de boventoon voeren
- ✓ Belast met de dagelijkse leiding en het beheer van de afdeling
- ✓ Opereren in een bestuurlijke en politieke omgeving
- ✓ Een aantal gevoelige dossiers behandelen, waaronder het gemeentehuis (monument), een museum en een theater.
- ✓ Alle vastgoed bij de diverse afdelingen in de gemeente losmaken en centraliseren
- ✓ Vertalen van beleidsvoornemens en het structureren van werkprocessen
- ✓ Het projectmatig werken invoeren
- ✓ Intern en extern presenteren van afdelingsresultaten en –producten
- ✓ Hanteren van methodieken voor werklustbeheersing, afdelingsplannen, calculatie en voortgangscontrole
- ✓ Samenbundelen van afdelingsrapportages in managementrapportages voorzien van ken- en stuurgetallen
- ✓ Intern en extern presenteren van afdelingsproducten
- ✓ Activeren van verbeteringen en bevorderen van een gemeenschappelijke visie.