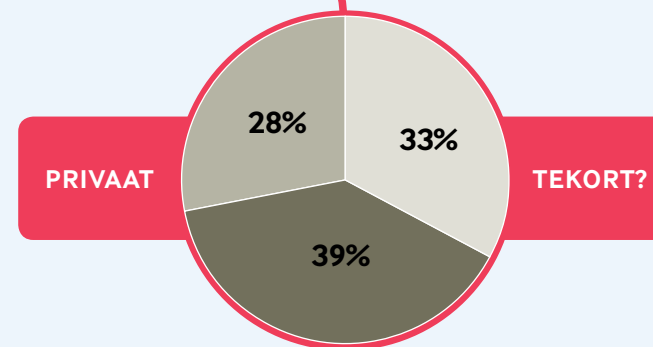
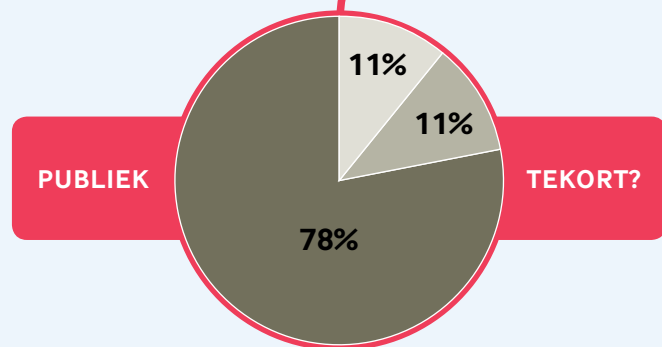


# Onrendabele toppen

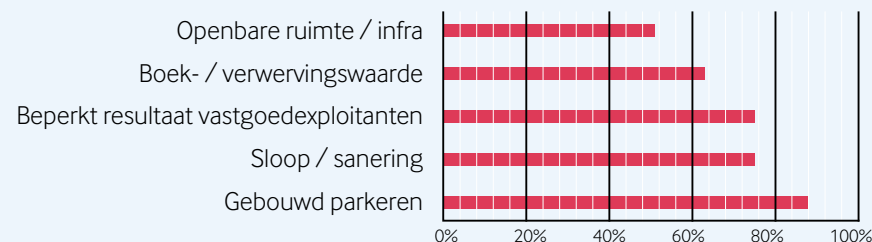
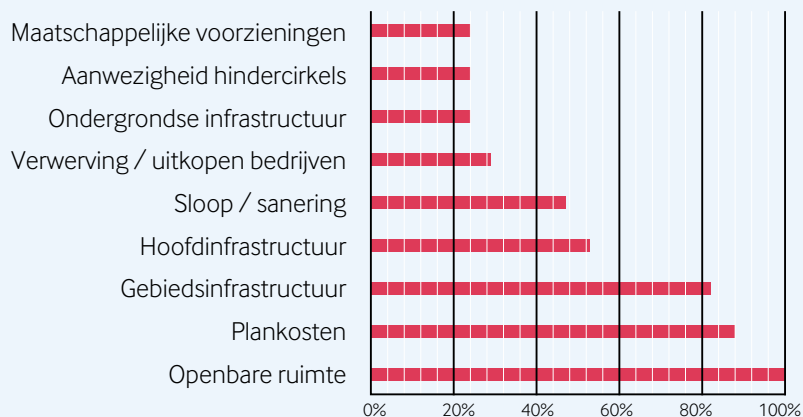


Driekwart van de gemeenten rekent op publieke tekorten bij stedelijke transformatieprojecten. Bijna de helft ziet ook private tekorten. Gemiddeld loopt het publieke tekort op tot bijna 20 miljoen euro per project; omgerekend zo'n 13.000 euro publiek tekort per woning. Maar er zijn ook forse uitschieters naar boven. Dat blijkt uit onderzoek van Rebel in opdracht van het programma Stedelijke Transformatie.

Hoeveel procent van de gemeenten verwacht een ...



■ ja  
■ nee  
■ n.t.b.



**Stedelijke Transformatie**  
Meer ruimte voor wonen

## Mogelijke oplossingen



Een onrendabele top is geen absoluut gegeven. Gebiedstransformaties hebben over het algemeen een lange looptijd. Dat betekent dat een onrendabele top kan veranderen. Bovendien kunnen partijen aan diverse planonderdelen sleutelen om tekorten te verminderen:

### Stap 1: Businesscase optimaliseren

- Maak optimalisatie van de private businesscase mogelijk (bijvoorbeeld meer, ander en/of tijdelijk programma/opbrengst en/of lagere parkeernorm).
- Borg de dekkingsmogelijkheden via private partijen (bijvoorbeeld grondprijstellingen, kostenverhaal en meerwaarde erfpachtconversie).
- Vergroot het project- en/of exploitatiegebied.
- Verstrek thematische subsidies en/of spreek specifieke fondsen aan.
- Bij versnipperd bezit: creëer collectieve pot voor collectieve investeringen.

### Stap 2: Investerings optimaliseren

- Zoek creatieve oplossingen (bijvoorbeeld zoet-zuur onderling middelen of programma-onderdelen uitruilen, eventueel met bonus-opties als "meer wonen als ...").
- Herzie de planstructurele kosten (bijvoorbeeld voor de openbare ruimte, groen, gebiedsinfra en gebouwd parkeren).
- Knip het project op in verschillende fases, met rendabele delen eerst.
- Behoud (deels) huidige functies in plaats van volledige herontwikkeling in één keer.

### Stap 3: Extra middelen

- Geef korting op opdrachten of neem zelf (publiek te legitimeren) kosten over.
- Zet een publieke dekking/gemeentelijke (project) bijdrage in of vergroot deze.
- Vraag provincie, regio of Rijk voor (mede) bekostiging van grootschalige investeringen.
- Boek af op gemeentelijke boekwaardes (voorziening overnemen of gaten dichten).