

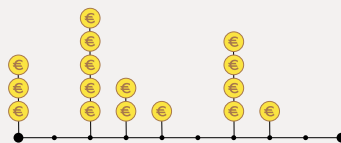
## INVESTERINGEN

De afgelopen jaren is uitgebreid geëxperimenteerd met nieuwe werkwijzen voor de inzet van een financieel instrumentarium voor organische gebiedsontwikkeling, omdat de bestaande werkwijze niet goed aansloot bij een meer organische ontwikkelstrategie. Het resultaat is een breed palet aan alternatieve vormen van (gebieds)financiering en betere spreiding van investeringen. We bieden een overzicht van

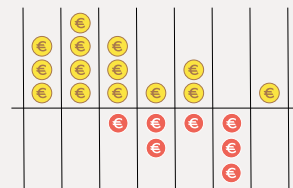
mogelijkheden rond vragen als: welke partij doet de (eerste) investering? Wie betaalt mee en wie profiteert? In welke fase zijn cruciale investeringen nodig in bijvoorbeeld water, energie, openbaar vervoer, riolering en voorzieningen in de openbare ruimte? Wat is de invloed van het uitblijven van investeringen op de bestaande voorzieningen? Deze factsheet beschrijft vier concrete aspecten.



WELKE PARTIJ INVESTEERT EERST?  
WIE BETAALT MEE EN WIE PROFITEERT?



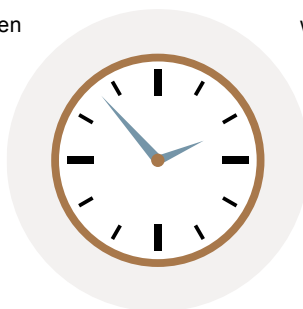
IN WELKE FASE WORDEN CRUCIALE  
INVESTERINGEN GEDAAN?



WAT IS DE INVLOED VAN HET UITBLIJVEN  
VAN INVESTERINGEN IN BESTAANDE  
VOORZIENINGEN?

## 1 Koppeling aan de tijd

Traditionele financieringsmodellen voor gebiedsontwikkeling zijn gekoppeld aan tijd en gaan uit van een voorinvestering die op enig moment rendement oplevert. Een voorbeeld hiervan is het investeren in infrastructuur. Daarbij doen overheden zoveel mogelijk aan cashflowsturing met behulp van een kostenverhaal via het exploitatieplan. Alleen: bij een meer organische manier van ontwikkelen is het vooraf niet altijd duidelijk op welke termijn de voorinvestering zich terugbetaalt. Tegelijkertijd is voorinvestering wel belangrijk voor het op gang brengen van de ontwikkeling. Het dilemma is dat



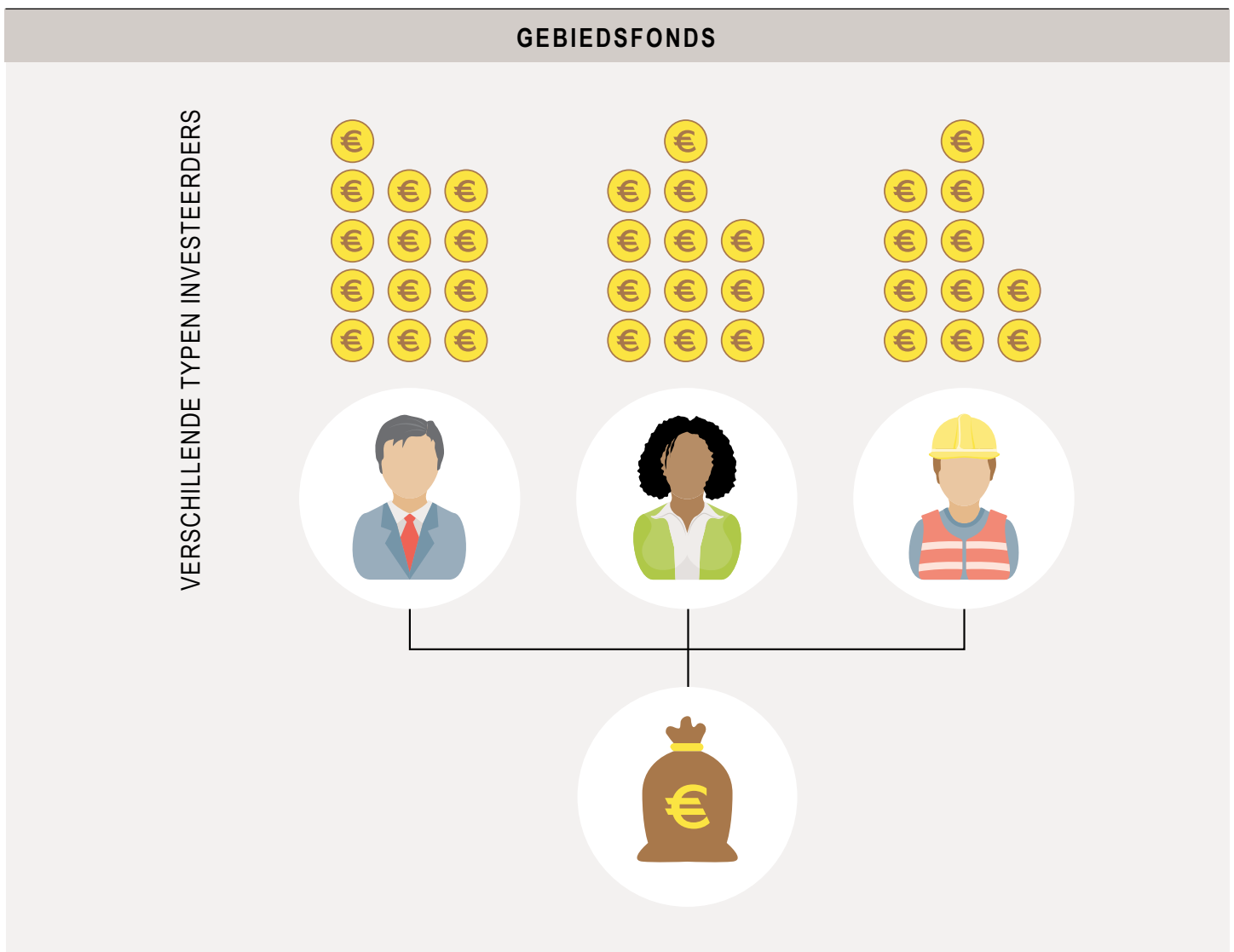
waardecreatie begint met een (beperkte) investering. De noodzaak van grote voorinvesteringen vraagt om een andere wijze van dekking, financiering en het afdekken van risico's. Wie in andere stappen denkt, kan daarmee voorinvesteringen beperken. Maak een risicoafweging. Dit begint met het beseft dat het op gang brengen van woningbouw geen geldmotor is, maar een investering in de stad. Dat maakt in een meer organische gebiedsontwikkeling de **positie van het grondbedrijf** en de vragen over gemeentelijke investeringen anders dan we in de jaren van geheel integrale gebiedsontwikkeling gewend waren.

## 2 Financiering en het bestemmingsplan

De koppeling tussen financiering en bestemmingsplan is relevant. Elke wijziging is bepalend voor het verrekenen van de kosten. Wie nadenkt over financiering, verdiept zich ook in de sturingsfilosofie: hoe willen en kunnen we sturen? Dit is ook relevant voor het verhalen van de kosten: op welk moment gaan we dat regelen? De filosofie van de Omgevingswet is meer flexibiliteit en sluit daarom aan bij een meer organische

manier van ontwikkelen. Bij een flexibel bestemmingsplan lijkt het alsof er minder grip is en zijn er minder mogelijkheden voor het **verhalen van de kosten**. Gemeenten kiezen voor een meer conserverend bestemmingsplan – ook al is dat niet is gericht op ontwikkeling – omdat dit meer grip op lijkt te leveren. Een andere mogelijkheid om meer sturingsmogelijkheden te hebben is meer werken met anterieure overeenkomsten.

## 3 Afstemming op verschillende schaalniveaus



Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling heeft effect op de omgeving. De relatie tussen investeringen in een gebied, noodzakelijke investeringen op bovenwijks niveau en de positieve en negatieve effecten op het omliggende gebied is een lastig vraagstuk. Hiervoor kunnen steden bijvoorbeeld met **gebiedsfondsen** een oplossing creëren. In theorie is het op deze manier bundelen van financiering voor integrale en

vraaggestuurde gebiedsontwikkelingen een aantrekkelijke optie waarmee de eerste ervaringen momenteel worden opgedaan. Als het bouwen van nieuwe woningen bijvoorbeeld ook van invloed is op het rijkswegennet, volgt afstemming op verschillende schaalniveaus en komt de ontwikkeling ook op de MIRT-tafel terecht. Hierbij is timing belangrijk: voer de gesprekken op het juiste moment in het proces.

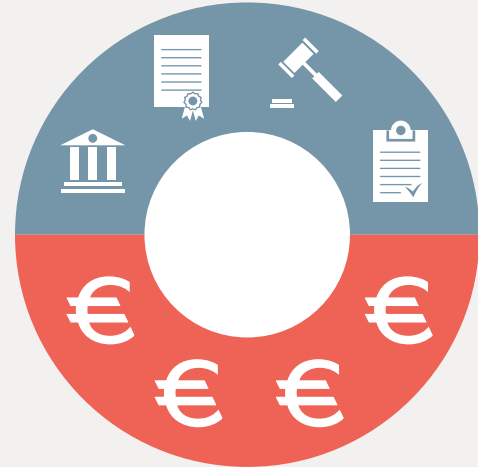
## 4 Maatschappelijke doelen en meervoudige waarde laten meewegen

In discussies over meer of minder organisch ontwikkelen (Factsheet #1) komen ook diverse sociaal-economische argumenten voor een meer organische gebiedsontwikkeling naar voren. Deze laten zich niet altijd gemakkelijk vertalen in financiële waarden en zijn daardoor lastig om mee te rekenen. Experts doen hier momenteel onderzoek naar. Ook de MKBA helpt bij deze zoektocht. Het blijft echter een dilemma in hoeverre maatschappelijke investeringen en maatschappelijk rendement financiële afwegingen zijn en in hoeverre dit politieke afwegingen zijn.

In het kader van MIRT-onderzoek Zuidvleugel is een analyse gemaakt van belemmeringen bij binnenstedelijke transformatie. Hierbij is ingegaan op mogelijke oplossingsrichtingen. Uit deze analyse blijkt dat in ongeveer 50 procent van de gevallen de belemmeringen kunnen worden weggenomen door betere inhoudelijke plannen en betere wet- en regelgeving (lokaal en nationaal). Voor de overige 50 procent zijn financiële instrumenten nodig.

### BELEMMERINGEN BIJ BINNENSTEDELIJKE TRANSFORMATIE

INHOUDELIJKE PLANNEN EN BETERE WET- EN REGELGEVING



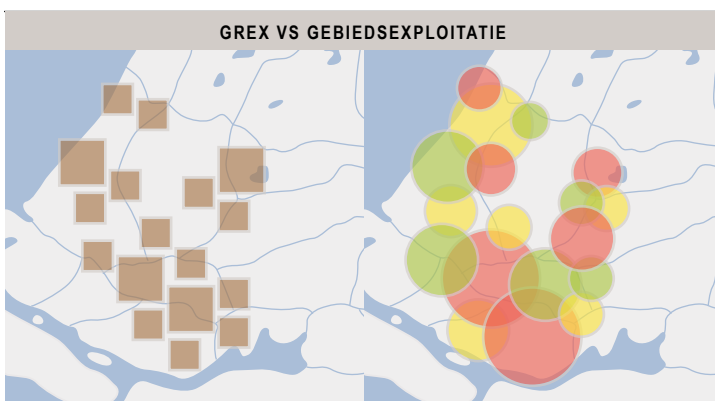
DIVERSE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

## Transformatiefonds

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling heeft vaak te maken met onrendabele investeringen die bottlenecks vormen bij het op gang brengen van gebiedsontwikkeling. Denk hierbij aan het bouwen of verplaatsen van bruggen, wegaanpassingen, OV-ontsluiting, het verwijderen van een opslagdepot of het verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Het gaat om kosten die niet redelijkerwijs uit de opbrengsten van het gebied

te bekostigen zijn. De mogelijkheid om grote voorinvesteringen te dekken is bij gemeenten vaak gering. Zeker sinds het aflopen van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing en eerdere regionale of anderszins aangemaakte specifieke regelingen. Ook hebben gemeenten beperkte financiële mogelijkheden om de kosten volledig zelf te dragen. Voor deze kosten kan een transformatiefonds uitkomst bieden.

## Buiten de GREX denken



Gemeenten zijn er in het verleden gewend aan geraakt de eigen financiën te voeden via gebiedsontwikkelingen. Dat deze 'inkomsten' tijdens een inzakkende woningmarkt uit de gemeentebegroting wegvielen, betekende dat veel gemeenten ook op andere thema's minder te besteden hadden. Het verbreden van de grondexploitatie (GREX) tot een gebiedsexploitatie en het vergroten van de mogelijkheden voor inkomsten van de gemeenten lijken oplossingen voor dit probleem. Bij gebiedsexploitatie worden verschillende financieringsstromen aan elkaar gekoppeld en in de beheerfase meegenomen in de exploitatie.

# Stedelijke herverkaveling

De gemeente kan ook andere initiatieven ondernemen en ondersteunen die ontwikkelingen mogelijk maken. Als de huidige kavelstructuur en eigendomssituatie een goede en snelle uitvoering van de voorgenomen plannen in de weg staan, kan de gemeente een grondruil in het plangebied stimuleren. Dit wordt ook wel **stedelijke herverkaveling** genoemd. Om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken wordt grondbezit, met verrekening van



waardeverschillen, geruild tussen de eigenaren. De gemeente kan deze stedelijke herverkaveling faciliteren door partijen aan tafel te brengen, de eigendommen in kaart te brengen, een plan te maken en de samenwerkingspartners warm te maken voor een gezamenlijke aanpak. De gemeente faciliteert, eventueel met externe ondersteuning, met als doel dat alle partijen een evenredig aandeel in de ontwikkeling krijgen.

Zie ook op **factsheet 4** ZO!CITY, Bergwijkpark, Meer Merwede

## LINK met de andere factsheets

Er is een duidelijk verband tussen de gekozen ontwikkelingsstrategie en de bijbehorende financiële strategie. Deze keuze hangt mede af van de mogelijkheden die de overheid heeft om geld te genereren voor gebiedsontwikkeling en de noodzakelijke investeringen te doen waarmee vastgoed aan elkaar kan

worden gekoppeld. De keuze hangt ook af van de hoeveelheid eigenaren in een gebied en hun wens en mogelijkheden om samen te werken. De financiële spelregels houden daarnaast sterk verband met de wetten van de markt en planologisch-juridische kaders.

**FACTSHEET #1** [Waarom zou je organisch ontwikkelen?](#)  
**FACTSHEET #2** [Proces: partijen, rollen en belangen](#)

**FACTSHEET #4** [Praktijkvoorbeelden en -instrumenten](#)

### Opdrachtgevers



### Uitvoering



#### Platform31

Bezoekadres: kantoor Stichthage, Koningin Julianaplein 10  
(7e verdieping, ingang hal CS Den Haag), 2595 AA Den Haag

Postbus 30833  
2500 GV Den Haag

+31 (0)70 302 84 84  
info@platform31.nl

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)



kennis van stad en regio