



HOE FINANCIER JE DE INTEGRALE OPGAVE IN STEDEN?

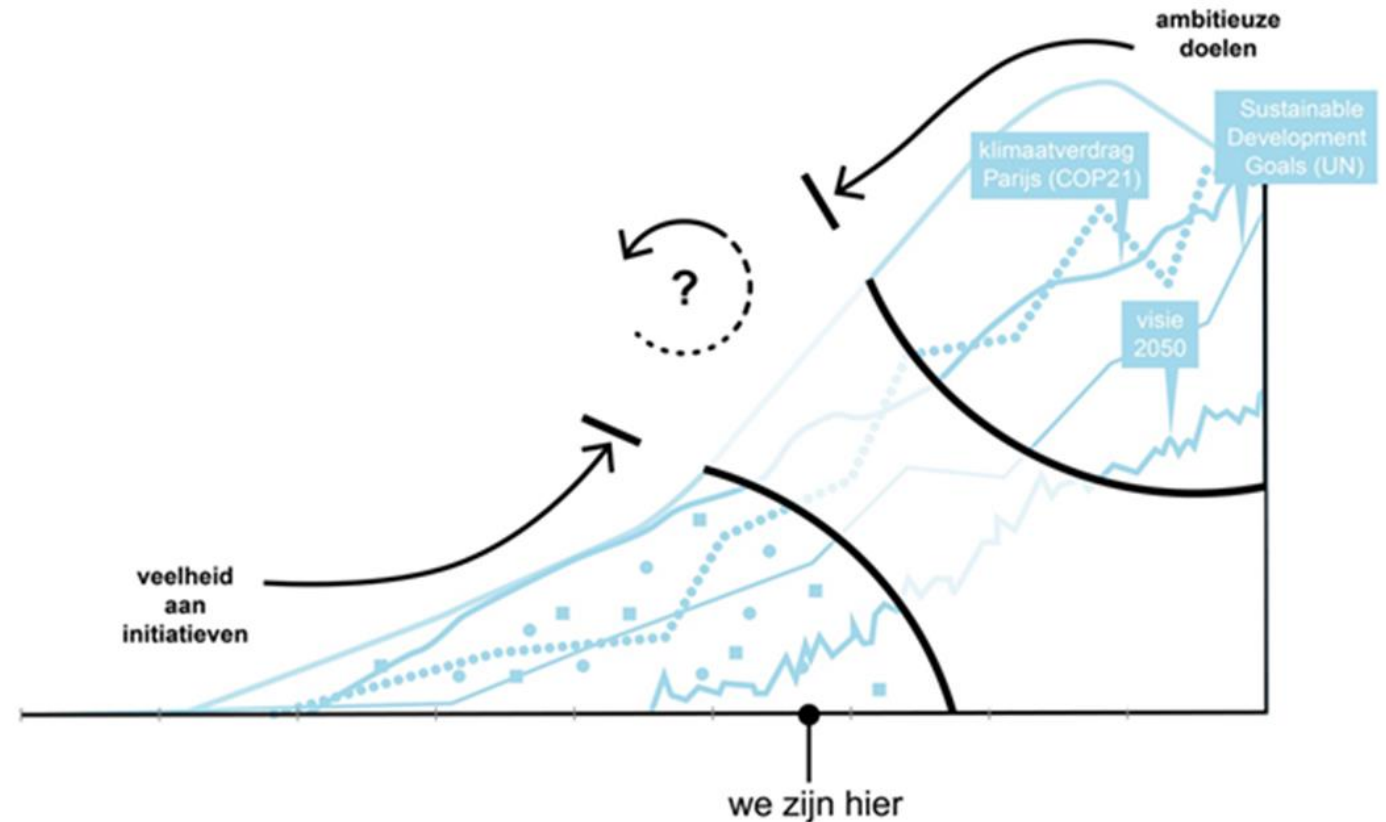
Helen Toxopeus - Jurgen van der Heijden – Wiebe Oosterhoff

Doel City Deal Openbare Ruimte

Omgaan met drukte in boven- en ondergrond
Koppeling ontwikkeling en beheer
Oplossingen voor regelgeving, data en financiering
Stroomlijnen beleid, programmering en uitvoering

Zes ontwikkelteams

- Beleid
- Programmering
- Uitvoering
- Financiën
- Data
- Harmonisatie regelgeving



Kern Ontwikkelteam Financiën



Wiebe Oosterhoff



Helen Toxopeus



Universiteit
Utrecht



Jurgen van der Heijden



Bart Stoffels (CDOR)
Thijs van Spaandonck (Bright)
Rob Hendriks (Utrecht)
Hannah Kandel (Rebel Group)
Frank Mathissen (RVO)
Wieke Tonies (Rotterdam)
Henk-Jan van Alphen (KWR)
Fred van Nistelrooij (Tilburg)
Berry Gersonius (Dordrecht)
Marcelina Leigh (LNV)
Alice Paffen (LNV)
Vincent van der Gun (BZK)
Sandra Kessels (BZK)
Daniëlle Freriks (BZK)
Rik Heinen (I&W)
Hester de Boer (I&W)
Eva Baron (I&W)
N. Schelle (VWS)
Anna Krämer (Groningen)
Tamara Ekamper (Groningen)
Alex Schipperheijn (Den Haag)
Erik van der Beuken (Amsterdam)
Maarten Claasen (Amsterdam)
S. Vermeulen (Purmerend)
Cora van Zwam (Amertsfoort)
Almer de Jong (Apeldoorn)
Chris Lagendijk (Apeldoorn)
Maaïke Paulissen (Tilburg)
R. Bunschoten (Purmerend)
Harteveld (Zoetermeer)
Jochem van Maurik (WIJR)

Vijf onderzoeken

1. Overzicht baathouders en financieringsconstructies (2022)



2. Integrale financiering binnen bestaande wet- en regelgeving (2023)



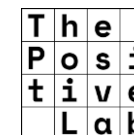
3. Inkoop- en contractvormen integrale aanbesteding (2023)



4. Investeringsplatforms en integrale fondsvorming (2024)



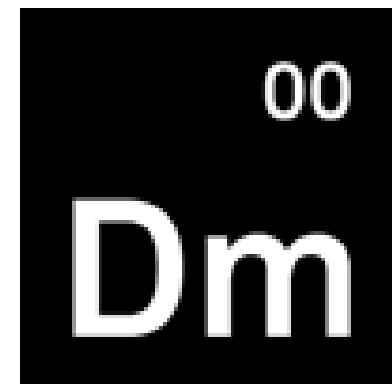
5. Lifecyclefinanciering (2024)



1. Welke financieringsconstructies zijn er?

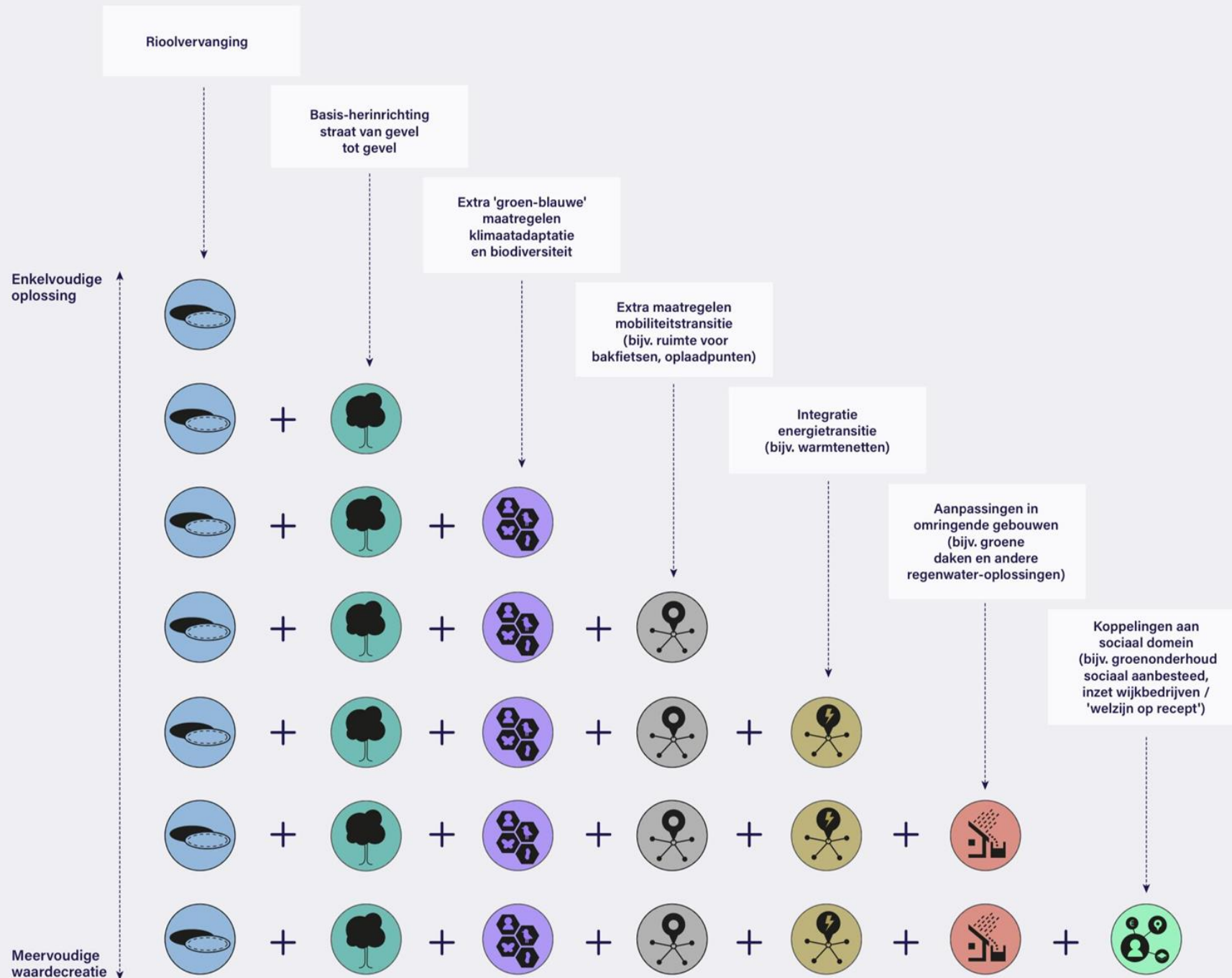
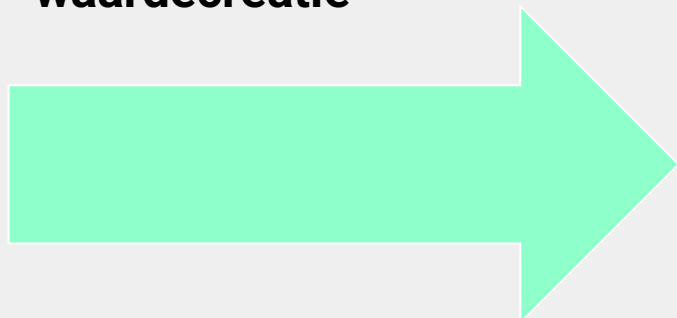


Onze vraag: "Zoeken naar integrale financieringsconstructies en baathouders gekoppeld aan de diverse cases van de CDOR waarin we bestaande middelen van overheden en marktpartijen zo gericht mogelijk willen inzetten."



van een eenvoudige
ingreep

naar meervoudige
waardecreatie

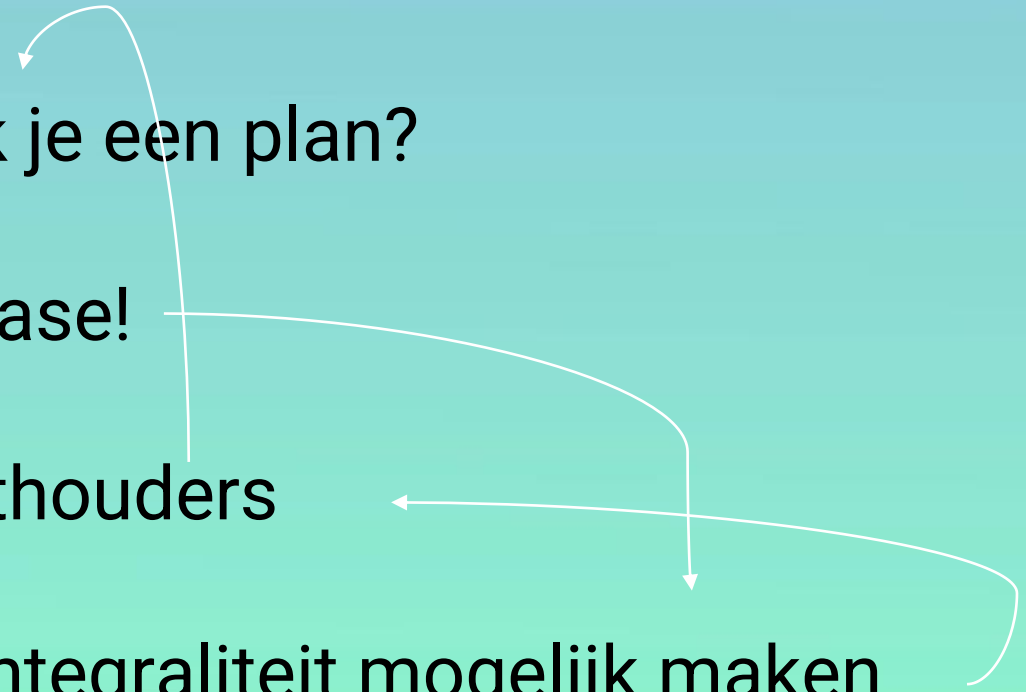


**Integraal is de heilige graal.
Iedereen wil het. Slechts zelden lukt het.**

Zes struikelblokken

- Bestuurlijke versnippering
- Gebrek aan ambtelijke probleem eigenaarschap
- Onvoldoende betrokken baathouders
- Gebrek aan lange termijn horizon
- Voldoende investeringsbudget, onvoldoende integrale besteding
- Ontbreken van een integrale initiatieffase

Cruciale factoren

- Locatie: Voor wat voor wijk maak je een plan?
 - Fasering: Start met een initiatieffase!
 - Baathouders: Betrek diverse baathouders
 - Instrumentarium: Kies tools die integraliteit mogelijk maken
- 
- ```
graph TD; A[Fasering: Start met een initiatieffase!] --> B[Baathouders: Betrek diverse baathouders]; B --> C[Instrumentarium: Kies tools die integraliteit mogelijk maken];
```



# Les 1: Betrek Baathouders

## Stadscentrum

In het stadscentrum hebben detailhandel, cultuur en horeca de overhand. In veel gevallen zijn deze partijen in een centrumorganisatie of winkelstraatmanagementorganisatie verenigd. Dit biedt een basis om een BIZ op te stellen.

Net als in de historische stadswijk hebben de eigenaren en ondernemers in het centrum een eigen urgentie om aan de slag te gaan met de huidige hitte en droogte en wat directe economische impact. tot lege (Geen titel) en c. Een aantrekkelijk winkelgebied verbruikt meer gebouwen. spelen een belangrijke rol in c. het lange termijn onderhoud, kwaliteitsnormen hanteren en Aanvullend wordt gebied ook veiliger door meer diverse gebouwen.

## Naoorlogse woonwijk

Deze wijken kenmerken zich door verweerd corporatiebezit, hoogbouw, brede wegen en gescheiden ruimtegebruik. Er is heel veel openbare ruimte, vaak met onderhoudsvrij en onder benut groen. De auto voert de boventoon. Er is veel parkeergelegenheid in de vorm van parkeeroffers. Er zijn een aantal doorgaande fietspaden, maar verder is weinig aandacht voor fietsers. De flats ontberen vaak plekken voor (kinder)fietsen, elektrische laadpalen of plekken voor scootmobielen. Er zijn weinig tot geen deelauto's. De wijk is monofunctioneel ingericht: wonen, werken en winkelen zijn apart georganiseerd. Dit zorgt voor weinig open op de straat, onveilig groen in de avonden en gebrek aan gebruik van de vele buitenruimten. Veel winkelcentra in deze wijken kampen met leegstand en achterstallig onderhoud.

Er zijn weinig passende (maatschappelijke) voorzieningen in de wijk. Tegelijkertijd speelt hier sociale problematiek, zoals financiële druk, eenzaamheid en gezondheidsproblemen onder kwetsbare bewoners.

## Kansen

- 1 (Gemeentelijk) lange termijn
- 2 Gebiedsorganisatie en / c
- 3 Inhaken op urgente bij va vanwege stranded assets
- 4 Nieuwbouw als hefboom gebiedsfinanciering
- 5 Transitie van de retail naar

## Kansen

- 1 Meer ruimte om grootschalige interventies te doen
- 2 Kans voor collectieve aanpak en bijdrage financiering via woningcorporaties en VVE's
- 3 Koppeling met sporten, gezondheid, werkgelegenheid en talentontwikkeling biedt toegang tot andere financieringsbronnen en structurele samenwerkingen
- 4 Verdichting biedt ruimte voor investeringen openbare ruimte en realisatie collectieve bron voor verwarmen.

Kansen

## Baathouders

- Gebouwen
  - Woningcorporaties
  - Particuliere verhuurders
  - Bewoners huur
  - Bewoners eigenaars

Kansen

Urgenties

## Baathouders

- Wonen
  - Woningcorporaties
  - Particuliere verhuurders
  - Eigenaren commercieel vastgoed
  - Bewoners huur
  - Particuliere woningeigenaren
  - Eigenaren maatschappelijk vastgoed: kdh, school, huisarts

- Voorzieningen
  - Wijkverpleging / wijkgezondheidscentrum / huisarts
  - Winkeliers
  - Scholen

- Mobiliteit
  - Openbaar vervoer
  - Autodeel bedrijven

- Bodem
  - Rijkswaterstaat / waterschap
  - Telecom bedrijven
  - Drankwaterbedrijf
  - Netbeheerder

- Financiers
  - Verzekeraars
  - Banken

- Gemeente
  - Gemeente: grondzaken
  - Gemeente: rioolbeheer
  - Gemeente: waterbeheer
  - Gemeente: mobiliteit
  - Gemeente: beweging en sporten
  - Gemeente: energietransitie
  - Gemeente: groenontwikkeling en -beheer
  - Gemeente: openbare ruimte beheer
  - Gemeente: economie

*‘Verschillende wijken, verschillende baathouders en financiële kansen’*

Vijf strategieën om baathouders te betrekken:

1. Kostenbesparing
2. Risicoreductie
3. Opbrengsten
4. Verduurzaming
5. Doelstellingen

Cases City Deal Openbare Ruimte:  
03 Samen aan de slag in de wijk, Sprekelaar Apeldoorn  
08 Proeftuin Aardgasvrij de Wijert, Groningen  
10 Integrale wijk aanpak Slaaghuik, Leiden  
13 Integrale wijk aanpak, Meerzicht Zoetermeer

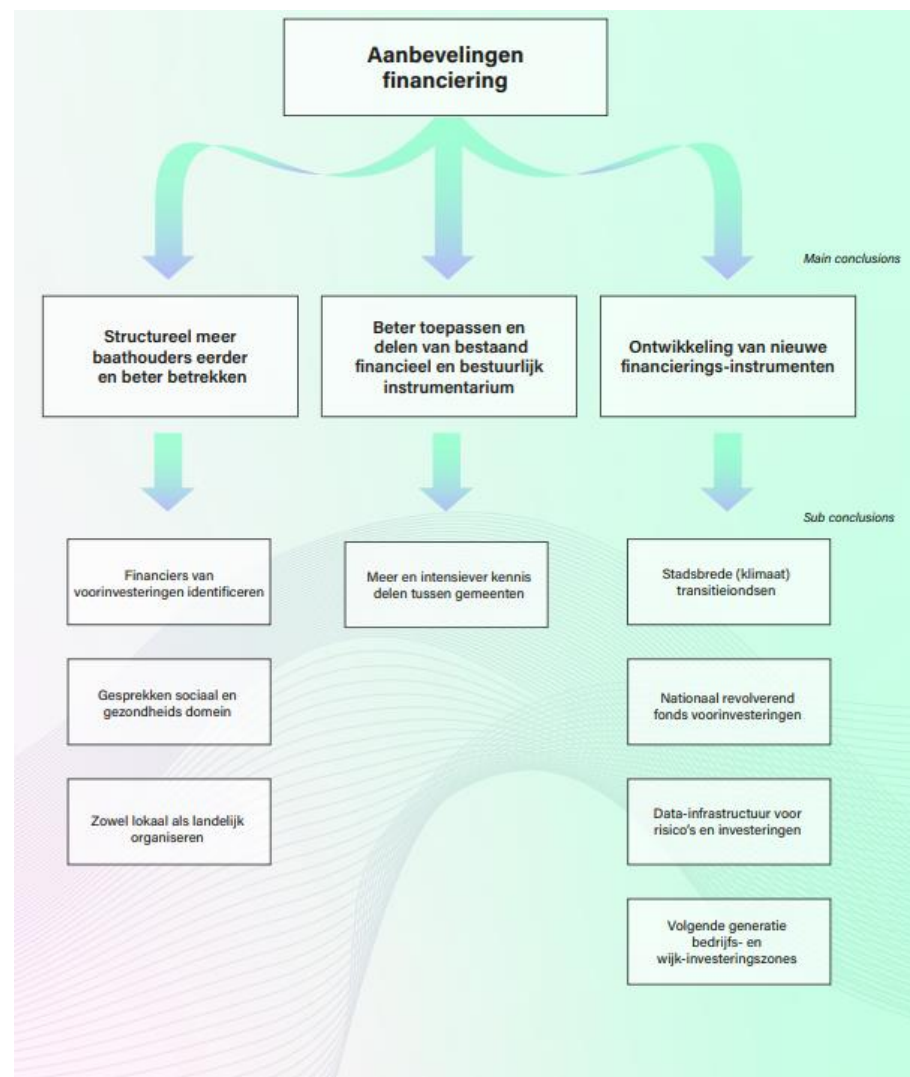
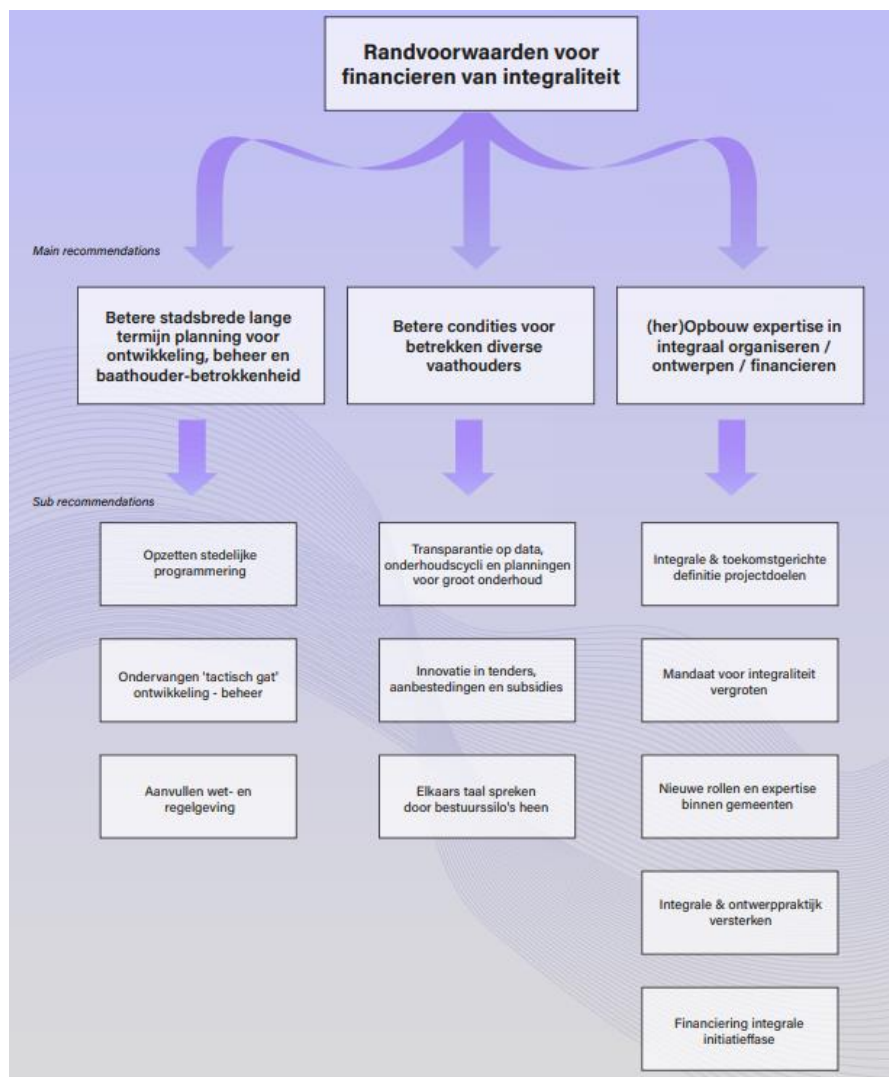
# Les 2: Er zijn veel financiële instrumenten



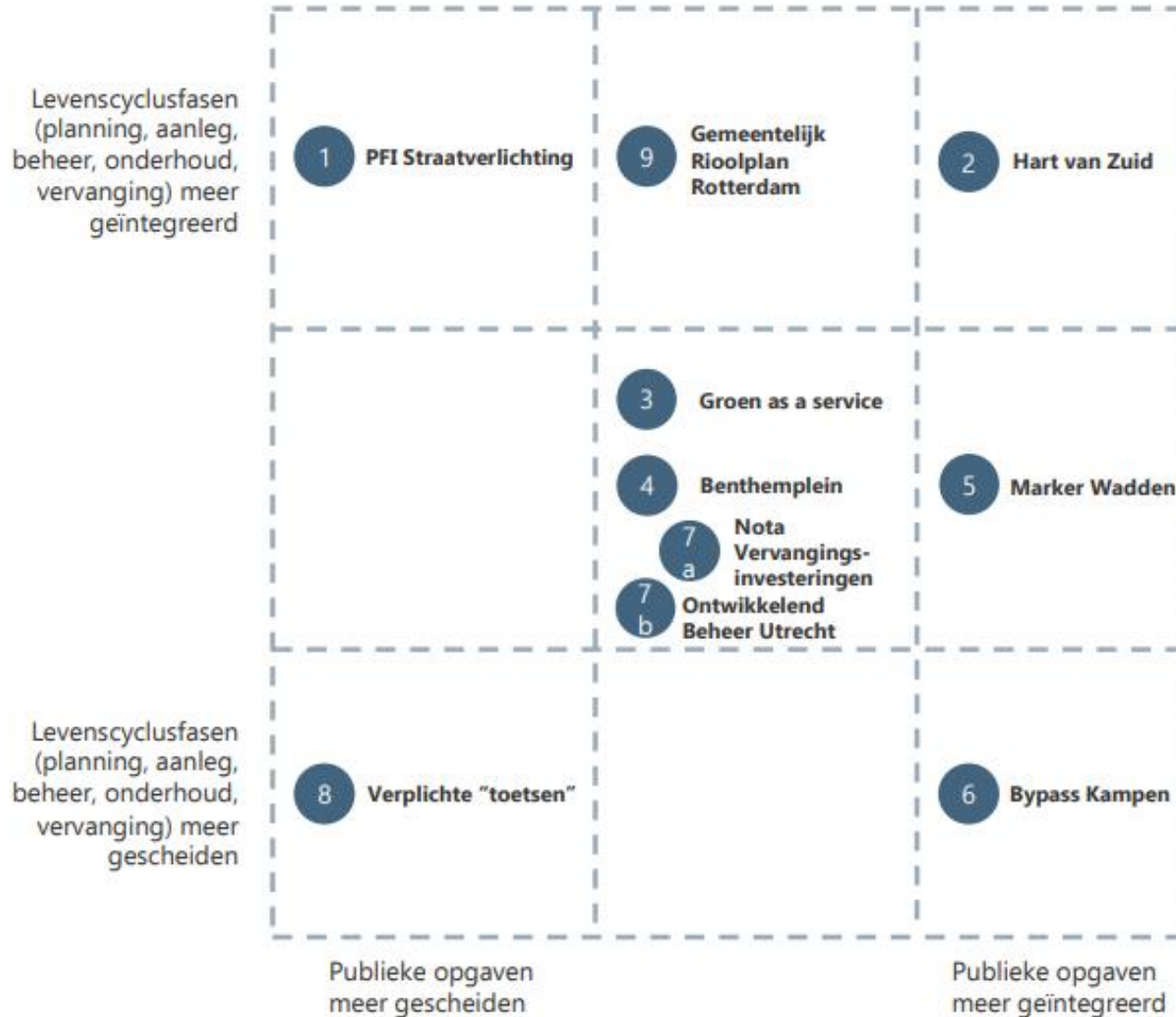
Taxonomie instrumentarium:

1. Bestuurlijke instrumenten
2. Bestaande financiële instrumenten
3. Inzet Stadmakers en sociale middelen
4. Meervoudige fondsen
5. Meervoudige verdienmodellen voor gebieden
6. Vastgoedgerelateerd instrumentarium
7. Obligatie-instrumenten
8. Impact en risico-instrumenten
9. Andere vormen van partnerschap

# Les 3: Belangrijke randvoorwaarden



## 2. Wat kan er binnen bestaande regelgeving?





# Drie lessen....

## 1. Bredere toepassing van inkomstenstromen

- Rioolheffing gebruiken voor bovengrondse watermaatregelen
- Inkomsten woningbouw gebruiken voor bovenwijkse voorzieningen
- Inkomsten toerisme gebruiken voor natuurbeheer

## 2. Samenwerken in én tussen publieke organisaties

- Aparte projectorganisatie (bijv. Markerwadden)
- Bestuurlijke overeenkomst (bijv. Bypass Kampen)
- Bij elkaar brengen van kennis en geld (bijv. Benthemplein)

**Publiek domein moet dit registreren!**

## 3. Ontschotten van begrotingen

- Lange termijnafspraken met private partijen (led-verlichting)
- Samenvoegen van kapitaalslasten (nota vervangingsinvesteringen)

# Altijd maatwerk.....

|                                                                | Integratie van levenscyclusfasen | Integratie van opgaven | Breed toepassen inkomstenstromen | Samenwerking publieke organisaties | Ontschotten van begrotingen |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 1 PFI Straatverlichting                                        | ✓                                |                        |                                  |                                    | ✓                           |
| 2 Hart van Zuid                                                | ✓                                | ✓                      |                                  | ✓                                  | ✓                           |
| 3 Groen as a service                                           | ✓                                |                        |                                  |                                    |                             |
| 4 Benthemplein                                                 | ✓                                | ✓                      |                                  | ✓                                  |                             |
| 5 Marker Wadden                                                |                                  | ✓                      | ✓                                | ✓                                  |                             |
| 6 Bypass Kampen                                                |                                  | ✓                      |                                  | ✓                                  |                             |
| 7 Nota Vervangingsinvesteringen/<br>Ontwikkelen Beheer Utrecht | ✓                                |                        |                                  |                                    | ✓                           |
| 8 Verplichte "toetsen"                                         |                                  |                        |                                  |                                    | ✓                           |
| 9 Gemeentelijk Rioolplan Rotterdam                             | ✓                                | ✓                      | ✓                                |                                    |                             |

### 3. Hoe kunnen we integraal aanbesteden?



# Risicobeheersing

## Transactionele risicobeheersing

- Technische specificaties mogelijk
- Projectonderdelen zijn overzichtelijk
- Eén of beperkt aantal eigenaren

## Relationele risicobeheersing

- Specificaties niet volledig uitgeschreven
- Veel onzekerheden
- Meerdere eigenaren

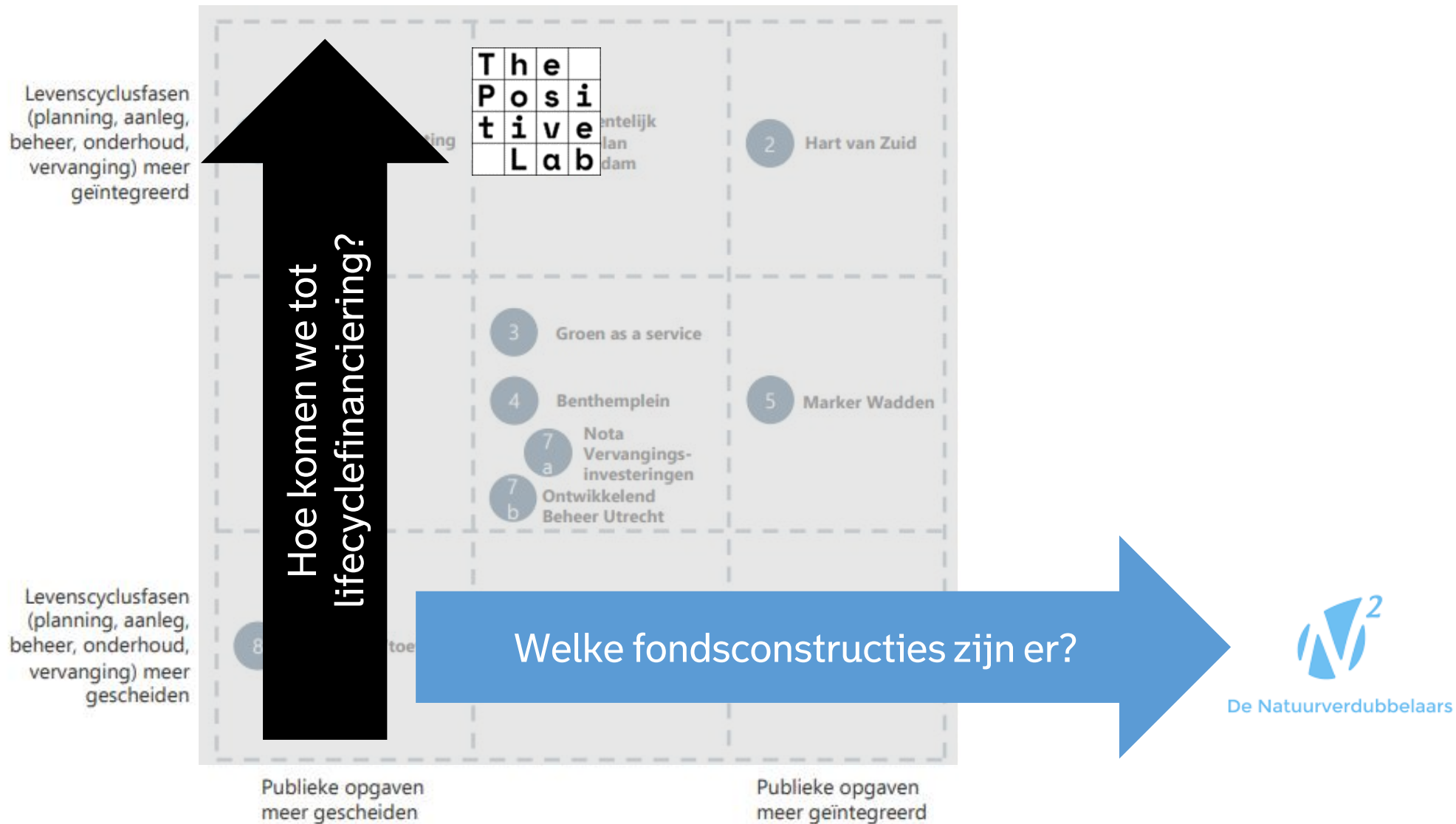


### Wat kenmerkt succesvolle samenwerking?

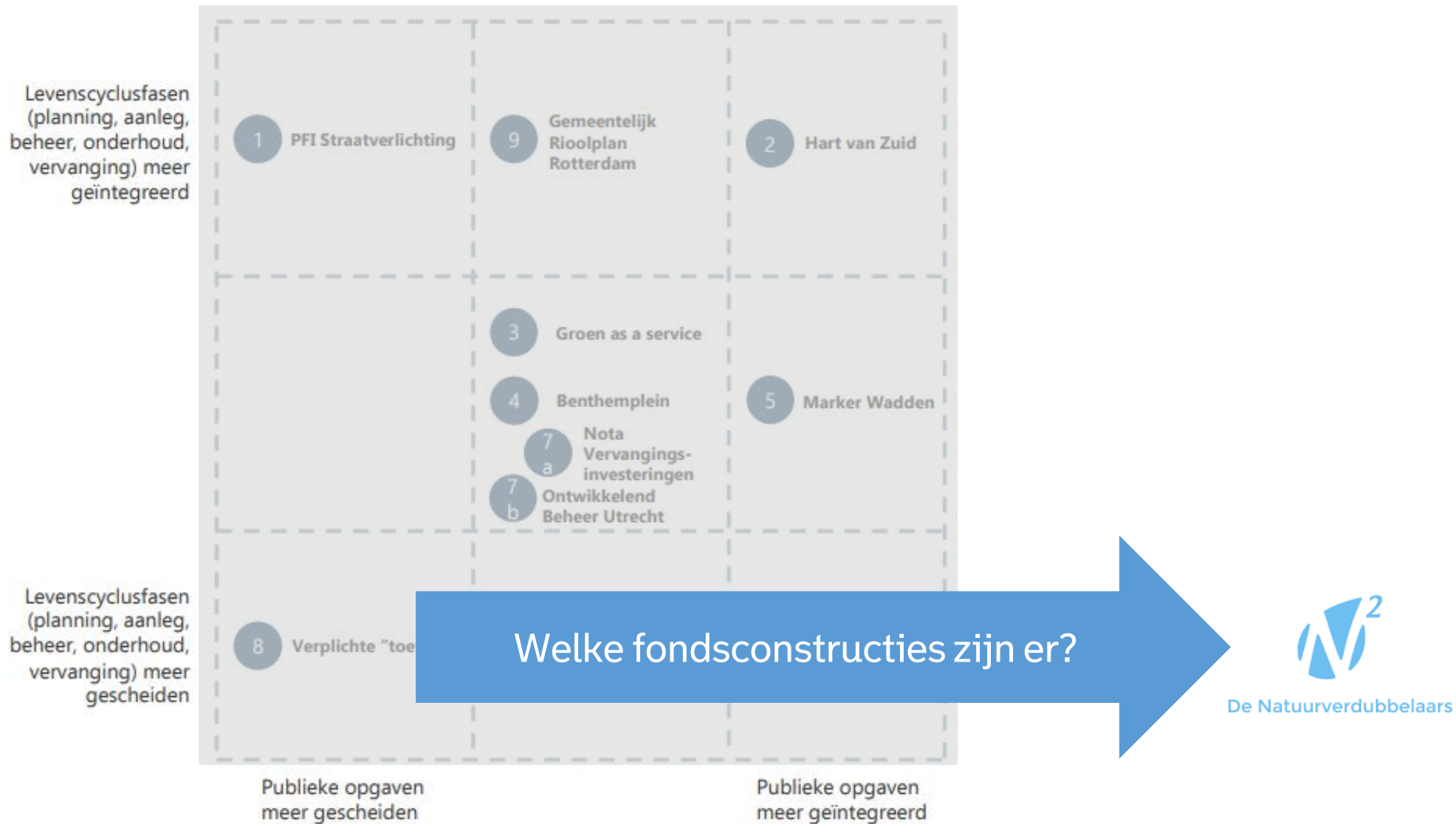
- *Transparantie* van ieders belangen.
- *Korte lijntjes*, bijvoorbeeld door app contact, ook buiten kantoortijden wanneer burgers of vrijwilligers betrokken zijn.
- *Fysiek* samenkomen.
- *Sterktes en zwaktes* op elkaar afstemmen.



# Integratie tussen kolommen en in de tijd....



# Integratie tussen kolommen en in de tijd....



## 4. Welke integrale fondsconstructies zijn er?

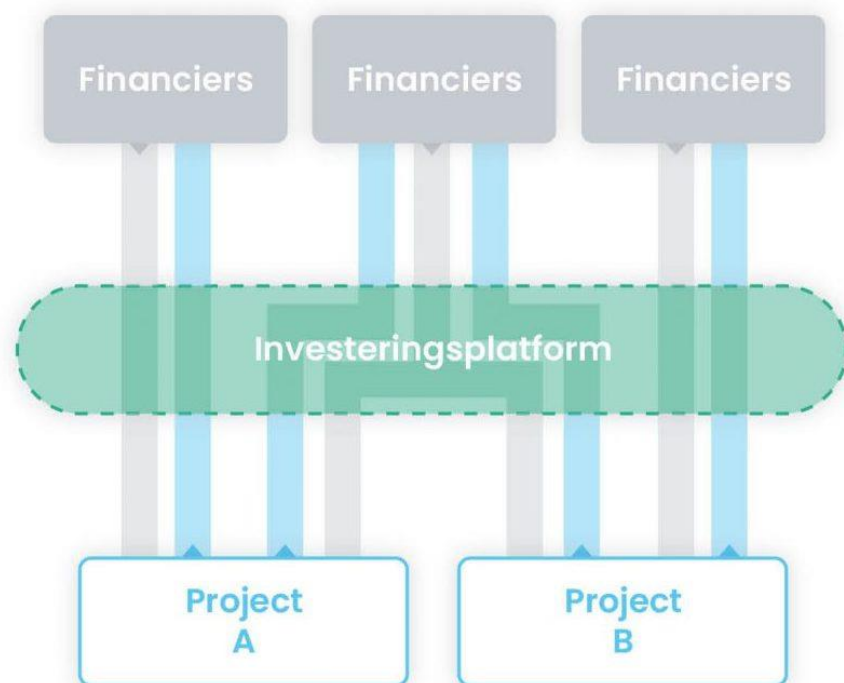
Onze vragen:

- Hoe een structuur op te zetten waarmee op projectbasis integrale financiering gefaciliteerd kan worden voor meervoudige waardecreatie (werknaam '**investeringsplatform**')?
- Hoe op structurele basis integrale financiering te realiseren voor meervoudige waardecreatie (werknaam '**integrale fondsvorming**')?

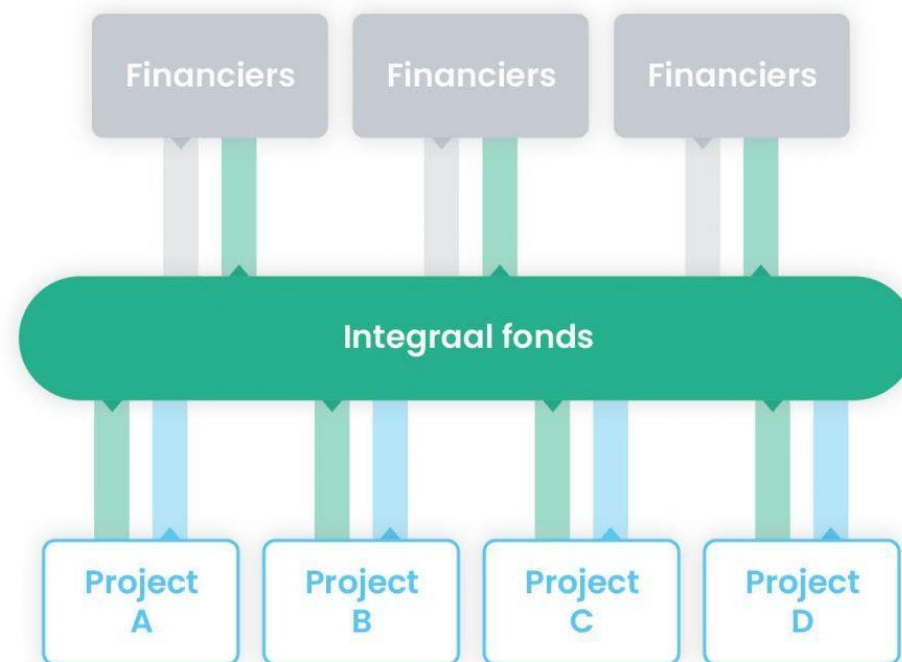


# Platform of funds

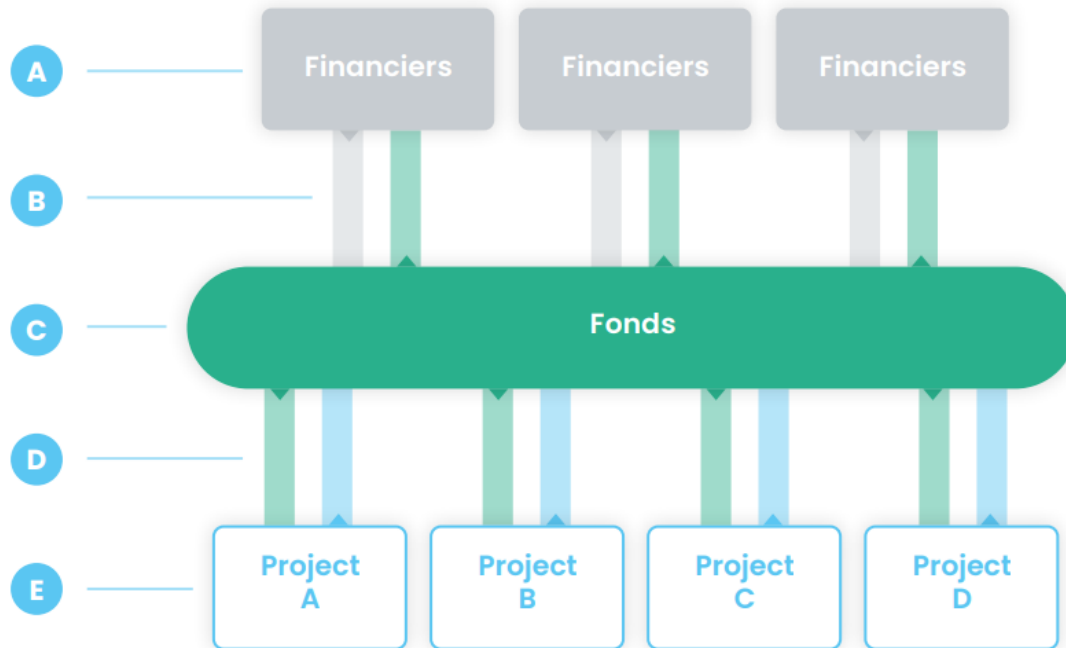
Investeringsplatform



Integraal fonds



# Fondsvarianten

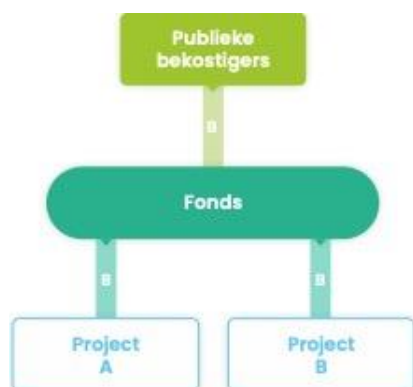


- A. Financiers (publiek of publiek privaat)
- B. Financieringsinstrument (subsidie of budget)
- C. Fondsstructuur
- D. Terugbetaling financiers (wel/niet revolverend)
- E. Wijze van financiering (voorwaarden, fases)

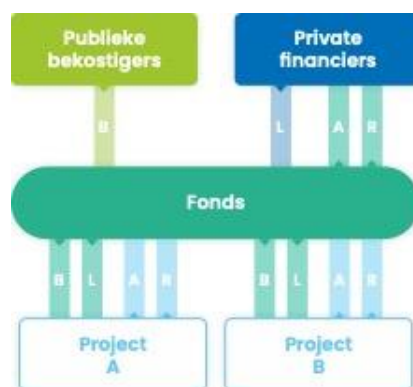


# Fondsvarianten - archetypen

Publiek bekostigingsfonds



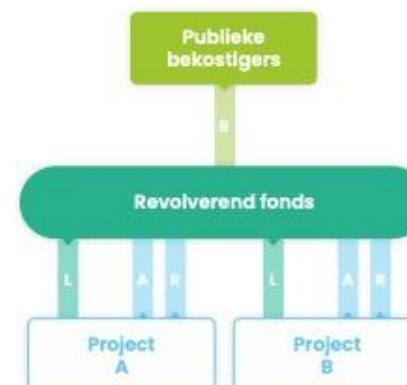
Publiek-privaat blended financieringsfonds



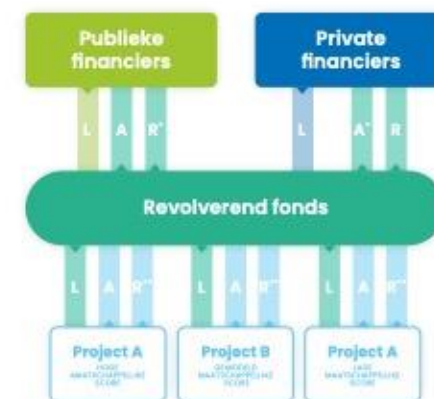
Publiek-privaat ontwikkelingsfonds



Publiek revolverend fonds



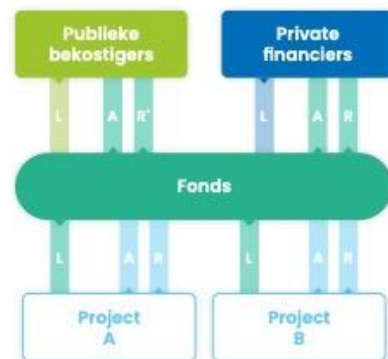
Revolverend resultaatfonds



\* achtergestelde financier

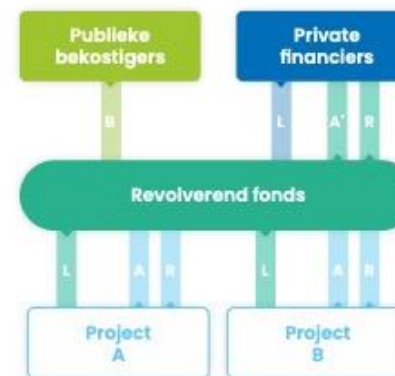
\*\* Rente afhankelijk van maatschappelijke impact project

Publiek-privaat financieringsfonds



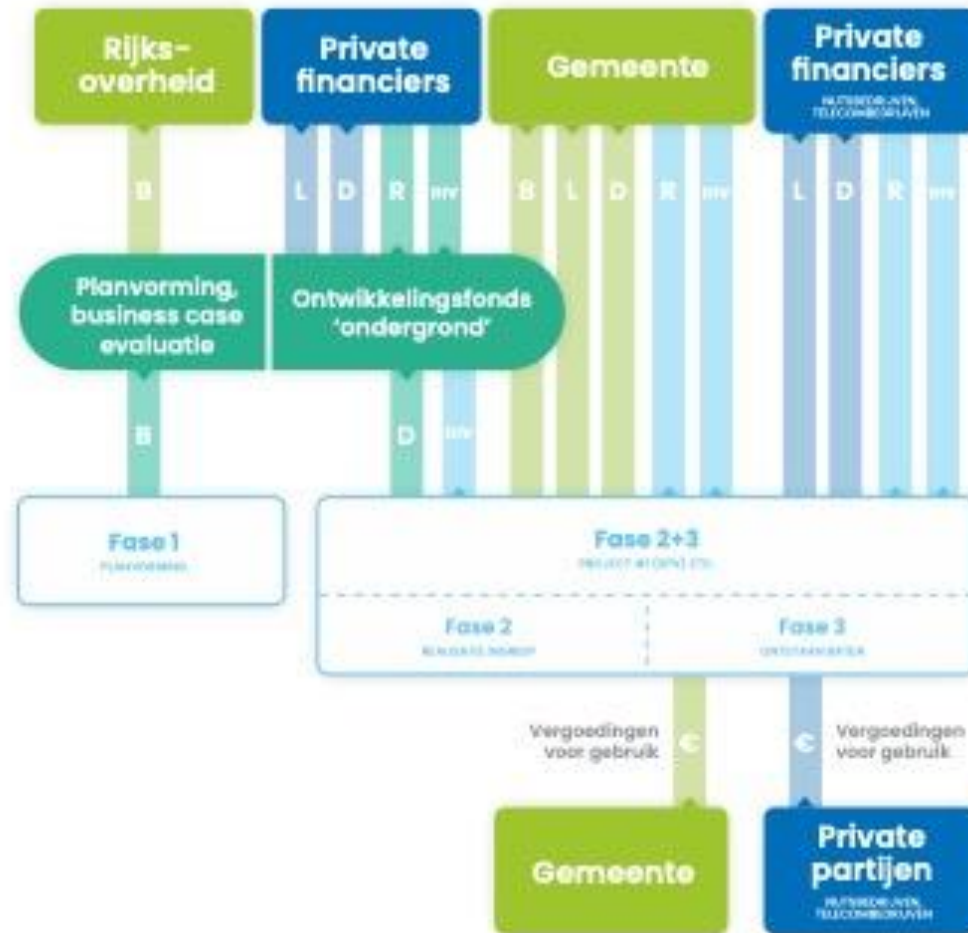
\* achtergestelde financier

Publiek-privaat revolverend fonds



\* geen aflossing, of pas na lange tijd (>30 jr)

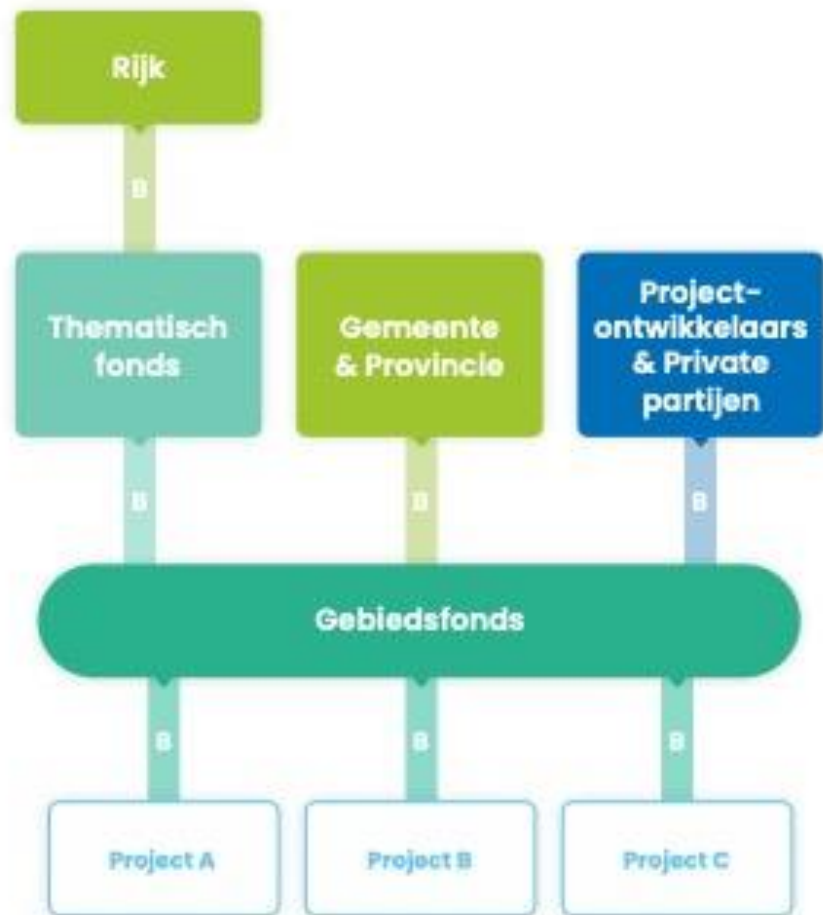
# Financiering van integrale ondergrondse opgave



Voorbeeld: Nationaal revolverend ontwikkelingsfonds 'ondergrond'



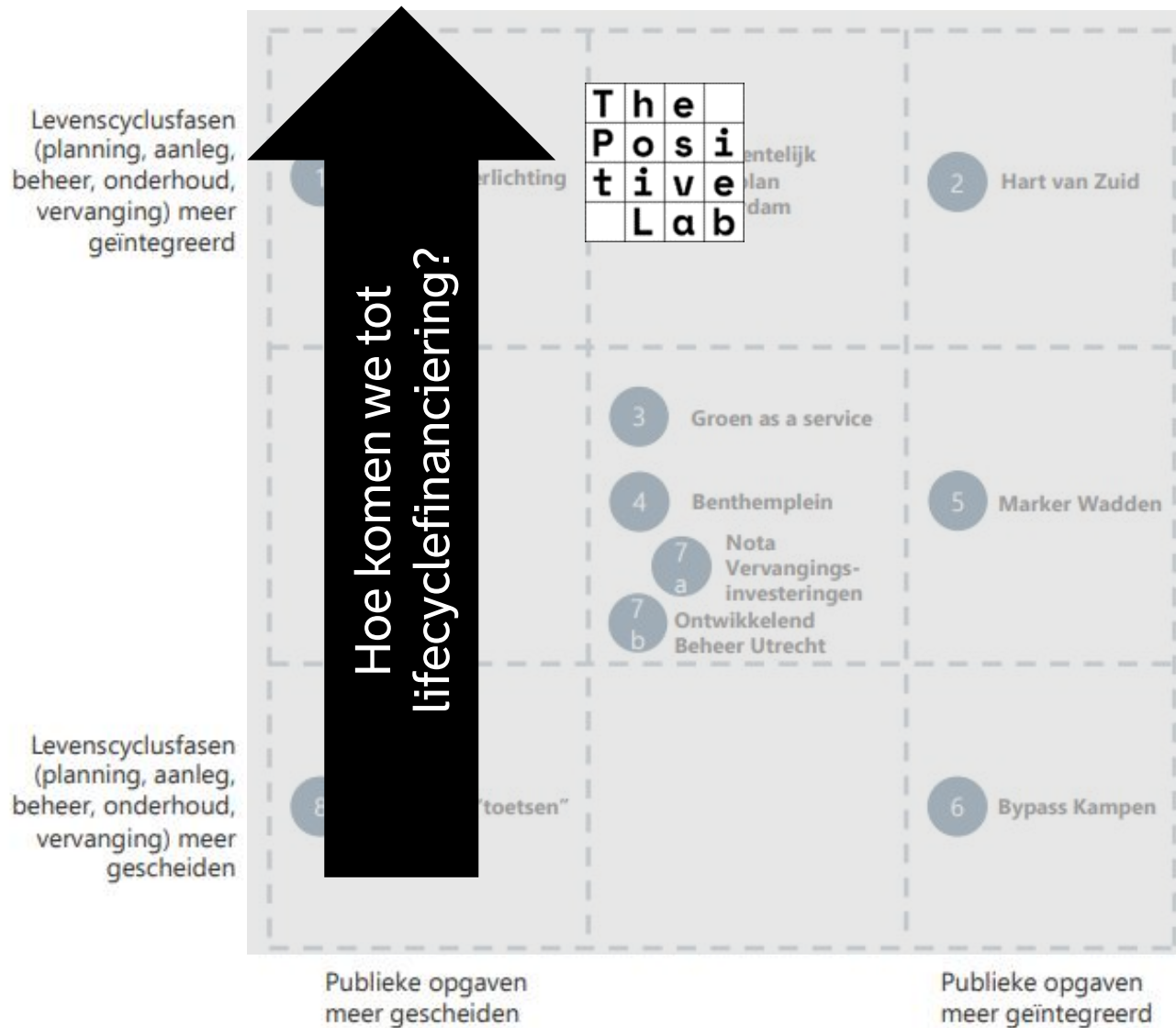
# Financiering van buitenstedelijk groen



Voorbeeld: Nationaal fonds voor regionale gebiedsfondsen buitenstedelijk groen



# Integratie tussen kolommen en in de tijd....

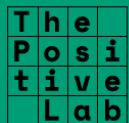


# 5. Kunnen we tot lifecyclefinanciering komen?

## Doorbraak noodzakelijk in de schotten tussen vastgoed- en gebiedsontwikkeling en openbare ruimte

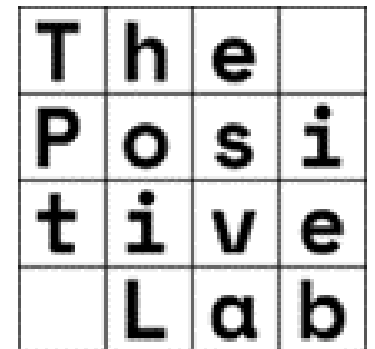
Essay over de bekostiging van  
investerings en beheerkosten in de  
openbare ruimte bij de transformatie  
van het stedelijk gebied

The Positive Lab (Annius Hoornstra en Bas Boeken)  
i.s.m. Guido Mertens en Demetrio Muñoz Gielen



Onze vragen:

- Hoe zou het financiële systeem (binnen een gemeente) beter ingericht kunnen worden om aan de **permanente transformatieopgave** te voldoen en om meer recht te doen aan de **circulaire aanpak** van de stad?
- Is **integratie van de GREX met de financiering van beheer** tot één lifecyclefinanciering een oplossing?
- Welke **(stelsel)wijzigingen** zijn hiervoor noodzakelijk?





# 11 Oplossingsrichtingen

1. Een aangescherpt programma van eisen
2. Het maken van werk met werk
3. Het activeren van kosten in de gemeentelijke grondexploitatie
4. Het breed toepassen van het wettelijk kostenverhaal
5. Het verdelen van kosten over een breder programma of gebied
6. Het ontschotten in de gemeentebegroting
7. Het maken van verbindingen met andere gemeentelijke inkomsten
8. Het aanpassen van wet- en regelgeving
9. Het anders organiseren van de ontwikkeling en/of het beheer
10. Het verbreden van het opdrachtgeverschap naar andere baathouders
11. Het vormen van nieuwe investeringscoalities en financiering

# 11 Oplossingsrichtingen

1. Een aangescherpt programma van eisen
2. Het maken van werk met werk
3. Het activeren van kosten in de gemeentelijke grondexploitatie
4. Het breed toepassen van het wettelijk kostenverhaal
5. Het verdelen van kosten over een breder programma of gebied
6. Het ontschotten in de gemeentebegroting

|         | Kosten/opbrengsten<br>per huishouden naar<br>type gebied | Vervangings-<br>kosten | Kosten Schoon | Opbrengsten OZB,<br>parkeergelden,<br>afvalstoffen- en<br>reinigingsheffing |
|---------|----------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 7. Het  |                                                          |                        |               |                                                                             |
| 8. Het  |                                                          |                        |               |                                                                             |
| 9. Het  |                                                          |                        |               |                                                                             |
| 10. Het |                                                          |                        |               |                                                                             |
| 11. Het |                                                          |                        |               |                                                                             |
|         | Hoogstedelijk                                            | € 8.160,-              | € 7.630,-     | € 49.170,-                                                                  |
|         | Stadswijk                                                | € 8.210,-              | € 4.075,-     | € 45.010,-                                                                  |
|         | Tuinstad                                                 | € 13.910,-             | € 3.970,-     | € 42.960,-                                                                  |
|         | Uitbreidingswijk                                         | € 31.890,-             | € 4.540,-     | € 53.270,-                                                                  |

# 11 Oplossingsrichtingen

1. Een aangescherpt programma van eisen
2. Het maken van werk met werk
3. Het activeren van kosten in de gemeentelijke grondexploitatie
4. Het breed toepassen van het wettelijk kostenverhaal
5. Het verdelen van kosten over een breder programma of gebied
6. Het ontschotten in de gemeentebegroting
7. Het maken van verbindingen met andere gemeentelijke inkomsten
8. **Het aanpassen van wet- en regelgeving**
9. **Het anders organiseren van de ontwikkeling en/of het beheer**
10. Het verbreden van het opdrachtgeverschap naar andere baathouders
11. Het vormen van nieuwe investeringscoalities en financiering

# Vijf lessen

1. Er is nu al heel veel mogelijk
2. Breng de baathouders in beeld
3. Zoek de juiste financieringsconstructie
4. Ga uit van de levenscyclus van een gebied
5. Besteed integraal aan

# In gesprek met de experts



Minouche Besters



Enno Gerdes



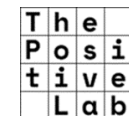
Ruben Nicolas



Daan Groot



Annius Hoornstra





# In gesprek met de experts



Minouche Besters

**stipo**

# In gesprek met de experts



Minouche Besters

stipo



Enno Gerdes

ABEL

# In gesprek met de experts



Minouche Besters

**stipo**



Enno Gerdes

**ABEL**



Ruben Nicolas



# In gesprek met de experts



Minouche Besters



Enno Gerdes



Ruben Nicolas



Daan Groot



# In gesprek met de experts



Minouche Besters



Enno Gerdes



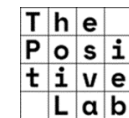
Ruben Nicolas



Daan Groot



Annius Hoornstra





# In gesprek met de experts



Minouche Besters



Enno Gerdes



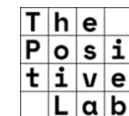
Ruben Nicolas



Daan Groot



Annius Hoornstra



# Workshop 2: Vijf verdiepingstafels

1. Er is nu al heel veel mogelijk
2. Breng de baathouders in beeld
3. Zoek de juiste financieringsconstructie
4. Ga financieel uit van de levenscyclus van een gebied
5. Besteed integraal aan



AEBEL

