

Investeren in integraliteit

Integrale fondsvorming voor meervoudige waardecreatie in de openbare ruimte

11 februari 2025 | Utrecht



Rapport investeren in integraliteit



Vervolgonderzoek – casus voormalige stortplaatsen

- Verkenning naar vorming van fonds en/of investeringsplatform voor het meervoudig herontwikkelen van voormalige stortplaatsen

Samenwerking:



In opdracht van:



Context

- De beschikbare ruimte staat onder druk
- Gemeenten staan voor grote opgaven en verschillende maatschappelijke transities (bijv. klimaat, biodiversiteit, wonen, energie, mobiliteit, sociale cohesie)
- De totale opp. van voormalige stortplaatsen wordt geschat op ~30% van de behoefte voor woningbouw
- Door slim om te gaan met nazorglocaties kunnen we inspelen op de ruimtedruk en maatschappelijke opgaven
- Dit vraagt om anders denken en een integrale manier van werken

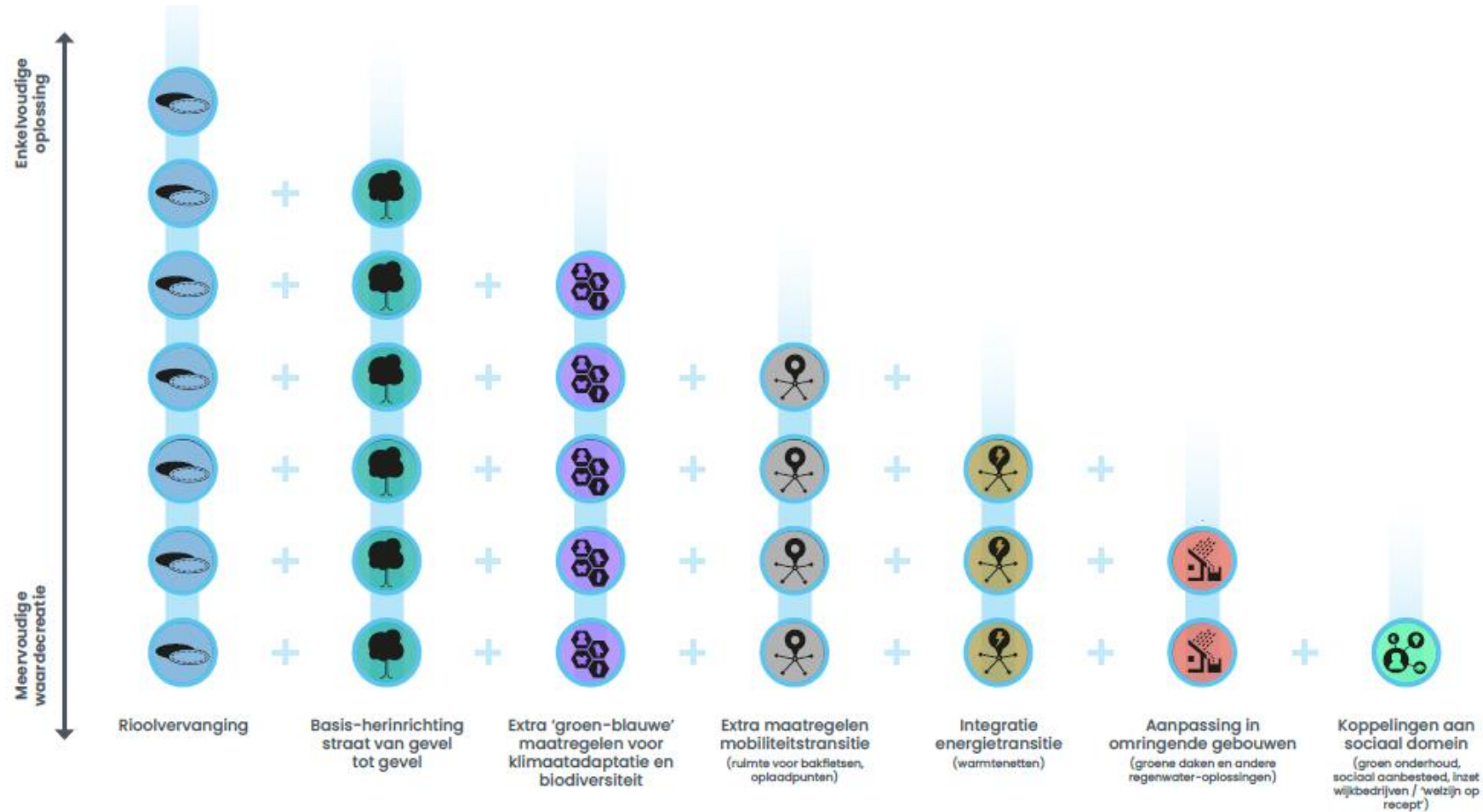
De grote plus van integraliteit

Door verschillende functies en voordelen vanaf de start van een project of interventie bewust te integreren, zowel in tijd als op beleidsthema, ontstaan:

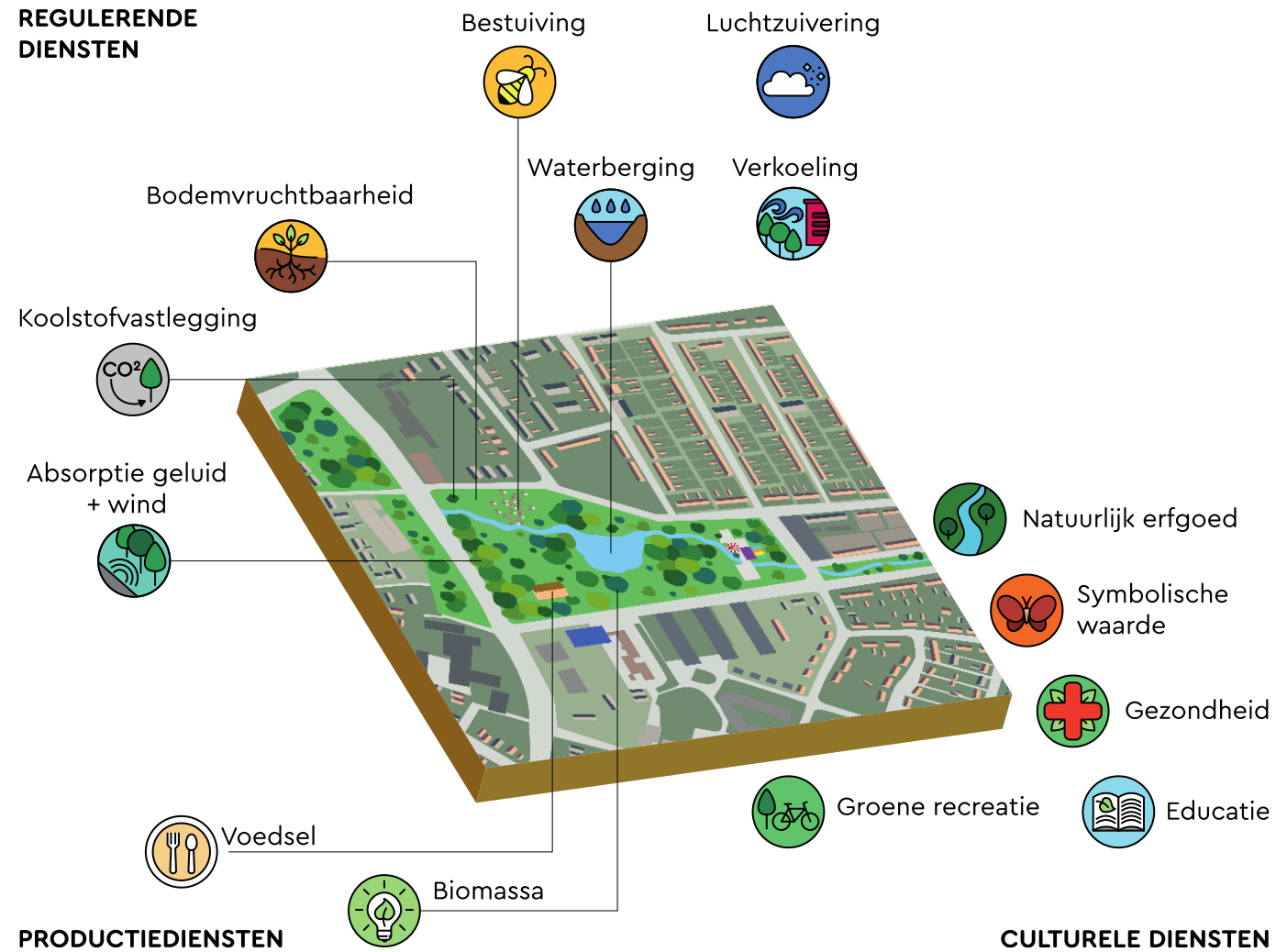
- Oplossingen met een grotere maatschappelijke impact, en een grotere
- Commerciële impact, bijvoorbeeld door waardevermeerdering, risicoverlaging en lagere kosten



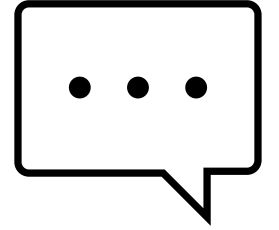
De waarde van meervoudige waardecreatie



De waarde van meervoudige waardecreatie



In tweetallen, ~ 5 min



- Hoe zouden nazorglocaties meervoudig ontwikkeld kunnen worden? Wat zijn interessante functiecombinaties?
- Aan welke opgaven kan het bijdragen?
- Interessante voorbeelden?

Waarde, en dan?

De ladder van Bekostiging - 1

Indicatief voorbeeld werking 'Ladder van bekostiging' Ruimtelijke ontwikkelingen:

Realisatie project X



Waarde, en dan?

Baathouders

- Gemeente
- Projectontwikkelaars
- Woningcorporaties
- Bewoners
- Provincie
- Waterschap
- Drinkwaterbedrijven
- Natuur(organisaties)
- Recreanten
- Verzekeringsmaatschappijen
- Retail en horeca
- Andere bedrijven

≠

Kostendragers

- Gemeente?

Wat maakt financiering van meervoudige waardecreatie lastig?

Organisatorische opgave & veelvoud aan partijen

- Integraliteit niet verankerd in werkwijze & cultuur
- Kostendragers ≠ baathouders
- Veelvoud aan partijen & (commerciële) belangen – versplintering – totaalvisie ontbreekt

Gebrek aan kennis & capaciteit

- Gebrek aan kennis en capaciteit om integrale projecten op te zetten – welke maatregelen en hoeveel kosten deze?
- Business case van integrale projecten complexer dan enkelvoudige projecten

Termijn

- Gebrek aan lange termijn focus - regeertermijn van 4 jaar belemmert continuïteit/langjarige investeringen
- Kosten gaan voor de baat uit
- (ondergrondse) projecten hebben verschillende termijnen

Wat kunnen gemeenten nu al doen?

Onroerend goed gerelateerde instrumenten

- Kostendeling met projectontwikkelaars
- Bedrijfsinvesteringszones (BIZ) / Gebiedsinvesteringszones (GIZ)

Innovatief gebruik van gemeentelijke budgetten

Gemeentelijke bronnen oprekken en/of ontschotten

- Gemeentegelden oprekken en bundelen
- Gemeentegelden ontschotten (bredere doeleinden, bijvoorbeeld rioolheffingsgelden)

Organisatorische processen optimaliseren

- Anticiperende planning
- Belonen van meervoudige verdienmodellen in aanbestedingsprocessen
- Integratie van projectfasen (initiatie, realisatie, onderhoud)

Aantrekken van nieuwe financiering & innovatieve kostenbesparing

Aantrekken van nieuwe financiering:

- Financiële instellingen (leningen, obligaties)
- Hogere overheden (subsidies)
- Instellingen, bedrijven (donaties)
- Waterschappen & nutsbedrijven (resultaatafhankelijke betalingen)
- Verzekeraars (risico-instrumenten)
- Particulieren (*crowdfunding*)

Innovatieve kostenbesparing:

- *Right to Challenge*
- 'Stadmakers'

Wat kunnen gemeenten nu al doen?

MECHANISME	CATEGORIE	INSTRUMENT	GEBIEDSRELATIE	BETROKKEN PARTIJEN	JURIDISCHE HARDHEID	
BINNENPLANS KOSTENVERHAAL	TE ONTWIKKELEN GEBIED					
	Kostenverhaal projectontwikkelaars	Grondpositie	Actief grondbeleid (gronduitgifte)	Directe gebiedsrelatie- direct verband tussen kosten & opbrengsten	Gemeente, projectontwikkelaar	Privaatrechtelijk
			Publiek-private samenwerking		Onderneming opgericht door gemeente en projectontwikkelaar, bijv. grondexploitatie-maatschappij	
	Geen grondpositie	Faciliterend grondbeleid - Anterieure overeenkomst - Posterieure overeenkomst	Gemeente, projectontwikkelaar			
		Faciliterend grondbeleid - Kostenverhaal bijdrage via Omgevingsplan	Gemeente, projectontwikkelaar		Publiekrechtelijk (via Omgevingsplan)	
REEDS ONTWIKKELD GEBIED						
Baatbelasting	Baatbelasting	Directe gebiedsrelatie- direct verband tussen kosten & opbrengsten	Gemeente, bestaande vastgoedeigenaren	Publiekrechtelijk		
OVERIGE BIJDRAGEN	TE ONTWIKKELEN GEBIED					
	Financiële bijdrage projectontwikkelaars	Bovenwijkse voorzieningen	Zwakke gebiedsrelatie - indirecter verband tussen kosten & opbrengsten	Gemeente, projectontwikkelaar	Privaatrechtelijk (via anterieure overeenkomst) of Publiekrechtelijk (via Omgevingsplan)	
		Bovenplanse verevening				
		Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen				
	REEDS ONTWIKKELD GEBIED					
Planbaatafoming	Directe planbaten - Kwalitatieve verplichting of kettingbeding bij verkoop - Voorwaarden via erfpacht		Op het perceel - geen verband tussen kosten & opbrengsten - vrij te besteden	Gemeente, bestaande vastgoedeigenaren	Privaatrechtelijk	
	Indirecte planbaten - OZB - Eigen woningforfait - Overdrachtsbelasting		In nabijheid van perceel - geen verband tussen kosten & opbrengsten - vrij te besteden		Publiekrechtelijk (via belasting)	
GEBIEDS-GERICHTE INVESTERINGSZONE	Financiële bijdrage ondernemers	Bedrijven Investerings Zone (BIZ)	Directe gebiedsrelatie- direct verband tussen kosten & opbrengsten	Gemeente, ondernemers	Privaatrechtelijk, publiekrechtelijk vangnet	
	Financiële bijdrage gebiedspartijen	Gebieds Investerings Zone (GIZ)		Gemeente, gebiedspartijen	Privaatrechtelijk	

Voorbeeld onroerend goed gerelateerde instrumenten

Faciliterend grondbeleid – kostenverhaal ruimtelijke ontwikkeling gemeente Delft

- Kostenverhaal door o.a. bijdrage ruimte ontwikkeling vanuit de nieuwe Omgevingswet
- Bijdrage €15 p/m² vloeroppervlak woningequivalent voor nieuwbouw (zowel woningen als kantoren)
- Toerekening van investeringen van 23% van de kosten voor investeringen in ruimtelijke ontwikkeling, gemeente financiert nog steeds zelf het merendeel van deze kosten (77%)
- Functionele samenhang tussen investering en ruimtelijke ontwikkeling: de bijdrage die wordt geleverd aan het fonds door de nieuwbouw moet dus ook waarde realiseren. Deze functionele samenhang wordt bijvoorbeeld beargumenteerd in gebiedsvisies van de gemeente, waarin het geld ook geormerkt wordt voor bepaalde projecten.
- Bij voorkeur vrijwillig, anterieur – maar er ook mogelijkheid om het posterieur af te dwingen

NOTA KOSTEN VERHAAL

Gemeente Delft

IEDEEN DRAAGT BIJ AAN DE
VERSTEDELIJKINGOPGAVE



› Voorbeeld instrument creatief gebruik gemeentelijke budgetten – Ontschotten verkokerde domeinen

Samenbrengen beleidsdomeinen in 'groenblauwe mobiliteit', Utrecht



□ BEELD: PARK OOSTERSPOORBAAN (MELLE VAN DIJK, OKRA)

Gemeente Utrecht ontwikkelde de “schaalsprong groen” en richtte een mobiliteitsfonds op ter waarde van €800 miljoen. Op deze wijze kan er op adequatere wijze aan de financieringsbehoefte van publieke voorzieningen in/om de stad Utrecht worden voldaan. De ontwikkeling van het aantal inwoners leidt namelijk tot een beraamde financieringsbehoefte van €7,3 miljard in totaal, waarvan €1.6 miljard voor groenvoorzieningen. Het poolen van budget en het combineren van doelen maakt nadrukkelijker meervoudige waardecreatie en efficiënter middelengebruik mogelijk.

Financieel mechanisme

Bundeling van opgaven rond biodiversiteit, klimaatadaptatie en mobiliteit binnen een mobiliteitsfonds. Alles valt nu onder de noemer “groenblauwe mobiliteit”. Door deze handelswijze ontstaat een grotere pot met een omvangrijk budget. Projecten met meervoudige waarde-potentieel worden met de fondsgelden gefinancierd.

Waardedomeinen

Groen, klimaat, mobiliteit duurzame leefomgeving

Begrote lasten

Mobiliteitsfonds: €800 miljoen

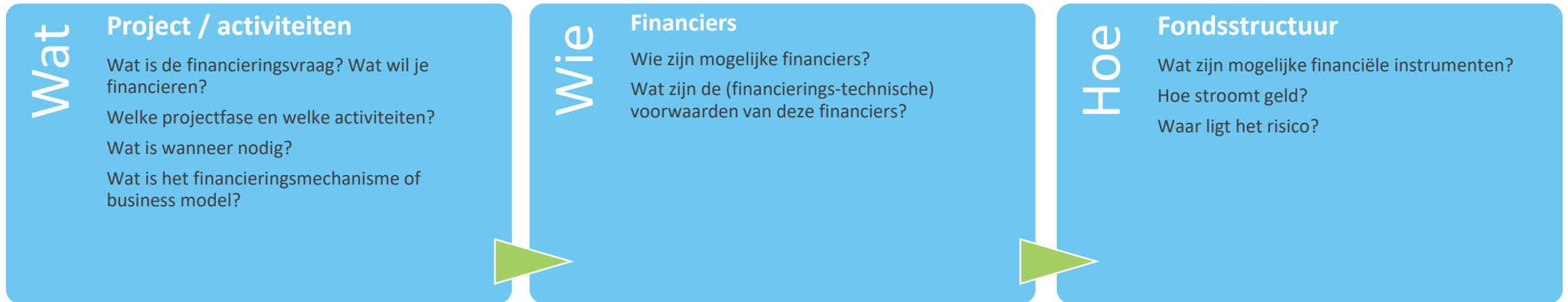
Hoe kan een (revolverend) fonds een uitkomst bieden?

- Kan een **groot vermogen** ophalen voor dure en complexe opgaven
- Kan als **vehikel** dienen voor andere partijen om te investeren in meervoudige waardecreatie
- Kan investeringen doen op de **lange termijn**. Fonds kan het gat opvangen waarbij kosten voor de baat uitgaan
- **Vult een hiaat** waar de markt faalt – fondsen kunnen investeren in maatschappelijke en meer risicovolle projecten.
- Biedt meer **bestedingsvrijheid** dan publieke budgetten – is daardoor minder gebonden aan politieke grillen
- Kan **efficiëntie stroomlijning** bevorderen en **stranded assets** compenseren (vervangingsinvesteringen met verschillende afschrijftermijnen)

Terminologie

- **Veel spraakverwarring**
- **Bekostigen**
 - Betalen
- **Financieren**
 - Vreemd vermogen
 - Terugbetaling
 - Kasstromen
 - Tijdsfactor

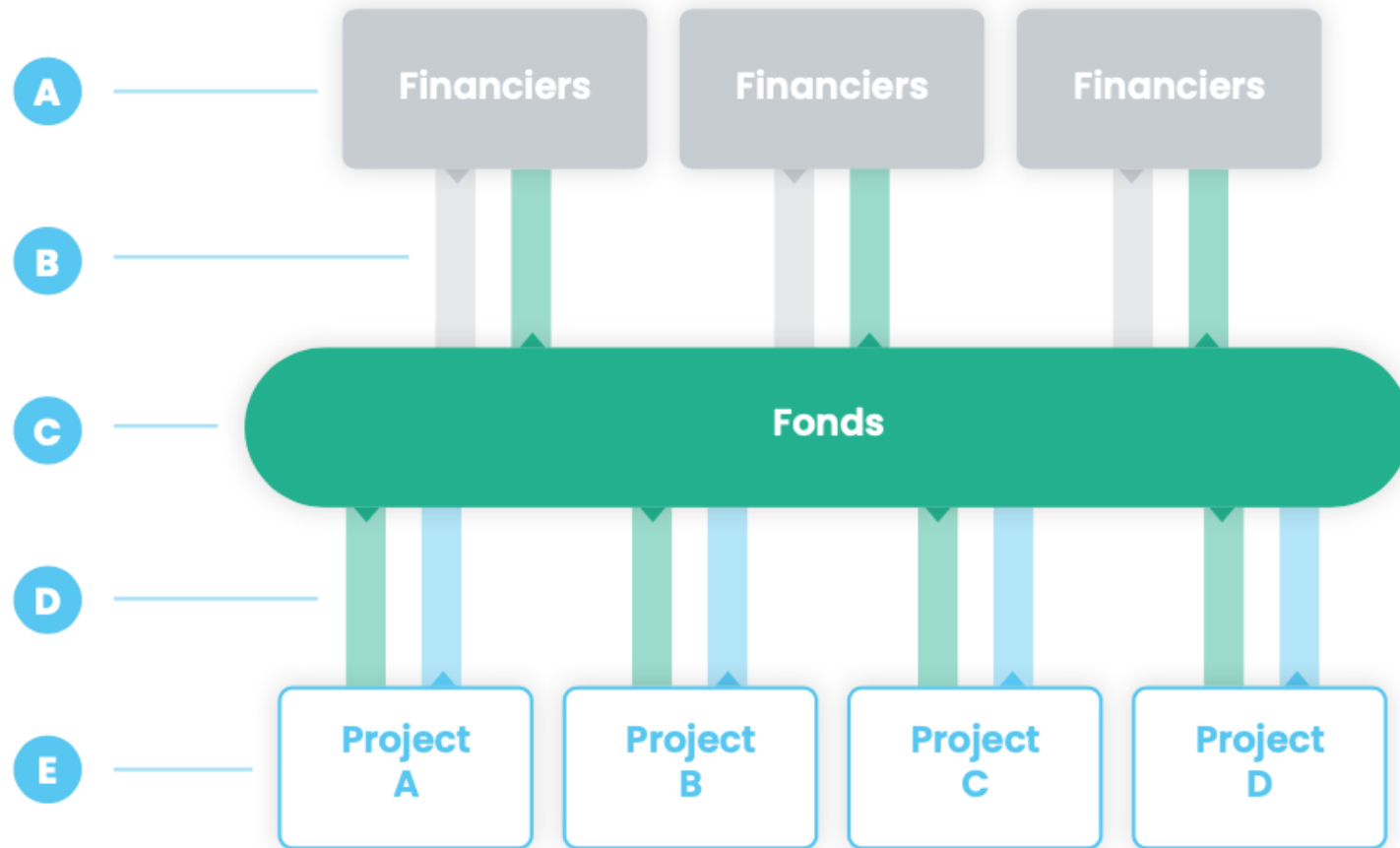
Fondsvarianten – elementen



Ontwerp & organisatiestructuur

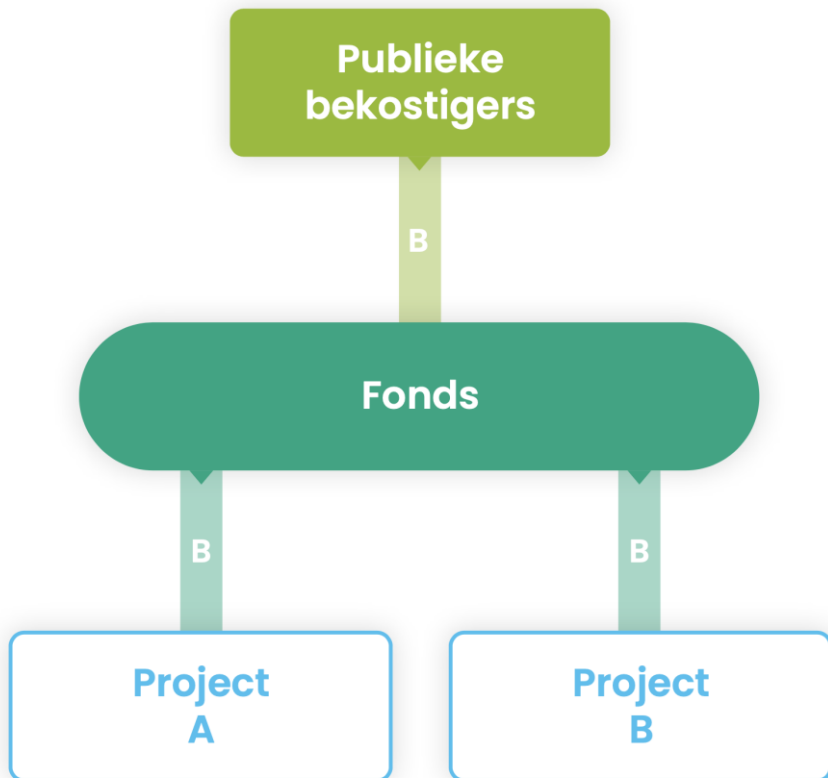
- Op welk schaalniveau?
- Op wat voor termijn?
- Wat is het fondsbudget/hoeveelheid projecten?
- Wat is de governance structuur?

Fondsvorming

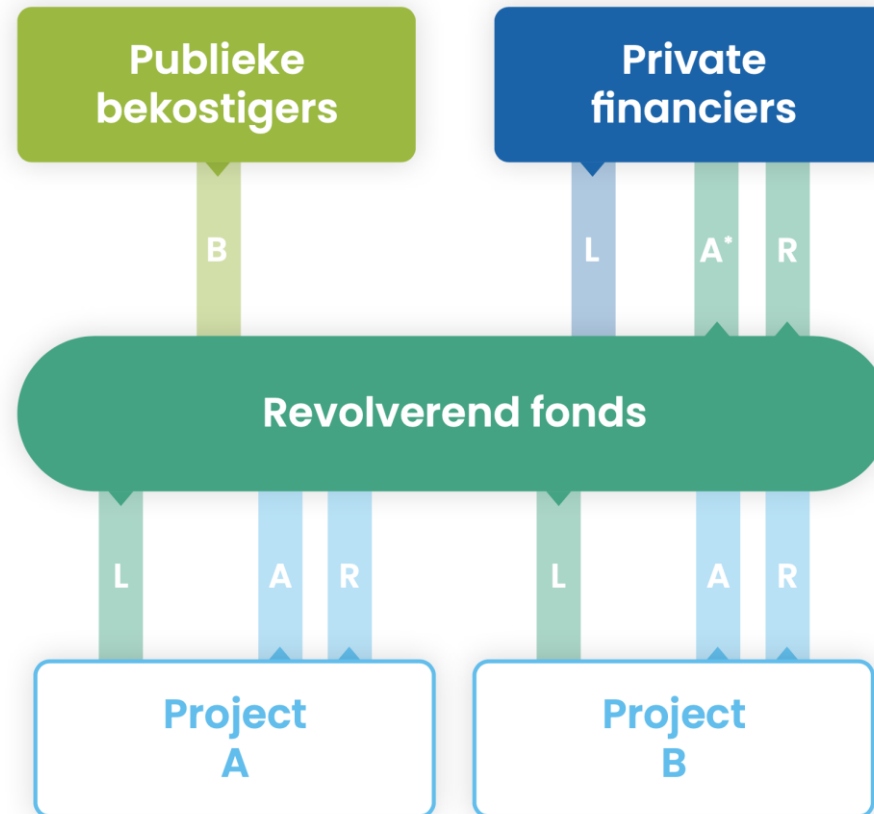


Fondsvorming

Publiek bekostigingsfonds



Publiek-privaat revolverend fonds



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

An aerial photograph showing a landscape with green agricultural fields in the foreground, a dense forest in the middle ground, and an industrial city with smokestacks in the background. A large blue semi-circle is on the left side of the image.

Casus: financiering van buitenstedelijk groen

Situatieschets

- **De woningopgave gaat gepaard met een groenopgave**
 - In 2050 -> 916.000 nieuwe woningen bijgebouwd.
 - Financieringsopgave buitenstedelijk groen: 23-27 miljard euro
 - Groen is essentieel voor een gezonde & aantrekkelijke leefomgeving, bijdrage aan klimaatadaptatie, en natuurinclusieve stadslandschappen.
- **Financiering van buitenstedelijk groen ingewikkeld**
 - Buitenstedelijk groen wordt vaak beschouwd als financieel 'niemandslaan' (vaak niet meegenomen in planvorming zoals bij binnenstedelijke groen)
 - Moeizame synergie beleidsdomeinen
 - Bestuurlijke drukte in landelijk gebied
 - Onvoldoende aantrekkelijke business case

WONINGOPGAVE TOTAAL

Woningvraag

296.000 (S) + 191.000 (M) + 146.000 (L) + 283.000 (XL) =

916.000 woningen

GROENOPGAVE TOTAAL

Nieuw te realiseren groen met recreatieve functie
23.500 (S) + 9.750 (M) + 14.000 (L) + 4.800 (XL) = 52.050 ha

Te Versterken bestaande natuur/recreatiegebieden
54.500 (S) + 19.000 (M) + 9.400 (L) + 11.250 (XL) = 94.150 ha

Recreatief medegebruik van agrarisch groen
850 (S) + 1.400 (M) + 2.000 (L) + 700 (XL) = 4.950 ha

Ontwikkeling groenblauwe verbindingen
11.000 (S) + 3.000 (M) + 2.900 (L) + 1.800 (XL) = 18.700 ha

Financieringsopgave buitenstedelijk groen tot 2050

23-27 miljard euro in/rondom 30 grootste steden

315-619 miljoen euro voor beheerskosten

> Type groen in/om de stad

Stad en land

De stad verdicht, er komen mensen en dus huizen bij. Het groen in de stad wordt gekoesterd, het definieert de mate van leefbaarheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit van een stad. Maar waar de stad overgaat in land (of andersom) komt groen in gedrang, terwijl de waarde niet anders is dan in de stad. Welke andere waarden kan het groen aannemen aan de randen van de stad? De kwaliteit van de stadsrand is nu, door de verscheidenheid aan eigenaren die een andere ruimtelijke dynamiek nastreven, vaak het resultaat van een sectorale afweging van belangen. Dit is een verkenning van de stadsrand als overgangzone waar bovenlokale vraagstukken samenkomen, zoals energie en klimaat, voedsel en natuur, mobiliteit en leefomgeving.



toekomstig oerbos

groen x
erfgoed
biologische
diversiteit



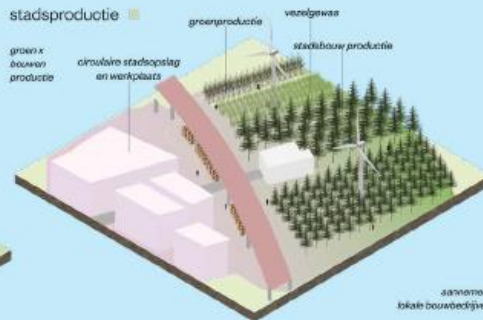
groen op recept

groen x
zorg
beveiliging
grondheid



stadsproductie

groen x
bouw
productie



living lab

groen x
kennis
experiment



agrarisch economisch groen

groen x
agrarisch



woonbeheercoöperaties

groen x
wonen



FIGUUR 5.17: TYPE GROEN IN/OM DE STAD (BRIGHT, 2024)

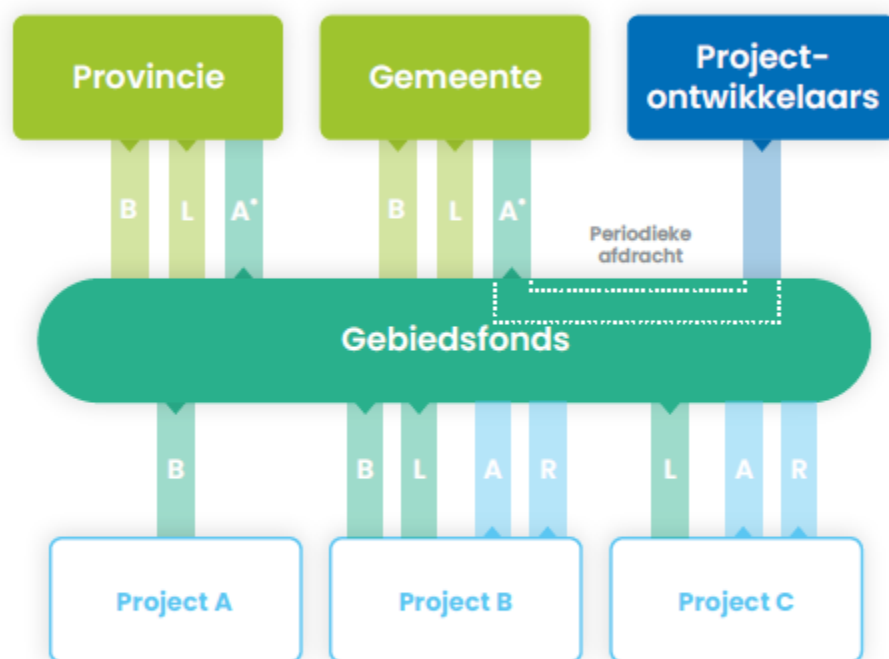
Wat levert het op, wie financiert en hoe?

CATEGORIE	STAKEHOLDER	BAAT	FINANCIËEL-TECHNISCHE VOORWAARDEN	FINANCIËLE INSTRUMENTEN	
Publieke sector	Gemeente	Bijdrage aan beleidsdoelen, vermeden kosten	<ul style="list-style-type: none"> • Geen commercieel rendement vereist • Bekostigen • Subsidies, programma's, regelingen (waaronder, Subsidiestelsel Natuur en Landschap) • Transitiefonds • Klimaatfonds 	<ul style="list-style-type: none"> • Subsidies, programma's en regelingen. • Gemeentelijke instrumenten (ontschotten en poolen van gemeentelijke gelden, oprekken van heffingen en budgetten) 	
	Provincie				
	Rijksoverheid				
	Europese Unie				
	Waterschappen	Bijdrage aan beleidsdoelen, verhoging waterbuffercapaciteit			
Financiële instellingen	Commerciële banken	Duurzaam beleggen, verlaging risico vastgoed in beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Commercieel rendement vereist • Lange termijn financiering (pensioenfondsen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Financiering 	
	Pensioenfondsen				
Private partijen	Projectontwikkelaars	<ul style="list-style-type: none"> • License-to-operate • Hogere woningwaarde 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhaal en/of bovenplafond bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 	<ul style="list-style-type: none"> • Bekostigen 	
	Woningcorporaties				
	Verzekeraars	<ul style="list-style-type: none"> • Schadeverzekeraars • Zorgverzekeraars 	Vermeden schade- & zorgkosten		<ul style="list-style-type: none"> • Alleen vrijwillig
Maatschappelijke organisaties, bedrijven en particulieren	Bedrijven en maatschappelijke organisaties	NGOs	bijdragen aan maatschappelijke doelen van stichting/organisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Contributie • Sponsorgelden • Donaties 	
		Stichtingen en verenigingen			
	Natuur-organisaties	Staatsbosbeheer	Versterken natuurgebieden	<ul style="list-style-type: none"> • Willen eigendom over grond 	<ul style="list-style-type: none"> • Bijdrage (in cash of natura) voor aankoop gronden
		Natuurmonumenten			
	Bewoners	Bijdragen aan maatschappelijke doelen	<ul style="list-style-type: none"> • Donatie (o.a. crowdfunding), in natura, betaald parkeren, vrijwilligerswerk 		

FIGUUR 5.18: TABEL FINANCIERING VAN INTEGRALE ONDERGRONDSE WERKZAAMHEDEN

Mogelijke fondsvarianten

Publiek-privaat versnellend gebiedsfonds



* aflossing wanneer afdracht van projectontwikkelaars plaatsvindt

FIGUUR 5.23 SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN EEN PUBLIEK-PRIVAAT VERSNELLEND GEBIEDSFONDS

LEGENDA >

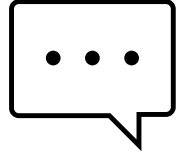
“Alleen als het opzetten van een fonds een daadwerkelijk financieringsprobleem oplost, heeft het zin om een fonds op te zetten. Tegelijkertijd kan een fonds geld slim inzetten, maar is het geen bron van geld.”



Download het rapport hier:

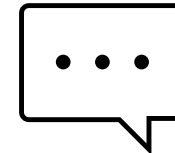


WAT financier je en wat levert het op?



- **Bij welke type projecten / activiteiten ligt de grootste financieringsvraag?**
 - Planvorming
 - Realisatie
 - Beheer & onderhoud
 -
- **Wat is het terugverdienmodel van de te financieren activiteiten?**
 - Is er een business case?

WIE financiert?



- **Wie zien jullie als kansrijke bekostigers / financiers?**



Publieke partijen

- EU
- Rijk
- Provincie
- Gemeente

Private partijen

- Financiële instellingen (banken, verzekeraars, pensioenfondsen, vermogensbeheerders)
- Projectontwikkelaars
- Andere partijen
 - Nuts bedrijven
 - Waterschappen
 - Landschapsorganisaties
 - Stichtingen
 - Bedrijven
 - Bewoners & particulieren

Kansen en belemmeringen



- Wat zien jullie nu al als belangrijke kansen en knelpunten?