

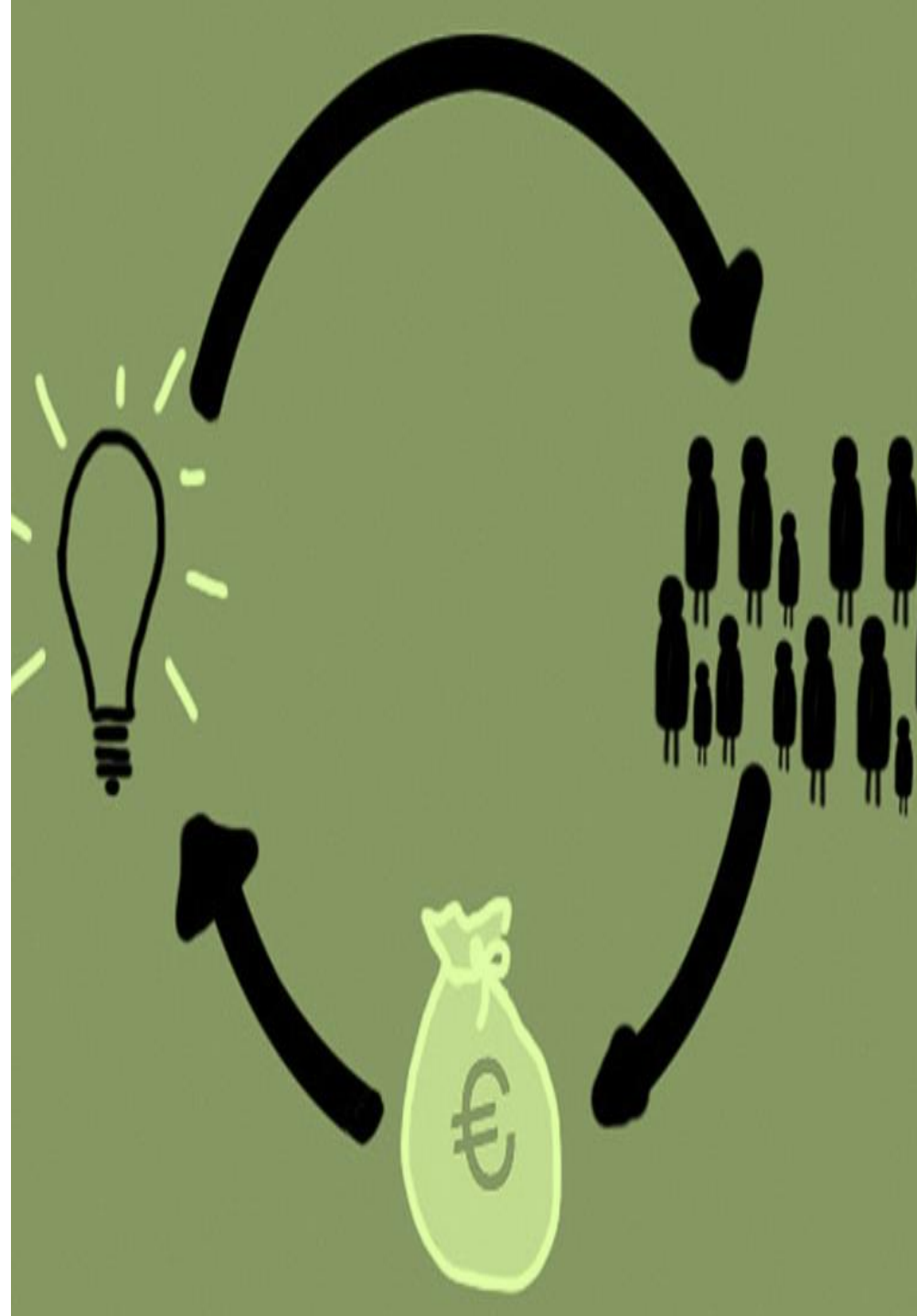
# FINANCIERINGS VORMEN

in de  
gebiedsontwikkeling

*Krimpcafe 17 maart 2016*

*Jasper Dijkstra, Suzan Veenhuis, Chantal  
Robbe*

*PAS bv*



# Inhoud

DEEL I Systematiek en invalshoek

DEEL II Financieringsvormen

DEEL III Casuïstiek

# DEEL I

Invalshoek

Systematiek

# Invalshoek

Behoeftte nieuwe financieringsvormen in de GO

1. Uitgangspunten
2. Toepasbaarheid
3. Organische gebiedsontwikkeling

# Organische gebiedsontwikkeling

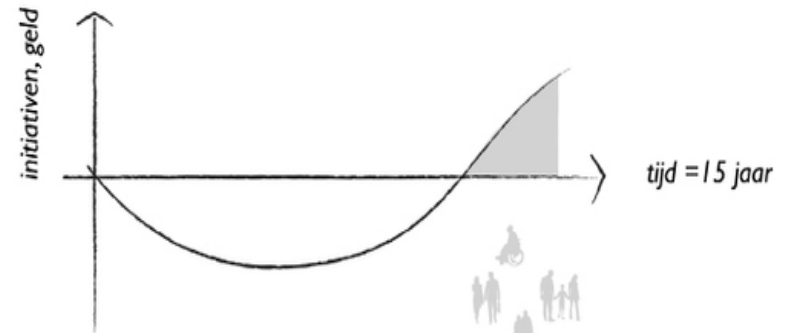
Proces i.p.v. project: meer circulair ontwikkelen

**Rollen** van partijen zijn anders: grote professionele ontwikkelende partijen maken plaats voor meerdere partijen en eindgebruikers

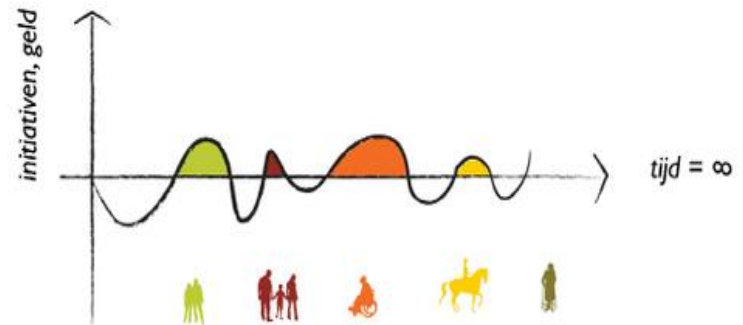
Gemeente **faciliterend** (i.p.v. risicodragend en exploiterend)

Minder **badkuip**, meer voetenbadjes (integrale gebiedsexploitatie versus grex)

# Wat zijn verdienmodellen?



# Wat zijn financieringsvormen?



# Setting OG

## type gebiedsontwikkeling

### klassiek

rol gemeente	actief
vorm	grootschalig
rendement	financieel en op economische waarden
sturing	aanbod
OR	in beheer
partijen	gemeente, ontwikkelaars, corpo

## Instrumentarium

grex  
kostenverhaal  
BP  
SD plan  
gemeentebegroting  
projecten

### organisch

rol gemeente	faciliterend /regisserend
vorm	integraal
rendement	financieel, gericht hoogwaardig hergebruik
sturing	vraaggericht
OR	eigen beheer
partijen	gemeenten en bottom uppers

gebiedsexploitatie /financieringsvormen  
voorzorgsvoorzieningen  
Stip op de horizon/concepten  
bottom up/tijdelijk gebruik /spelregels  
eindgebruikers exploitatie  
proces

### duurzaam

rol gemeente	<i>indeling past niet, zie nieuwe GO</i>
vorm	
rendement	
sturing	
OR	
partijen	

*verdienmodellen*

*waar staan wij nu: wat is er aan de hand*  
*transitiefase*

# Systematiek

1. Duidelijkheid: Financierbaarheid of haalbaarheid
2. Wat is het probleem (m.a.w. hoe verdien je structureel geld ?)
3. Ondernemerschap stimuleren



# Nieuwe systematiek?

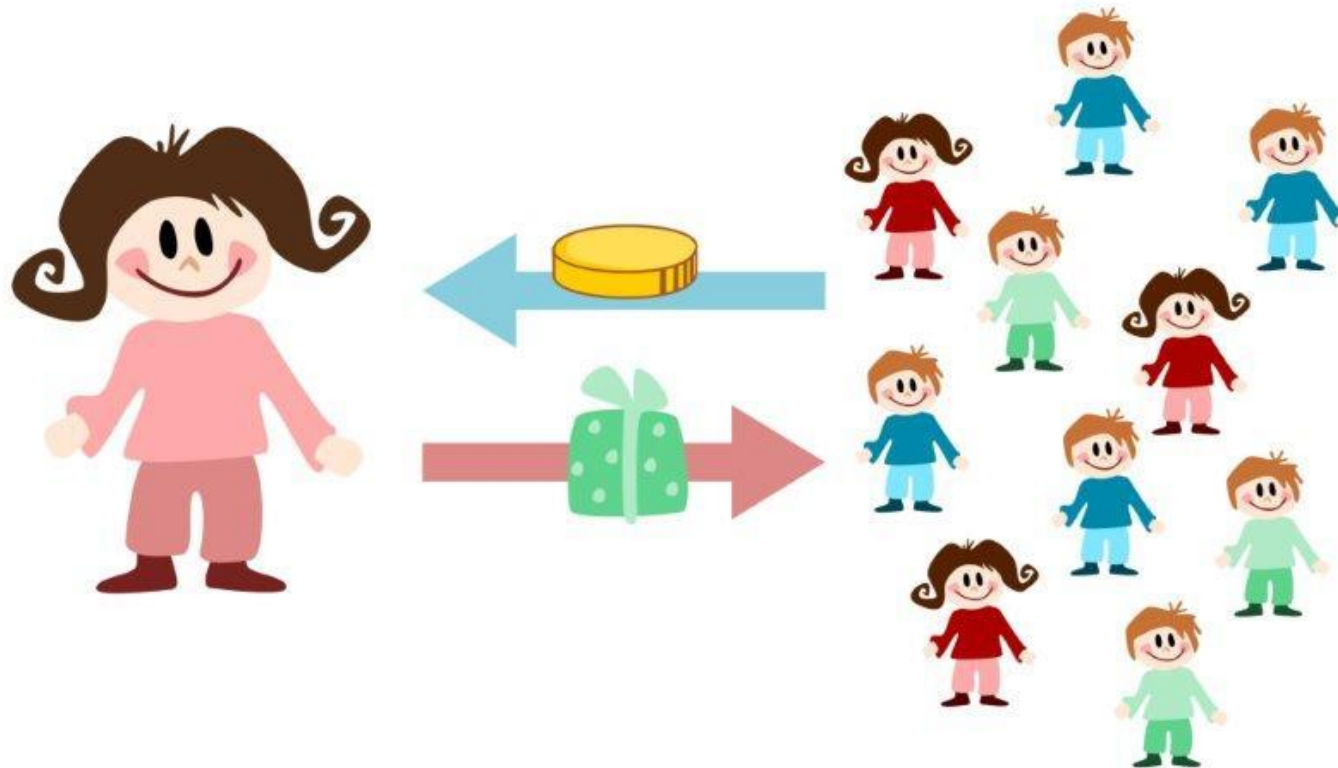
- Differentiatie in de gebieden
- Participerende gemeente
- Geen eenvoudige opgave
- Democratische legitimatie

# Werkwijze

- Wat is het probleem in het gebied?
- Hoe gaan wij dat oplossen?
- En met wie?

*Zoek binnen huidige RO naar nieuwe kaders:*

# Maatschappelijk rendement



# Deel II            Financieringsvormen

- Fondsvorming
  - Crowdfunding
  - Ingroei huur
- *Energie- en zorgcoöperatie*





# Kenmerken

- Partijen die investeren in beeld
- Gemeenten met een kader!
- Duidelijkheid over de publiek- private verhoudingen
- Weet wat een fonds is



Fonds wordt nog altijd gezien als een publieke taak!

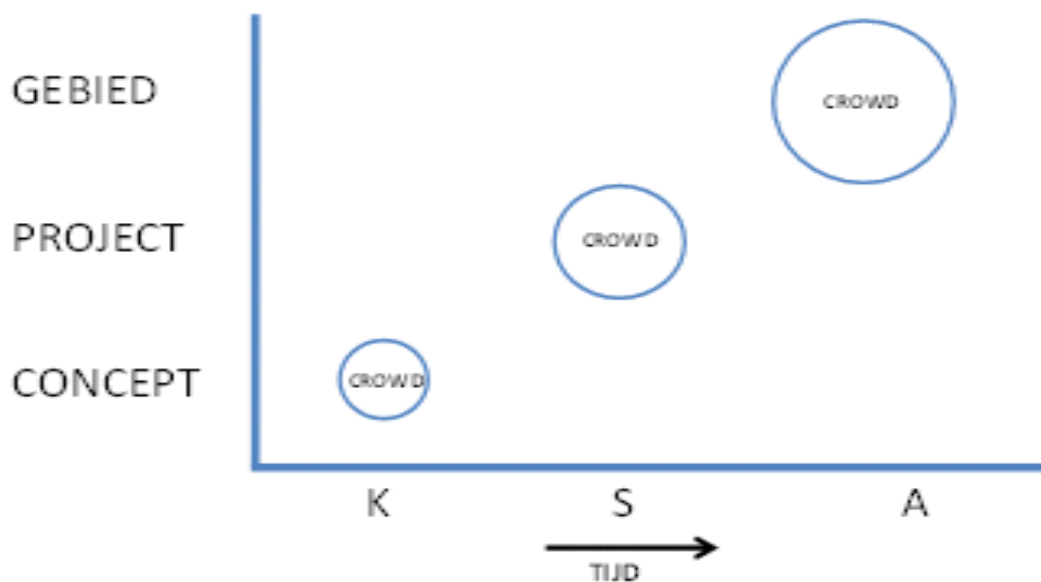






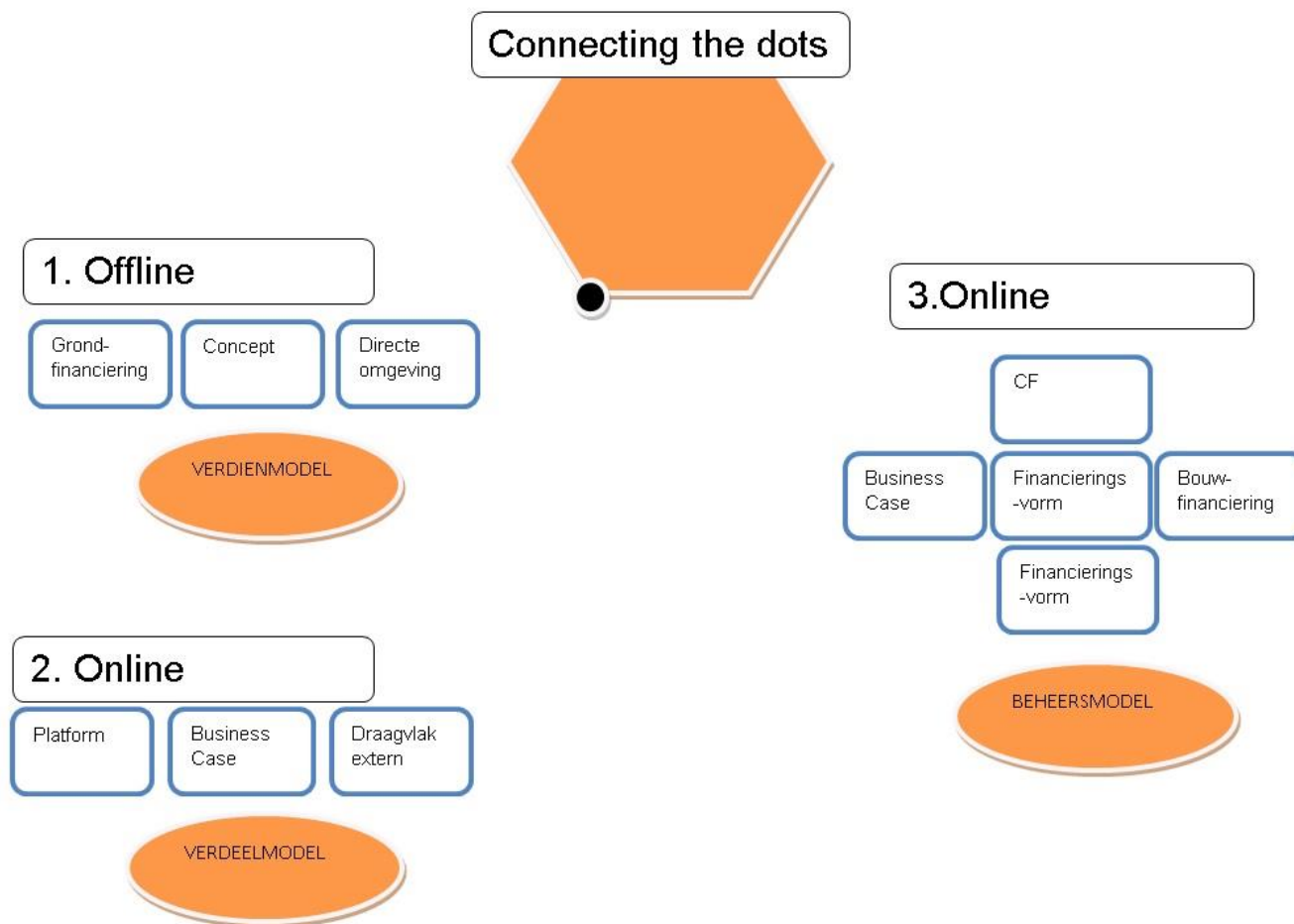
# Kenmerken

## PROCES CROWDFUNDING



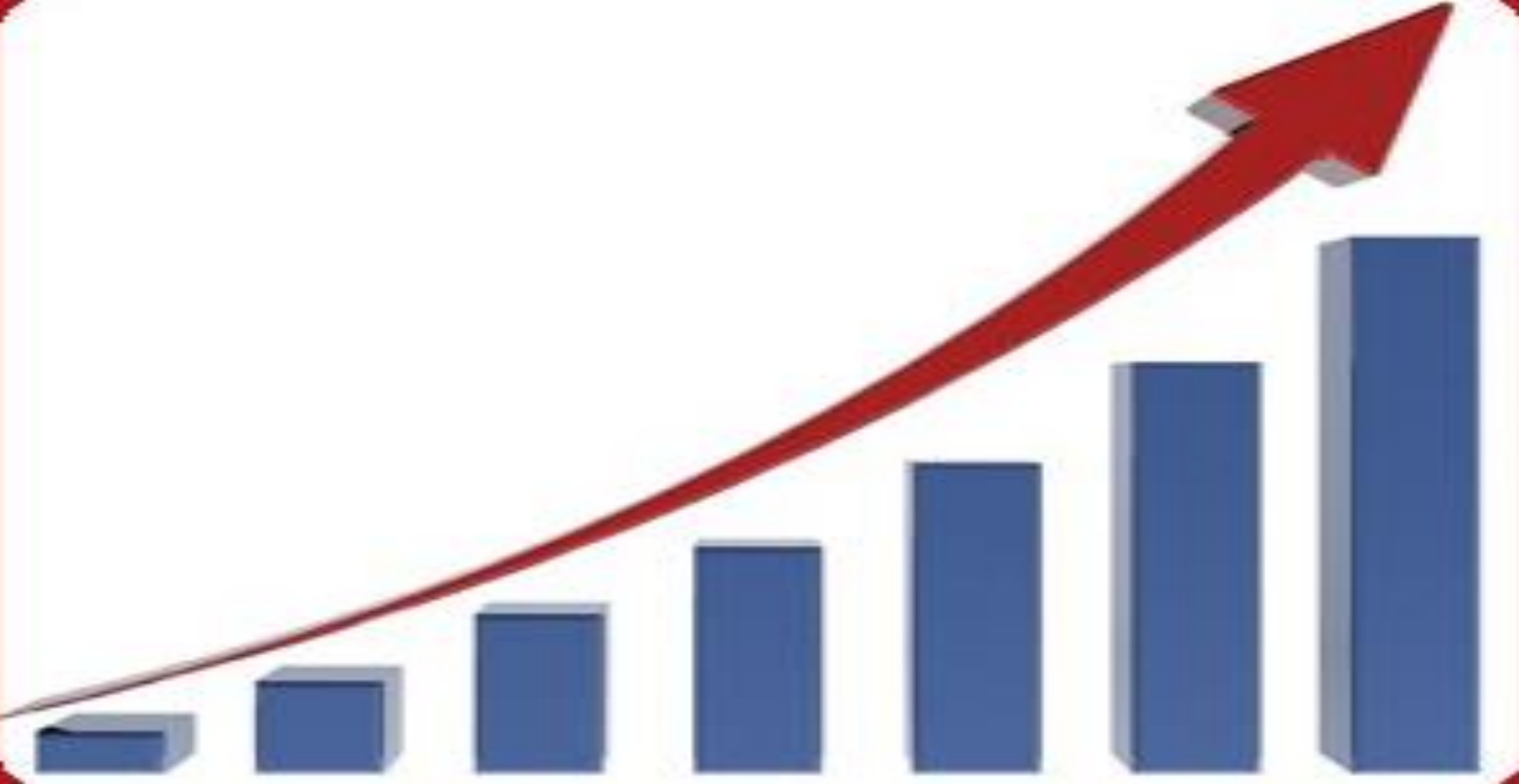


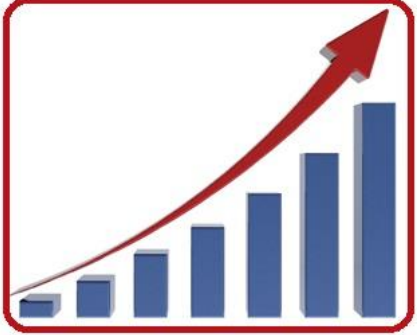
# Kenmerken





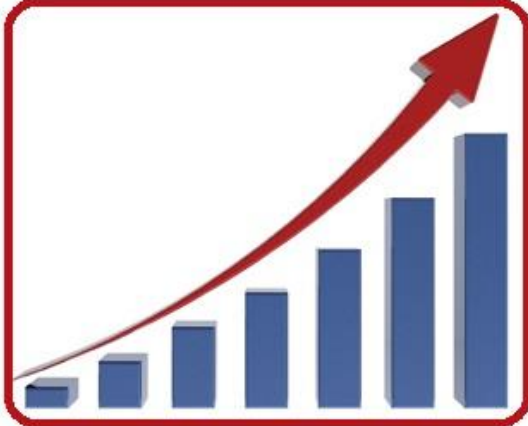
**Tapijnkazerne: eetbare stad**





# Kenmerken

- Omzet huur
- Risico: partij in beeld
- Nieuwe vormen !



# Deel III CASUISTIEK

# Heemtuin, Menterwolde bedrijfs-exploitatie plan bottom up





# Enschede – Lagerhuis



Stadsdeel: Roombeek

Wijk: Op de Brouwerij

Woon-, werk- en winkelhart

Lagerhuis

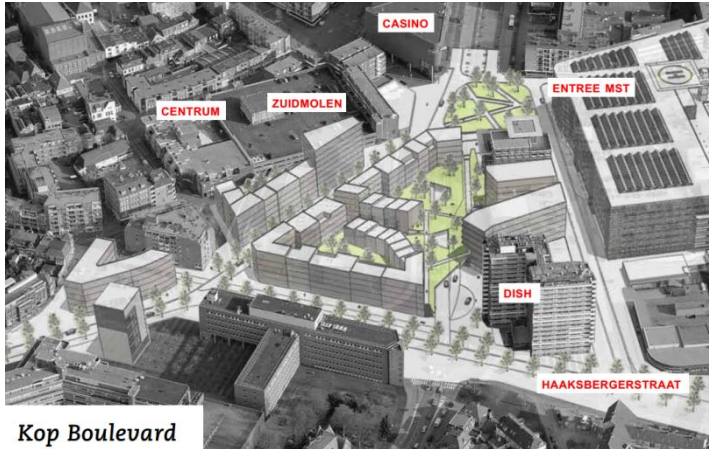
Perceelgrootte: 1.100 m<sup>2</sup>

Grondeigenaar: gemeente

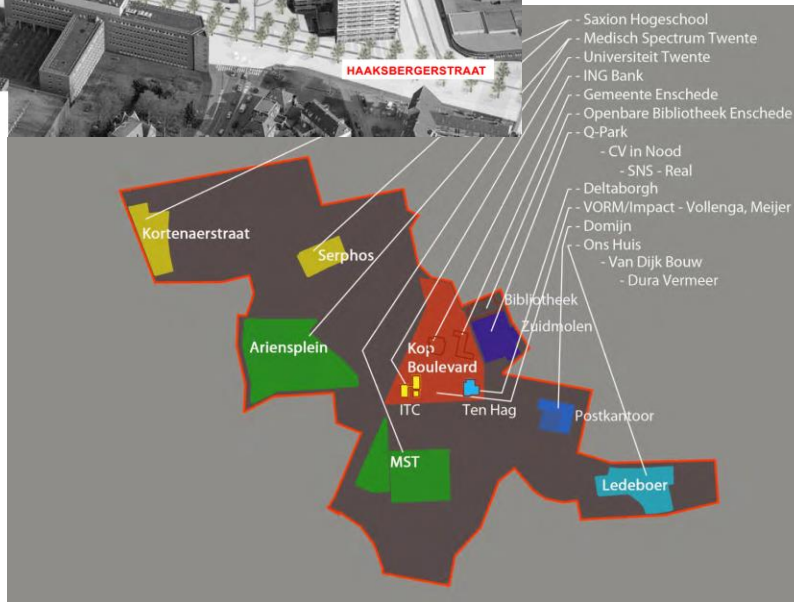
Financieringsmodellen:

- crowdfunding (concept solids)
- ingroei huur

# Enschede – Stadsweide



Kop Boulevard



Zuidflank binnenstad

Herstructurering en hergebruik

Veel eigenaren

Veel stakeholders

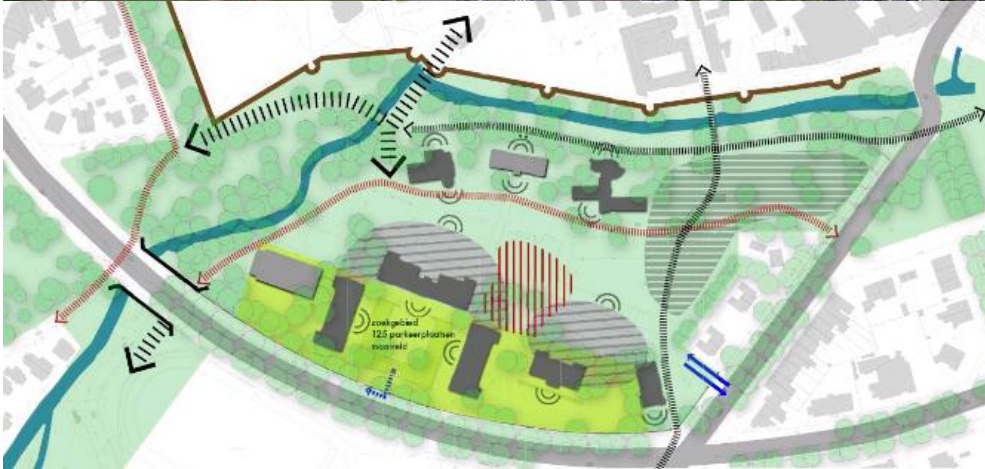
Financieringsmodellen:

Kop Boulevard: fondsvorming

Kennishuis: ingroei huur

Overige locaties: crowdfunding en ingroei huur

# Maastricht – Tapijnkazerne



Monumentale gebouwen:

- Eigenaar: Universiteit Maastricht en Prov. Limburg
- Herbestemming (onderwijs en onderzoek)

Terrein

- Eigenaar: gemeente Maastricht
- Toevoegen aan naastgelegen stadspark

Financieringsmodellen:

- Caseflowmanagement: ingroei huur
- Businesscase: crowdfunding

# Maastricht – Roserije



Aandachtswijk: de Heeg  
Wijkwinkelcentrum: de Roserije  
Bottum-up met bewoners

Opzetten ontwikkelstrategie

Financieringsmodellen

- Crowdfunding voor initiatieven
- Fondsvorming voor realisatie winkelcentrum
- Ingroei huur als financiële aanjager

# Gouda en Eindhoven

**GOUDA – Goudasfalt**

**EINDHOVEN –VDMA**



# Workshop “*serious business*”