



Verdiepende sessie

Aanpak woningtekort

Samenwerken in het aanpakken van het woningtekort

15 september 2026

Agenda

- **13.00 – 13:50**
 - Introductie
 - Leidende principes
 - Samenwerken aan en met Tilburg-Noord
 - Programma Stedelijke transformaties
- **13.50 – 14.00**
 - Pauze
- **14.00 – 16.30**
 - Serious game “Transform”& Recap
- **16.30 – 17.00**
 - Borrel

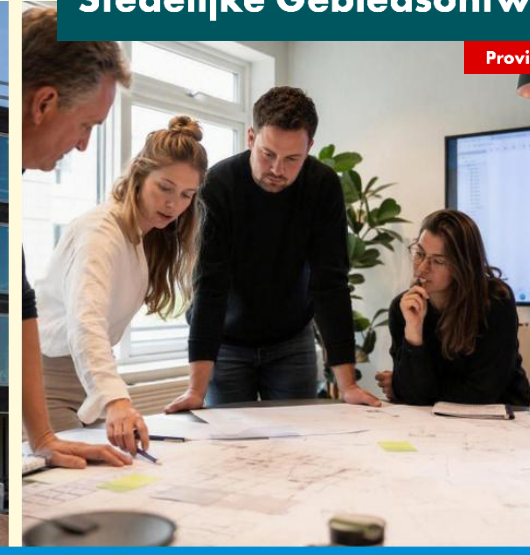
Leidende Principes



Maarten Georgius
Aedes

vereniging van
woningcorporaties





Leidende principes voor samenwerking

Aedes en NEPROM · 2024 — samen versnellen naar 100.000 woningen per jaar

1 De opgave centraal

Gezamenlijke visie op segmenten, doelgroepen en ieders rol.

2 Vertrouwen en elkaar kennen

Kennismaking, teambuilding en heldere escalatieafspraken.

3 30% sociaal als uitgangspunt

Op gebiedsniveau, verankerd in prestatieafspraken.

4 Gezamenlijk gebiedsbod

Eén aanbod richting gemeente en Rijk, betaalbaarheid geborgd.

5 Duidelijke contracten

Kritisch vertrouwen, risicoverdeling en exitstrategie vooraf.

6 Transparant rekenen

Inzicht in elkaars financiële principes en rekenmethodieken.

Tilburg-Noord

Kennisprogramma
Stedelijke Gebiedsontwikkeling

Provincie Noord-Brabant



Jochem van Engelen
Gemeente Tilburg



Anouk van der Aa
WonenBreburch



Alexander de Bonth
VolkerWessels



Community of Practice AEDES - 15 september 2026

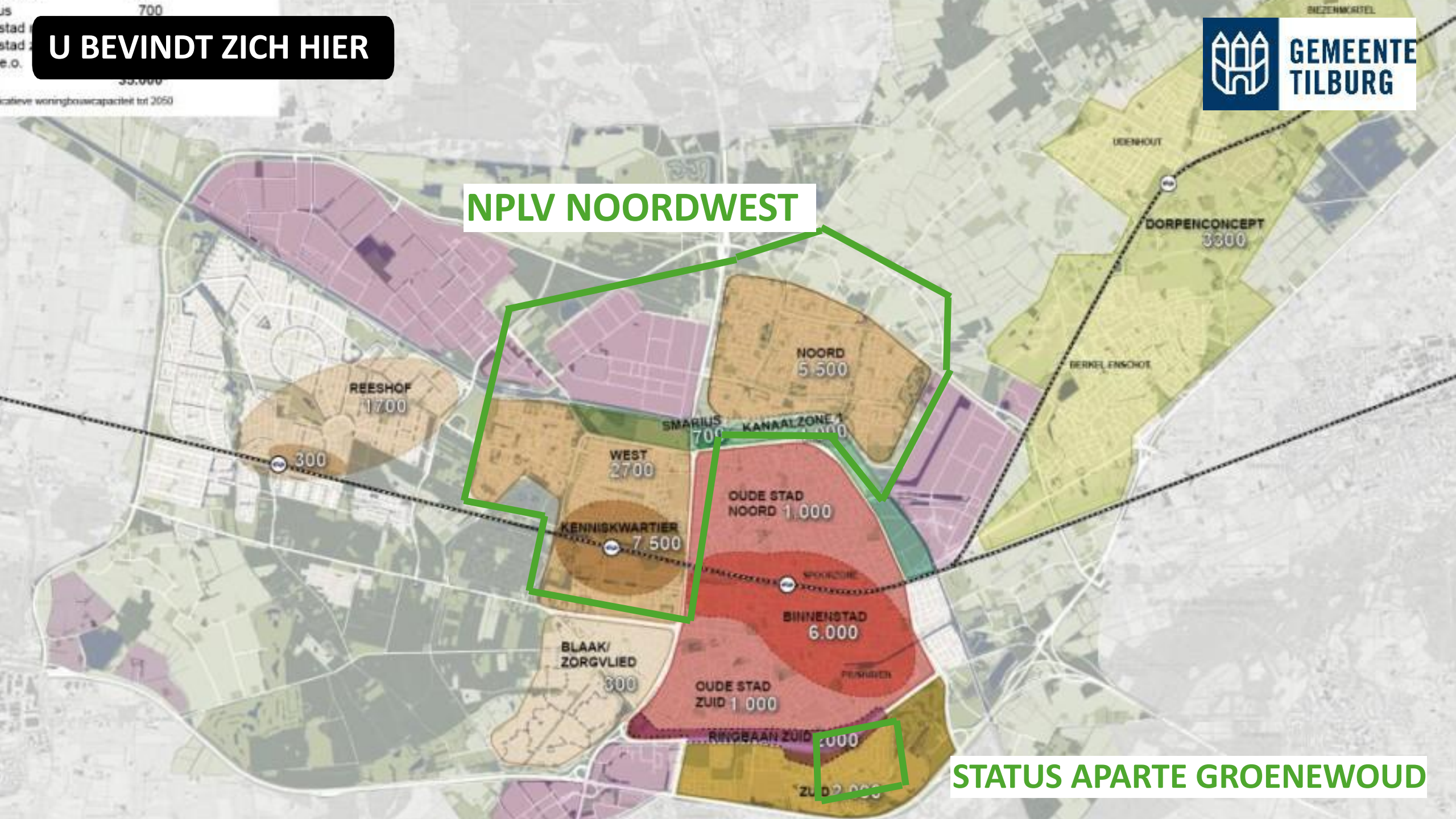
samenwerken aan en met TILBURG NOORD

Aan de hand van de leidende
principes

A colorful illustration of a community park scene. In the foreground, an elderly man with a cane and a young girl walk together. A boy is riding a scooter, and a woman is pushing a yellow stroller. In the background, there are modern buildings with large windows, trees, and various people engaged in activities like playing sports and walking. The scene is bright and cheerful, representing a diverse and active community.

U BEVINDT ZICH HIER

NPLV NOORDWEST



STATUS APARTE GROENEWOUD

We stellen de opgave centraal





Gebiedsperspectief 2024

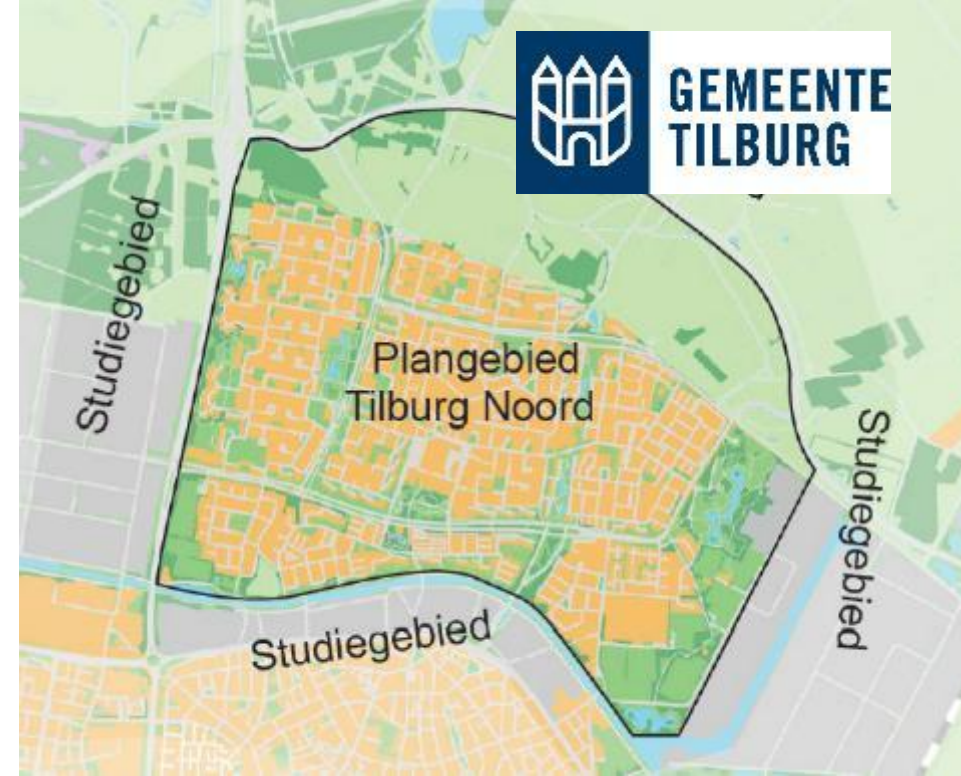
Samenwerkingsovereenkomst
Driepartijensamenwerking 2021



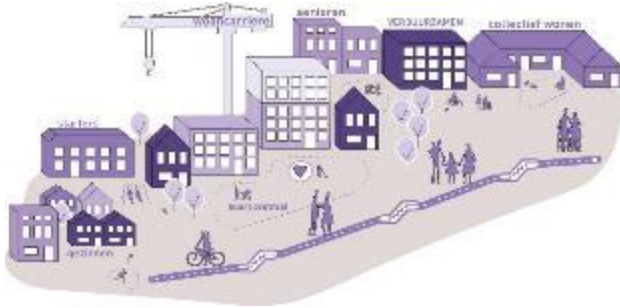
UITDAGINGEN IN NOORD

- VERDICHTINGSOPGAVE 5000 WONINGEN.....
- EN ALLES WAT DAARMEE SAMEN HANGT
- LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID ONDER DRUK (NPLV GEBIED)
- OP STRAAT ÉN ACHTER DE VOORDEUR
- OPGAVES VERDUURZAMING EN MOBILITEIT
- BEREIKEN VAN DIVERSE DOELGROEPEN
- VERSNIPPERDE AANPAK
- ETC...

OOK: KANSEN EN KWALITEITEN



GEBIEDSVISIE - 6 ontwikkellijnen *integraal en richtinggevend*



1. Lang leven (in) Noord

Bouwen aan een inclusief en toekomstbestendig Noord



2. Doorlopende leer- en werklijnen

Gericht op talentontwikkeling en bestaanszekerheid



3. Gezinsvriendelijke omgeving

Opgroeien met perspectief



4. Bestemming Noord – beweegt

Transitie naar leefbare en veilige bereikbaarheid

5. De buurt centraal

Versterken sociale weefsel



6. Leven in de stadsnatuur

Van scheidend naar verbindend groen

Voor meer toelichting op ontwikkellijnen, check online: [Ontdek de toekomst van Tilburg Noord \(livestream\) \(youtube.com\)](https://www.youtube.com/watch?v=...)

UITVOERING

2024-2025

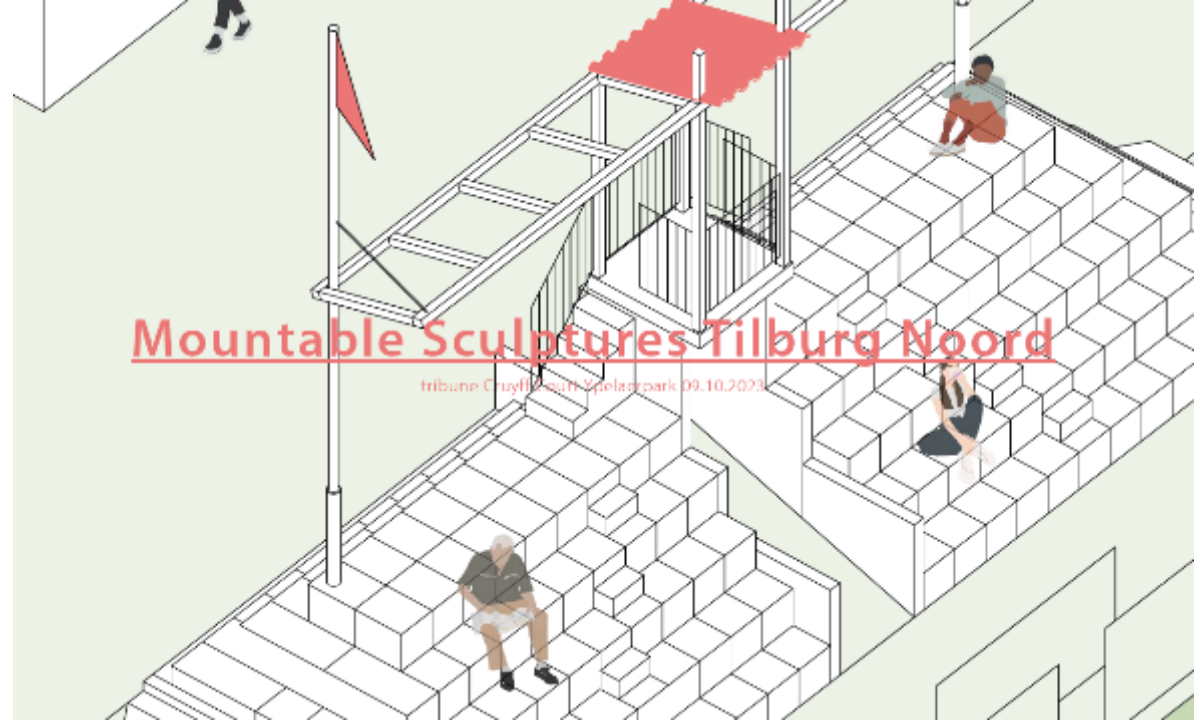
- Div. snelle winsten
- Belaveld beweeg- en ontwikkelbox
- Wijkimpulsfonds 'In De Wijk Geworteld'

2024-2030

- **Toevoeging van ca 2.500 woningen (+ ...)**
- Investeren in raamwerk (groen, verkeer, energie)
- Uitvoeren van de soc.-econ. ontwikkellijnen

2030-2040

- **Toevoeging van ca 3.000 woningen (+ ...)**
- Investeren in raamwerk (groen, verkeer, energie)
- Uitvoeren van de soc.-econ. ontwikkellijnen



UITVOERING IN SAMENWERKING

RUIMTELIJK / NIVEAU vd STAD of DEELGEBIED

- Bouw projecten met ontwikkelaars, corporaties, ondernemers, inwoners
- Afstemming van projecten via BouwBeraad (i.o.)

MAATSCHAPPELIJK / NIVEAU vd STAD of DEELGEBIED

- Sociale of economische programma's met welzijnsinstellingen en bedrijfsleven

RUIMTELIJK ÉN MAATSCHAPPELIJK / NIVEAU v DEELGEBIED

- DriePartijenSamenwerking Noord

RUIMTELIJK ÉN MAATSCHAPPELIJK / LANDELIJK NIVEAU

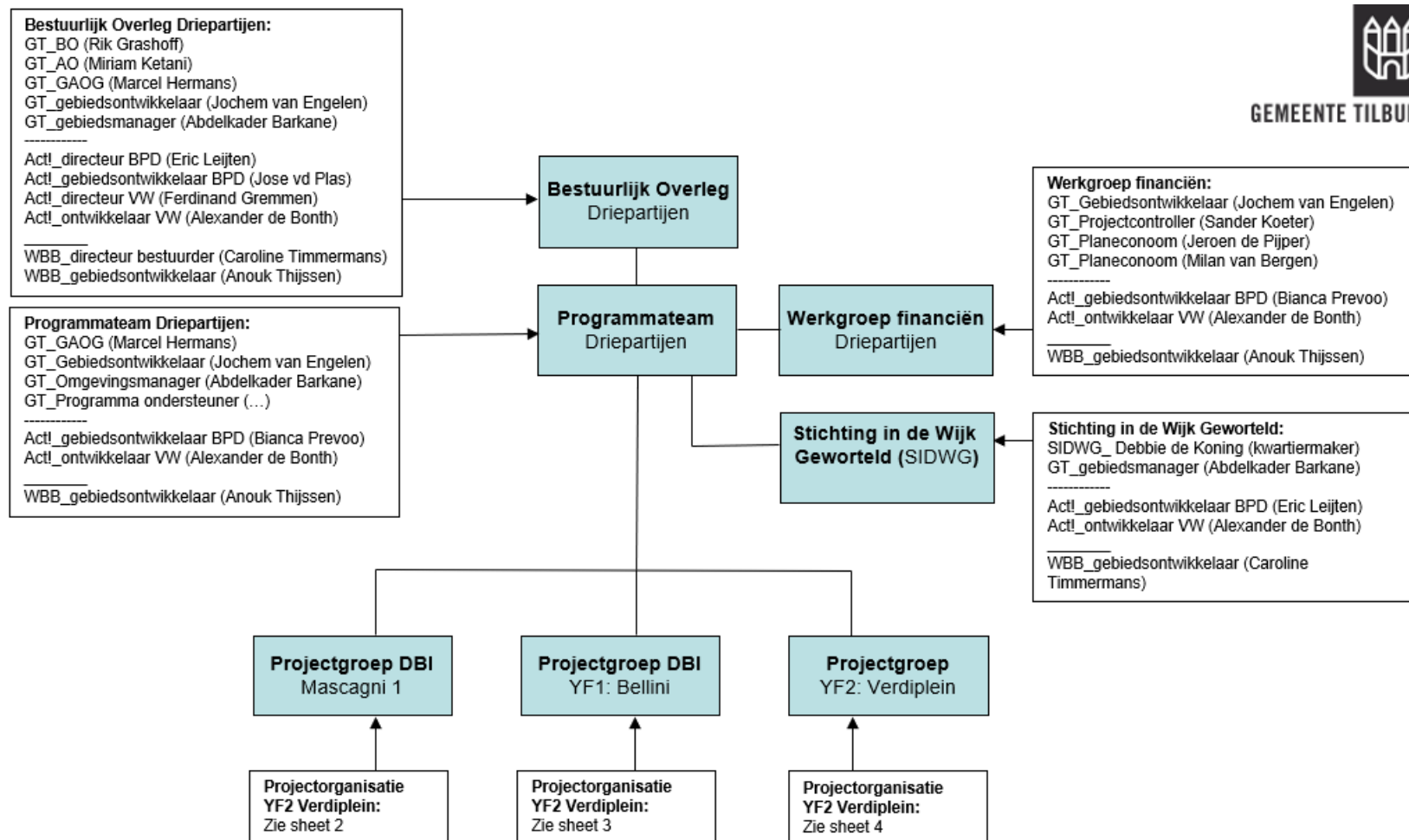
- NPLV NETWERK (woontop)
- BZK, I&W (wbi etc)



**We zetten in op het vertrouwen
én kennen van elkaar**

2

SAMENWERKING – LANGJARIG en TRANSPARANT



SAMENWERKING – LANGJARIG en TRANSPARANT

REGELMATIG OVERLEG

- Naast een bestuurlijk overleg ook informeel bestuurlijke bijeenkomsten
- 2 wekelijks programmameteamoverleg voor projectoverstijgende zaken en procesmatige afstemming
- Op cruciale onderdelen (financiën en maatschappelijke en economisch programma) een werkgroep die projectoverstijgend werkt.

CONTRACTUEEL

- Afspraken langjarig vastgelegd in een SOK aangevuld met een afsprakenkader over het “Conto van Noord”

AFSPRAKEN VAN DE DRIEPARTIJEN SAMENWERKING

RUIMTELIJK ÉN MAATSCHAPPELIJK BOUWEN

4 RUIMTELIJKE OPGAVEN

- **YPELAER** (met projecten Ypelaerpark, Bellini, Verdiplein)
- **MASCAGNI '1'** (herontwikkeling)
- **KAPELMEESTER-FLATS** (...)
- **AANPAK LAAGBOUW 'STEMPELS'** (...)

INCLUSIEF MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN

- **Bouwen met en voor de buurt / doorstroming, maar ook bouwen voor andere doelgroepen**
- **Ruimte en middelen voor culturele / maatschappelijke voorzieningen**
- **Ruimte voor maatschappelijk initiatief -> Stimuleringsfonds 'In De Wijk Geworteld'**



**Bij elke langjarige samenwerking
is 30% sociaal het uitgangspunt**

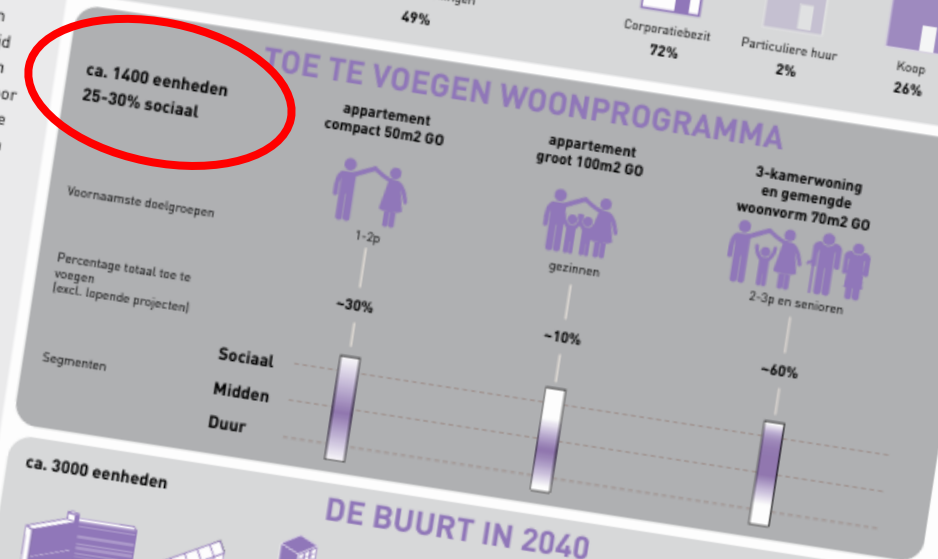
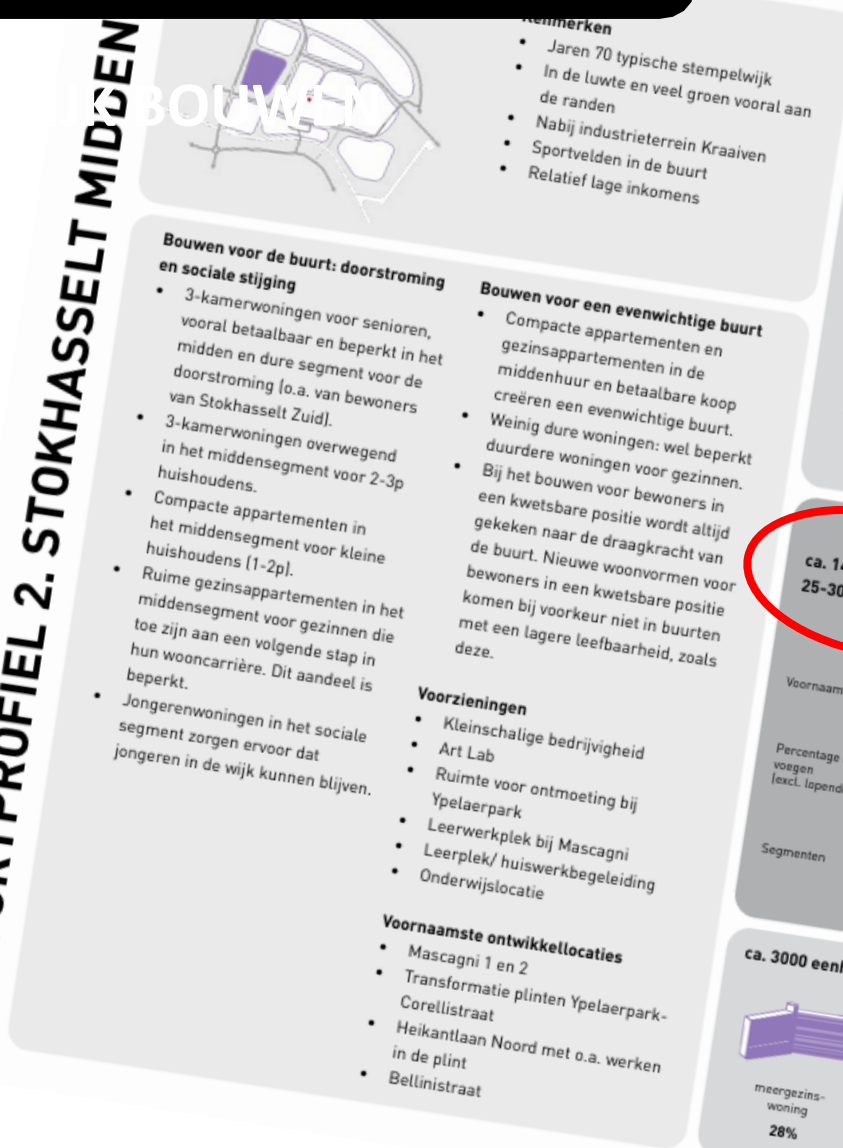
3

SOCIALE OPGAVE

VERANKERD MIDDELS:

- Afsprakenbrief
- Kaders van het gebiedsperceptief die per buurt zijn gedifferentieerd
- Onderzoek marktpartijen; bekeken op wijkniveau, keuzes per project (tussen de 25-30% sociaal in deze wijken, in andere wijken een hoger percentage)

BUURTPROFIEL 2. STOKHASSELT MIDZEN



WONINGEN TOEVOEGEN =

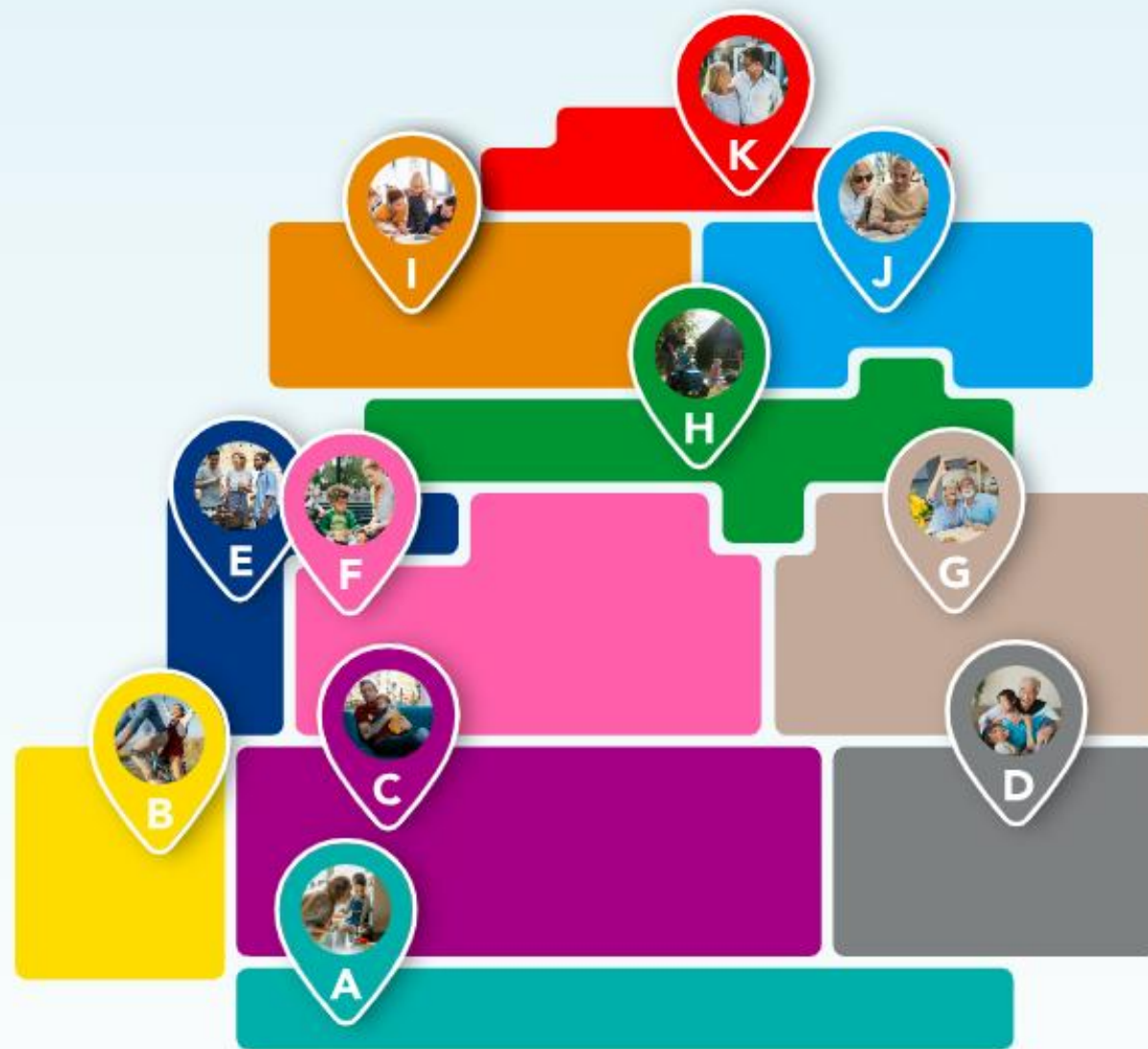
RUIMTELIJK ÉN MAATSCHAPPELIJK BOUWEN

Conclusies en aanbevelingen o.b.v. onderzoek en data-analyse

Vanuit de verschillende onderzoeken en analyses voor Tilburg Noord adviseren wij de volgende drie doelstellingen:

1. **Behoud jongeren en gezinnen;** in de verhuisanalyses zien we dat met name gezinnen vaak Tilburg Noord verlaten op zoek naar een eengezinswoning. Dit zien we voor de koop- en huursectoren, maar met name in de koop terug. Ook zien we een uitstroom van jongeren van 18-25 jaar. Door starters- en gezinswoningen in het middeldure segment toe te voegen kunnen deze doelgroepen binnen de wijk doorstromen.
2. **Bevorder de doorstroming van senioren;** In de data zien we dat de woningvoorraad in Tilburg Noord uit relatief grote woningen bestaat. Als we naar de doelgroep senioren in sociale huurwoningen en koopwoningen kijken, zien we dat zij vaak in relatief grote woningen wonen (appartementen én grondgebonden). Het toevoegen van energiezuinige, gelijkvloerse en onderhoudsarme huur- en koopappartementen kan de doorstroom van deze doelgroep bevorderen, en daarmee bestaande huur- en koopwoningen vrijmaken voor jongeren (MGW) en gezinnen (EGW).
3. **Breng variëteit aan in de wijk;** De strategie in de omgevingsvisie van gemeente Tilburg luidt: 'Homogene buurten in heterogene wijken'. Dat betekent o.a. toevoegen wat er ontbreekt om tot meer gebalanceerde wijken te komen en voorkomen dat wijken qua bewoners te eenzijdig worden. Op dit moment wonen er in Tilburg Noord veel bewoners van doelgroep *A Dromen en Rondkomen*. Ook wonen er veel senioren in Noord. Het toevoegen van jongeren en gezinsdoelgroepen in het middensegment zal voor meer variatie in de wijksamenstelling zorgen door doorstroming mogelijk te maken én nieuwe bewoners aan te trekken. Kansrijke jongeren- en gezinsdoelgroepen in het middensegment zijn *B Jong en Hoopvol*, *C Volks en Uitgesproken*, *E Stedelijke Dynamiek* en *F Gewoon Gemiddeld*.

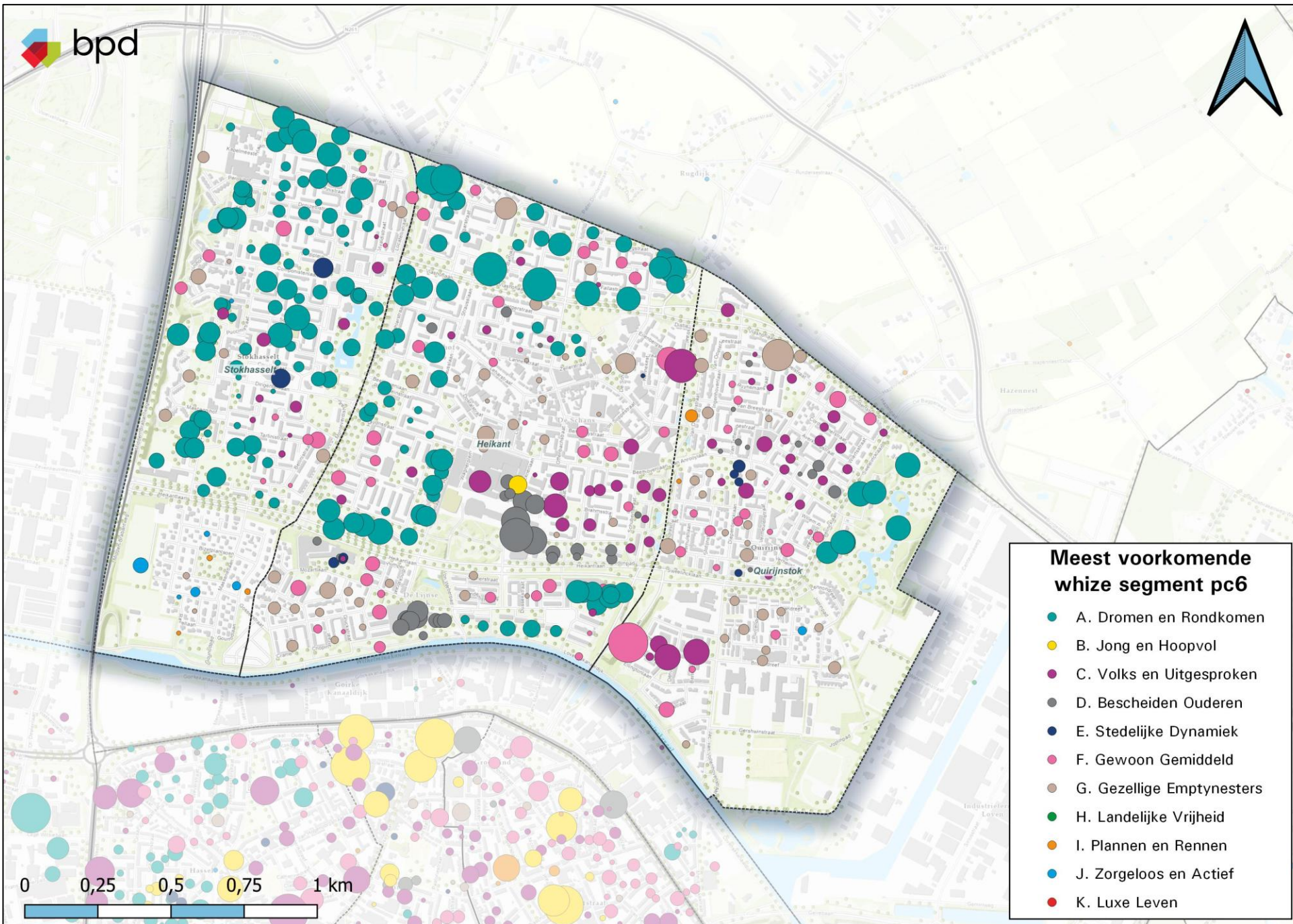
Welstand



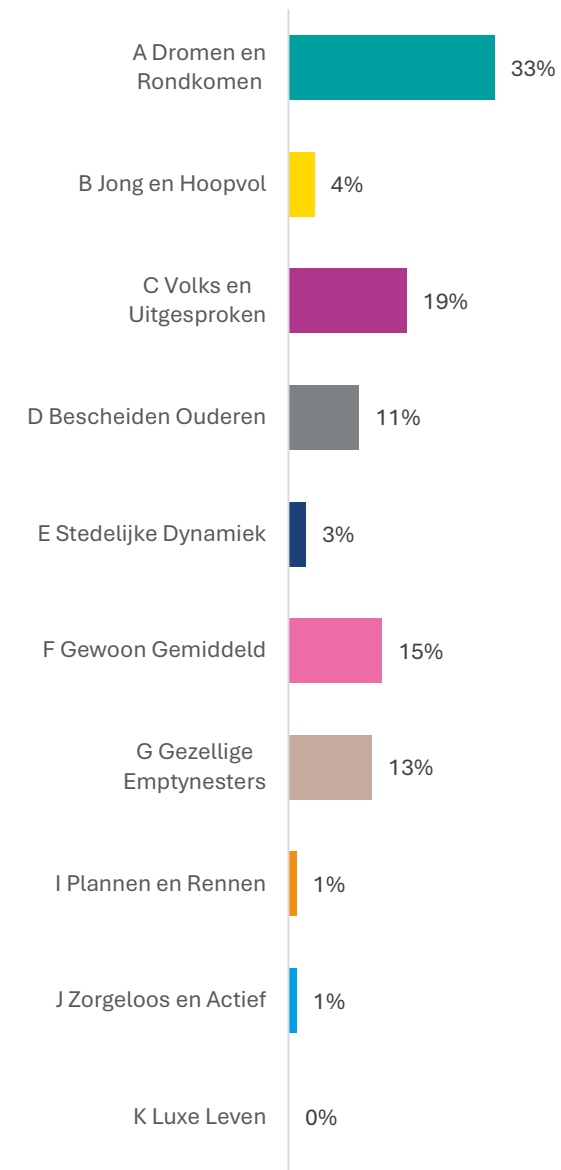
- A - Dromen en Rondkomen
- B - Jong en Hoopvol
- C - Volks en Uitgesproken
- D - Bescheiden Ouderen
- E - Stedelijke Dynamiek
- F - Gewoon Gemiddeld
- G - Gezellige Emptynesters
- H - Landelijke Vrijheid
- I - Plannen en Rennen
- J - Zorgeloos en Actief
- K - Luxe Leven

Leeftijd

©2019 Whooz BV, bewerking BPD



Whize segmenten in Tilburg-Noord





CIRCA 140 WONINGEN:

- **25% SOCIAAL**
- **75% BETAALBARE KOOP**

HALF VERDIEPT PARKEREN:

- **93 PARKEERPLAATSEN**
- **OPENBAAR DEK – VERBINDING PARK**

ONTMOETINGSRUIMTE:

- **200 M2**
- **VOOR OUDEREN**
- **BUURTFUNCTIE**

MASCAGNI 1

CIRCA 250 WONINGEN:

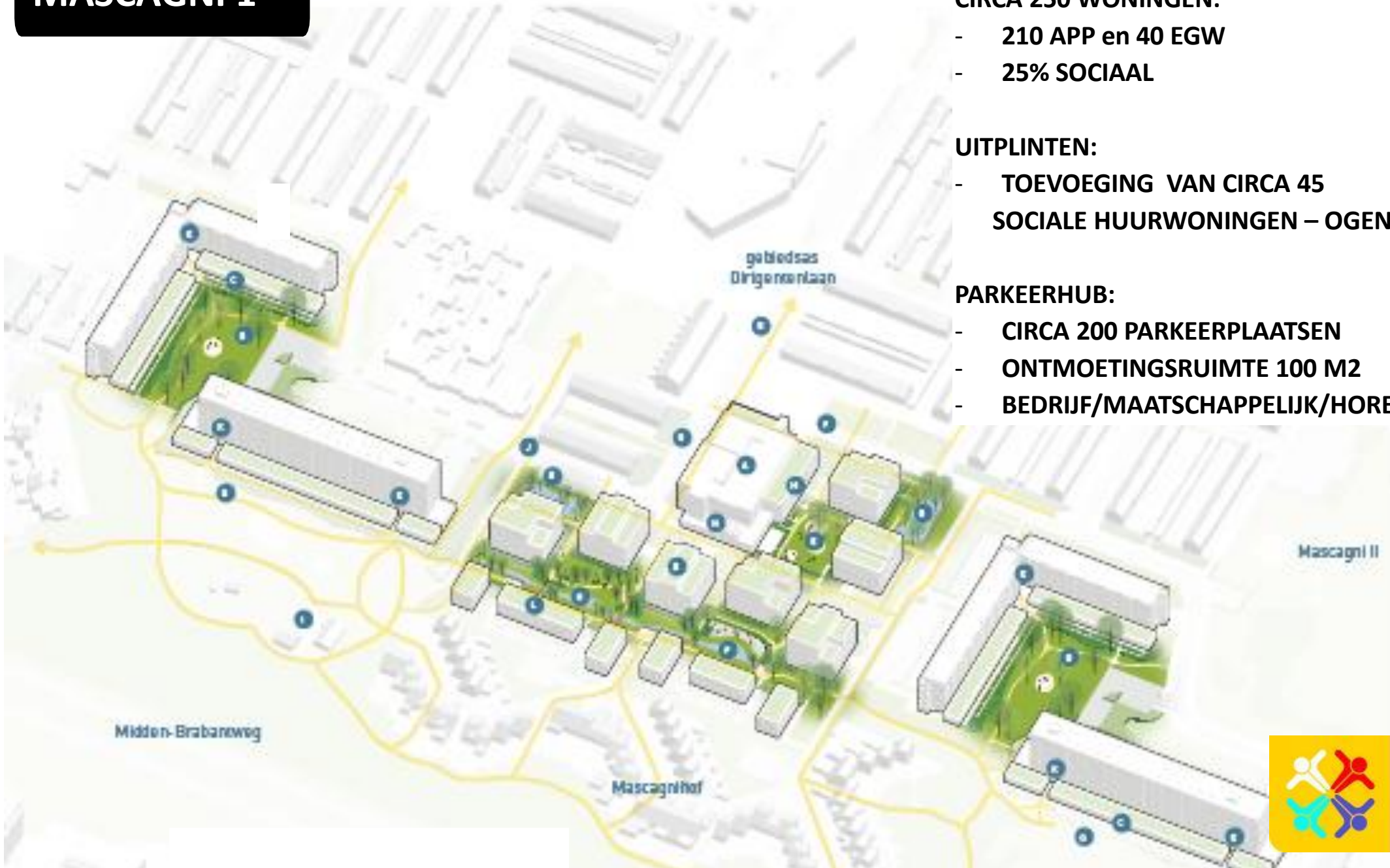
- 210 APP en 40 EGW
- 25% SOCIAAL

UITPLINTEN:

- TOEVOEGING VAN CIRCA 45 SOCIALE HUURWONINGEN – OGEN OP MAAIVELD

PARKEERHUB:

- CIRCA 200 PARKEERPLAATSEN
- ONTMOETINGSRUIMTE 100 M2
- BEDRIJF/MAATSCHAPPELIJK/HORECA 1100 M2



MASCAGNI 1



Centrale groene ruimtes: *XL*



Grotere tussenruimtes: *L*



Smallere tussenruimtes: *M/S*



VERDIPLEIN

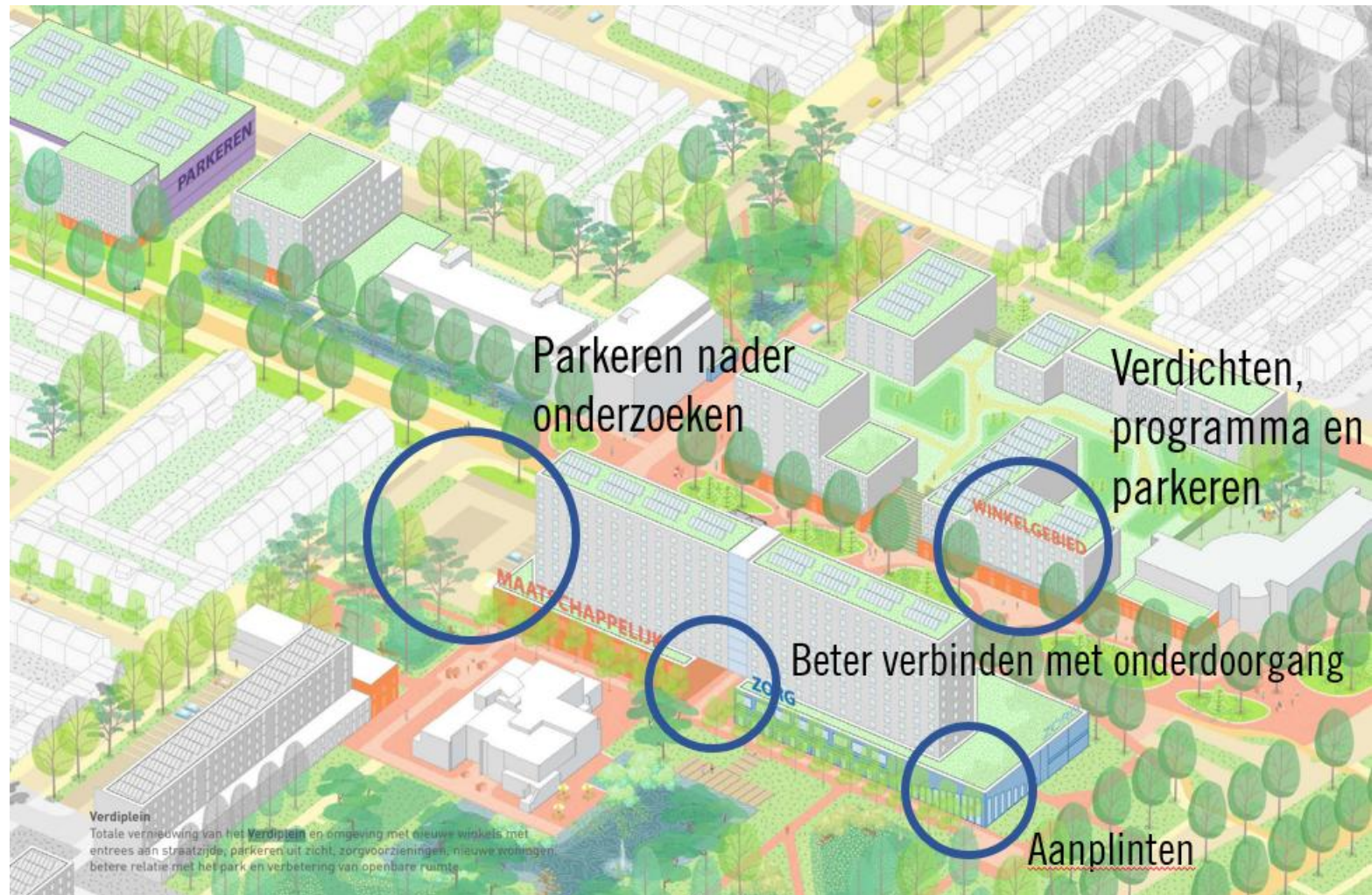
DOOR IEDEREEN ERVAREN ALS MEEST
URGENTE OPGAVE GEBIEDSPERSPECTIEF



VERDIPLEIN 2035

VOLLEDIG VERNIEUWD WIJKCENTRUM:

- Voor dagelijkse boodschappen
- Horeca
- Eerstelijnszorg (o.a. apotheek, huisarts, fysiotherapie, etc.)
- Extra ontmoetingsfunctie
- Koppeling Ypelaerpark & wijkcentrum



We werken aan een gezamenlijk
gebiedsbod richting gemeenten
en/of het Rijk

4

GEBIEDSBOD RIJK

AFSTEMMING OVER MOGELIJKE KANSEN

- **Bespreken van mogelijke kansen in programmateam**

VOORLOPIG TOEGEKENDE SUBSIDIES

- **SOO subsidie ontmoetingsruimte Bellini**
- **NPLV subsidie werkruimtes Mascagni 1 en plint Bellini**
- **WBI parkeerhub Mascagni 1**
- **WOKT subsidie**

**We werken met kritisch vertrouwen
samen en passen kwaliteitschecks
toe in onze contracten**

5

**We werken transparant samen door
aan aan de voorkant inzicht te bieden
in elkaars financiële principes en
rekenmethodieken**

6

AFSPRAKEN VAN DE DRIEPARTIJEN SAMENWERKING

WONINGBOUW BEKOSTIGT SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE INZET

Gemeentelijke
grondopbrengst
woningbouwlocaties +
Bijdragen/inspanningen
WonenBreBurg +
Bijdrage ACT!

+ €

4 DoorbraakInitiatieven

Sociale investeringen
in exploitatie en
onrendabel deel
maatschappelijk
vastgoed

- €

Sluitende businesscase = 0

IN DE WIJK GEWORTELD

STICHTING IN DE WIJK GEWORTELD



Tilburg Noord krijgt een eigen wijkfonds! Het wijkfonds 'In de Wijk Geworteld' is er speciaal voor jullie, de bewoners van Tilburg Noord. Om jullie ideeën te ondersteunen, te stimuleren en financieel mogelijk te maken.

Want niemand weet beter wat de wijk nodig heeft dan de bewoners zelf! Of het nu gaat om een nieuwe speelplek voor de kinderen, een buurttuin, een sportevenement, of een sociaal project dat de verbinding tussen bewoners versterkt. Jouw idee kan mee het verschil maken in Tilburg Noord.

DOE MEE!

Heb jij een idee voor de wijk? Of ken je iemand met een geweldig plan? Geef dit dan aan bij Stichting In de Wijk Geworteld. Samen kunnen we de wijk verbeteren, verbinden en vooruit helpen. Jouw initiatief kan het verschil maken!

IDEEËN

Het fonds maakt onderscheid tussen kleine initiatieven (tot € 1500) en grotere initiatieven (boven de € 1500). Voor grote initiatieven organiseren we een bewoners-bijeenkomst, zodat we samen kunnen beslissen welke ideeën het meeste impact hebben.

MEER WETEN?

Op www.indewijkgeworteld.nl lees je meer informatie over het fonds en hoe je een idee kan aanmelden. Je kan ook contact opnemen met Debbie Koning. Debbie helpt bewoners met vragen, het indienen van een idee of het uitvoeren ervan.



06 54 36 78 54

debbie@indewijkgeworteld.nl

Stichting In de wijk geworteld is een initiatief van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, VolkerWessels, WonenBregburg en de gemeente Tilburg.

‘CONTO VAN NOORD’ ALS UITDAGING

'CONTO VAN NOORD' ALS UITDAGING

BREDE BUSINESS CASE

**VASTGOEDEXPLOITATIE
OPBRENGSTEN**

**INVESTERINGEN
OPENBARE RUIMTE /
PLANSTRUCTUUR**

Ontwikkeling

Realisatie

Gebruik

Exploitatie

**INVESTERINGEN
PROGRAMMERING
/ONDERSTEUNING**

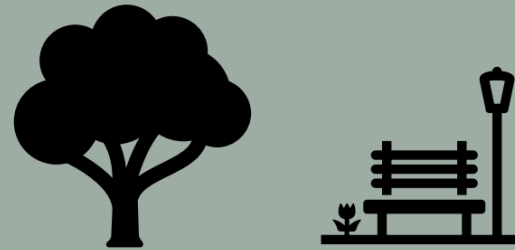
**REALISATIE EN
EXPLOITATIE
WIJKVASTGOED**

'CONTO VAN NOORD' ALS UITDAGING

BREDE BUSINESS CASE



MEER EN BETER WONEN



LEEFOMGEVING
OPENBARE RUIMTE

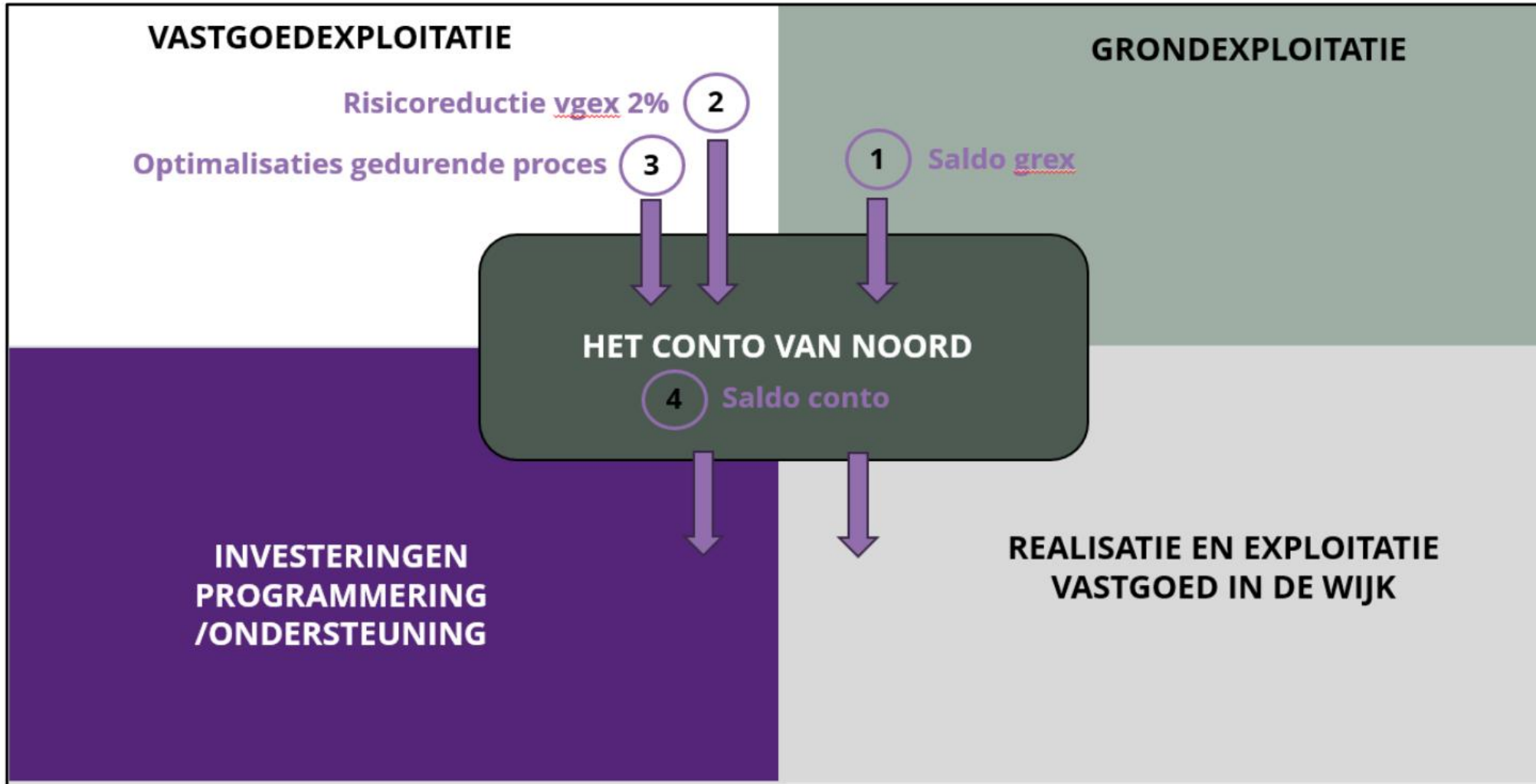


ONDERSTEUNING /ONTWIKKELING



WIJKVASTGOED

'CONTO VAN NOORD' ALS UITDAGING



'CONTO VAN NOORD' ALS UITDAGING

Fictief rekenvoorbeeld

VASTGOEDEXPLOITATIE

GRONDEXPLOITATIE

Risicoreductie:
€2.110.000

2

Optimalisaties gedurende proces:
€1.550.000

3

1

Saldo grex:
€1.680.000

HET CONTO VAN NOORD

4 Saldo conto:
€5.340.000

Budget voor toekomstige wijkprojecten:
€1.550.000

Maatschappelijke investeringen op termijn:
€1.680.000

Maatschappelijke investeringen in dit project:
€2.110.000

INGEBOUWDE CHECKS EN UITGANGSPUNTEN

UITGANGSPUNTEN

- Partijen lopen gezamenlijk het ontwikkelrisico tot start bouw
- Hierdoor kan ACT! als ontwikkelende partij hun W&R verlagen
- Bij sluiten AOK eerste indicatie van residuele grondprijs
- Bij start bouw definitief vastleggen na check op VON-prijzen en bouwprijzen

CHECKS

- Onafhankelijk bouwkostenadviseur
- Onafhankelijk taxateur
- Keuzes over extra kwaliteit worden financieel inzichtelijk gemaakt en op basis daarvan wordt in gezamenlijkheid richting gekozen

Vragen?

Programma Stedelijke Transformaties



Regien van Adrichem
Stedelijke Transformaties / Platform 31



**Stedelijke
Transformatie**
Meer ruimte voor wonen

PLATFORM31

kennis en netwerk voor stad en regio

Doelen programma

1. Gemeenschappelijke problemen doorgronden en kennis uitwisselen
2. Leren van elkaars praktijkvoorbeelden
3. Opgedane kennis verankeren in onderwijs en opleidingen



Aangemelde gebieden



- Alkmaar (Kanaalzone)
- Amersfoort (De Hoef)
- Amsterdam (Amstel III en De Nieuwe Plantage)
- Beverwijk (Spoorzone)
- Bergen op Zoom (Plein 13 e.o.)
- Bunnik (Spoorzone)
- Breda (Gasthuisvelden, Havenkwartier en CSM)
- Delft (Schieoevers)
- Den Haag (Binckhorst)
- Dordrecht (Amstelwijck en Spoorzone)
- Enschede (Spoorzone)
- Gorinchem (Vleugels van de stad)
- Groningen (Eemskanaalzone)
- Hattem (Bedrijventerrein 't Veen)
- Hilversum (Spoorzone)
- Heerhugowaard (Stationsgebied)
- Heerlen (Urban Heerlen)
- Hoorn (Poort van Hoorn en Holenkwartier)
- Leeuwarden (Spoordok)
- Leiden (Leiden Noord – Kooiplein)
- Leidschendam-Voorburg (Klein Plaspoelpolder)
- Lelystad (Lelycentre)
- Leusden (Princenhof)
- Nieuwegein (Edisonbaan)
- Oosterhout (Arendplein)
- Oss (Wal Kwartier)
- Stichtse Vecht (Planetenbaan en Bisonspoor)
- Tilburg (Spoorzone)
- Utrecht (Merwedekanaalzone)
- Woerden (bedrijventerrein Middelland)
- Zaanstad (MAAK Midden/Kogerveld e.o.)
- Zwolle (spoorzone en schil centrum)



Financiën

Onrendabele toppen en bekostiging /
Fondsvorming

Hoe kom je met alle ambities
tot een rendabel plan?



Kwaliteit leefomgeving

Bouwen naar behoefte / Cultuurhistorie /
Flexibele planvorming / Kwaliteit van plan

Hoe kom je tot realistische
ambities?



Samenwerking

Participatie / Samenwerken / Tenderen / Versnipperd
grondeigendom / Bestuurlijke slagkracht

Hoe werk je langdurig
en effectief samen?



Wet- en regelgeving

Milieuregelgeving / Omgevingswet /
Kostenverhaal / Planschade / Parkeren en mobiliteit

Hoe ga je slim om met
wet- en regelgeving?



Activiteiten

- Jaarcongres
- Bestuurdersbijeenkomst
- Online webinars
- Fysieke themabijeenkomsten
- Projectbezoeken
- Factsheets en artikelen
- Website, nieuwsbrief
- LinkedIn
- Lezingen, interviews, columns



Bijeenkomsten

- Webinars
 - Open boeken
 - Transformatie en erfgoed
 - Instrumenten grondbeleid
- Fysieke bijeenkomsten
 - Kazernekwartier Venlo
 - Adaptief programmeren Amstel III
 - Samenwerken aan vertrouwen in gebiedsontwikkeling
 - Projectbezoek Ede Centrum



Factsheets

Samenwerking in Stedelijke Transformaties

Effectief samenwerken is essentieel bij gebiedstransformaties. Dat begint met het kiezen van een passende samenwerkingsvorm. Inzichten uit zeven jaar programma Stedelijke Transformatie leveren vijf ingrediënten voor effectieve samenwerking op.

Fysieke ontmoeting



Onbekend maakt onbemind. Door elkaar regelmatig op te zoeken verbeter je vaak de contacten met professionals van samenwerkingspartners. Die goede contacten zijn nodig in de beginfase en zeker ook in later fases van de gebiedstransformatie. Regelmatige ontmoeting zorgt voor vertrouwen tussen partijen. Besteed er ook aandacht aan bij personeelwisselingen, zo voorkom je dat de relaties die je met partners hebt opgebouwd afzwakken.

Transparante belangen en gedeelde waarden



Bepaal zo vroeg mogelijk de ambities mét je samenwerkingspartners. Buig eigenbelang om naar gemeenschappelijke waarden. Zorg dat je eens bent over het hoofddoel. Dan betekent niet dat je lastige kwesties als risico's en geld moet vermijden. Inzicht in de gedeelde belangen voorkomt conflict over elke kostenpost of meevaller.

Taal en relaties



Partijen spreken vaak een andere taal en kennen elkaars bedrijfsvoering vaak onvoldoende. Elkaars taal leren spreken maakt constructieve dialoog mogelijk en relaties gelijkwaardiger. Het maakt feedback uitwisselen en elkaar aan afspraken houden makkelijker. Dat is nodig om te kunnen omgaan met veranderende omstandigheden.

Geleerde lessen

Fysieke ontmoeting



"Een vaste vergaderdag op locatie, en de verschillende gezamenlijke excursies, helpen ons om elkaar te blijven zien."

"We vieren onze successen om het enthousiasme warm te houden."

"Teambuilding en ontmoeting zijn geen details: de ontspannen houding die dit oplevert, zorgt voor veel vertrouwen."

Transparante belangen en gedeelde waarden



"Versillen in belangen blijken geen probleem, zolang we erover bleven praten."

"We moeten realistisch zijn in het stapelen van ambities. We gunnen elkaar veel en laten sommige wensen los om verder te komen."

"Het afstemmen van plannen op onze diverse waarden is intensief groepswerk, maar levert een hoge opbrengst op."

Taal en relaties



"Taal is de lijm in onze samenwerking. Het vraagt gelijkwaardig en waarderend met en over elkaar praten."

"Vertrouwen blijkt keer op keer belangrijk, net als groepsrelaties en samenstelling van het team."

"We spreken met elkaar in termen van wat ieder kan winnen. Voor zulk mutual gain-denken moet je dezelfde taal spreken om elkaar te begrijpen en waarderen."

Heldere afspraken



"We kunnen niet voorspellen hoe de wereld zal veranderen. De flexibiliteit van het plan is onmisbaar in ons lange traject."

"We proberen alles aan de start te ondervangen. Maar wat blijkt: samen kun je afspraken altijd wijzigen, zolang je het doel scherp hebt."

Aansturing



"Een procesbegeleider aanstellen voelt als een teleurstelling. Maar het is juist géén nederlaag: zij zorgt ervoor dat iedereen de juiste rol pakte en dat iedereen bij de les blijft."

Meer lezen?

Neprom en Aedes schreven over leidende principes bij samenwerking tussen corporaties en ontwikkelaars: [lees meer](#)

Meer weten over positieve prikkels tot samenwerken? [Lees meer](#)

Deze factsheet is gebaseerd op praktijkvoorbeelden en publicaties uit het programma Stedelijke Transformaties tussen 2018 en 2024. Meer hierover vind je op onze website www.stedelijketransformatie.nl.

Zoek je naar een passend samenwerkingsmodel?

Lees dan de [Reiswijzer gebiedsontwikkeling](#) (2019). Daarin komen samenwerkingsvormen aan bod zoals de traditionele publieke grondexploitatie, het bouwclaimmodel, de publiek-private joint venture, stedelijke kavelruil of Developing Apart Together (DAT).

Naast "harde" juridische entiteiten zijn ook meer flexibele samenwerkingsverbanden mogelijk, zoals [allianties](#).

Handboek Stedelijke Gebiedstransformatie



Om een transformatieproject te realiseren, is kennis van investeren, financieren en bekostigen onontbeerlijk. We kunnen immers mooie plannen bedenken, maar zonder een deugdelijke financiële onderbouwing komt niets van de grond. Wat zijn de (on)mogelijkheden voor het financieel haalbaar maken van gebiedstransformaties? We benaderen het vraagstuk vanuit de waardeketen rond gebiedstransformaties, behandelen financieringsvormen en onrendabele toppen en gaan in op gemeentelijke bekostigingsstrategieën.

Financiering afhankelijk van de opgave en partijen

Gebiedstransformaties zijn complexe integrale opgaven waar meerdere partijen over een langere periode aan werken. Ze bieden een antwoord op de urgente vraag naar woningen en andere functies maar er wordt ook een koppeling verwacht met andere grote opgaven zoals mobiliteit, gezondheid, sociale cohesie, de energietransitie en klimaatadaptatie. De financiering van integrale opgaven is hierdoor complex. Er zijn bijdragen nodig uit verschillende (publieke en private) budgetten die met risicodragende investeringen en/of rentedragende leningen moeten worden gecombineerd. Het organiseren van voldoende financiering voor een gebiedstransformatie is daarmee vooral een gezamenlijk belang: het genereert allerlei vormen van maatschappelijk-economische impact voor zowel bewoners, bedrijven als overheden. De manier van financieren is daarom niet uniform. Hoe de geldstromen zijn samengesteld, is partij-, locatie- en planafhankelijk. Er is dus ook geen blauwdruk voor de financiering van binnenstedelijke gebiedstransformaties. Betrokken partijen benutten meestal meerdere financieringsvormen.

Wat is het verschil tussen financieren, investeren en bekostigen?

Bij financieren gaat het in essentie om 'geld beschikbaar stellen'. Dat geld moet terugbetaald worden met rente (zoals bij leningen) of niet (zoals bij een subsidie of gift). Ook dragen partijen vrijwillig of juist verplicht bij aan de onrendabele onderdelen van een gebiedstransformatie (zoals bij kostenverhaal zodat het geheel door kan gaan). Uiteindelijk betaalt de belastingbetaler (indirect) en de koper of huurder (direct) de gemaakte publieke en private kosten terug, inclusief rente en/of (waar van toepassing) een winstmarge. Dit laatste noemen we de 'bekostiging', die dus over een lange periode na de realisatie plaatsvindt. Bij de 'investeringen' in planonderdelen van gebiedstransformaties (vastgoed, openbare ruimte, energiesystemen etc.) hebben verschillende partijen een rendementdoel. Zij willen op bepaalde termijn een – doorgaans financieel/ economisch maar soms ook maatschappelijk – doel behalen. Een veel voorkomend onderdeel van het financieel haalbaar maken van gebiedstransformaties is het gaandeweg wijzigen van het arrangement. Er vindt dan een herfinanciering van leningen plaats of er worden bijvoorbeeld gedurende de looptijd van het project aanvullende subsidies aangetrokken. Ook kunnen partijen ervoor kiezen om de programmering van

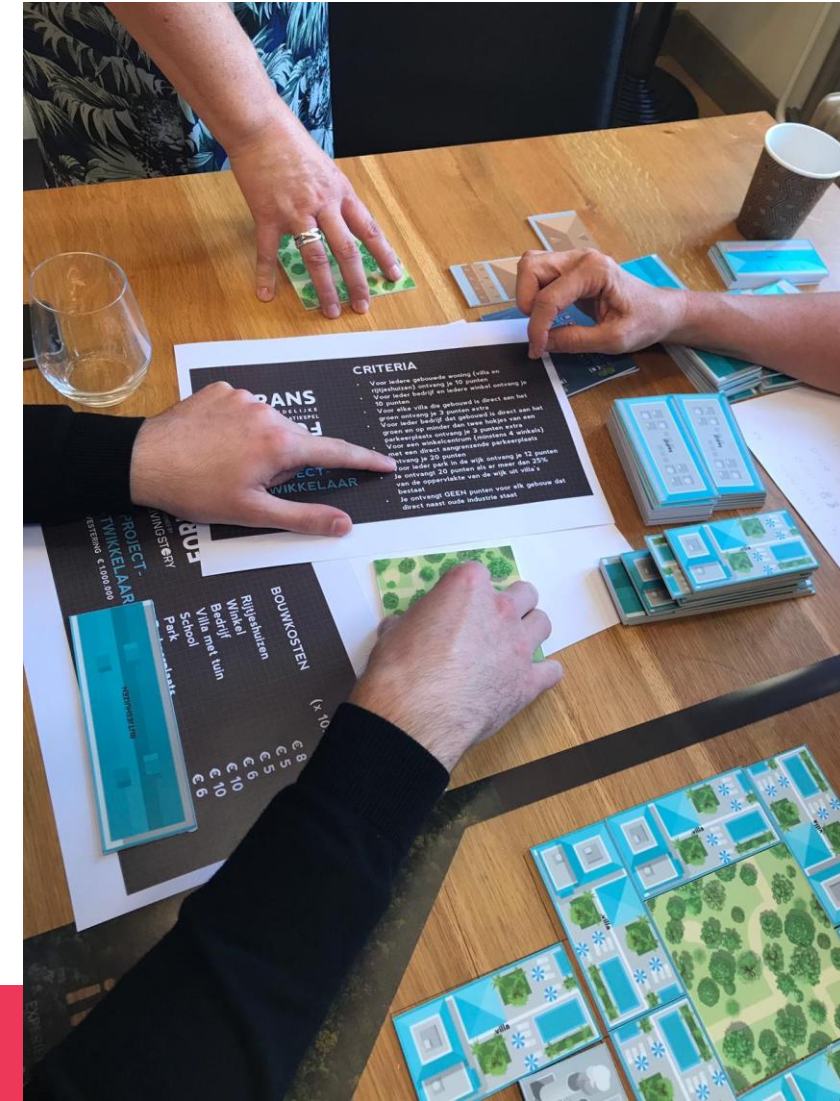


Essay Samenwerken aan vertrou



Serious game Transform

Samenwerken en onderhandelen
bij gebiedstransformaties vanuit
verschillende rollen.





Meer informatie?

www.stedelijketransformatie.nl

Twitter: @ruimtevoorwonen

LinkedIn: Stedelijke Transformatie

Persoonlijk: regien.vanadrichem@platform31.nl of 06-50696309

Op de hoogte blijven?

Meld je aan voor onze nieuwsbrief op www.brabant.nl/stedelijkegebiedsontwikkeling. Daar lees je ook meer over hoe je jezelf kunt aanmelden voor aankomende sessies.

