



6. Innovatieve financierings- arrangementen bij stedelijke gebiedstrans- formaties

ERWIN HEURKENS & WOUTER JAN VERHEUL

Experimenterend werken aan kansrijke innovatieve financieringsarrangementen als revolverende fondsen en gebiedsinvesteringszones.¹

Introductie

De huidige opgaven van gebiedstransformaties zijn onderling zo afhankelijk dat betrokken partijen niet zonder elkaar kunnen, ook wat betreft de financiering. We zoeken daarom naar nieuwe financieringsarrangementen waarbij publieke waarden met privaat rendement worden gecombineerd. Hoewel we moeten oppassen met te hoge verwachtingen, zijn experimenten met innovatieve financieringsarrangementen als revolverende fondsen en gebiedsinvesteringszones aan te bevelen.

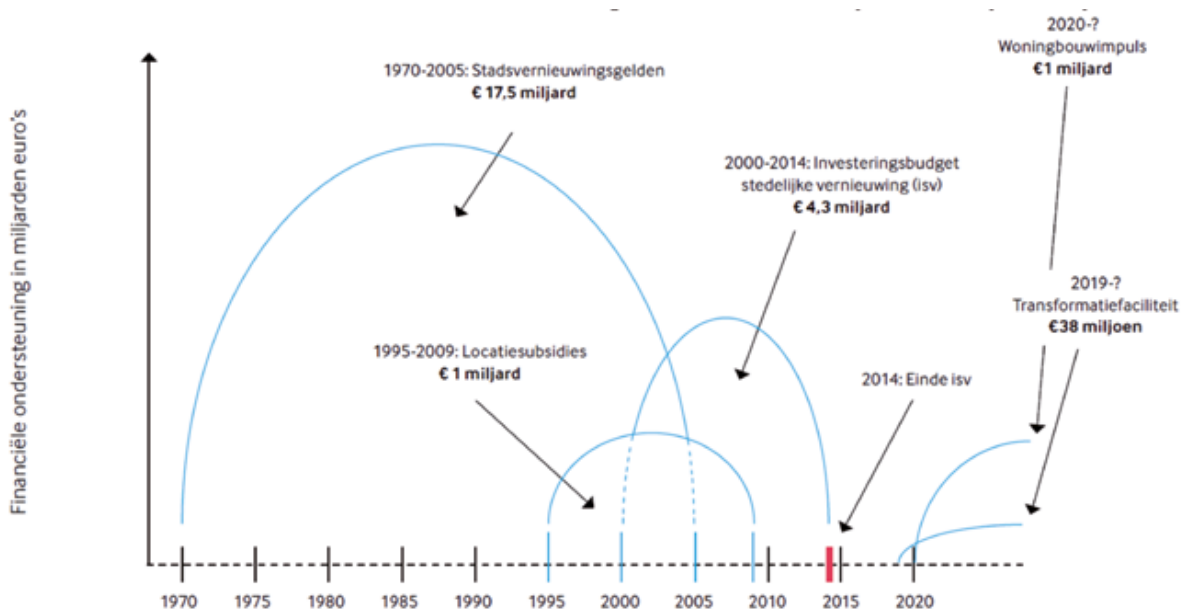
Stedelijke gebiedstransformaties betreffen complexe integrale opgaven in reeds bebouwde gebieden waaraan meerdere partijen over een langere periode werken. Vaak gaat het om verouderde of onderbenutte gebieden, zoals spoorzones, waterfronten, kantorenparken, of industrieterreinen. Niet alleen moeten dit soort transformatieprojecten antwoord bieden op de urgente vraag naar woningen, ook wordt een koppeling verwacht met andere grote opgaven zoals mobiliteit, gezondheid, energietransitie en klimaatadaptatie (Heurkens et al., 2020). De financiering van deze integrale gebiedsopgaven is een ingewikkelde uitdaging, omdat bijdragen uit verschillende publieke en private bronnen nodig zijn, welke met risicodragende investeringen moeten worden gecombineerd. De tijd dat grootschalige publieke subsidies vanuit de Rijksoverheid beschikbaar waren voor stedelijke ontwikkeling ligt, ondanks de recente Woningbouwimpuls, achter ons (zie onderstaande figuur). Publieke financiering blijkt echter (praktisch) nodig en volgens velen zeer wenselijk. De mogelijkheden en maatschappelijke en politieke bereidheid om massaal gebiedstransformaties te subsidiëren, zijn beperkt. Daarom is de

aard van die financiering aan het veranderen van overheids-subsidies naar publieke leningen en fondsen waaraan voorwaarden worden verbonden wat betreft private cofinanciering en/of terugbetaling.

Het belang van financiering is daarmee in feite veel meer en vooral een gezamenlijk belang geworden: het genereert (uiteindelijk) maatschappelijke en economische waarde voor bewoners, bedrijven en overheden. Bij financiering van binnenstedelijke gebiedstransformaties is daarom het denken in meerdere belangen, in uiteenlopende voorwaarden, en in meervoudig profijt belangrijk. Als gevolg van deze ontwikkelingen zien we in de praktijk van gebiedstransformaties een vraag ontstaan naar (de verkenning van de mogelijkheden van) alternatieve of aanvullende innovatieve financieringsarrangementen, waarbij op een slimme manier publieke en private investeringen financieel worden ondersteund. Dit artikel behandelt twee kansrijke innovatieve financieringsarrangementen door de werking, voorwaarden en meerwaarde ervan te belichten.

De zoektocht naar innovatieve financieringsarrangementen

In het afgelopen decennium en in de huidige praktijk van stedelijke transformatie zien we dat partijen zoeken naar nieuwe of alternatieve instrumenten of arrangementen van financiering (zie o.a. Heurkens 2012; Peek & Van Remmen, 2014; Mackaaij & Nozeman, 2014; Robbe, 2015; Verheul et al., 2017; APPM & Rebel Group, 2018; De Groot et al., 2018; Studiegroep Alternatieve Bekostiging Ruimtelijke Gebieds-



Tijdlijn financiële overheidssteun stedelijke ontwikkeling in Nederland (bron: Heurkens et al., 2020).

ontwikkeling, 2020). Men zoekt een mogelijk bruikbare aanvulling op (of alternatief voor) het bestaande financieringsinstrumentarium, wanneer dat niet toereikend blijkt om projecten haalbaar te maken. Zeker bij stedelijke transformatieopgaven is de wens naar nieuwe financieringsarrangementen groter, omdat deze opgaven maatschappelijk veeleisender, inhoudelijk complexer en financieel lastiger haalbaar zijn, door (Daamen et al., 2020):

- › hogere en andersoortige kosten;
- › nieuwe investerings- en financieringseisen voor partijen;
- › teruglopende financieringsbronnen (aflopende ISV-gelden en invoering verhuurdersheffing, teruglopende gemeentelijke budgetreserveringen door hogere kosten in andere domeinen);
- › discrepantie tussen kostenverhaalmogelijkheden en type kosten van gebiedstransformaties;
- › beperkte wettelijke mogelijkheden om baathebbers van overheidsinvesteringen te laten meebetalen.

Deze ontwikkelingen maken de financiering van businesscases door (louter) marktpartijen zelf lastiger. Steeds vaker beseffen partijen dat een gezamenlijke bundeling en een meer doelgerichte inzet van publieke, private en/of maatschappelijke middelen noodzakelijk is om stedelijke transformatie te realiseren. 'Meer doen, meer samen doen' is dan het adagium (Fernhout et al., 2019). Daarom wordt bij 'innovatieve' financieringsarrangementen gezocht naar slimme manieren waarop je publieke waarden kunt koppelen aan privaat rendement. De basisgedachte daarachter is dat ruimtelijk-kwalitatief goede gebieden zowel voor publieke als private partijen meerwaarde hebben, en dat slim gezamenlijk investeren uiteindelijk leidt tot gezamenlijk oogsten.

Innovatieve financieringsarrangementen streven dus doorgaans een gezamenlijke meerwaarde na. Het kan dan gaan om zowel individuele als collectieve belangen, doelen en ambities. De manier waarop de geldelijke middelen beschikbaar worden gemaakt en de gekoppelde voorwaarden, verschilt per arrangement. Belangrijk om te benadrukken is dat innovatieve financieringsarrangementen proberen recht te doen aan het feit dat bij stedelijke transformatieprojecten ontwikkeling en beheer vaak door elkaar lopen. Nieuwe financieringsarrangementen bieden mogelijk een oplossing om de 'harde knip' tussen ontwikkeling en beheer op te heffen door te zoeken naar slimme verbanden waarbij (toekomstige) exploitatie-inkomsten te gebruiken zijn als financieringsbron.

Regelmatig klinken voorstellen om innovatieve instrumenten en arrangementen die in het buitenland worden gebruikt in Nederland over te nemen. Van het in Nederland (vrijwel) onbekende Tax Increment Financing (TIF's) (Root et al., 2015) tot en met de al vaker in ons land gebruikte crowdfunding. We moeten met dit soort voorstellen voor innovatieve arrangementen oppassen ze te beschouwen als 'de kip met de gouden eieren', want tot op heden blijken

nog niet veel voorgestelde instrumenten en arrangementen in Nederland realiseerbaar, dan wel dat ze veel verdienvermogen creëren. Het vergt in sommige gevallen aanpassing van beleidskaders en/of wet- of regelgeving aan de zijde van de overheid (Daamen et al., 2020; Studiegroep Alternatieve Bekostiging Ruimtelijke Gebiedsontwikkeling, 2020). Daarnaast vraagt het aan private zijde om (meer) kapitaal over lange(re) termijn aan een gebiedstransformatie te committeren, hetgeen zich soms moeizaam verhoudt tot de beperkte houdbaarheid van beleidsafspraken met het openbaar bestuur vanwege de vierjarige verkiezingstermijn. Hoewel dit spanningsveld (en de hiermee samenhangende risico's) effectief beheerst kan worden in publiek-private ontwikkelorganisaties, zien we in de huidige Nederlandse praktijk terughoudendheid omtrent dergelijke joint ventures.

We bespreken daarom in dit artikel met name enkele andere nieuwe (en kansrijke) innovatieve financieringsarrangementen. Arrangementen waarmee ook al in de praktijk wordt gewerkt, dan wel waarmee serieus wordt geëxperimenteerd, soms ondersteund door onderzoeksinitiatieven van bijvoorbeeld het Ministerie van Binnenlandse Zaken en enkele grote steden. Revolverende fondsen en Gebiedsinvesteringszones (GIZ) vallen in deze categorie van innovatieve financieringsarrangementen.

Revolverende fondsen

Revolverende fondsen zijn bedoeld voor de financiering van publieke voorzieningen of de (private) realisering van publiek-private doeleinden in stedelijke transformatie (en niet voor de dekking van private onrendabele toppen). De essentie van dit financieringsarrangement is dat hier, anders dan bij een subsidie, een 'claw back' plaatsvindt: het uitgekeerde geld aan lokale partijen komt in (vrijwel alle gevallen) weer terug in het fonds. Een revolverend fonds moet worden gezien als een tussenvorm: het is enerzijds een optie als een overheid geen subsidie wil of kan verstrekken, en anderzijds een alternatief voor situaties waarin private banken te hoge eisen, te korte terugbetaaltermijnen, en te hoge rentetarieven aan hun leningen koppelen voor de private sector, waardoor private financieringsovereenkomsten niet tot stand komen, terwijl er uiteindelijk wel zicht op rendement is.

Er zijn verschillende soorten revolverende fondsen. Bij een puur publiek revolverend fonds dat wordt gevoed door bijvoorbeeld gemeentelijk geld, leningen en bijdragen van een provinciale ontwikkelingsmaatschappij, worden infrastructuuruitgaven van de gemeente gefinancierd. De vastgoedontwikkelaars in het gebied betalen vervolgens een exploitatiebijdrage. Dat is in feite kostenverhaal, en deze middelen vloeien weer terug in het fonds (zie Hobma, 2020, Heurkens et al., 2020). De revolverende fondsen die we in dit artikel willen belichten gaan uit van een lening aan private partijen. Ze betalen die lening af en betalen rente.

De private partijen hebben het geld gekregen voor hun eigen plannen, dus niet voor infrastructuur. Het gaat dan eigenlijk om financiering van delen van een gebiedsontwikkeling, waaronder bijvoorbeeld de verduurzaming van particulier en bedrijfsvastgoed valt. Revolverende fondsen zoals hier bedoeld moeten ook niet verward worden met private gebiedsfondsen, in Engeland Urban Development Trusts genoemd. Hiermee financieren beleggende private partijen de ontwikkeling van een gebied met vastgoed, openbare ruimte, en ondersteunende diensten en activiteiten en is er geen ruimte voor publieke middelen in het fonds (Stumpel & Heurkens, 2014). Dit financieringsinstrument is naar beste inschatting van de auteurs nog niet toegepast in Nederlandse gebieden, maar biedt mogelijkheden voor transformaties waarbij de toevoeging van kantorenvastgoed een belangrijke commerciële drager is.

Een revolverend fonds kan gevuld worden met verschillende publieke financieringsbronnen (denk aan rijksmiddelen, provinciale, gemeentelijke gelden, subsidies, leningen). De financiering bestaat meestal uit leningen maar mogelijk ook uit garanties of participaties (Vriens, 2017; Boelman et al., 2018). De publieke financiering wordt vervolgens gebruikt om private investeringen te ondersteunen, zoals verduurzaming van vastgoed, upgradering van openbare ruimte, functiemenging met wonen, of introductie van slimme mobiliteit. Voorwaarde is dat private eigenaren en ontwikkelende partijen het revolverend fonds kunnen aanspreken indien hun project past bij de gestelde sociaaleconomische beleidsdoelstellingen van het fonds (Boelman et al., 2018). Zo krijgen partijen dus de mogelijkheid om voorinvesteringen in stedelijke transformatieprojecten te doen (Van Adrichem et al., 2018) die als zodanig moeilijk financierbaar zijn of pas in een later stadium renderen.

Het uitgekeerde geld keert in principe terug naar het fonds in de vorm van private aflossing, rente of dividenduitkering (Boelman et al., 2018). Gedurende of na de uitvoering van het project wordt de fondsfinanciering terugbetaald, normaliter in de (gebieds- of vastgoed)exploitatiefase wanneer de investeringen beginnen te renderen. Op deze manier kunnen de terugkerende middelen met hetzelfde doel opnieuw worden ingezet voor de gebiedstransformatie (Boelman et al., 2018). Een revolverend fonds werkt potentieel stimulerend voor het realiseren van binnenstedelijke gebiedstransformaties met sociaaleconomische doelstellingen en vormt een mogelijke hefboom voor bredere investeringen vanuit de markt.

Revolverende fondsen kunnen op verschillende niveaus en voor specifieke transformatiedoelstellingen worden toegepast. Ze richten zich met name op bedrijfs- of winkellocaties waar opgaven liggen voor verduurzaming, functiemenging, upgradering of mobiliteit. Een aantal provinciale revolverende fondsen richt zich specifiek op de herstructurering van bedrijventerreinen, zoals de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijfslocaties (BOM), Herstructureringsmaat-

schappij Overijssel (HMO), en Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). Daarnaast zijn er lokale gebiedsfondsen, zoals het Stadshavens Ontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie (SOFIE). Recentelijk is ook het hybride publiek-private 'Stadsmakersfonds' opgericht dat ernaar streeft om investeringen in gebiedsontwikkelingen te ondersteunen die financiële en maatschappelijke meerwaarde opleveren.

Gebiedsinvesteringszones

Een gebiedsinvesteringszone (GIZ) is een arrangement waarmee eigenaren en/of gebruikers van onroerende zaken binnen een bepaald gebied voor een bepaalde periode afspraken maken over de realisatie van collectieve voorzieningen. Zij doen hiertoe een financiële bijdrage; vrijwillig of, indien dit wettelijk mogelijk wordt, als verplichte heffing. Voor zowel kleine investeringen (zoals inrichting openbare ruimte of placemaking) als grotere investeringen (bijvoorbeeld collectieve energie-, klimaatadaptatie- of afvalverwerkingsvoorziening) kan een GIZ interessant zijn, omdat de collectieve voorzieningen het gebied een kwaliteitsimpuls kunnen geven die zonder het arrangement niet van de grond komt. Bij grotere investeringen kan echter nog steeds sprake zijn van een financieringsprobleem: de hoogte van de financiële bijdrage van partijen en de looptijd van de afspraken zijn in de huidige praktijk meestal nog (te) beperkt.

De oprichting van een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) is al mogelijk onder de huidige wetgeving. Een BIZ is vooral toepasbaar op bedrijventerreinen voor bijvoorbeeld parkmanagement en in winkelgebieden voor winkelcentrum- en straatmanagement. Ook gaat het bij een BIZ om bestaande gebieden die blijven functioneren in dezelfde bestemming. Een GIZ is gericht op binnenstedelijke locaties, die meestal transformeren naar woon-werkgebieden (Verheul et al., 2017). Bij een GIZ leveren idealiter alle verschillende eigenaren, huurders en gebruikers een bijdrage naar rato. Een GIZ is in gebieden met een overzichtelijke hoeveelheid eigenaren en daadkrachtige kopers en huurders wellicht een oplossing om middelen te organiseren en te besteden, maar het zorgt als zodanig niet voor meer financiële middelen (Daamen & Verdaas, 2020). Daarbij komt dat marktpartijen best aan een GIZ zouden willen bijdragen, maar alleen als het leidt tot aantoonbare meerwaarde in een gebied en als het niet bovenop het gangbare kostenverhaal komt (Daamen et al., 2020).

Bij binnenstedelijke gebiedstransformaties is het onderscheid tussen de ontwikkelfase of de exploitatie-/beheerfase moeilijk te maken. Het is daarom belangrijk dat gemeenten ontwikkelende partijen, eigenaren en gebruikers die zich hebben georganiseerd, ondersteunen om 'collectief eigenbelang' om te zetten in meetbare doelen en de kans op *freerider*-gedrag te verkleinen. In de toekomst zal hiertoe mogelijk een wettelijke GIZ-regeling worden gecreëerd. Daarin kan, net als bij de bestaande BIZ-regeling,

Arrangement	Bronnen	Voorwaarden	Meerwaarde	Gebiedstypologie
Revolverend gebiedsfonds	Bundeling van verschillende publieke middelen van (diverse) overheden (in de vorm van leningen, garanties, participaties).	Geld bestemd voor private investeringen die voldoen aan sociaaleconomische doelen van het fonds. Private terugbetaling lening (aflossing + rente) vloeit terug in revolverend fonds t.b.v. gezamenlijke investeringen.	Doelgerichte bundeling van diverse publieke geldelijke middelen. Private partijen betalen mee aan de realisatie van publieke doelen waarvan ze zelf ook direct profijt hebben. Werkt als hefboom voor private (voor) investeringen die lastig privaat financierbaar en niet meteen renderend zijn.	Transformatie van (vnl.) stedelijke werkgebieden: bedrijfs- (en winkel) locaties met sociaaleconomische of duurzaamheidsdoelen en -ambities.
Gebiedsinvesteringszone	GIZ-heffing bij private eigenaren en ontwikkelende partijen, in de vorm van proportionele private afdrachten aan GIZ-fonds (o.b.v. WOZ-waarde, of vast bedrag per vierkante meter, of bedrijfsomzet).	GIZ-bijdragen van partijen moeten niet bovenop bestaande gebiedsafspraken, zoals kostenverhaal, komen. Collectieve doelen waarvoor GIZ-middelen bestemd zijn, zijn onomstreden en moeten alle partijen profijt opleveren. Wettelijke regeling GIZ-voorwaarde om juridisch afdwingbaar afdrachten te regelen.	Gebieden krijgen met collectieve voorzieningen een kwaliteitsimpuls. Georganiseerde verzameling, verdeling en inzet van middelen is voordelig voor alle belanghebbenden. Procesinnovatie mogelijk doordat eigenaarschap en zelforganisatie wordt gestimuleerd.	Transformatie van stedelijke woon-werkgebieden: bij uitstek geschikt voor gebieden met een (collectieve) ambitie voor woningbouw, duurzaamheid en mobiliteit.

Overzicht innovatieve financieringsarrangementen (gebaseerd op Heurkens et al., 2020)

een vaste drempel aan vrijwillige deelnemers (bijvoorbeeld 70 procent) opgenomen worden waardoor een verplichte heffing mogelijk wordt (Daamen et al., 2020). Een GIZ levert de mogelijkheid deze investeringen te bekostigen en zo de gebruiks- en belevingswaarde van het gebied voor eigenaren, huurders, gebruikers en bezoekers te vergroten. De (extra) aantrekkelijkheid van het gebied genereert daarbij mogelijk meer beleggingswaarde voor het (met name commerciële) vastgoed in het gebied (Daamen et al., 2020). Niettemin blijft vaak nog onduidelijk op welke manier investeringen in collectieve voorzieningen kunnen leiden tot toegenomen vastgoedwaarde (Hamming, 2020), waardoor een GIZ eerder denkbaar is voor de exploitatie van gebieden, dan voor de ontwikkeling ervan.

GIZ-achtige voorbeelden waarin private partijen in collectieve functies investeren, zien we al enkele jaren in met name winkel- en kantoorgebieden, zoals de Beurstraverse (Koopgoot) in Rotterdam, het Beatrixkwartier in Den Haag, of in collectieve woongebieden, zoals de Golf Residentie Dronten. Bij al deze voorbeelden investeren eigenaren in gebiedsvoorzieningen die zowel hun individuele als de collectieve belangen dienen. Er zijn momenteel ook een aantal gebieden waar partijen een GIZ-achtige constructie overwegen, zoals Rhijnhuizen in Nieuwegein, De Hoef in Amersfoort, Rivium in Capelle aan den IJssel, Rotterdam Central District, Schieoevers Noord in Delft, Osdorpplein en omgeving in Amsterdam en Merwedekanaalzone in Utrecht (Stauttner, 2019). De Studiegroep Alternatieve Bekostiging Ruimtelijke Gebiedsontwikkeling (2020) heeft het kabinet aanbevolen om GIZ-experimenten mogelijk te maken en de mogelijkheid van lokale heffingen te onderzoeken.

Overzicht innovatieve financieringsarrangementen

In bovenstaande tabel staan de belangrijkste kenmerken van de twee kansrijke innovatieve financieringsarrangementen voor stedelijke transformatieopgaven. De uitleg over de financieringsbronnen, voorwaarden, meerwaarde en gebiedstypologie helpt bepalen in hoeverre de financieringsarrangementen toepasbaar zijn voor specifieke stedelijke transformatieopgaven.

Conclusie en discussie

De zoektocht naar nieuwe financieringsarrangementen voor gebiedstransformaties heeft vooralsnog een beperkt, maar potentieel kansrijk aantal experimenten opgeleverd. Met name revolverende fondsen en gebiedsinvesteringszones zijn kansrijke nieuwe arrangementen voor de financiering van binnenstedelijke gebiedstransformaties en vragen om verdere doorontwikkeling. Revolverende fondsen lijken vooral kansrijk in situaties en gebieden waarin eigenaren een financieel zetje vanuit overheden nodig hebben om lang voorgenomen investeringen in de verduurzaming van hun eigen vastgoed of collectieve opgaven zoals de introductie van duurzame mobiliteit in een gebied te realiseren, die in feite lastig privaat financierbaar zijn en op korte termijn nauwelijks renderen. Gebiedsinvesteringszones zijn in de basis vooral interessant voor zittende private eigenaren en mogelijk ook voor ontwikkelende marktpartijen die wel voldoende slagkracht maar ook collectieve ambities hebben om hun middelen te bundelen voor collectieve private investeringen in gebieden ten einde een 'economy

of scale' te ontwikkelen om financieel-economische meerwaarde te realiseren.

Kenmerkend voor deze innovatieve arrangementen is het gedeelde karakter, waarbij collectief handelen van partijen wordt gestimuleerd en/of afgedwongen. Het financiële doel is veelal om collectieve investeringen in een gebied financierbaar te maken door de financieel-economische en maatschappelijke waarde die ermee gecreëerd wordt 'naar het heden te halen'. Bovendien doen deze arrangementen recht aan de huidige complexiteit van stedelijke transformatieprojecten, waarbij een poging wordt gewaagd om de exploitatiefase en (her)ontwikkelingsfase van gebieden financieel aan elkaar te verbinden. Deze meer hybride publiek-private financieringsarrangementen bieden een mogelijk antwoord op de door marktpartijen zelf nog lastig te financieren businesscase van nieuwe gebiedsontwikkelingsopgaven, met een toegenomen belang van duurzaamheid en verknoping van uiteenlopende beleidsdoelen.

Naast een kritische blik op de toepasbaarheid van innovatieve arrangementen in gebiedstransformaties, spelen bij de beoordeling van nieuwe arrangementen diverse afwegingen en dilemma's een rol (zie Verheul et al., 2019). Welke aanpassingen in wet- en regelgeving zijn bijvoorbeeld nodig? Welke organisatorische en budgettaire maatregelen zijn aan de orde? Kunnen partijen de economisch-maatschappelijke meerwaarde van investeringen die ontstaat ook gebruiken om gebiedsontwikkelingen financieel haalbaar te maken? Politieke wil en institutionele (tegen)krachten zijn vaak doorslaggevend. Formele wijzigingen, maar ook de cultuur en gewoontes en manieren van denken en rekenen beïnvloeden de innovatiekracht van partijen in stedelijke transformatie. Die innovatie is desondanks nodig, ook in de financiering. Niet alleen omdat de 'makkelijke' financiering in de vorm van overheidssubsidie steeds minder voorhanden is, maar ook omdat de aard van de opgave constant verandert en steeds meer verschuift naar het transformeren van het bestaand stedelijke gebied, vastgoedexploitatie, en verduurzaming. Dat vraagt om bestuurlijk lef, maar ook om een ondernemende houding bij alle betrokken publieke en private partijen. De 'kip met de gouden eieren' is helaas een sprookje, maar een praktijk waarin we experimenterend werken aan financieringsarrangementen die bijdragen aan profijt voor zoveel mogelijk partijen, bestaat gelukkig wel.

Literatuurlijst

- APPM, Rebel Group. 2018. Alternatieve bekostiging en financiering: Toekomstbeeld OV.
- Boelman, A., Vriens, R., Van Eldonk, A. 2018. Revolverend Fonds Stedelijke Transformatie: Katalysator en versneller voor projecten van overmorgen. Rotterdam: Fakton Consultancy, in opdracht van Stuurgroep Stedelijke Transformatie.

- Daamen, T., Verheul, W.J., Heurkens, E., 2020. GebiedsinvesteringsZone: Naar een praktijkexperiment. Delft: TU Delft Leerstoel Gebiedsontwikkeling, in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Daamen, T., Verdaas, C. 2020. Gebiedsinvesteringszone als instrument om gebieden te versterken. (website Gebiedontwikkeling.nu, 25 juni 2020).
- De Groot, A., Holt, D., Stauttner, T. 2018. Handreiking financiële arrangementen voor stedelijke kavelruil: in het kader van het stimuleringsprogramma stedelijke kavelruil. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & het Kadaster.
- Fernhout, G.-J., De Groot, A., Holt, D. 2019. Meer doen. Meer samen doen. Hoe betalen we betere en mooiere gebieden. Rotterdam: Rebel Group.
- Hamming, S. 2020. First AID for area development: What the Area Improvement District is, how it creates collective value and why it changes the paradigm of urban governance. Delft: Delft University of Technology.
- Heurkens, E. 2012. Private sector-led urban development projects: Management, partnerships and effects in the Netherlands and the UK. A+BE, 4, Delft: Delft University of Technology.
- Heurkens, E., Hobma, F., Verheul, W.J., Daamen, T. 2020. Essay Financiering van gebiedstransformatie: Strategieën voor het toepassen van verschillende financieringsvormen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Programma Stedelijke Transformatie/Platform31.
- Hobma, F. 2020. 'Strategieën voor private bijdragen aan publieke voorzieningen'. Grondzaken en Gebiedsontwikkeling, 2020, nummer 6, 14-19. Sdu.
- Holt, D., Mulder, K., Van Walsum, L. 2018. Analyse onrendabele toppen. Den Haag: Platform31 & Rebel Group.
- Peek, G.-J., Van Remmen, Y. 2012. Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: Handreikingen voor samenwerking en verdienmodellen. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Robbe, C. 2015. Verkenning nieuwe financieringsvormen in gebiedsontwikkeling. Den Haag: Platform31 & PAS bv.
- Root, L., Van der Krabben, E., Spit, T. 2015. Between structures and norms: Assessing tax increment financing for the Dutch spatial planning toolkit. Town Planning Review. 86 (3), 325-349.
- Stauttner, T. 2019. Discussienotitie: GebiedsontwikkelingsinvesteringZone. Utrecht: Stadkwadraat.
- Studiegroep Alternatieve bekostiging ruimtelijke gebiedsontwikkeling. 2020. Rapport Studiegroep Alternatieve Bekostiging ruimtelijke gebiedsontwikkeling: Bekostiging door baathebbers. Den Haag: Ministerie BZK.
- Stumpel, B., Heurkens, E. 2014. Gebiedsfondsen: Lessen uit Engeland voor Nederlandse gebiedsontwikkeling. Real Estate Research Quarterly. 13 (4), 32-39.
- Van Adrichem, R., Beuzenberg, V., Hoorn, M. 2018. Revolverende fondsen bij gebiedstransformatie: Welke meerwaarde kan het Rijk bieden? Den Haag: Platform31.
- Verheul, W.J., Daamen, T., Heurkens, E., Hobma, F., Vriens, R. 2017. Ruimte voor durf voor diversiteit in gebiedstransformaties. Delft: TU Delft.
- Verheul, W.J., Daamen, T., Heurkens, E., Hobma, F., Van Zoest, S. 2019. Leren van stedelijke transformaties. Over sturingsdilemma's en veerkracht in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Den Haag: Platform31.
- Vriens, R. 2017. Stimulating inner city transformations: The use of revolving instruments in inner city development. Delft: Delft University of Technology.

- 1 Dit artikel is een bewerking van een hoofdstuk uit het essay Financiering van gebiedstransformaties door E. Heurkens, F. Hobma, W.J. Verheul en T. Daamen. Uitgave Programma Stedelijke Transformatie, 2020. Eerder verscheen ook een aangepaste versie van het hoofdstuk over financiële bijdragen uit het essay als in Grondzaken en Gebiedsontwikkeling 2020/6 (Strategieën voor private bijdragen aan publieke voorzieningen).



Over de auteurs

Erwin Heurkens is universitair docent/onderzoeker Urban Development Management aan de TU Delft.

Wouter Jan Verheul is universitair docent/onderzoeker Urban Development Management aan de TU Delft.