

Kansrijke financieringsinstrumenten als katalysator voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Een zoektocht naar geschikte financieringsinstrumenten in tijden van Uitnodigingsplanologie

MRE scriptie
Marius Heijn
Amsterdam, november 2017

Kansrijke financieringsinstrumenten als katalysator voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Auteur: Marius Heijn

Eerste begeleider: drs. W. (Wim) van der Post

Tweede begeleider: dr.ir. G.J. (Gert-Joost) Peek MRICS

Datum: 21-11-2017

Onderdeel: Masterscriptie MRE, Amsterdam School of Real Estate

Voor Otto & Naomi. Vanaf nu is het feest.

Voorwoord

In 2016 bemachtigde ik als ontwikkelaar met de formule Eén blok stad een bijzonder woonblok in Rotterdam Noord. Een puntvormig gebouw uit de jaren '20 dat al decennia leeg stond. Het heet de Spoorpunt omdat het blok wordt ingeklemd tussen de Insulindestraat en een oude, ongebruikte spoorlijn die op hoogte de stad doorkruist: het Hofpleinviaduct. Het blok staat vreselijk dicht op de Hofpleinlijn en fijne tuinen maken was niet makkelijk. Waarom geen gezamenlijke tuin op die oude Spoorlijn? Een simpel bruggetje vanuit het collectieve trappenhuis en de toekomstige bewoners hadden een prachtige tuin! Wij zouden de tuin betalen; geen probleem, dat verdient zich wel terug.

Die plannen hebben we zo uitgewerkt, het bruggetje kan er komen. Maar helaas blijkt het niet zo makkelijk. De huidige eigenaren van het Hofpleinviaduct (vier woningbouwcorporaties en ProRail) willen het viaduct als één geheel verkopen en de gemeente Rotterdam heeft een voorkeursrecht gevestigd op het dak om er een aaneengesloten park van te kunnen maken. Maar het komt niet los; men houdt elkaar en zichzelf halsstarrig vast door te langzaam en te weinig flexibel de mogelijkheden te verkennen om herontwikkeling op gang te brengen. En dat is zo zonde. Het Hofpleinviaduct zou de Highline van Rotterdam kunnen worden! Laat de herontwikkeling van het Hofpleinviaduct een showcase zijn van nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling en wees niet terughoudend in het toestaan van alle mogelijke manieren om die herontwikkeling te financieren. Vanuit de Spoorpunt was het eerste potje reeds beschikbaar...

Deze scriptie onderzoekt die mogelijke manieren van financieren. Het is een zoektocht naar de meest geschikte financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling in de huidige tijd van organische gebiedsontwikkeling. Het schrijven van deze scriptie was een waanzinnig intensief proces, maar ik heb veel geleerd en genoten van het leggen van de puzzel. Want dat is het; puzzelen.

Ik had deze scriptie nooit, nooit, nooit (in zo'n korte tijd) kunnen schrijven als ik niet door veel mensen was gesteund. Ik bedank allereerst mijn begeleiders, Wim van der Post en Gert-Joost Peek. Zij waren super motiverend, prikkelend en bereid mee te doen met mijn eindsprint. Zij, zeker Wim, hebben mij het vertrouwen gegeven dat het ging lukken. Eeuwig dank. Jelrik, mijn oud-student heeft mij de wereld van de Multi-Criteria Analyse leren kennen. Dat was cruciaal. Wat een wereld.

Verder bedank ik mijn beste vrienden David en Walric. David omdat we na bijna 20 jaar weer een tijdje beste studievrienden waren en Walric omdat we elkaar vaak spraken maar over andere dingen. Ik bedank ook Annemarie en Winemar. Zij hebben mij op 2 cruciale momenten een flinke duw gegeven: kom op, je kan het! Flora tenslotte, een geval apart, was 'all the way' mijn sparring-partner en redacteur. Dank daarvoor.

Rest mij tenslotte mijn werkgevers te bedanken die het volgen van de MRE mede hebben mogelijk gemaakt: ERA Contour en sinds kort Kondor Wessels Vastgoed.

Samenvatting

'Kansrijke financieringsinstrumenten als katalysator voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling' is een zoektocht naar geschikte financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling in tijden van Uitnodigingsplanologie.

De brede maatschappelijke trend van privatisering, een terugtrekkende overheid en een toenemende rol voor maatschappelijke partijen en het individu is ook zichtbaar in de ruimtelijke ordening.

Met de verschuiving van het machtsevenwicht tussen private en publieke partijen in tijden van 'ontwikkelingsplanologie' naar een evenwicht tussen private, publieke én particuliere partijen in tijden van 'uitnodigingsplanologie', rijst de vraag wat dit betekent voor het instrumentarium waarmee organische gebiedsontwikkeling succesvol gefinancierd kan worden. Welke aspecten zijn van belang om te toetsen of een instrument geschikt is en welke instrumenten, bekend of onbekend zijn werkelijk kansrijk in tijden van uitnodigingsplanologie?

Om deze vragen te beantwoorden is inzicht gegeven in bovenstaande verschuiving en is op basis van literatuuronderzoek een overzicht gemaakt van criteria die van belang zijn voor het functioneren van financieringsinstrumenten. Vervolgens is – wederom op basis van literatuurstudie – door middel van een beschrijving van belangrijke eigenschappen inzicht gegeven in bekende en onbekende financieringsinstrumenten. Tenslotte heeft door middel van een Multi-Criteria Analyse een beoordeling plaatsgevonden van de gevonden instrumenten. Ze werden beoordeeld aan de hand van de gevonden criteria en door ze te toetsen aan een zogenaamde test-case. De beoordeling vond plaats door respondenten met een academische, financiële, beleidsmatige, publieke, corporatie en belegging achtergrond.

De Multi-Criteria Analyse heeft een rangschikking opgeleverd van de acht meest kansrijke financieringsinstrumenten. De relatief onbekende instrumenten Revolving Fund en Crowdfunding bezetten daarin de eerste plaats, gevolgd door de meer bekende instrumenten Exploitatieplan en Stedelijke Herverkaveling. Tax Increment Financing werd de minste potentie toegedicht.

De conclusie die getrokken kan worden is dat meerdere bestaande en alternatieve instrumenten op hoofdlijnen geschikt zijn ten behoeve van financiering van gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie maar dat door onderliggende eigenschappen óf de mate waarin het instrument bekend is het ene instrumenten meer geschikt en andere instrument minder geschikt is. Verbeteren van specifieke eigenschappen of de bekendheid van de instrumenten zou de algehele geschiktheid ervan sterk verbeteren.

Gebruikte afkortingen

BID	Business Innovation District
GREX	Grondexploitatie
MCA	Multi-Criteria Analyse
PPT-criteria	Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid
TIF	Tax Increment Financing

Gebruikte terminologie

Financieringsinstrument	Een publiek of privaat instrument om direct of indirect gebiedsontwikkeling mee te financieren, mogelijk te maken of te faciliteren. Het kunnen dus naast directe instrumenten die waarden toevoegen ook (beleids)instrumenten zijn die (monetaire) waarden herverdelen via heffingen, belastingen of ruimtelijke reorganisatie van bezit.
Uitnodigingsplanologie	Het doel van uitnodigingsplanologie is het uitlokken van nieuwe initiatieven. Vooraf is niet bekend welke partijen de ontwikkelmogelijkheden die geboden worden zullen invullen. Het institutionele instrument is het omgevingsplan of bestemmingsplan met ruime globale bestemmingen, die verankerd zullen zijn in de Omgevingswet.
Organische gebiedsontwikkeling	Stapsgewijze, kleinschalige (her)ontwikkeling met behulp van een globaal masterplan en een lange tijdhorizon, waarbij ontwikkeling, exploitatie, gebruik en beheer door elkaar lopen. Organische gebiedsontwikkeling wordt regelmatig in één zin genoemd met uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie kan gezien worden als het beleidsmatige en institutionele antwoord dat organische gebiedsontwikkeling mogelijk moet maken.

Inhoud

Voorwoord.....	4
Samenvatting.....	5
Gebruikte afkortingen.....	6
Gebruikte terminologie.....	6
1. Inleiding.....	11
1.1. Aanleiding.....	11
1.2. Probleemstelling.....	12
1.3. Doelstelling.....	14
1.4. Onderzoeksvragen.....	15
1.5. Opzet en methode.....	15
1.6. Afbakening.....	17
2. Theoretisch kader.....	19
2.1. Governance-shift in Nederlandse gebiedsontwikkeling.....	19
2.2. Relevante aspecten van bestaande en nieuwe instrumenten.....	21
2.2.1. Financiering van gebiedsontwikkeling.....	21
2.2.2. Institutioneel –wisselwerking tussen cultuur, institutie en uitvoering.....	22
2.2.3. Inhoudelijk – het wezen van gebiedsontwikkeling.....	23
2.2.4. Instrumenteel – beleid en organisatie van gebiedsontwikkeling.....	24
2.3. Het dilemma van Value Capturing en het verschil met kostenverhaal.....	26
2.4. Conclusies.....	27
3. Operationalisatie.....	29
3.2. Multi-Criteria Analyse.....	30
3.2.1. Fase 1: Formuleren van alternatieven en criteria.....	31
3.2.2. Fase 2: Bepalen scores per criterium.....	32
3.2.3. Fase 3: Standaardisatie.....	33
3.2.4. Fase 4: Gewichten per criterium toekennen.....	33
3.2.5. Fase 5: Vaststellen rangorde alternatieven.....	34
3.2.6. Fase 6: Gevoeligheidsanalyse.....	35
3.3. Hofpleinviaduct als test-case.....	35
3.3.1. Hofpleinlijn; voorgeschiedenis.....	35
3.3.2. Huidige situatie.....	36
3.3.3. Definitie als testcase.....	37
4. Financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling.....	38
4.1. Gebruikelijke instrumenten.....	39
4.1.1. Instrument 1: Anterieure overeenkomst.....	39

4.1.2.	Instrument 2: Actief grondbeleid	40
4.1.3.	Instrument 3: Exploitatieplan	40
4.1.4.	Instrument 4: Subsidies	41
4.1.5.	Instrument 5: BTW, OVB en overige belastingen	41
4.2.	Alternatieve instrumenten	41
4.2.1.	Instrument 1: Planbatenheffing; Vlaams Model.....	41
4.2.2.	Instrument 2: Baatbelasting	41
4.2.3.	Instrument 3: Tax Increment Financing (TIF)	41
4.2.4.	Instrument 4: Business Improvement District (BID)	42
4.2.5.	Instrument 5: Stedelijke herverkaveling 1: Urban Land Readjustment.....	42
4.2.6.	Instrument 6: Stedelijke herverkaveling 2: Privaat- en publiekrechtelijke kavelruil met uitkoopregeling.....	43
4.2.7.	Instrument 7: Stedelijke herverkaveling 3: Het Valenciaans Model	43
4.2.8.	Instrument 8: Solidere.....	44
4.2.9.	Instrument 9: Crowdfunding.....	44
4.2.10.	Instrument 10: Revolving Fund	44
4.2.11.	Instrument 11: Maatschappelijk fonds (bv Loterijfonds)	45
4.2.12.	Instrument 12: Gebiedsfonds (Urban Development Trust)	45
4.3.	Overzicht gebruikelijke en alternatieve financieringsinstrumenten.....	46
5.	Onderzoeksresultaten.....	47
5.1.	Reflectie; Van Longlist naar Shortlist.....	47
5.2.	Reflectie; Samenstelling en gewichten Criteria MCA	48
5.3.	Resultaten Multi Criteria Analyse	49
5.3.1.	Resultaten Multi Criteria Analyse zonder bekendheids criterium.....	50
5.3.2.	Resultaten bekendheids criterium	51
5.3.3.	Resultaten Multi Criteria Analyse met bekendheids criterium	52
5.4.	Conclusies	54
6.	Conclusies.....	56
6.1.	Beantwoording vraagstelling.....	56
6.1.1.	Deelvraag 1	56
6.1.2.	Deelvraag 2	57
6.1.3.	Deelvraag 3	58
6.1.4.	Hoofdvraag.....	59
6.2.	Reflectie en discussie.....	60
6.2.1.	Inhoudelijke reflectie.....	60
6.2.2.	Methodische reflectie	61

6.3. Aanbevelingen	63
Bibliografie	64
Bijlage 1: Overzicht respondenten MCA	66
Bijlage 2: Resultaten MCA per financieringsinstrument	67
Bijlage 3: Resultaten MCA per respondent.....	69

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige tijd van ruimtelijke ontwikkeling in Nederland wordt gekenmerkt door 'uitnodigingsplanologie' omdat er een machtsverschuiving lijkt plaats te vinden van publieke instituties naar zowel de private markt als de maatschappij zelf. Deze laatste bepaalt, in wisselwerking met de private markt, de vraag naar ruimtelijke ontwikkeling (Heurkens, 2012).

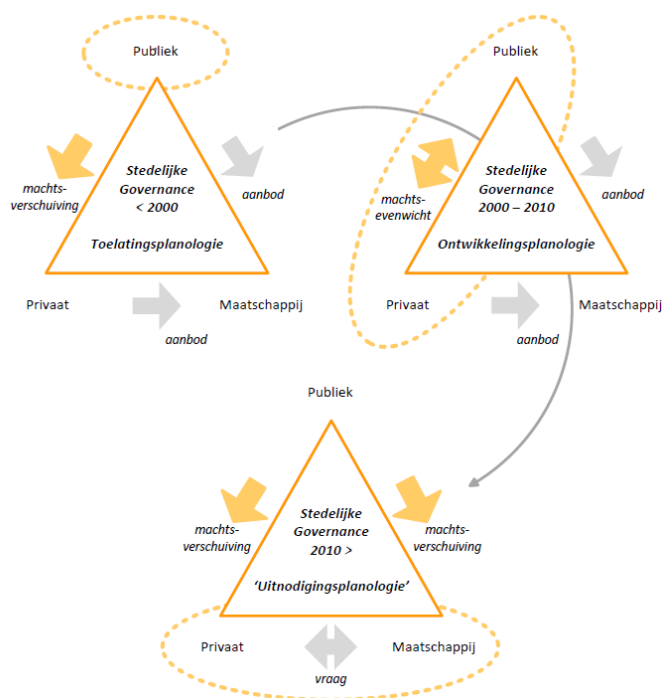
Deze verschuiving past in een trend die sinds een aantal decennia maatschappij-breed zichtbaar is en feitelijk is te herleiden tot het voortdurende debat over de rol van publieke en private partijen. Reeds vanaf eind jaren tachtig is in de UK en US een ontwikkeling waar te nemen waarbij meer privaat gerichte organisatiemodellen zijn opgekomen en de overheid meer faciliterend optreedt. Rhodes benoemt deze trend als '*governing without government*' (1996).

De ruimtelijke ordening is niet immuun gebleken voor deze trend. In toenemende mate zijn meer marktgestuurde componenten geïmplementeerd in het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium. Lange tijd was ruimtelijke ordening primair een publiek-maatschappelijke aangelegenheid maar sinds eind jaren '90 verschuift de balans van rechten en plichten richting private partijen (Van der Post, 2005).

Heurkens (2012) stelt dat deze zogenaamde Governance-shift in de Ruimtelijke Ordening uit drie componenten bestaat, zie figuur 1.1:

1. Een powershift van publieke naar private & particuliere partijen;
2. Een marktshift van aanbod- naar vraag gedreven ontwikkelen;
3. Een planningshift van ontwikkelings- naar coalitieplanologie.

Hoewel de algemene trend van de verschuiving van rollen al lang zichtbaar zijn werd de relevantie van deze nieuwe constellatie versterkt door de meest recente crisis die in 2008 begon. Er wordt zelfs gesteld dat systeemproblemen van gebiedsontwikkeling mede debet zijn aan de crisis en de intensiteit er van (Planbureau voor de Leefomgeving, 2012) en dat die problemen leiden tot nieuwe systemen en oplossingen en uiteindelijk paradigma *shifts*. Naast de reeds aangehaalde trends van de power- en planningshift voegt Heurkens dus een derde pijler toe. De marktshift leidt tot een verschuiving van invloed op het aanbod. Niet de markt is daarin leidend maar de consument.



Figuur 1.1: Governance veranderingen in de Nederlandse ruimtelijke ontwikkeling
Bron: (Heurkens 2012)

Ook Peek (2015) omschrijft een rolverschuiving in stedelijke gebiedsontwikkeling en bevestigt de relevantie van het marktgestuurde aanbod voor vastgoedontwikkeling en de inrichting van de ruimte. Volgens hem is die 'derde shift' onderdeel van een nieuwe economie: de rol van de markt groeit ten aanzien van de overheid en de invloed van de maatschappij groeit ten aanzien van zowel markt als overheid door toedoen van liberalisering en privatisering en de opkomst van de participatiemaatschappij. Omdat de overheid steeds meer faciliteert en regisseert, beslist de gemeenschap meer en meer zelf en benadert de markt de gemeenschap steeds meer als concurrent of juist co-maker en niet meer *sec* als consument.

Er is dus een tweeledige rolverschuiving gaande: enerzijds van publiek naar privaat en anderzijds van publiek naar maatschappij (particulier).

Deze verschuiving manifesteert zich in alle facetten van stedelijke ontwikkeling, met name in (binnen)stedelijke gebiedsontwikkelingen waar meerdere disciplines, partijen, belangen en functies elkaar snel raken en beïnvloeden (Peek, 2015).

1.2. Probleemstelling

In het licht van deze verschuiving van publiek naar privaat en maatschappij, rijst de vraag of de wijze van financieren – en daarvoor beschikbare instrumenten – zoals die ontstaan zijn in het tijdperk van

toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie nog wel volstaan en toepasbaar zijn in het tijdperk van uitnodigingsplanologie.

Deze vraag werd reeds in 2011 door Van der Krabben geformuleerd in zijn inaugurele rede aan de Radboud Universiteit waarin hij het volgende constateert: *“Het model van integrale gebiedsontwikkeling op uitleglocaties is ‘gekopieerd’ naar binnenstedelijke locaties en blijkt daar veel minder effectief”* (2011, p. 14). Deze constatering laat zich onder andere verklaren door ‘het wezen’ van de drie typen planologie (zie ook figuur 1.1).

Toelatingsplanologie (het heersend paradigma voor de millenniumwisseling) liet zich kenmerken door een ruimtelijk ordeningssysteem dat gebaseerd is op juridische zekerheid voor betrokken partijen. Het bestemmingsplan is daarbij het ruimtelijk ordeningsinstrument dat op een hiërarchische, publiek gecoördineerde wijze ruimtelijke ontwikkeling ‘toelaat’ (Heurkens, 2012). In combinatie met het over het algemeen actieve grondbeleid van gemeenten (gemeenten voeren zelf de grondexploitatie, vanuit grondeigendom en uitgave van bouwrijpe grond) was er sprake van een integrale, hiërarchische publieke sturing van ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling.

Ontwikkelingsplanologie (het heersend paradigma na de millenniumwisseling) is het gevolg geweest van een brede tendens van neoliberalisatie waarin privatisering, deregulering en decentralisatie de publiek-private verhoudingen heeft veranderd. Voor de ruimtelijke ordening betekende dit een verschuiving naar een meer marktgerichte planologie die via publiek-private samenwerkingen de rol van marktpartijen versterkte (Heurkens, 2012).

Uitnodigingsplanologie (zie ook paragraaf 2.1), zoals de huidige tijd door onder andere Heurkens wordt geduid, is een periode waarin private en particuliere sturing van kracht is en publieke partijen deze initiatieven faciliteren (2012).

In het licht van bovenstaande verschuiving naar uitnodigingsplanologie is het interessant om te beoordelen of er alternatieve financieringsinstrumenten beschikbaar zijn die beter aansluiten bij deze tijd van private én particuliere sturing. Juist als uit deze actoren de sturing komt, is het goed denkbaar dat dit ook geldt voor de financiering. En waarom zouden zij niet proactief bijdragen? De kost gaat immers voor de baat uit, stelt Peek (2012) in zijn omschrijving van veranderingen in gebiedsontwikkeling. De vraag is wie in de nieuwe constellatie zorgdraagt voor de kosten, wie de baten ontvangt en hoe die verdeeld worden. Zonder actief grondbeleid en zonder een sturende werking van een GREX is de vraag welk instrumentarium het beste institutionele en juridische zekerheid kan geven aan externe financiers en over de verdeling van kosten en baten bij (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling.

1.3. Doelstelling

Deze studie biedt inzicht in de meest kansrijke instrumenten om in een tijdperk waarin de overheid slechts faciliteert en regisseert, complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkeling te financieren. Doelstelling van dit onderzoek is tweeledig.

1. Op basis van literatuuronderzoek wordt getracht om relevante aspecten (criteria) te formuleren waarmee financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie getoetst kunnen worden.
2. Op basis van een Multi-Criteria Analyse (MCA) wordt getracht om kansrijke financieringsinstrumenten in kaart te brengen en op hun potentie te rangschikken ten behoeve van succesvolle toepassing in organische gebiedsontwikkeling.

Met “financieringsinstrument” wordt in dit onderzoek bedoeld: ‘Een publiek of privaat instrument om direct of indirect gebiedsontwikkeling mee te financieren, mogelijk te maken of te faciliteren. Het kunnen naast directe instrumenten die waarden (middelen) beschikbaar stellen ook (beleids)instrumenten zijn die (monetaire) waarden herverdelen via heffingen, belastingen of ruimtelijke reorganisatie van bezit’.

Met “organische gebiedsontwikkeling” (zie ook paragraaf 2.1) wordt in dit onderzoek bedoeld: ‘Stapsgewijze, kleinschalige (her)ontwikkeling met behulp van een globaal masterplan en een lange tijdhorizon, waarbij ontwikkeling, exploitatie, gebruik en beheer door elkaar lopen’. Organische gebiedsontwikkeling wordt regelmatig in één zin genoemd met uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie kan gezien worden als het beleidsmatige en institutionele antwoord dat organische gebiedsontwikkeling mogelijk moet maken.

Het eindproduct van deze scriptie is een toetsingskader voor financieringsinstrumenten en een beoordeling en analyse van deze instrumenten bij toepassing in organische gebiedsontwikkeling. Het onderzoek geeft inzicht in wat de meest kansrijke instrumenten zijn door ze te rangschikken op basis van criteria die van belang zijn voor het functioneren van de instrumenten in tijden van uitnodigingsplanologie.

Inzicht in de ‘geschiktheid’ van instrumenten kan leiden tot inzicht in een betere financiering van gebiedsontwikkeling en kan de vastgoedkunde in het algemeen verrijken.

1.4. Onderzoeksvragen

De centrale vraag van dit onderzoek luidt:

*In hoeverre zijn **bestaande en alternatieve financieringsinstrumenten geschikt ten behoeve van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in het tijdperk van uitnodigingsplanologie?***

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Hoe kenmerkt zich de Governance-shift naar uitnodigingsplanologie en welke aspecten zijn van belang voor het functioneren van het financieringsinstrumentarium voor gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie?
2. Welke financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling zijn in binnen- en buitenland voorhanden?
3. Wat zijn de meest kansrijke instrumenten voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in het tijdperk van uitnodigingsplanologie?

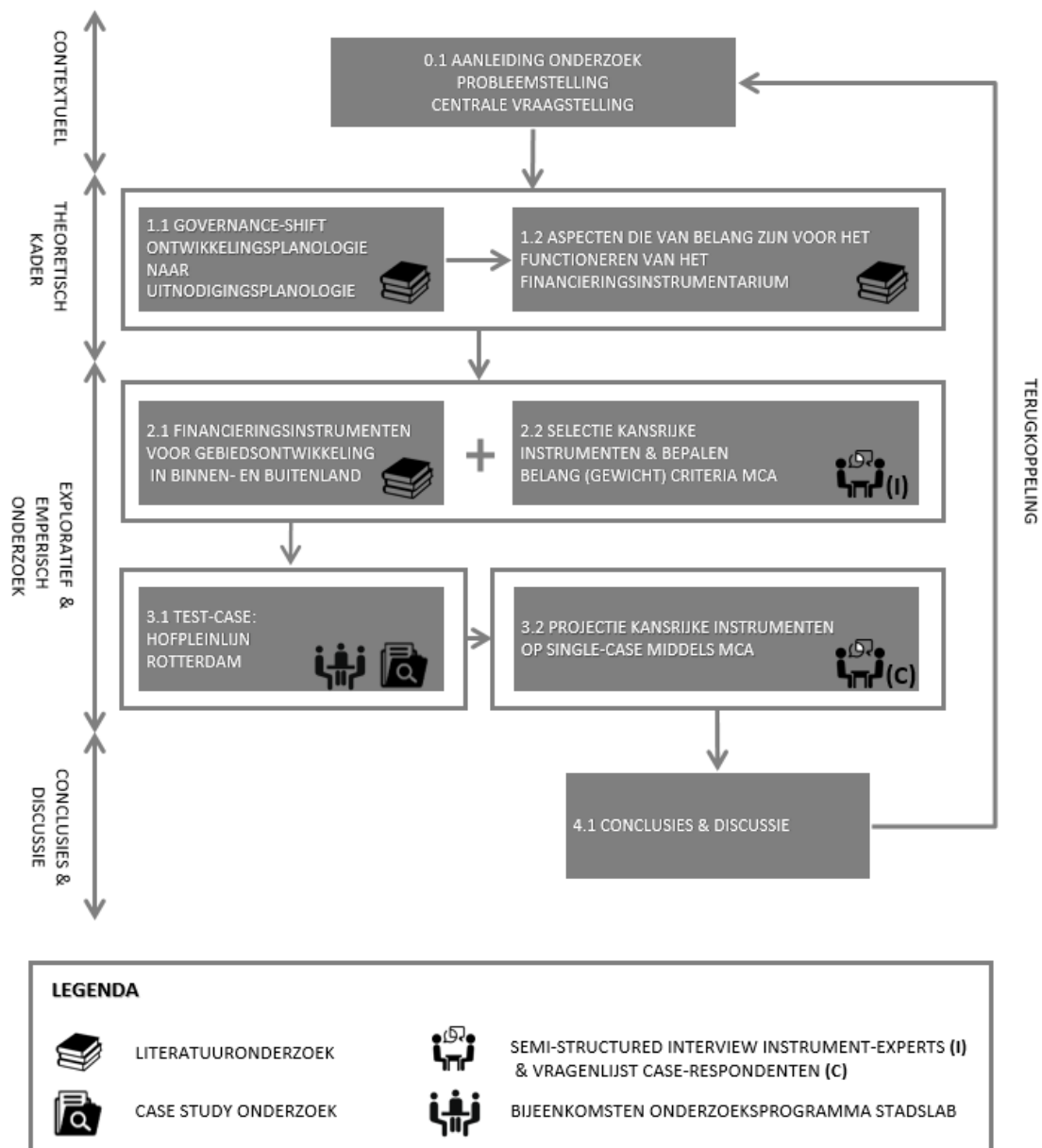
1.5. Opzet en methode

Het onderzoek wordt ingedeeld in drie onderdelen. Het eerste onderdeel gaat in op de in hoofdstuk 1 beschreven Governance-shift en probeert aspecten in kaart te brengen die bepalend zijn voor succesvolle toepassing van financieringsinstrumenten. Dit geeft antwoord op deelvraag 1. Het tweede onderdeel richt zich op het in kaart brengen van beschikbare instrumenten en geeft antwoord op deelvraag 2. In het derde deel wordt door middel van een projectie van gevonden instrumenten op een relevante en maatschappelijk wenselijke case antwoord gegeven op deelvraag 3. De case is de realisatie van een dakpark op het voormalige Hofpleinviaduct in Rotterdam. In tabel 1.1 wordt de structuur van de scriptie uiteengezet en is per onderdeel aangegeven welke deelvraag wordt beantwoord en welke onderzoeksmethode wordt ingezet.

ONDERDEEL	DEELVRAAG	ONDERZOEKSONDERDEEL	ONDERZOEKSMETHODE
0.1	nvt	Aanleiding, probleem-, doel- en vraagstelling	nvt
1.1	1	Analyse Governance-shift van ontwikkelingsplanologie naar uitnodigingsplanologie.	Literatuur studie
1.2	1	Analyse van aspecten die van belang zijn voor het functioneren van het financieringsinstrumentarium. Resultaat: input voor het bepalen van criteria voor een Multi-Criteria Analyse.	Literatuur studie
2.1	2	In kaart brengen van financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling in binnen- en buitenland. Resultaat: Longlist.	Literatuur studie
2.2	2	Selectie kansrijke instrumenten voor Nederlandse praktijk. Resultaat: deductie Longlist tot shortlist. Bepalen criteria en relatief gewicht op basis van analyse aspecten die van belang zijn (onderdeel 1.2)	Semi-structured-Interview: Expert-panel met Instrument-Experts
3.1	3	Testcase: Hofpleinviaduct Rotterdam. Context, voorgeschiedenis, probleemdefinitie	Literatuurstudie & Stadslab Hofbogen
3.2	3	Beoordeling van kansrijke financieringsinstrumenten op basis van testcase: (her)ontwikkeling Hofpleinviaduct in Rotterdam	Semi-structured interviews & (online) Vragenlijst
4.1	3 en Hoofdvraag	Conclusie: Rangschikken van meest kansrijke financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie. Discussie en reflectie op theorie en vraagstelling.	Multi Criteria Analyse & Semi-structured-Interviews

Tabel 1.1 Indeling scriptie en toegepaste methode per onderdeel

Deze indeling leidt tot onderstaande schematische weergave van het onderzoek:



Figuur 1.2 Schematische weergave onderzoek

1.6. Afbakening

Dit onderzoek richt zich primair op de zoektocht naar financieringsinstrumenten die aansluiten op het huidige tijdperk van uitnodigingsplanologie en gaat uit van de constatering van onder andere Peek (2012) en Heurkens (2012) dat – door onder andere een crisis – een systeem van actoren verschuift (van ontwikkelingsplanologie naar uitnodigingsplanologie) en een zoektocht naar nieuwe, alternatieve, verdienmodellen relevant is.

Nadrukkelijk wordt niet uitputtend ingegaan op het huidig instrumentarium en getoetst of dat (nog) functioneert. Hoewel dit relevante vragen zijn, passen ze niet binnen de scope van dit onderzoek. De

afbakening in institutionele zin ligt bij slechts het aantonen van de *'Governance Shift'*, het benoemen van relevante toetsingscriteria en het benoemen en beoordelen van (alternatieve) financieringsinstrumenten in de context van uitnodigingsplanologie.

Voor een meer diepgaande analyse van beide onderwerpen – instrumenten en instituties – in het licht van de huidige gebiedsontwikkelingspraktijk wordt verwezen naar *'Vormgeven aan de spontane stad'*, uitgebracht door het Planbureau van de Leefomgeving (Planbureau voor de Leefomgeving, 2012) en *'Grond voor gebiedsontwikkeling'*, uitgebracht door de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017).

2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt in de eerste paragraaf vanuit theoretisch en beleidsmatig perspectief een analyse gedaan van de verschuiving van ontwikkelingsplanologie naar uitnodigingsplanologie.

Daaropvolgend wordt in de tweede paragraaf met betrekking tot bovenstaande verschuiving een theoretische en institutionele beschouwing gegeven op het functioneren van financieringsinstrumenten van gebiedsontwikkeling. Zoals in de afbakening reeds aangegeven zal dat geen uitputtende analyse zijn van het (dis)functioneren van het instrumentarium maar ligt de focus op het onderscheiden van aspecten die van belang zijn bij het beoordelen van bestaande en nieuwe instrumenten.

Het hoofdstuk sluit af met een overzicht van uit de literatuur gedestilleerde aspecten (criteria) die een goed oordeel over financieringsinstrumenten in tijden van uitnodigingsplanologie mogelijk maken. Dit overzicht van criteria is het vertrekpunt voor het empirische gedeelte van dit onderzoek.

2.1. Governance-shift in Nederlandse gebiedsontwikkeling

De mondiale economische crisis die in 2008 inzette heeft grote directe gevolgen gehad voor de Nederlandse praktijk van ruimtelijke ontwikkeling. Diezelfde praktijk heeft de crisis echter ook weer versterkt. Zo beredeneert het Planbureau voor de Leefomgeving dat systeemproblemen van gebiedsontwikkeling mede debet zijn aan de crisis en de intensiteit er van (2012). Die problemen hebben geleid tot nieuwe systemen en oplossingen en uiteindelijk zelfs tot een paradigma shift. *“Een paradigma is een constellatie van concepten, waarden, percepties en praktijken die worden gedeeld door een gemeenschap en die een specifieke visie op de werkelijkheid vormen, die basis is voor de wijze waarop de gemeenschap zich organiseert”* (Peek, 2015, p. 50, verwijzend naar Kuhn, 1962). Wanneer er een ‘shift’ plaatsvindt, verschuift die constellatie van concepten, waarden, percepties en praktijken naar een nieuwe constellatie.

Eén van de systeemproblemen van gebiedsontwikkeling in de Nederlandse praktijk is het integrale en grootschalige karakter. Dat zorgt ervoor dat in een neergaand economisch tij te lang wordt doorgebouwd. Er zijn op korte termijn namelijk te grote (financiële) risico’s mee gemoeid als de beoogde productie wordt teruggeschoefd. Bovendien zijn risico’s op onderdelen direct ook een risico voor het geheel door de relatief grote verwevenheid in zowel financiële als organisatorische zin. Alleen een ‘lossere’ manier van verbinden van ‘adaptieve’ deelprojecten met elkaar in gebiedsontwikkeling, maakt de totale gebiedsontwikkeling bestendig. Dit vereist ook een minder eenduidige rolverdeling van en hiërarchie onder partijen en flexibiliteit ten aanzien van zowel programmering als planning.

Eén en ander kan geduid worden als organische gebiedsontwikkeling: stapsgewijze, kleinschalige transformatie met behulp van een globaal masterplan en een lange tijdhorizon (Peek, 2012).

Organische gebiedsontwikkeling gaat verder dan uitsluitend ontwikkelen maar betreft ook de (gedeeltelijke) exploitatie. Het Planbureau voor de Leefomgeving duidt organische gebiedsontwikkeling als: “...een optelsom van relatief kleinschalige (her)ontwikkelingen met een open-eindproces zonder blauwdruk, waarbij ontwikkeling en beheer door elkaar lopen, met een dominante rol voor eindgebruikers en een faciliterende rol voor de overheid.” (2012, p. 8)

Peek (2015) duidt in zijn Openbare les ‘Veranderstad’ een rolverschuiving in stedelijke gebiedsontwikkeling als onderdeel van een nieuwe economie: de rol van de markt groeit ten aanzien van de overheid en de invloed van de maatschappij groeit ten aanzien van zowel markt als overheid. Door toedoen van liberalisering en privatisering en de opkomst van de participatiemaatschappij neemt de overheid – vaak in de rol van gemeente – een meer faciliterende rol in.

Heurkens (2012) beschrijft deze verandering in maatschappelijke behoefte en politiek-economische omstandigheden als een verschuiving naar een andere vorm van ruimtelijke ontwikkeling: Uitnodigingsplanologie. Zie figuur 1.1. Het doel van uitnodigingsplanologie is het uitlokken van nieuwe initiatieven. Vooraf is niet bekend welke partijen de mogelijkheden tot ontwikkeling die geboden worden zullen invullen. Het institutionele instrument is het omgevingsplan of bestemmingsplan met ruime globale bestemmingen, verankerd in de Omgevingswet (Hobma & van der Heiden, 2015).

Het veranderingsproces heeft zich de afgelopen decennia voorgedaan en kan gekenmerkt worden als een machtsverschuiving. De eerste stap is de verschuiving van het tijdperk van toelatingsplanologie (sturende overheid) naar het tijdperk van ontwikkelingsplanologie (sturende overheid én markt). De tweede stap is de verschuiving naar het tijdperk van uitnodigingsplanologie waarin met name markt en maatschappij sturend zijn. Hierin is er sprake van een vraaggestuurde gebiedsontwikkeling waarbij publieke partijen faciliteren en de particuliere en private partijen het initiatief nemen. Zie ook paragraaf 1.2. Een belangrijk verschil tussen ontwikkelingsplanologie en uitnodigingsplanologie is dat in de eerste risico’s en verantwoordelijkheden *gedeeld* werden en dat in de tweede risico’s *verdeeld* worden (Heurkens, 2013). Bij het verdelen van verantwoordelijkheid en risico’s is de verstandhouding tussen publiek en privaat veel transparanter, hetgeen beter past bij de eerder genoemde maatschappelijke en politiek-economische omstandigheden.

Heurkens merkt overigens op dat het deze verschuiving ‘relevant’ is maar dat nog de vraag is of deze verschuiving ‘structureel’ is. Dit omdat momenteel nog steeds vormen van toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie zichtbaar zijn in de Nederlandse gebiedsontwikkeling. Ook Peek betwijfelt in zijn publicatie *Veranderstad* of gebiedsontwikkeling bij een aantrekkende vastgoedmarkt niet weer snel gekenmerkt zal worden als ‘productieketen’ met de daarvoor traditionele kenmerken en daarmee terug zal vallen in oude patronen (Peek, 2015, p. 19).

In het verlengde hiervan ligt een nog actuelere ontwikkeling die de verhouding tussen overheid en private partijen doet veranderen. Door het extreem goede economische klimaat van dit moment manifesteert zich weer schaarste op bepaalde plaatsen en hebben publieke partijen private partijen minder nodig. Gemeenten nemen weer een directieve, sturende rol in. Dit leidt onder andere tot een traditionele werkwijze van actief grondbeleid op basis van aanbestedingen voor de hoogste grondwaarde. In een recente publicatie van Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships verenigen publieke en private partijen zich tegen deze ontwikkeling omdat het 'gezamenlijk belang' niet gediend is bij deze werkwijze terwijl dat juist wél essentieel is voor gebiedsontwikkeling (2017). Zij pleiten voor een nieuwe vorm van Publiek-Private Samenwerking (PPS) voor gebiedsontwikkeling op basis van flexibele samenwerkingsvormen, beperkte toepassing van aanbestedingen, sturing op interactie en gevoel (in plaats van inhoud en proces), positieve prikkels tot samenwerking, een juiste waardebeoordeling van grond waarin rekenschap gegeven wordt aan alle kosten (zoals ook verwerving) en tenslotte een duidelijke scheiding tussen investeringen in gebiedsontwikkeling en infrastructuur.

Dat dit pleidooi voor samenwerking via PPS actueel en urgent is kan worden geïllustreerd door de uitkomst van een recente tender op de Zuidas in Amsterdam. Daar won eind november van dit jaar ontwikkelaar AM de tender voor Kop Zuidas omdat 3 van de 4 geselecteerde partijen omwille van de tendervoorwaarden zich niet inschreven (Haccou, 2017). Marktpartijen lijken daarmee een duidelijk signaal af te geven tegen deze directieve werkwijze waarin gemeenten aan de ene kant de hoofdprijs ontvangen en aan de andere kant voor marktpartijen het risico en rendement niet meer in verhouding lijken te staan (Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships, 2017).

2.2. Relevante aspecten van bestaande en nieuwe instrumenten

Met een veranderde context is het de vraag of het huidige financieringsinstrumentarium waarmee gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden (nog) volstaat of dat er alternatieve instrumenten nodig zijn. In deze paragraaf wordt deze vraag vanuit economisch-institutioneel, inhoudelijk en organisatorisch perspectief geduid.

Dit gebeurt door een theoretische en beleidsmatige analyse van de werking van gebiedsontwikkeling en de voorhanden zijnde financieringsinstrumenten. Door ze te beschouwen in het licht van in paragraaf 2.1 besproken shift naar uitnodigingsplanologie kunnen aspecten benoemd worden die bepalen of bestaande en nieuwe instrumenten geschikt zijn voor toepassing bij gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie.

2.2.1. Financiering van gebiedsontwikkeling

Financiering – en het daartoe beschikbaar zijnde instrumentarium – is een cruciaal onderdeel van de organisatieproblematiek van gebieds- en stedelijke ontwikkeling in haar nieuwe constellatie.

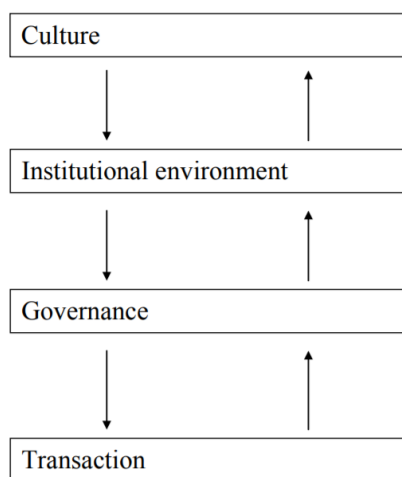
Kenmerkend voor gebiedsontwikkeling is dat het een kapitaal intensieve discipline is die om grote investeringen vraagt en waarmee veel overheidsgeld gemoeid is; volgens Van der Krabben (2011, p.

26) bedraagt de omvang van de ruimtelijke investeringen in Nederland op jaarbasis gemiddeld 60 miljard euro. Het vraagt bovendien langlopend financieel commitment voordat investeringen renderen.

Financiering van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling (herontwikkeling) is een extra uitdaging. Private partijen achten binnenstedelijke ontwikkeling over het algemeen meer risicovol omdat binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden vaak meerdere eigenaren en stakeholders hebben (Amirtahmasebi, Orlof, Wahba, & Altman, 2016). Van der Krabben (2011) wijt dat risico aan het gebrek aan transparantie bij binnenstedelijk bouwen. Hij constateert dat beleggers aan duidelijke benchmarks hechten waartegen zij de prestatie van een belegging kunnen afzetten. Die benchmarks zijn bij binnenstedelijke ontwikkeling minder duidelijk. Omdat anno 2017 institutionele beleggers meer en meer investeren in binnenstedelijke vastgoedontwikkeling, toont bovenstaande constatering het belang van een *rendabel* en *betrouwbaar* instrumentarium.

2.2.2. Institutioneel –wisselwerking tussen cultuur, institutie en uitvoering

Het uiteindelijke doel van het financieringsinstrumentarium is het laten plaatvinden van een beoogde gebiedsontwikkeling. In economisch perspectief kan deze ontwikkeling gezien worden als een proces van transacties; alleen wanneer stakeholders overeenkomsten (transacties) kunnen sluiten die voor hun bevredigend zijn, zal een gebied tot ontwikkeling komen. Van der Post (2005) verbindt deze momenten van transactie met behulp van een institutioneel-economisch raamwerk van Williamson (1998) aan bredere maatschappelijke processen zoals het institutionele klimaat en uiteindelijk de culturele verankering.



Figuur 2.2 Institutioneel-economisch raamwerk. Bron: (Williamson, 1998).

Het raamwerk bestaat uit vier niveaus. Het eerste niveau is het culturele niveau: Daar waar gemeenschappelijk gedrag, normen en informele waarden sociaal verankerd zijn. In de context van dit onderzoek is dit het niveau waar organische gebiedsontwikkeling als een maatschappelijke

behoefte ontstaat en vorm krijgt. Hier ligt een relevante connectie met de conceptualisering van het begrip paradigma in dit onderzoek, te weten een *constellatie van concepten, waarden, percepties en praktijken*. Het tweede niveau betreft de institutionele omgeving waar het economische proces plaatsvindt. Dit niveau wordt juist gevormd door formele regels. In de context van dit onderzoek is dit het niveau waar uitnodigingsplanologie als beleidsinstrumentarium geformuleerd wordt. Het derde niveau betreft de ‘*governance*’, de uitvoering van het beleid op privaatrechtelijk niveau. Dit is het niveau waar het economisch proces en het proces van gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Stakeholders komen middels contracten tot zekerheden en afspraken in transacties. Het ambtelijk apparaat gebruikt hierbij verder middelen als administratieve controle, het geven van prikkels, en eventueel aanpassingen van overeenkomsten om een ontwikkeling in gang te zetten. In de context van dit onderzoek is dit het niveau waarop de financieringsinstrumenten feitelijk worden toegepast. Het vierde niveau is het niveau waarop de uiteindelijke transactie tussen stakeholders geëffectueerd wordt, de (financiële) uitkomst van de toepassing van de financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling.

Met hulp van het model van Williamson geeft Van der Post (2008) inzicht in de gelaagdheid van het tot stand komen van gebiedsontwikkelingen. Succesvolle toepassing van financieringsinstrumenten is geen gegeven, maar wordt bepaald door de formele institutionele context en uiteindelijk het daar bovenliggende culturele klimaat. Bij het beoordelen van bestaande maar met name nieuwe instrumenten is dit raamwerk van belang om te kunnen duiden of een instrument niet alleen operationeel uitvoerbaar is, maar ook institutioneel verankerd is en *cultureel acceptabel* is omdat het beantwoord aan de maatschappelijke behoefte.

2.2.3. Inhoudelijk – het wezen van gebiedsontwikkeling

Kijken we nu naar het eerste niveau, dat door Williamson het culturele niveau genoemd wordt, dan kan dat in het licht van dit onderzoek gezien worden als het niveau waarop vanuit maatschappelijk en culturele behoefte de totstandkoming van gebiedsontwikkeling plaatsvindt.

Meer en meer kan geconstateerd worden dat gebiedsontwikkeling niet meer een lineaire ‘uitrol’ is van een vastomlijnd plan dat stap voor stap georganiseerd en uitgevoerd dient te worden maar overgaat naar een organisch proces waarin de lokale gemeenschap centraal staat en zowel programma als planning van gebiedsontwikkeling veranderlijk zijn. Financieringsinstrumenten moeten derhalve een bepaalde mate van *bestendigheid* hebben voor een veranderende inhoudelijke uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

Traditioneel gezien kan gebiedsontwikkeling geduid worden als ‘*de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een gebied*’ (de Zeeuw, 2007, p. 7). Peek gaat in zijn openbare les verder door het belang van samenhang en samenwerking te duiden. ‘*De belofte van gebiedsontwikkeling is dat de inhoudelijke samenhang resulteert in meerwaarde voor de betrokken partijen. Daarom willen partijen samenwerken*’ (Peek,

2015, p. 13). Deze meerwaarde omschrijft Peek als synergie en is in het licht van financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling van wezenlijk belang. De meeste financieringsinstrumenten die beschikbaar zijn, zijn uiteindelijk in meer of mindere mate gericht op het creëren van meerwaarde – *rendement*. Dit is voor sommige instrumenten zelfs voorwaardelijk.

2.2.4. Instrumenteel – beleid en organisatie van gebiedsontwikkeling

Wanneer publieke partijen niet meer primair initiatiefnemer en trekker zijn van gebiedsontwikkeling, maar deze rol overgaat naar markt en maatschappij vraagt dat ook organisatorisch en financieel om een ander instrumentarium. Dit is het tweede niveau van Williamson; het niveau waarop beleid gevormd wordt en institutioneel verankerd wordt.

De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (Rli) constateert in haar recente publicatie over de vernieuwde regelgeving voor grondbeleid een aantal zaken die relevant zijn voor het beoordelen van bestaande instrumenten vanuit het perspectief van gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017). De belangrijkste daarvan worden hieronder uiteengezet:

- a) De huidige instrumenten in termen van wetgeving vereisen gedetailleerde planuitwerkingen die niet passen bij uitnodigingsplanologie en organische gebiedsontwikkeling. Deze twee worden gekarakteriseerd door globale planvormen en een open structuur die het vrijwel onmogelijk maakt een realistische inschatting te doen van wát ontwikkelt zal worden en binnen welke termijn. Daarmee werkt ook het huidige instrument van publiekrechtelijk kostenverhaal via de GREX beperkend: het is gekoppeld aan de zogenaamde PPT-criteria :
 - i. Profijt
 - ii. Proportionaliteit en
 - iii. Toerekenbaarheid

Deze criteria betekenen dat de gebiedsontwikkeling gedetailleerd uitgewerkt en doorgerekend moet worden omdat ze de grondslag zijn voor het kostenverhaal. En juist die gedetailleerde uitwerking kan niet van gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie verwacht worden.

- b) Lokale actoren moeten in staat gesteld worden zelf te kiezen uit instrumenten die bij de lokale context passen, met name ten behoeve van faciliterend grondbeleid. Dat is nu niet altijd het geval. Het belang van context wordt daarmee benadrukt; succesvolle toepassing van een instrument is sterk context afhankelijk en kan niet algemeen beschouwd worden.
- c) Er zijn onvoldoende instrumenten om kosten en baten beter te verdelen in de grondexploitatie en daarmee de zekerheid van de (organische) gebiedsontwikkeling te vergroten. De Rli constateert dat de Omgevingswet het toelaat maar dat het huidige

instrumentarium nog onvoldoende inspeelt op de 'filosofie' van deze verruimde wet. Van de Krabben verklaart dit verschijnsel voor een deel door te wijzen op de verschuiving die heeft plaatsgevonden van uitleglocaties naar binnenstedelijke ontwikkeling. Een groot deel van het huidige instrumentarium is gebaseerd op gebiedsontwikkeling op uitleglocaties waar een harde knip tussen grondexploitatie en vastgoedexploitatie gemakkelijk was. Via gebruikelijke instrumenten als gronduitgifte via actief grondbeleid (zie hieronder) kon de grondexploitatie onder regie van de gemeente zekerheid bieden voor verdere vastgoedexploitatie. In het geval van binnenstedelijke (organische) gebiedsontwikkeling is deze regierol niet meer vanzelfsprekend en is de vraag of dit instrumentarium nog wel volstaat (Van der Krabben, 2011). Deze constatering legitimeert eens te meer dit onderzoek.

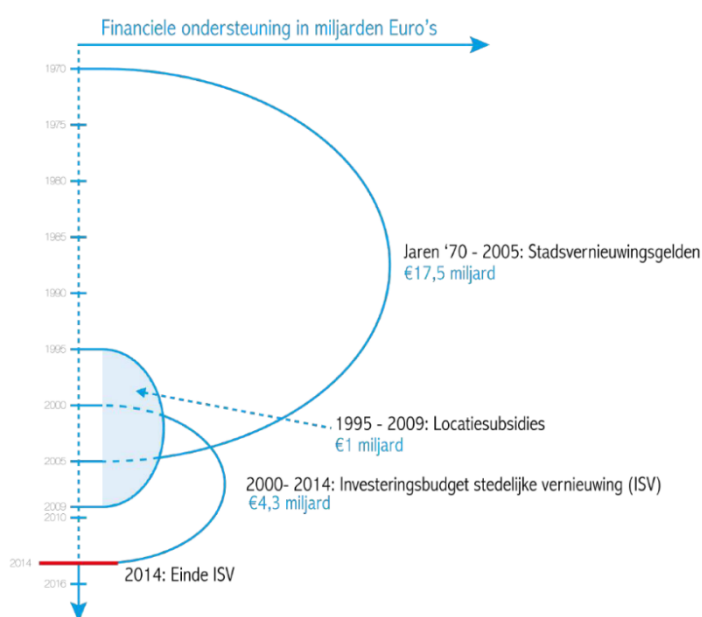
Bovenstaande beperkingen die door de Rli en Van der Krabben benoemd worden – met name die ten aanzien van kostenverhaal – worden ook bevestigd door Hobma & Van der Heiden. Laatsgenoemde auteurs stellen zelfs dat de gebruikelijke instrumenten voor kostenverhaal niet tot nauwelijks in te zetten zijn in tijden van uitnodigingsplanologie omdat ze niet *bestendig* en lastig *combineerbaar* zijn ten aanzien van veranderingen tijdens de gebiedsontwikkeling (2015). Die instrumenten vatten zij als drie varianten samen:

1. Actief grondbeleid (verdisconteren van kosten in de grondwaarde)
2. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars
3. Het laten opstellen van een exploitatieplan door ontwikkelaars

Hobma en Van der Heiden concluderen dat actief grondbeleid (1) 'in wezen' niet past bij uitnodigingsplanologie omdat gemeenten geen actieve, maar een faciliterende rol willen en moeten vervullen. Ze hebben minder investeringsmogelijkheden en willen minder risico's aangaan. De anterieure overeenkomst (2) en het exploitatieplan (3) worden beperkter toepasbaar omdat deze uitgaan van het op voorhand bekend zijn van participerende en investerende partijen en het te realiseren programma (2015, p. 728). Voor een verdere uitleg van deze instrumenten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar ze als 'gebruikelijk instrumentarium' worden meegenomen in het empirische deel van dit onderzoek.

Voor een meer volledig begrip van het instrumenteel speelveld voor gebiedsontwikkeling dient ook het zelfrealisatierecht benoemd te worden. Het zelfrealisatierecht is een belangrijk en krachtig recht van grondeigenaren (Van der Post, 2008). Zelfrealisatie houdt in dat particuliere eigenaren - vanwege hun eigendomsrecht op de grond en mits bereid en in staat tot - in principe het eerste recht hebben om over te gaan tot realisatie van door de overheid geformuleerde ruimtelijk-programmatische doelstellingen. Wanneer eigenaren dit niet doen, kan dit gebiedsontwikkeling sterk frustreren. De in dit onderzoek te beoordelen financieringsinstrumenten dienen in het licht van zelfrealisatierecht beschouwd te worden omdat dit recht zeer beperkend kan werken in de toepassing van instrumenten om tot gebiedsontwikkeling te komen.

Tenslotte kan geconcludeerd worden dat het traditionele instrumentarium een beperking is geworden, puur omdat zij minder of niet meer beschikbaar is. Zo zijn rijkssubsidies als het Besluit locatiegebonden subsidies (BLS) en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) afgebouwd en vallen nieuwe vormen ervan niet snel te verwachten (Peek, 2015, p. 32); (Verheul, 2017). De roep om nieuwe vormen van subsidie wordt door onder andere de Rli ontmoedigd: *“De Raad zoekt echter liever naar fundamentele oplossingen om op decentraal niveau de benodigde financiële armslag te creëren...”* (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017, p. 19). De vraag die bij deze stelling rijst is echter of het gebruik van andere instrumenten – al dan niet in combinatie met elkaar – voldoende dekking geeft voor de financiering van de gebiedsontwikkeling.



Figuur 2.2: Tijdlijn financiële ondersteuning binnenstedelijke gebiedsontwikkeling door de Overheid.
Bron: (Verheul, 2017)

2.3. Het dilemma van Value Capturing en het verschil met kostenverhaal

In deze paragraaf wordt stilgestaan bij het begrip Value Capturing. In de vorige paragraaf zijn concrete beperkingen en essentiële aspecten van het huidige instrumentarium benoemd voor het succesvol toepassen ervan. Van dat instrumentarium is kostenverhaal het meest gebruikelijke instrument. Het verhalen van kosten wordt in het buitenland en in de internationale literatuur ook wel gedefinieerd als Value Capturing. Toch zijn deze begrippen niet helemaal overeenkomstig en is het in het kader van dit onderzoek van belang dit begrip nader te conceptualiseren en af te zetten tegen het begrip kostenverhaal.

Publieke investeringen in binnenstedelijke gebieden leiden er niet automatisch toe dat de waardeverhoging van het gebied en het daarbinnen aanwezige vastgoed terugvloeit naar diezelfde publieke instantie. Hoewel het in het wezen van publieke instanties zit om investeringen te doen die

ze niet terugverdienen, leidt een hogere mate van terugvloeiing van gerealiseerde waarde tot meer ruimte om te investeren in andere gebieden.

De internationale literatuur beschrijft met “public value capture” het volgende vraagstuk. Hoe kan verwachte waardeestijging van privaat eigendom (gedeeltelijk) worden afgeroomd om het te benutten voor een specifiek, publiek doel, dat mede het fundament is van die waardeestijging? Er is dan sprake van “unearned increment” wat Hendricks (2017, p. 258) definieert als “...an increase in the value of property through no work or expenditure by the property owner”. Zeker in binnenstedelijke herontwikkeling ligt dit proces voor de hand door de waardeestijging die samenhangt met de nabijheid en toegankelijkheid van een veelheid van functies. Het is echter lastig te bepalen hoe en in welke mate de waardeestijging op voorhand afgeroomd kan worden.

Het verschil met kostenverhaal (zie paragraaf 2.3.3) zit hem in het feit dat kostenverhaal geen instrument is waarbij de afgeroomde waarde ook weer geïnvesteerd wordt in het gebied waar de waardeestijging plaatsvindt, maar terugvloeit in de algemene middelen. Daarnaast is het verschil met kostenverhaal dat Value Capturing instrumenten waarde afroemen van *toekomstige* waardeestijgingen als gevolg van de te maken investeringen in het gebied: ‘*Value capturing stijgt boven kostenverhaal uit en is het kapitaliseren van de verwachte waardeestijging in een gebied om vervolgens daarmee te investeren in datzelfde gebied*’ (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017, p. 52).

Het Nederlandse instrument baatbelasting kan als een vorm van Value Capturing worden gezien maar wordt door diverse bronnen in zijn huidige vorm als niet werkbaar bestempeld door haar juridische complexiteit, matige *bestendigheid* en zeer beperkte *dekking*. Het instrument wordt wellicht zelfs helemaal opgeheven (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017). In het empirische deel van dit onderzoek zal baatbelasting terugkeren als één van de te onderzoeken instrumenten die onder Value Capturing vallen.

2.4. Conclusies

In dit hoofdstuk is de paradigmaverschuiving in de ruimtelijke sector geduid als verschuiving van ontwikkelingsplanologie naar uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie wordt gekenmerkt door een sterke sturing van private en maatschappelijke partijen en slechts een faciliterende rol voor de overheid. Deze vorm van planologie is het beleidsmatige antwoord op de cultureel-maatschappelijke trend naar organische gebiedsontwikkeling. Overigens is in de literatuur geen eenduidige consensus over deze richting en betwijfelen verschillende auteurs of in tijden van hoogconjunctuur deze verschuiving stand houdt op lange termijn.

Geconstateerd is ook dat financiering een essentieel onderdeel is van gebiedsontwikkeling en van wezenlijk belang is voor het slagen ervan. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling staat synoniem voor complexiteit en daarmee een terughoudende houding van externe financiers. Het belang van een *rendabel* en *betrouwbaar* instrumentarium voor financiering is daarmee geduid.

Het instrumentarium dient niet alleen technisch-operationeel te worden beoordeeld maar ook als resultante en in wisselwerking met en van institutionele inbedding en uiteindelijk ook culturele behoefte (Williamson, 1998). *Culturele behoefte en acceptatie* zijn voorwaardelijk. Diverse bronnen constateren dat het daar misgaat en de beperkingen van het traditionele instrumentarium in de huidige ontwikkelpraktijk zichtbaar worden (Van der Krabben, 2011); (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017). Niet zozeer het institutioneel kader (de Omgevingswet) is beperkend maar wel de uitwerking en toepassing van het instrumentarium dat er binnen is vormgegeven. Met name *bestendigheid, combineerbaarheid* en *dekking* zijn belangrijke aspecten voor het succesvol toepassen van het instrumentarium.

Een aantal eigenschappen van de huidige wetgeving en traditionele instrumenten zijn mogelijk beperkend voor het succesvol functioneren in de huidige praktijk. Zo is het zelfrealisatie een belangrijke verworvenheid in het Nederlandse speelveld van gebiedsontwikkeling en wordt geconstateerd dat subsidies oorspronkelijk een financieringsinstrument van belang zijn geweest maar op dit moment vrijwel geheel zijn afgebouwd.

Tenslotte is het begrip Value Capturing nader geduid en afgezet tegen het begrip Kostenverhaal. Beiden komen terug in de behandeling van gebruikelijke en alternatieve financieringsinstrumenten.

Tabel 2.1 bevat een samenvatting van de in dit hoofdstuk benoemde aspecten die van belang zijn bij het beoordelen van bestaande en nieuwe instrumenten.

#	KWALITEITS CRITERIA	BESCHRIJVING
1	Rentabiliteit	De mate waarin de financiering rendabel is binnen een acceptabel tijdframe en volgens vooraf door betreffende investeerder gestelde rendementseis.
2	Betrouwbaarheid	De mate waarin het instrument vertrouwen geeft aan potentiële mede-investeerders (let op: dat kan iedere (rechts)persoon zijn; van burger tot grote private partij).
3	Bestendigheid	De mate waarin het instrument bestendig is voor veranderende inhoudelijke uitwerking van de gebiedsontwikkeling.
4	Dekking	Het aandeel waarin het instrument naar verwachting kan voorzien in de totaal gewenste investering.
5	Combineerbaarheid	De mate waarin het instrument in te zetten is in combinatie met andere instrumenten.
6	Culturele acceptatie	De mate waarin het instrument geaccepteerd is of zal zijn binnen het publieke, private of maatschappelijke veld.

Tabel 2.1 Aspecten die van belang zijn bij het beoordelen van financieringsinstrumenten in tijden van uitnodigingsplanologie

3. Operationalisatie

De hoofdvraag van dit onderzoek is in hoeverre bestaande en alternatieve financieringsinstrumenten geschikt zijn ten behoeve van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in het tijdperk van uitnodigingsplanologie. In dit hoofdstuk wordt een operationeel kader neergezet waarmee deze vraag kan worden beantwoord. Dat kader kent de volgende stappen:

1. Het opstellen van een longlist van financieringsinstrumenten op basis van literatuurstudie;
2. Het terugbrengen van deze Longlist naar een Shortlist met behulp van academische experts op het gebied van financieringsinstrumenten;
3. Het ten behoeve van een Multi Criteria Analyse operationaliseren van de in hoofdstuk 2 onderscheidde aspecten die van belang zijn bij het beoordelen van financieringsinstrumenten;
4. Het operationaliseren van een Multi Criteria Analyse waarmee de Shortlist van instrumenten op basis van een projectie ervan op een zogenaamde 'test-case', beoordeeld kan worden aan de hand van de geformuleerde criteria.

De uitkomst van deze operationalisatie levert een rangschikking van kansrijke bestaande en alternatieve financieringsinstrumenten op voor gebiedsontwikkeling ten tijde van uitnodigingsplanologie.

3.1. Literatuurstudie – naar een longlist van financieringsinstrumenten

Omdat aan het huidig instrumentarium beperkingen zitten, zoals gesteld in paragraaf 2.2, is de vraag legitiem welke instrumenten voor financiering van gebiedsontwikkeling beschikbaar zijn en bovendien geschikt in het tijdperk van uitnodigingsplanologie. In de eerste fase van dit onderzoek wordt op basis van literatuurstudie een longlist opgesteld van mogelijke instrumenten.

Uitgangspunt voor het benoemen van financieringsinstrumenten is dat in voldoende mate inzichtelijk gemaakt kan worden wat de kenmerken van het instrument zijn omdat dat het mogelijk maakt te onderzoeken of ze geschikt zijn in het tijdperk van uitnodigingsplanologie. Zo moet bijvoorbeeld duidelijk zijn of naast publieke ook private partijen of maatschappij (in grote mate) sturend initiatiefnemer of trekker kunnen zijn van de gebiedsontwikkeling.

Angelsaksische landen hebben veel meer dan het Europese vasteland ervaring met het vraagstuk van alternatieve financiering vanuit private en particuliere hoek. Dit komt doordat overheden in Angelsaksische landen door politieke sturing veel beperkter zijn in het opleggen van belastingen en het aangaan van schulden. De steden in deze landen zijn al veel langer sterk aangewezen op private investeringen voor (her)ontwikkeling: *“Since adequate city government resources are unavailable, the only possible strategy for economic development is for cities to try to raise money from those who have money: private corporations, developers, and financial institutions”* (Frug, 2017, p. 3). Het ligt derhalve

voor de hand om onder andere instrumenten uit Angelsaksische landen als mogelijke oplossing voor het geschetste probleem in kaart te brengen.

Het overzicht van gevonden alternatieve financieringsinstrumenten wordt besproken in hoofdstuk 4 van deze scriptie.

Binnen de scope van dit onderzoek wordt getracht een beperkt aantal financieringsinstrumenten intensief te onderzoeken en bespreken in plaats van een groot aantal minder intensief. Daarom wordt middels een Expert-panel met twee zogenaamde 'Instrument'-experts de Longlist gereduceerd tot een Shortlist¹. Voor de geïnterviewde experts en de opzet van dit interview wordt verwezen naar bijlagen 1 en 2. De Shortlist is vervolgens de input van 'alternatieven' voor de Multi-Criteria Analyse die in de volgende paragraaf besproken zal worden.

3.2. Multi-Criteria Analyse

In de tweede fase van dit onderzoek worden de gevonden financieringsinstrumenten beoordeeld op hun potentie om succesvol ingezet te worden in gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie. Dit potentieel hangt sterk af van verschillende factoren, zoals onder andere de mogelijkheid ze te combineren met andere instrumenten, de mate waarin ze de gewenste financiering dekken en de culturele en institutionele haalbaarheid. Deze factoren vormen de criteria waarop de financieringsinstrumenten beoordeeld en uiteindelijk gerangschikt worden.

Om deze factoren te beoordelen wordt een Multi-criteria analyse (MCA) uitgevoerd. Een MCA is een niet-monetaire methode met als doel alternatieven (in dit onderzoek de financieringsinstrumenten) te rangschikken in relatie tot verschillende criteria. De te beoordelen alternatieven zijn onafhankelijk van elkaar en het aantal alternatieven is begrensd (Reinshagen, 2007).

Voordeel van een MCA is de mogelijkheid om deskundige uitspraken op te nemen. Daarom wordt een groep van experts (respondenten) gevraagd een oordeel te geven over het potentieel van de financieringsinstrumenten door ze op verschillende criteria te beoordelen. Binnen dit verkennende onderzoek naar alternatieve financieringsinstrumenten is het doel van deze vergelijking om de meest veelbelovende inkomstenopties van hoog naar laag te rangschikken.

Het 'Weighted Sum Model' (WSM) is een relatief simpele maar veelgebruikte MCA-methode. Binnen dit model worden scores gestandaardiseerd en criteria gewogen op basis van hun relatieve belangrijkheid ten opzichte van de andere criteria. De scores worden vermenigvuldigd met het hun (toegekende) gewicht en opgeteld om een score per – in deze studie – financieringsinstrument te krijgen. Kenmerkend voor een MCA is dus dat het belang van een criterium wordt meegenomen in de beoordeling door middel van het toekennen van gewichten aan de verschillende criteria.

¹ Het Expert-panel vond plaats op 27-10-2017 op de TU Delft, Faculteit Bouwkunde.

In een MCA worden een aantal fasen doorlopen (Reinshagen, 2007). Deze zullen hieronder worden toegelicht en ingevuld ten behoeve van dit onderzoek.

3.2.1. Fase 1: Formuleren van alternatieven en criteria

De eerste stap is het beschrijven van de 'alternatieven'. In dit onderzoek zijn dat de verschillende financieringsinstrumenten. Deze zullen, zoals in paragraaf 3.1 aangegeven, worden geformuleerd op basis van literatuurstudie en besproken worden 'als Longlist' in hoofdstuk 4. Omdat deze Longlist het vertrekpunt is voor de uiteindelijke Shortlist die beoordeeld wordt, is het belangrijk de betrouwbaarheid van deze lijst te toetsen. Daarom wordt de Longlist middels een Expert-panel met twee 'Instrument'-experts besproken en getoetst. Deze vorm van data triangulatie heeft als doel de betrouwbaarheid van het overzicht aan instrumenten in het kader van volledigheid te vergroten. De Longlist wordt, zoals ook gesteld in paragraaf 3.1 middels hetzelfde Expert-panel teruggebracht tot Shortlist van maximaal 10 instrumenten. Reflectie op het terugbrengen naar een Shortlist wordt besproken in paragraaf 5.1.

De volgende stap is het bepalen van de aspecten (criteria) die relevant geacht worden voor de beoordeling van de alternatieven (financieringsinstrumenten). Deze aspecten moeten inzicht geven in de geschiktheid en kansrijkheid van de financieringsinstrumenten in tijden van uitnodigingsplanologie. Ook hier wordt triangulatie toegepast door minimaal zes criteria te formuleren die ieder inzicht te geven in een bepaald aspect van het financieringsinstrument maar ook in samenhang met elkaar het instrument te beoordelen.

Het bepalen van de juiste criteria is gebeurd op basis van de theoretische en beleidsmatige analyse van hoofdstuk 2 en wordt gebaseerd op de aspecten uit tabel 2.1. Het Expert-panel zal worden ingezet om deze criteria te toetsen en waar nodig aan te passen. De uitkomst hiervan wordt besproken in paragraaf 5.2.

Om te komen tot een set van criteria die geldt voor alle te beoordelen financieringsinstrumenten, wordt ervoor gekozen deze instrumenten te projecteren op één zogenaamde test-case. Zodoende kunnen de instrumenten relatief ten opzichte van elkaar worden beoordeeld in telkens dezelfde (hypothetische) setting. De criteria die zijn geformuleerd om de alternatieve financieringsinstrumenten te beoordelen en rangschikken staan in Tabel 3.1.

#	CRITERIA	BESCHRIJVING	SCHAAL	RELEVANTIE
1	Rentabiliteit	De mate waarin de financiering rendabel is binnen een acceptabel tijdframe en volgens vooraf door betreffende investeerder gestelde rendementseis.	1 t/m 5 1 is weinig rendabel, 5 is zeer rendabel	Hoge rentabiliteit → hoge aantrekkingskracht voor investeerders
2	Betrouwbaarheid	De mate waarin het instrument vertrouwen geeft aan potentiële mede-investeerders (let op: dat kan iedere (rechts)persoon zijn; van burger tot grote private partij).	1 t/m 5 1 is lage betrouwbaarheid, 5 is hoge betrouwbaarheid	Hoge betrouwbaarheid → grotere kans op 'toetreders'
3	Bestendigheid	De mate waarin het instrument bestendig is voor veranderende inhoudelijke uitwerking van de gebiedsontwikkeling.	1 t/m 5 1 is lage bestendigheid, 5 is hoge bestendigheid	Hoge bestendigheid → grotere kans op functioneren bij veranderend programma of planning
4	Dekking	Het aandeel waarin het instrument naar verwachting kan voorzien in de totaal gewenste investering.	1 t/m 5 1 is 0 tot 20%, 5 is 80 tot 100%	Hoge mate van dekking → minder afhankelijk van andere financieringsbronnen (Hangt samen met nr. 5. <i>Combineerbaarheid</i>)
5	Combineerbaarheid	De mate waarin het instrument in te zetten is in combinatie met andere instrumenten.	1 t/m 5 1 is vrijwel niet te combineren, 5 is zeer goed te combineren	Hoge combineerbaarheid → grotere kans op rondkrijgen financiering (Hangt samen met nr. 4. <i>Dekking</i>)
6	Culturele acceptatie	De mate waarin het instrument geaccepteerd is of zal zijn binnen het publieke, private of maatschappelijke veld.	1 t/m 5 1 is lage acceptatie, 5 is hoge acceptatie	Hoge acceptatie → hoge kans van slagen

Tabel 3.1 Criteria MCA ten behoeve van het beoordelen en rangschikken van financieringsinstrumenten

3.2.2. Fase 2: Bepalen scores per criterium

Een nadeel van de MCA-methode is volgens Reinshagen dat alleen kwantitatieve criteria kunnen worden gebruikt (2007). In dit onderzoek worden echter kwalitatieve (ordinale) schalen gebruikt (bijvoorbeeld: erg laag / laag / gemiddeld / hoog / erg hoog) om de financieringsinstrumenten op alle criteria te beoordelen en zal dus een vertaling gemaakt moeten worden.

Ten eerste wordt aangenomen dat de schalen lineair zijn; dat wil zeggen: dat de relatieve afstand tussen de ordinale scores gelijk is. Op basis van dit uitgangspunt kan de ordinale schaal vertaald

worden naar een intervallschaal. Voor dit onderzoek wordt voor alle criteria gekozen voor een intervallschaal van 1 t/m 5.

Door het toekennen van deze intervallschalen is een vertaalslag gemaakt naar kwantitatieve criteria. De schaal die per criteria wordt gehanteerd om de alternatieve financieringsinstrumenten te beoordelen en rangschikken staan in Tabel 3.1.

3.2.3. Fase 3: Standaardisatie

Omdat de verschillende criteria onderling vergeleken worden moeten ze eerst worden weergegeven op een vergelijkbare schaal. Zo is het mogelijk om gelijkwaardige gewichten te kunnen verbinden aan alle criteria. Dit heet standaardisatie.

In Fase 2 zijn alle scores per criterium bepaald op een schaal van 1 tot en met 5 en is het derhalve niet noodzakelijk te standaardiseren.

3.2.4. Fase 4: Gewichten per criterium toekennen

Het toekennen van gewichten aan de criteria is een belangrijke stap in een MCA omdat het van grote invloed kan zijn op de uitkomsten. Hiermee wordt de relatieve belangrijkheid van het ene criterium bepaald ten opzichte van het andere criterium.

Er wordt voor gekozen om de 'Instrument'-experts dit gewicht te laten toekennen en niet de respondenten die de financieringsinstrumenten op basis van de test-case beoordelen. Zodoende wordt voorkomen dat deze laatsten door mogelijke voorkeuren of kennislacunes beïnvloed worden en subjectief oordelen over de belangrijkheid van de criteria. Ook wordt het belang van de gewichten gerespecteerd door uitsluitend experts op dit vakgebied invloed te laten uitoefenen.

De experts bepalen de belangrijkheid (het gewicht) per criterium door ze te schalen op een ordinale schaal van 1 t/m 5 waarbij 1 niet belangrijk is en 5 heel belangrijk. Door het oordeel van de expert per criterium te delen door de som van alle oordelen voor alle criteria wordt het omgezet in een gewicht. Een afgeleide hiervan is het *gemiddelde* gewicht van *alle* experts per criterium. Bovenstaande omschreven vertaling wordt verkregen volgens de volgende formule (Winterfeldt & Edwards, 1986).

$$w_i = \frac{w_i'}{\sum_{i=1}^n w_i'}$$

Voor dit onderzoek zijn twee 'Instrument'-experts geselecteerd wegens hun kennis van financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling die de gewichten (en daarmee de belangrijkheid) per criteria van de MCA toekennen tijdens een Expertpanel².

De selectie van deze twee experts is gebaseerd op het methodisch principe van 'Expert sampling', een vorm van 'Purpose Sampling' dat wordt gebruikt wanneer kennis verzameld wordt die een bepaalde expertise vereist (Rubin & Rubin, 2005). Deze vorm van doelgerichte selectie wordt in een vroeg stadium van een onderzoeksproces gebruikt, wanneer ernaar gestreefd wordt beter geïnformeerd te worden over een onderwerp alvorens het onderzoek begint. Dat is met deze stap de bedoeling: de Instrument-Experts hebben vanuit hun achtergrond (academisch en Finance Consultancy) ver bovengemiddelde kennis van de materie en kunnen daarmee een relevante sturende werking hebben op de operationalisatie van de MCA. De Instrument-Experts staan in tabel 3.2.

#	NAAM	BEDRIJF ORGANISATIE	/ FUNCTIE	EXPERTISE / PERSPECTIEF
1	Erwin Heurkens	TU Delft, , Department Management in the Build Environment	Assistant Professor Urban Development Management	<ul style="list-style-type: none"> • Academisch
2	Robin Vriends	Fakton Consultancy	Consultant	<ul style="list-style-type: none"> • Academisch • Finance

Tabel 3.2 Instrument-Experts

3.2.5. Fase 5: Vaststellen rangorde alternatieven

Deze fase is de werkelijke analyse en betreft het beoordelen van de verschillende instrumenten op basis van de geformuleerde criteria door een tweede groep experts, de respondenten. De selectie van respondenten is gebaseerd op enerzijds kennis van de test-case en anderzijds verschillende perspectieven en expertises die relevant zijn voor het beoordelen van de instrumenten. Dit zijn onder andere: publiek-, financierings-, academisch-, corporatie-, beleggings- en beleidsperspectief. Bijlage 1 bevat een overzicht van de 12 respondenten.

Het oordeel van de respondenten wordt verkregen door het toesturen van een online invulformulier met begeleidend schrijven. Middels een (telefonische) afspraak worden de scores van de respondenten toegelicht en besproken. Daar waar nodig krijgen de respondenten extra uitleg over de criteria of instrumenten.

² Het Expert-panel vond plaats op 27-10-2017 op de TU Delft, Faculteit Bouwkunde.

Door de gestandaardiseerde score van de respondenten te combineren met het door de 'Instrument-experts' toegekende gewicht ontstaat een rangorde in de instrumenten en ontstaat een valide bodem voor het beantwoorden van de hoofdvraag van dit onderzoek.

3.2.6. Fase 6: Gevoeligheidsanalyse.

De laatste fase van de MCA is het uitvoeren van een zogenaamde gevoeligheidsanalyse. Een relatief grote onzekerheid zit verscholen in de mate waarin respondenten bekend zijn met het financieringsinstrument dat zij beoordelen. Een aantal instrumenten zijn relatief gebruikelijke instrumenten maar een aantal – vaak buitenlandse instrumenten – zijn nieuw en daarmee relatief onbekend.

Onbekendheid met het instrument zegt niets over de potentie van het instrument. Daarom wordt de MCA zowel uitgevoerd over het directe oordeel over de instrumenten, als ook over het oordeel over de instrumenten plus een weging naar de mate waarin de respondent bekend is met het instrument. Per instrument geeft de respondent aan op een schaal van 1 tot en met 3 in welke mate hij/zij bekend is met het instrument. Dit wordt het zogenaamde bekendheids criterium genoemd. Uiteindelijk worden beide oordelen (dus inclusief en exclusief 'bekendheids criterium') door de gewichten gewogen zoals toegekend door de 'Instrument-experts'. Zowel de mate waarin respondenten bekend zijn met de instrumenten als het verschil tussen de uitkomsten wordt besproken in paragraaf 5.3.

3.3. Hofpleinviaduct als test-case

De te beoordelen en te rangschikken financieringsinstrumenten staan in de praktijk nooit op zichzelf, maar zijn altijd gebonden aan een geografische context (de gebiedsontwikkeling) en de daarbij betrokken stakeholders en politiek-economische omstandigheden. Omdat een oordeel over de instrumenten zonder deze context een puur theoretische exercitie blijft waarbij de context een onbekende variabele is die door respondenten verschillend kan worden ingevuld, wordt ervoor gekozen de instrumenten te projecteren op één test-case. Zo ontstaat een gelijke beoordeling van de instrumenten middels de in paragraaf 3.2.1 geformuleerde criteria en op basis van dezelfde context: de testcase. Deze vorm van casestudie onderzoek kan worden geduid als *Instrumentele Casestudy*: In een instrumentele casestudie heeft de case een ondergeschikte rol. De case moet alleen helpen om een inzicht te krijgen in een onderwerp of om een theorie te verfijnen. Het helpt om een onderwerp beter te begrijpen, meer dan om de case zelf te onderzoeken of te begrijpen (Stake, 1995). Als testcase wordt gekozen voor de (her)ontwikkeling van het Hofpleinviaduct; een reële en actuele herontwikkelingsopgave in Rotterdam Noord.

3.3.1. Hofpleinlijn; voorgeschiedenis

Tussen 1904 en 1908 legde de Zuid Hollandse Elektrische Spoorweg Maatschappij de Hofpleinlijn aan. In het noordelijke deel van Rotterdam werd, dwars door de bestaande 19e eeuwse stadswijken

het Hofpleinviaduct gebouwd. Dit 1,9 km lange viaduct met daaronder 189 bogen vormde het begintraject van de Hofpleinlijn. Het is een bijna 30 kilometer lange spoorlijn die Rotterdam via een aantal tussenstations met Den Haag en Scheveningen verbond. De Hofpleinlijn bood een alternatief voor de bestaande spoorverbinding richting Den Haag via Delft en vervoerde voornamelijk Rotterdamse badgasten en forensen uit Den Haag en Wassenaar. Het was de eerste geëlektrificeerde spoorlijn in Nederland.

Reizigers stapten op in het Hofpleinstation, een *art nouveau* gebouw waarin ook het beroemde café-restaurant Loos een centrale plaats innam, maar dat als gebouw is verdwenen. Een meer sobere en kleinere opstaphalte bevond zich halverwege het viaduct bij het huidige Bergwegstation, de toenmalige stadsgrens. De aanleg van het Hofpleinviaduct betekende een doorbraak in de ontwikkeling van de constructie van spoorviaducten. Nooit eerder bouwde men een luchtspoor met een overspanning van 1,9 kilometer lang die geheel was opgetrokken uit gewapend beton. Nationale waardering volgde in 2002, toen het gehele Hofpleinviaduct werd aangewezen tot Rijksmonument.

3.3.2. Huidige situatie

In de loop van het eerste decennium van deze eeuw werd duidelijk dat de Hofpleinlijn buiten gebruik zou raken. Begin 2006 kochten vier Rotterdamse woningcorporaties, verenigd in Hofbogen BV, het Hofpleinviaduct. Het doel van de aankoop was om het verwaarloosde Hofpleinviaduct weer in oude glorie te herstellen en daarmee actief bij te dragen aan en sturing te hebben op de kwaliteit van de publieke omgeving (Crimson Architectural Historians, 2008).

In 2006 sloot het Bergwegstation en medio 2010 reed de laatste trein over het Hofpleinviaduct naar Den Haag.

Sindsdien wordt langzaam maar gestaag geïnvesteerd in de herontwikkeling van het Hofpleinviaduct. Het begin van de lijn, naast waar ooit het Hofpleinstation stond, is succesvol getransformeerd tot een cluster van horeca en uitgaansgelegenheden. De bedrijfsruimtes in de bogen zijn grotendeels gerenoveerd met onder andere de vernieuwing van de puien. In de bedrijfsruimtes zit op dit moment een grote verscheidenheid van bedrijven en (succesvolle) horeca gelegenheden. Tussen 2014 en 2015 werd het gebouw van station Bergweg gerestaureerd en het huisvest sinds de zomer van 2016 een succesvolle Italiaanse restaurantketen: Happy Italy. Happy Italy heeft een vergunning aangevraagd voor de aanleg van een terras op de perrons van het station.

De eigendomssituatie en samenstelling van stakeholders van het Hofpleinviaduct is complex: de hofbogen zijn van de Hofbogen BV maar het dak is van ProRail. ProRail is voornemens haar eigendom te verkopen. Ook Hofbogen BV wil de hofbogen verkopen omdat haar aandeelhouders als woningcorporaties met de komst van de Woningwet in 2015 beperkt worden in hun activiteiten buiten 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB). Het herontwikkelen van de Hofbogen

valt hier buiten. Overigens ligt er – in tegenstelling tot wat vaak vermoed wordt – geen wettelijke verplichting om te verkopen bij Hofbogen BV.

De gemeente Rotterdam is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de Hofbogen BV en ProRail. Daarin staat het voornemen om dak en hofbogen als één geheel te verkopen. Bovendien is opgenomen dat bij verkoop de gemeente Rotterdam Recht van Opstal heeft voor het dak. Daarmee heeft de gemeente sterke invloed op de ontwikkeling van dit dak.

3.3.3. Definitie als testcase

Om de verschillende instrumenten gelijkwaardig te beoordelen worden deze geprojecteerd op de test-case: de (her)ontwikkeling van het Hofpleinviaduct in Rotterdam Noord. Omdat het in dit onderzoek gaat om de potentie van alternatieve financieringsinstrumenten, méér dan het vinden van een unieke, haalbare, businesscase voor het Hofpleinviaduct, is het van belang de case op een relatief abstract niveau te definiëren, zodat hij eenduidig beoordeeld kan worden. Wanneer in het kader van dit onderzoek gesproken wordt van de (her)ontwikkeling van het Hofpleinviaduct wordt hiermee bedoeld:

- De aankoop van het Hofpleinviaduct incl. bovenliggend dak door ‘een’ partij, niet zijnde 100% publiek maar verder in elk denkbare samenstelling van publieke, private en maatschappelijke aandeelhouders;
- De (eventuele) herontwikkeling en exploitatie of verkoop van het Hofpleinviaduct; de ruimtes onder de bogen. Dat kan in de huidige functie als bedrijfsruimte of retail maar ook in elke andere denkbare functie die kansrijk is in dit gebouw;
- De ontwikkeling en exploitatie van ‘een’ (semi)publieke functie op het dak van het Hofpleinviaduct. Dat kan zijn als uitsluitend openbaar park, zoals daar al jaren stemmen voor opgaan in Rotterdam³, of als semi-publieke ruimte met (non-)commerciële functies in elke denkbare vorm die kansrijk is voor de ruimte op dit dak;
- De (eventuele) (her)ontwikkeling en exploitatie of verkoop van direct nabijgelegen grond en/of gebouwen die vanuit hun aard of functie in relatie (kunnen) staan met het Hofpleinviaduct.
- Eventuele aanpassingen aan het gebouw die nodig zijn om de beoogde functie te laten functioneren en slagen. Dat kan onder andere zijn door het realiseren van (voetgangers) opgangen op diverse punten langs het traject, zoals daar ook al meerdere studies naar gedaan zijn door andere de Natuurlijke Stad (2016).

³ Zie oa: <https://versbeton.nl/2017/06/de-rotterdamse-high-line-op-het-juiste-spoor-maar-met-wat-vertraging/>

4. Financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling

In dit hoofdstuk worden alternatieve instrumenten in kaart gebracht die in de literatuur te onderscheiden zijn. Er wordt daarbij niet de vraag gesteld óf en hóe dit instrument geschikt is in de Nederlandse praktijk. Juist die vragen zijn onderdeel van het operationele deel van dit onderzoek middels de Multi-Criteria Analyse.

In de omschrijving wordt een onderscheid gemaakt tussen ‘gebruikelijke’ instrumenten en ‘alternatieve’ instrumenten. Gebruikelijke instrumenten zijn instrumenten die reeds in de Nederlandse praktijk mogelijk én regelmatig toegepast zijn. ‘Alternatieve’ instrumenten zijn instrumenten die (relatief) onbekend zijn of in de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling nog relatief weinig zijn toegepast.

De instrumenten worden gecategoriseerd naar type financieringsinstrument. Sommige instrumenten zijn vormen van directe financiering, anderen zijn vormen van indirecte “regulatory” financiering, die voortkomen uit het gevoerde beleid (Amirtahmasebi, Orlof, Wahba, & Altman, 2016, p. xxxiv). Er kunnen op basis van het literatuuronderzoek zes typen instrumenten onderscheiden worden:

1. Kostenverhaal

Wanneer publieke partijen zoals gemeenten en andere overheden kosten verhalen op private partijen voor de aanleg van publieke voorzieningen in een gebied wordt gesproken over kostenverhaal (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017). In de zogenaamde kostensoortenlijst staat omschreven welke kosten de overheid kan verhalen op marktpartijen. Zie ook paragraaf 2.2.2.

2. Afroming / heffing

Dit betreft alle vormen van belastingen gerelateerd aan het gebied of de gebiedsontwikkeling, die door de overheid geheven kunnen worden. De meesten worden gekenmerkt door het feit dat de opbrengsten terugvloeien naar de algemene middelen van de gemeente en niet naar het betreffende gebied waar de afroming of heffing plaatsvindt. Sommige bronnen categoriseren deze vorm van financiering als ‘Value Capturing’ (Hendricks, 2017) terwijl anderen stellen dat methoden voor Value Capturing uitsluitend gezien moet worden als instrumenten die waardeverstijging van een gebied afromen en weer herinvesteren in dezelfde ontwikkeling (Frug, 2017). Zie ook type 5: Value Capturing.

3. Directe financiering

Dit is de meest zuivere vorm van financiering en betreft elke vorm waarmee direct middelen beschikbaar worden gesteld of beschikbaar komen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling.

4. Indirecte financiering

Indirecte financiering is geen directe vorm waarbij middelen beschikbaar komen maar zijn beleidsmatige instrumenten die financiering mogelijk maken of waarde toevoegen aan de gebiedsontwikkeling als 'businesscase'.

5. Value Capturing

Value Capturing is een methode om de waardestijging van een gebied te 'vangen' en in te zetten voor een specifiek doel, vaak het betreffende gebied waar de waarde ook gevangen wordt. Dit kan zowel op een directe manier door een deel van de waardestijging van grond of gebouwen af te romen, als op een indirecte manier via belastingen, wel of niet via een hypotheek op toekomstige toename van die belastingen (Hendricks, 2017); (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017).

6. Fondsen

Fondsen zijn een aparte vorm van financiering waarbij middelen op een directe manier beschikbaar worden gesteld om al dan niet renderend ingezet te worden voor de ontwikkeling van een gebied.

Op dit moment zijn in de ruimtelijke sector fondsen vooral bekend als middel om verevening te laten plaatsvinden op regionaal gebied.

De instrumenten worden compact maar voldoende volledig omschreven om in eerste instantie middels het Expert-panel teruggebracht te worden tot een Shortlist en vervolgens beoordeeld te worden middels de voor de MCA in paragraaf 3.2 geformuleerde criteria. Er wordt derhalve geen oordeel gegeven over de instrumenten ten aanzien van de criteria; dat gebeurt door de respondenten middels de MCA.

4.1. Gebruikelijke instrumenten

4.1.1. Instrument 1: Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is een klassieke vorm van Kostenverhaal. Deze overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen overheid en private partijen die een gebied gaan ontwikkelen. Hij wordt afgesloten voor aanvang van de daadwerkelijke ontwikkeling. De overeenkomst geeft de gemeente zekerheid over toekomstige betalingen door de private partijen, waardoor ook zij verantwoord investeringen kan doen voor publieke voorzieningen (Hobma, Internationale vergelijking financiering en kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling, 2014).

De anterieure overeenkomst wordt ingezet bij een ontwikkeling waarbij niet alleen de gemeente regie heeft maar waarbij private of maatschappelijke partijen een actieve rol spelen door middel van

initiatief of eigen grondbezit. Het nadeel van de anterieure overeenkomst in het licht van organische gebiedsontwikkeling is het feit dat partijen en programma duidelijk moeten zijn bij aanvang van de ontwikkeling om daarmee de overeenkomst tussen partijen tot stand te brengen en investeringen te calculeren en legitimeren. Dit is relatief lastig bij organische ontwikkeling waarbij juist een vastomlijnd programma niet het vertrekpunt is (Hobma & van der Heiden, Rechtsvergelijking van publiekrechtelijk kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling, 2015).

4.1.2. Instrument 2: Actief grondbeleid

Actief grondbeleid is de tweede klassieke vorm van kostenverhaal. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente bij gebiedsontwikkeling de regie door de grondexploitatie te voeren en gronden (eventueel) aan te kopen, te bestemmen en uit te geven als bebouwbare grond. Middels de grondprijs (of erfpachtcanon) worden de kosten die de gemeente maakt verhaald. De opbrengsten vloeien terug in de algemene middelen. Dit instrument is een veelvuldig gebruikt instrument dat in hoogconjunctuur vanuit gemeentelijk perspectief goed functioneert (Hobma & van der Heiden, Rechtsvergelijking van publiekrechtelijk kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling, 2015). Het is een sterk sturingsinstrument, maar de inzet ervan is niet zonder risico's. Bij conjuncturele schommelingen loopt de gemeente een groot risico. Kritiek op actief grond beleid is tevens het feit dat de overheid zowel 'marktmeester' als 'marktpartij' is (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017). Net als bij de anterieure overeenkomst gaat actief grondbeleid in de vorm van gronduitgifte uit van een vaststaand programmatisch kader, hetgeen niet gemakkelijk samengaat met organische gebiedsontwikkeling.

4.1.3. Instrument 3: Exploitatieplan

Wanneer voorafgaand aan een ontwikkeling wel zekerheid is over de ontwikkeling maar geen overeenstemming wordt bereikt met een vast aantal partijen, is het exploitatieplan een optie. Dit instrument is de derde klassieke vorm van Kostenverhaal en is verankerd in de GREX-wet. Het geeft gemeenten de mogelijkheid kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van een gebied met elkaar in verband te brengen (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017). De gemeente stelt een exploitatieplan vast tezamen met het bestemmingsplan waarbij het daadwerkelijke kostenverhaal plaatsvindt in de vorm van een voorschrift bij de omgevingsvergunning (Hobma, Internationale vergelijking financiering en kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling, 2014).

Het nadeel van een exploitatieplan is het feit dat het programma van het gebied op voorhand duidelijk moet zijn om kosten en baten te berekenen. Een oplossing daarvoor kan gevonden worden in het opknippen van de gebiedsontwikkeling in deelplannen (postzegelplannen) zodat onderlinge afhankelijkheid voorkomen wordt en een meer organische ontwikkeling wordt gefaciliteerd.

4.1.4. Instrument 4: Subsidies

Een vorm van directe financiering zijn subsidies. Bekende vormen zijn het Besluit locatiegebonden subsidies (BLS) en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-gelden). Hoewel deze vorm van financiering zeer gebruikelijk is Nederlandse en Europese context, is het afgelopen jaren sterk afgenomen. Zie paragraaf 2.2.2.

4.1.5. Instrument 5: BTW, OVB en overige belastingen

Belastingheffing is een effectieve vorm van publiek gestuurde financiering van investeringen in publieke zaken. De meest bekende vormen die raken aan gebiedsontwikkeling zijn Belasting op Toegevoegde Waarde (BTW) die geheven wordt over de levering van (bouwrijpe) grond en Overdrachtsbelasting (OVB) die geheven wordt over de levering van opstallen (gebouwen).

4.2. Alternatieve instrumenten

4.2.1. Instrument 1: Planbatenheffing; Vlaams Model

Deze vorm van afroeping vindt plaats bij een bestemmingswijziging naar een meer profijtlijke functie. De heffing vindt plaats op de vermoede meerwaarde per vierkante meter programma dat ontstaat onder het nieuwe bestemmingsplan. Dit Vlaamse model is in zijn huidige vorm niet beschikbaar voor binnenstedelijke herontwikkeling (brownfields). De opbrengst gaat naar de gemeente en kent geen bestedingsvrijheid. Het kan bovendien niet worden ingezet voor publiek ruimtelijke voorzieningen (Hobma, 2014).

4.2.2. Instrument 2: Baatbelasting

Baatbelasting is een vorm van Value Capturing omdat het op een directe wijze (gedeeltelijk) de waardeverhoging van een gebied door een gegeven (publieke) investering afvangt. Baatbelasting is inzetbaar bij organische binnenstedelijke gebiedsontwikkeling omdat niet alleen partijen die op dat moment ontwikkelen belast worden maar iedereen die baat heeft; ook reeds aanwezige partijen die bezit hebben. Baatbelasting kan door de gemeente geheven worden als de baat zich voordoet en de kosten gemaakt worden. De belasting wordt geheven bij partijen die de baat ervaren.

Er is bij baatbelasting een sterke relatie tussen heffing en realisatie, de gedane investering. (Hobma & van der Heiden, 2015).

4.2.3. Instrument 3: Tax Increment Financing (TIF)

Deze Angelsaksische methode die al een aantal decennia wordt toegepast in Amerika valt net als baatbelasting onder Value Capturing. Bij Tax Increment Financing (TIF) worden toekomstige stijgingen als gevolg van de gebiedsontwikkeling van lokale gemeentelijke opbrengsten uit belastingen (OZB, parkeergelden) gebruikt als gap-funding vooraf (Frug, 2017). *“TIF allows local governments to invest in public infrastructure and other improvements up-front. They can do so by*

capturing the future anticipated increase in tax revenues generated by the project." (Amirtahmasebi, Orlof, Wahba, & Altman, 2016, p. 49).

Vaak wordt de financiering gebaseerd op een gecumuleerde waardeestijging gedurende een termijn van 20 tot 30 jaar binnen een vastgestelde geografische zone.

In Nederland wordt TIF nog weinig gebruikt; er wordt onder andere mee geëxperimenteerd bij de ontwikkeling van Waalfront te Nijmegen. Het is echter institutioneel inpasbaar en de Raad voor de Leefomgeving stelt dat het instrument goed aansluit bij de filosofie van de Omgevingswet (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017, p. 92)

Voor de Nederlandse praktijk is een groot nadeel van TIF dat Nederland een relatief laag OZB-percentages kent en veel gebieden in Nederland een (te) beperkte waardeestijging van grond en vastgoed hebben gedurende de gebiedsontwikkeling.

4.2.4. Instrument 4: Business Improvement District (BID)

Ook het Business Improvement District is een vorm van Value Capturing. Een BID (ook wel Gebieds Innovatie Zone; GIZ) is een door haar eigen eigenaren aangewezen gebied waar een speciale belasting wordt geheven over eigendommen van aanwezige eigenaren die profiteren van een investering in de publieke ruimte (Amirtahmasebi, Orlof, Wahba, & Altman, 2016). De vorming van een BID is dus vrijwillig en op eigen initiatief van eigenaren.

Het onderscheid tussen een GIZ en BIZ blijkt niet altijd duidelijk, al lijkt het uitgangspunt bij een GIZ voornamelijk dat het gaat om het betrekken van een veelheid aan partijen, waarbij de BIZ zich beperkt tot bedrijven (eigenaren, huurders). In Nederland bestaat nog een derde variant: de WIZ, Wijk Innovatie Zone, welke vooral doelt op sociaalmaatschappelijke en fysieke investeringen in een wijk.

In Nederland is Value Capturing vaak niet via de wet geborgd. Een uitzondering daarop is de BID. Dit instrument wordt gefaciliteerd met de zogenaamde BIZ-wet en is daarmee institutioneel verankerd. De Raad voor de Leefomgeving is positief over deze verankering maar geeft in haar recente publicatie aan nog geen uitspraken te kunnen doen over de werking ervan (2017).

4.2.5. Instrument 5: Stedelijke herverkaveling 1: Urban Land Readjustment

Stedelijke herverkaveling is de eerste van een aantal vormen van indirecte financiering. Stedelijke herverkaveling levert geen directe middelen op maar 'reorganiseert' het uitgangspunt van geografische organisatie en waarde in termen van bezit.

Stedelijke herverkaveling bestaat in verschillende vormen en wordt ook in het buitenland toegepast. In basis ligt de focus op het aanpassen van een kavelindeling om zodoende de kansen voor ontwikkeling te vergroten en grond vrij te maken voor publieke functies. De schaal waarop

herverkaveling plaatsvindt is bepalend voor de mate waarin het toepasbaar is bij organische gebiedsontwikkeling. Wanneer de herverkaveling steeds in kleine deelprojecten geknipt wordt, net als bij het exploitatieplan, is een organische ontwikkeling met dit instrument mogelijk (de Wolff, 2013).

Dit middel is actueel in de Nederlandse praktijk en krijgt een plek in de Aanvullingswet (Omgevingswet) per 2019. Kenmerkend van dit instrument is dat het vrijwillig is en niet afdwingbaar. Juist op dat punt bestaat veel kritiek. De Raad voor de Leefomgeving constateert dat het relatief nieuwe instrument dat in dienst moet staan van uitnodigingsplanologie een 'tandeloos' instrument is (2017, p. 49).

4.2.6. Instrument 6: Stedelijke herverkaveling 2: Privaat- en publiekrechtelijke kavelruil met uitkoopregeling

Deze vorm van stedelijke herverkaveling gaat verder dan de Nederlandse vorm en wordt onder andere in Frankrijk toegepast onder de naam Association Foncière Urbaine (AFU). Bij deze vorm van stedelijke herverkaveling krijgen eigenaren tijdelijk gezamenlijk zeggenschap over onroerend goed zodat een plan gerealiseerd kan worden. Het samenwerkingsverband van eigenaren bezit na goedkeuring van de overheid rechtspersoonlijkheid en maakt zodoende vastgoedontwikkeling, herstructurering en renovatie mogelijk.

Deze vorm van herverkaveling heeft de mogelijkheid om door meerderheidsbesluit of na oplegging door de overheid een dwingend instrument te worden. Er ontstaat dan een publiekrechtelijke samenwerkingsvorm. Wanneer eigenaren niet mee willen doen, hebben zij uittreedersrechten met schadeloosstelling op onteigeningsbasis (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017).

Aandachtspunt bij deze vorm van stedelijke herverkaveling is het dwingende karakter dat zou kunnen bijten met het zelfrealisatierecht en eigendomsrechten (Property Rights).

4.2.7. Instrument 7: Stedelijke herverkaveling 3: Het Valenciaans Model

De meest extreme variant van stedelijke herverkaveling als indirect financieringsinstrument is het Valenciaans Model dat aldaar is ontwikkeld en toegepast werd sinds 2006 (Donkers, 2011). Planontwikkeling start bij dit model op initiatief van de overheid en van grondeigenaren, maar óók op initiatief van andere partijen die geïnteresseerd zijn in de uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Grondeigendom is daarmee geen voorwaarde meer om een initiatief in te dienen en een ontwikkeling te starten. Instemming van grondeigenaren telt wel mee bij de selectie van plannen. De gemeente kan, wanneer het initiatief past in haar ruimtelijk beleid, een openbare selectieprocedure starten.

Het bouwrijp maken en inrichten van de publieke ruimte ligt bij eigenaren (de Urbanisator) en niet bij overheid. Ontwikkeling en realisatie van de gebouwen op de bebouwbare kavels kan weer gebeuren door andere partijen door deze posities uit te geven. Er worden geen gronden

overgedragen of onteigend: de uitvoering bestaat uit ruilverkaveling. De Urbanisator maakt een ruilverkavelingsplan, dat door de gemeente goed gekeurd moet worden. Grondeigenaren kunnen deelnemen aan de ruilverkaveling of zich laten onteigenen op basis van de gebruikswaarde aangevuld met onkosten. Dit instrument levert de gemeente zeer beperkte risico's op. Tegelijk staat dit instrument op gespannen voet met het zelfrealisatierecht en Property Rights – nog meer dan het Franse model - door de mogelijkheid voor niet-eigenaren initiatief te nemen tot ontwikkeling van een gebied.

4.2.8. Instrument 8: Solidere

Dit relatief onbekende indirecte financieringsinstrument is afkomstig uit Libanon en wordt benoemd door de Raad van de Leefomgeving (2017). Het betreft een organisatievorm die functioneert als een Naamloos Vennootschap waarin eigendom verdeeld is middels aandeelhouderschap. Zowel eigenaren als investeerders kunnen aandeelhouder zijn. Zo ontstaat een structuur van gebiedsaandelen op privaatrechtelijke basis. Het doel is herverkaveling van een gebied. In Beiroet is met toepassing van dit model de Souk succesvol herverkaveld. Goede literatuur over dit instrument ontbreekt.

4.2.9. Instrument 9: Crowdfunding

Crowdfunding is een vorm van directe financiering. Crowdfunding is een onderdeel van 'crowdsourcing' en een manier om burgers financieel te laten bijdragen aan een project. Financiering wordt verkregen door het verzamelen van relatief kleine investeringen van een relatief grote groep investeerders. Vaak zijn dit particuliere personen die gericht investeren in een project. Het risico op rendement is relatief groot. Evenals het rendement, als het zich voordoet. Crowdfunding is door de mogelijkheden van internet afgelopen jaren een volwassen instrument van financieren geworden. Crowdfunding voor projecten in de gebouwde omgeving vindt nog maar weinig plaats. Het wordt vooral gezien als teken van actieve publieke participatie in gebouwde omgeving die innovatie afdwingt in de ontwikkeling. Het overbrugt de barrières tussen economische en maatschappelijke belangen en heeft daarom een hoge maatschappelijke waardering. In beleid en wetgeving ten aanzien van gebiedsontwikkeling is crowdfunding niet verankerd (Verheul, 2017).

4.2.10. Instrument 10: Revolving Fund

Het Revolving Fund is de eerste van drie soorten fondsen die onderscheiden zijn. Anders dan bij een subsidie wordt bij een Revolving fund het rendement terug geïnvesteerd in het gebied zelf of vergelijkbare opgaven. *"Resources flow back to the fund, providing the ability to reinvest the returned resources in similar projects or third parties. This is called earmarking of the fund's financial resources, which means resources are to be reinvested with the same purpose"* (Vriends, 2017, p. 22).

Een Revolving Fund beoogt maximaal Return on Investment te behalen maar dit hoeft niet winstgevend te zijn. Het is gebruikelijk dat een Revolving Fund voor niet meer dan 80% revolveert.

4.2.11. Instrument 11: Maatschappelijk fonds (bv Loterijfonds)

Een maatschappelijk fonds is het type fonds dat überhaupt geen rendement vereist. Het is een fonds (bijv. loterijfonds) dat voor maatschappelijke doeleinden in gebiedsontwikkeling aangewend kan worden, al dan niet met als voorwaarde gelijkwaardige private match-funding (Verheul, 2017). Maatschappelijke fondsen kunnen publieke onderdelen van een gebied mede financieren en als hefboom fungeren voor private investeringen.

Bereidwilligheid van dergelijke fondsen om publiek geld ter beschikking te stellen aan gebiedstransformaties lijkt nochtans gering omdat gebiedsontwikkeling vaak relatief grote investeringen vereist.

4.2.12. Instrument 12: Gebiedsfonds (Urban Development Trust)

Een gebiedsfonds is de derde fondsvorm die is onderscheiden. Stumpel definieert het Gebiedsfonds (Urban Development Trust) als *"...a revenue model where multiple stakeholders (state, market, civic society) will pool their resources, sharing interests and facilitate a short- & long-term finance, to be able to achieve a common and paramount objective to integrally develop, operate and manage an urban area"* (Stumpel, 2014, p. X). Diverse, publieke en private stakeholders van een gebiedsontwikkeling storten middelen in een fonds op basis van verwachte uitgaven. Zij doen dit gericht op de lange termijn en voor de integrale gebiedsontwikkeling. Derhalve is er een direct verband tussen alle programmaonderdelen (vastgoed, publieke ruimte, infrastructuur) maar is er een matig verband tussen moment van uitgaven en opbrengsten; er kan een lange tijd zitten tussen deze transactiemomenten. Een gebiedsfonds kan worden gezien als verdienmodel omdat het een middel is om activa te activeren en beheren. Het is de bedoeling van een gebiedsfonds om uiteindelijk rendabel te zijn.

4.3. Overzicht gebruikelijke en alternatieve financieringsinstrumenten

Onderstaande tabel bevat per categorie een overzicht van de in paragraaf 4.1 en 4.2 besproken financieringsinstrumenten. Deze tabel is het vertrekpunt voor het beantwoorden van de vragen of en welke geschikt zijn in tijden van uitnodigingsplanologie.

CATEGORIE	NR.	GEBRUIKELIJK INSTRUMENTARIUM
KOSTENVERHAAL	1	Anterieure overeenkomst
	2	Actief grondbeleid
	3	Exploitatieplan
DIRECTE FINANCIERING	4	Subsidies
AFROMING	5	BTW, OVB en overige belastingen
CATEGORIE	NR.	ALTERNATIEF INSTRUMENTARIUM
AFROMING	1	Planbatenheffing; Vlaams model
VALUE CAPTURING	2	Baatbelasting
	3	Tax Increment Financing (TIF)
	4	Business Improvement Districts (BID) (GIZ / BIZ)
INDIRECT INSTRUMENT	5	Stedelijke herverkaveling 1: Urban Land Readjustment
	6	Stedelijke herverkaveling 2: Privaat- en publiekrechtelijke kavelruil met uitkoopregeling
	7	Stedelijke herverkaveling 3: Het Valenciaans Model
	8	Solidere
DIRECTE FINANCIERING	9	Crowdfunding
FONDSEN	10	Revolving Fund
	11	Maatschappelijk Fonds
	12	Gebiedsfonds (Urban Development Trust)

Tabel 4.1 Longlist Financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling

5. Onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de Multi Criteria Analyse besproken. Die analyse leidt tot een rangschikking van de meest kansrijke financieringsinstrumenten in tijden van Uitnodigingsplanologie.

In de eerste paragraaf wordt reflectie gegeven op het tot stand komen van de Shortlist van instrumenten en de beoordeling daarvan. In de tweede paragraaf wordt reflectie gegeven op het tot stand komen van de criteria en de gewichten per criteria waarmee ieder instrument is beoordeeld.

Ten slotte worden in de derde paragraaf de uiteindelijke uitkomsten van de MCA besproken en komt een rangschikking van de financieringsinstrumenten naar kansrijkheid naar voren.

5.1. Reflectie; Van Longlist naar Shortlist

Door middel van het Expert-panel met 'Instrument'-experts is de Longlist van instrumenten teruggebracht naar een Shortlist. De afgevalen instrumenten staan in Tabel 5.1

Voor de experts bleek een belangrijk criterium te zijn dat het instrument ook daadwerkelijk ingezet kan worden als direct of indirect financieringsinstrument voor het gebied of voor de ontwikkeling waar de financiering haar bron vindt. Dat wil zeggen: elk instrument waarbij indirecte financiering (ook wel: Regulatory Instruments, (Amirtahmasebi, Orlof, Wahba, & Altman, 2016, p. xxxiv)) wordt verkregen door bijvoorbeeld belastingen die *niet* direct terugvloeien in het project, zijn niet relevant in het kader van dit onderzoek.

Ook werden een aantal gebruikelijke instrumenten gekwalificeerd als 'in wezen' niet-matchend met organische gebiedsontwikkeling en derhalve wellicht prima instrumenten maar niet relevant binnen de scope van het onderzoek.

Ten slotte werd geconstateerd dat een aantal instrumenten fundamenteel raken aan eigendomsrechten (Property Rights) en dat derhalve niet verwacht kan worden dat ze institutioneel überhaupt kansrijk zijn binnen de Nederlandse context.

CATEGORIE	NR.	GEbruikelijk INSTRUMENTARIUM	REDEN VAN AFVALLEN
KOSTENVERHAAL	1	Anterieure overeenkomst	<ul style="list-style-type: none"> Partijen en programma moeten op voorhand duidelijk zijn om overeenkomst mee te vullen. Matcht niet met organische gebiedsontwikkeling Verkregen gelden vloeien terug naar algemene middelen gemeente
KOSTENVERHAAL	2	Actief grondbeleid	<ul style="list-style-type: none"> Partijen en programma moeten op voorhand duidelijk zijn om overeenkomst mee te vullen. Matcht niet met organische gebiedsontwikkeling
AFROMING	3	BTW, OVB en overige belastingen	<ul style="list-style-type: none"> Verkregen gelden vloeien terug naar algemene middelen gemeente
DIRECTE FINANCIERING	4	Subsidies	<ul style="list-style-type: none"> Deze vorm van financiering blijft altijd een mogelijkheid maar is voor gebiedsontwikkeling sterk afgenomen. Zie ook paragraaf 2.2.2.
CATEGORIE	NR.	ALTERNATIEF INSTRUMENTARIUM	REDEN VAN AFVALLEN
AFROMING	5	Baatbelasting	<ul style="list-style-type: none"> In literatuur alleen als kansrijk beoordeeld mits aanpassing van systematiek. Zie ook paragraaf 2.4
AFROMING	6	Planbatenheffing; Vlaams model	<ul style="list-style-type: none"> Verkregen gelden vloeien terug naar algemene middelen gemeente
INDIRECT INSTRUMENT	7	Stedelijke herverkaveling 2: Privaat- en publiekrechtelijke kavelruil met uitkoopregeling	<ul style="list-style-type: none"> Raakt aan fundamentele eigendomsrechten (property Rights)
INDIRECT INSTRUMENT	8	Stedelijke herverkaveling 3: Het Valenciaans Model	<ul style="list-style-type: none"> Raakt aan fundamentele eigendomsrechten (property Rights)
INDIRECT INSTRUMENT	9	Solidere	<ul style="list-style-type: none"> Onvoldoende informatie beschikbaar

Tabel 5.1 Afgevalen financieringsinstrumenten op basis van Expert-panel 'Instrument' experts

5.2. Reflectie; Samenstelling en gewichten Criteria MCA

Tijdens het Expert-panel met 'Instrument'-experts is door hen ook de samenstelling van criteria en de toekenning van gewichten daaraan ten behoeve van de MCA bediscussieerd. Opvallend was de snelle consensus over de criteria zelf; alle uit de literatuur gedestilleerde criteria werden als relevant beoordeeld voor dit onderzoek.

De experts hebben vervolgens ieder onafhankelijk de gewichten toegekend. Vervolgens is dit gezamenlijk bediscussieerd. Alle criteria werden beoordeeld als relevante criteria om de financieringsinstrumenten mee te beoordelen. Dit blijkt ook uit de relatief hoge gewichten die de criteria kregen.

Betrouwbaarheid en combineerbaarheid worden door de experts als relatief belangrijk geacht terwijl rentabiliteit duidelijk als minst belangrijk wordt beschouwd. Zie tabel 5.2.

Op basis van de in paragraaf 3.2.4 beschreven methode en formule is de relatieve belangrijkheid van de gewichten bepaald die resulteren in een gemiddeld gewicht per criterium (de laatste kolom van Tabel 5.2).

Toegekende gewichten aan criteria door Instrument Experts						Submitted: 27-10-2017	
Criteria	Erwin Heurkens (EH)	Weight factor	Robin Vriens	Weight factor	SUM	EH	Average
		EH all criteria	(RV)	RV all criteria	& RV		Weight factor
							EH & RV all criteria
1. Rentabiliteit	3	0,14	2	0,08		5	0,11
2. Betrouwbaarheid	4	0,18	5	0,20		9	0,19
3. Bestendigheid	3	0,14	4	0,16		7	0,15
4. Dekking	4	0,18	4	0,16		8	0,17
5. Combineerbaarheid	5	0,23	5	0,20		10	0,21
6. Culturele acceptatie	3	0,14	5	0,20		8	0,17
		1,00		1,00			1,00

Tabel 5.2 Toegekende relatieve gewichten per criterium door Instrument Experts

5.3. Resultaten Multi Criteria Analyse

De MCA is uitgezet bij een veertiental respondenten die zijn geselecteerd op basis van kennis van de test-case (Hofpleinviaduct) of kennis van organische gebiedsontwikkeling in het algemeen. Daarnaast is geselecteerd op een zo groot mogelijke diversiteit van professie en belangen (zie ook paragraaf 3.2.5). Op deze manier wordt getracht een zo breed mogelijk oordeel te krijgen over de financieringsinstrumenten vanuit verschillende perspectieven. De benoemde perspectieven zijn:

- Publiek perspectief
- Financieringsperspectief
- Academisch perspectief
- Corporatieperspectief
- Beleggingsperspectief en
- Beleidsperspectief

De vragenlijst is door 12 personen ingevuld. Bijlage 1 bevat een overzicht van de respondenten, hun functie en perspectief. De respondenten kregen een eenduidige omschrijving van de test-case voorgelegd en werd gevraagd om vanuit die omschrijving te oordelen. Zo wordt zo veel mogelijk voorkomen dat respondenten verschillend oordelen omdat zij een andere context in gedachte nemen bij het geven van hun oordeel.

5.3.1. Resultaten Multi Criteria Analyse zonder bekendheids criterium

In eerste instantie is de MCA uitgevoerd op het oordeel van de respondenten zónder hun relatieve bekendheid met het financieringsinstrument mee te laten wegen (het zogenaamde bekendheids criterium). Elk instrument weegt ten opzichte van de ander dus even zwaar. Alleen de toekenning van gewichten door de Instrument-Experts stuurt de relatieve waarde per criterium. De uitkomsten van deze analyse staan in Tabel 5.3.

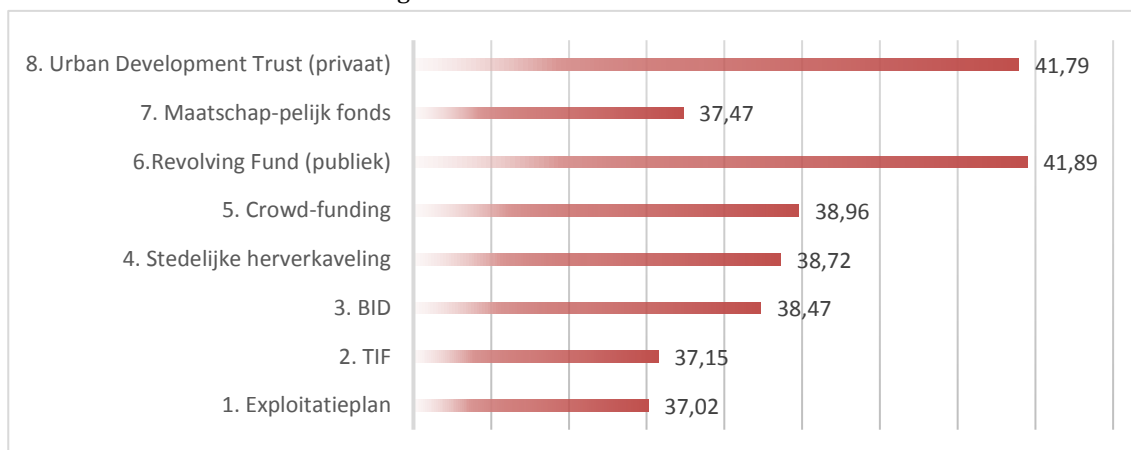
In de linker kolom staan de zes criteria waarmee een oordeel is gegeven. Daarnaast staat per criterium het relatieve gemiddelde gewicht conform Tabel 5.2. In de acht kolommen daarnaast staat per financieringsinstrument de cumulatieve score per criterium van de twaalf respondenten vermenigvuldigd met het toegekende gewicht per criterium.

Onderin de tabel staat eerst de score per instrument teruggebracht tot een schaal van 1 t/m 8 waarbij 1 de laagste score is en 8 de hoogste score is. Daaronder staat de 'ranking', de volgorde waarin de instrumenten door middel van de MCA gerangschikt zijn door de respondenten. Wederom op een schaal van 1 t/m 8. Hier is 1 de hoogste score, en dus het best beoordeelde instrument en is 8 de laagste score en dus het slechtst beoordeelde instrument.

Uitkomst alle respondenten obv beoordeling		Instrumenten								Analysis: 17-11-2017	
Criteria	Toegekend gewicht door experts	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)		
		Rentabiliteit	1	0,11	3,51	3,72	3,62	3,83	4,04	3,72	3,72
Betrouwbaarheid	1	0,19	7,85	6,89	7,66	7,85	6,13	8,43	6,89	7,66	
Bestendigheid	1	0,15	4,47	4,91	5,66	6,11	5,21	6,55	5,06	5,66	
Dekking	1	0,17	6,64	5,28	4,77	5,96	4,77	5,96	4,43	6,81	
Combineerbaarheid	1	0,21	8,09	10,21	9,79	8,51	9,79	8,72	9,36	8,94	
Culturele acceptatie	1	0,17	6,47	6,13	6,98	6,47	9,02	8,51	8,00	7,83	
Score		1,00	37,02	37,15	38,47	38,72	38,96	41,89	37,47	41,79	
Score naar oordeel alle respondenten (1= laag, 8 = hoog)	9		1	2	4	5	6	8	3	7	
Ranking naar oordeel alle respondenten (1= hoog, 8 = laag)			8	7	5	4	3	1	6	2	

Tabel 5.3 Uitkomsten Multi Criteria Analyse zonder bekendheids criterium

Tabel 5.3 wijst uit dat het Exploitatieplan als financieringsinstrument voor gebiedsontwikkeling in tijden van Uitnodigingsplanologie het minst kansrijk wordt geacht met een gewogen score van 37,02. Bijna even slecht scoren Tax Increment Financing (TIF) en het Maatschappelijk Fonds. Het Revolving Fund wordt juist beoordeeld als het meest kansrijke instrument dat samen met het Urban Development Trust absoluut koploper is. Er is een groot gat te onderscheiden tussen deze twee koplopers en de middenmoot, respectievelijk Crowdfunding, Stedelijke Herverkaveling en het Business Innovation District. Zie figuur 5.1

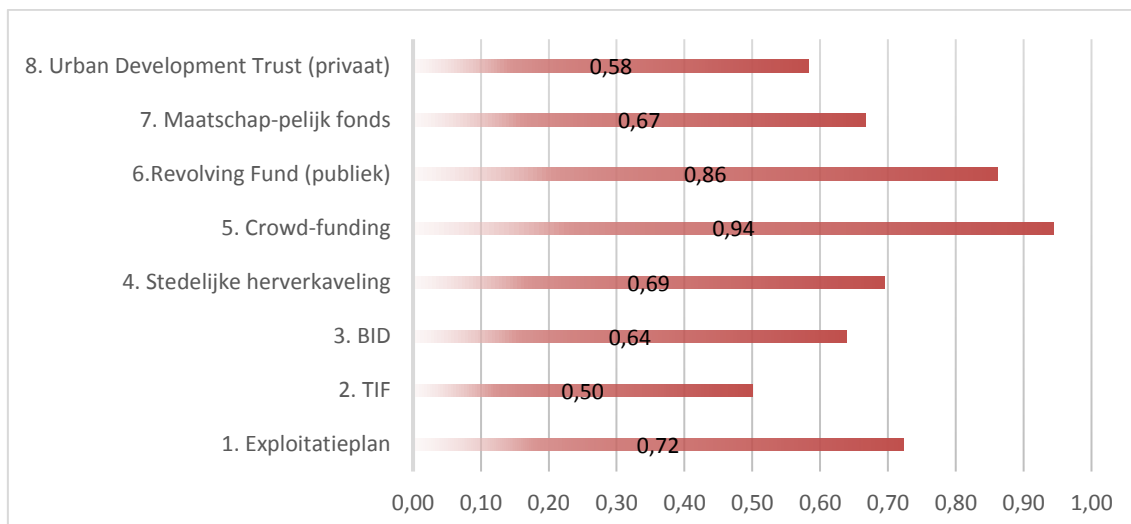


Figuur 5.1 Score per financieringsinstrument zónder bekendheids criterium (schaal 1 – 60)

5.3.2. Resultaten bekendheids criterium

Zoals ook in paragraaf 3.2.6 wordt gesteld is de mate waarin respondenten bekend zijn met het financieringsinstrument van invloed op de validiteit van hun oordeel. Hoewel alle respondenten een korte maar volledige uitleg kregen over het instrument, verschilt het werkelijke kennisniveau met het instrument per respondent doordat sommige respondenten het bijvoorbeeld toepassen of veelvuldig hebben onderzocht. Daarom is de respondenten gevraagd aan te geven in welke mate zij bekend zijn met het instrument op een schaal van 1 tot en met 3.

Figuur 5.2 geeft inzicht in de mate van bekendheid met het instrument door de score van alle instrumenten op te tellen per instrument en te delen door de maximale score die te behalen valt: volledige bekendheid met het instrument door alle respondenten.



Figuur 5.2 Gemiddelde bekendheid respondenten met de financieringsinstrumenten. (1 = volledige bekendheid)

Zowel Crowdfunding als het Revolving Fund zijn relatief goed bekend. Daarna volgen, dicht op elkaar, het Exploitatieplan, Stedelijke herverkaveling en het Maatschappelijk fonds. De grootste onbekendheid zit bij het instrument Tax Increment Financing.

Dat Crowdfunding hoog scoort is wellicht te verklaren door de algemene bekendheid en de groei van de toepassing van dit principe, niet alleen in de sector van gebiedsontwikkeling. Opmerkelijk is dat het Revolving Fund ook hoog scoort op bekendheid terwijl dit instrument in de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling nog niet veel is toegepast (Verheul, 2017). De lage score van TIF, Urban Development Trust en BID zijn mogelijk te verklaren door het feit dat dit Angelsaksische methoden zijn die in Nederland nog maar weinig worden toegepast.

5.3.3. Resultaten Multi Criteria Analyse met bekendheidscriterium

Door het bekendheidscriterium per respondent en per instrument mee te laten wegen in de uiteindelijke score van de instrumenten ontstaat een herschikking van de meest kansrijke instrumenten. Tabel 5.4 geeft deze herschikking weer. De tabel is hetzelfde opgebouwd als Tabel 5.3. In de onderste rij van de tabel is de relatieve verschuiving van het instrument in de rangorde door toepassing van het bekendheidscriterium toegevoegd. Deze wordt ook apart inzichtelijk gemaakt in Figuur 5.4.

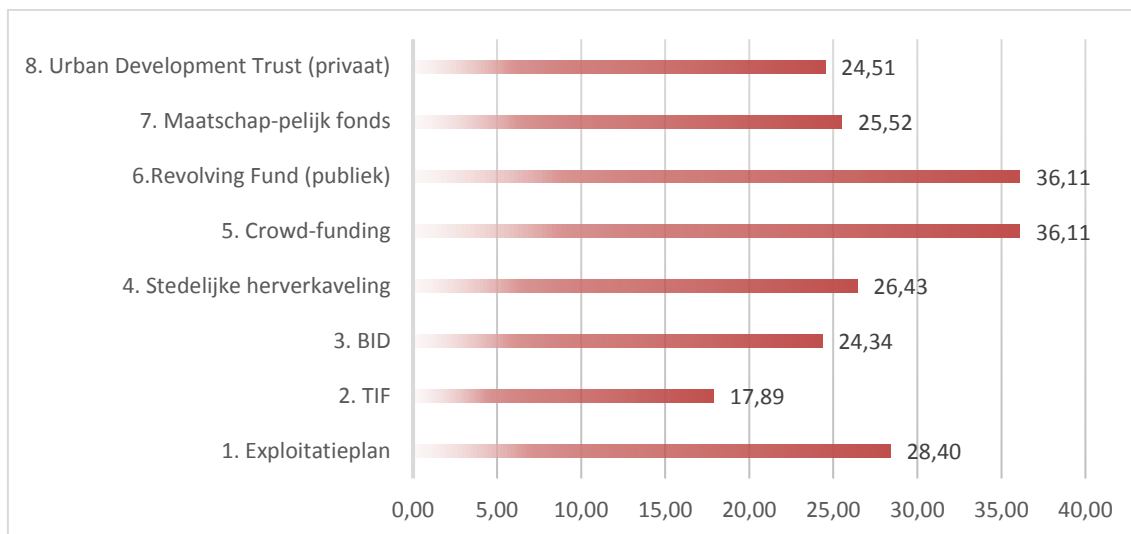
Uitkomsten alle respondenten obv beoordeling en bekendheid										Analysis: 17-11-2017
	Toegekend gewicht door experts	Instrumenten								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Bekendheid met financieringsinstrument (36=100% bekendheid)	36		28	18	23	25	34	31	24	21
Gemiddeld gewicht obv bekendheid (1,0 = 100% bekendheid)			0,78	0,50	0,64	0,69	0,94	0,86	0,67	0,58
Rentabiliteit	1	0,11	3,39	1,98	2,75	2,72	3,77	3,77	2,58	3,06
Betrouwbaarheid	1	0,19	6,02	3,17	4,60	5,40	5,64	7,21	4,57	4,43
Bestendigheid	1	0,15	3,59	2,16	3,35	4,26	4,84	5,62	3,49	3,40
Dekking	1	0,17	5,73	3,33	3,84	4,43	5,11	5,23	3,77	4,14
Combineerbaarheid	1	0,21	6,18	4,52	5,83	5,76	8,64	7,46	5,94	5,12
Culturele acceptatie	1	0,17	4,82	2,72	3,97	3,86	8,11	6,81	5,16	4,37
Score			29,74	17,89	24,34	26,43	36,11	36,11	25,52	24,51
Score naar oordeel alle respondenten obv bekendheid (1= laag, 8 = hoog)	9		6	1	2	5	8	8	4	3
Ranking naar oordeel alle respondenten obv bekendheids criterium (1= hoog, 8 = laag)			3	8	7	4	1	1	5	6
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			↑ 5	↓ -1	→ -2	→ 0	→ 2	→ 0	↓ 1	↓ -4

Tabel 5.4 Uitkomsten Multi Criteria Analyse inclusief bekendheids criterium

Nu is niet alleen de hoogte van de beoordeling bepalend voor de volgorde maar ook de bekendheid met het instrument. Dat beïnvloedt de uiteindelijke volgorde fors. Opvallend is dat het exploitatieplan vijf plekken stijgt van de achtste (laatste) plaats naar de derde plaats met een score van 28,4 (zie Figuur 5.3). Dat is op zich niet vreemd: het is relatief één van de bekendste instrumenten die in tijden van ontwikkelingsplanologie veelvuldig werd toegepast en ook vandaag de dag nog vaak terugkomt. De beperkingen ten aanzien van de gewenste flexibiliteit zoals uit de literatuurstudie naar voren kwamen, worden door de respondenten blijkbaar minder onderschreven.

Ook het dalen van TIF en BID met respectievelijk één en twee posities lijkt logisch: het zijn in Nederland weinig toegepaste instrumenten. Ze eindigen nu op respectievelijk de laatste en één na laatste positie.

Stedelijke herverkaveling behoudt stabiel haar positie op de vierde plek, net als het Revolving Fund. Deze laatste behoudt, ook met toepassing van het bekendheids criterium de hoogste plek; het wordt dus in alle gevallen als het meest kansrijke financieringsinstrument beoordeeld. Dit instrument staat echter niet meer alleen op het hoogste podium; Crowdfunding wordt als exact even kansrijk beoordeeld en stijgt met twee plaatsen. Het Urban Development Trust lijdt duidelijk onder haar onbekendheid bij respondenten; het zakt met vier plaatsen naar de zesde plek.



Figuur 5.3 Score per financieringsinstrument mét bekendheidscriterium (schaal 1 – 60)⁴

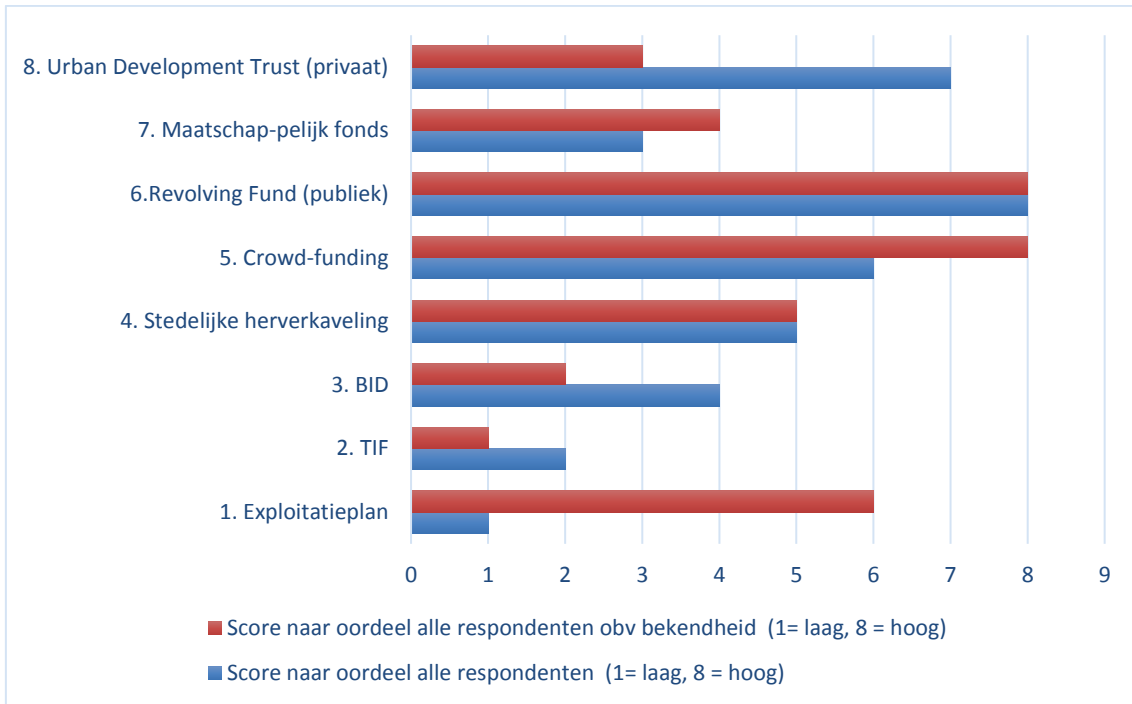
5.4. Conclusies

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de MCA gepresenteerd en besproken, voorafgegaan door reflectie op het tot stand komen van de getoetste shortlist, de beoordelingscriteria en de toegekende gewichten per criterium.

De uiteindelijke beoordeling van de instrumenten door de respondenten heeft geleid tot twee rangordes: één rangorde van de directe beoordeling door instrumenten zonder rekening te houden met hun bekendheid met het instrument en één rangorde van beoordeling die wel rekenschap geeft aan de mate waarin respondenten bekend zijn met het instrument. Beide rangordes staan in Figuur 5.4.

Geconcludeerd kan worden dat het Revolving Fund (met en zonder rekenschap gevend aan bekendheid) het meest kansrijke financieringsinstrument is. Zij deelt die eerste plek (bij rekenschap gevend aan bekendheid) met Crowdfunding.

⁴ Let op: ook met bekendheidscriterium is de schaal waarop gescoord kan worden een schaal van 1 tot 60. De bekendheid drukt echter met 0% (volledig bekend), 33% (redelijk bekend) of 66% (onbekend) de score. Omdat het bepalen van de volgorde een relatieve ranking is, heeft dit geen invloed op de uiteindelijke volgorde.



Figuur 5.4 Scores per financieringsinstrument, exclusief (blauw) en inclusief (rood) bekendheidscriterium

In hoofdstuk 6 zullen de resultaten verder geïnterpreteerd worden en gebruikt worden om de oorspronkelijke onderzoeksvraag te beantwoorden.

6. Conclusies

In dit laatste hoofdstuk wordt in de eerste paragraaf antwoord gegeven op de deelvragen en de centrale vraag van dit onderzoek.

In de tweede paragraaf wordt gereflecteerd op de onderzoeksuitkomsten en het antwoord op de onderzoeksvragen.

Het hoofdstuk sluit in de derde paragraaf af met enkele aanbevelingen voor nader onderzoek en vorming van beleid.

6.1. Beantwoording vraagstelling

6.1.1. Deelvraag 1

De eerste deelvraag is:

Hoe kenmerkt zich de Governance-shift naar uitnodigingsplanologie en welke aspecten zijn van belang voor het functioneren van het financieringsinstrumentarium voor gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie?

Uitnodigingsplanologie is het beleidsmatige antwoord op de maatschappelijke trend die in de ruimtelijke sector betiteld kan worden als organische gebiedsontwikkeling. Organische gebiedsontwikkeling kan gezien worden als een samenstelsel van kleinschalige (her)ontwikkelingen waarbij een grote rol is weggelegd voor eindgebruikers, zonder blauwdruk of duidelijke tijdlijn en waarin ontwikkeling en beheer door elkaar lopen.

Het beleid bij uitnodigingsplanologie is er op gericht nieuwe initiatieven te ontlokken, waarbij publieke lichamen (gemeente, provincie, Rijk) faciliterend opereren. Het gaat er van uit dat vooraf niet bekend is welke partijen de ontwikkelmogelijkheden die geboden worden zullen invullen, met welk programma en in welk tijdsbestek.

De aanleiding voor het ontstaan van uitnodigingsplanologie is te vinden in een toenemende liberalisering en privatisering en de opkomst van de participatiemaatschappij. Daar waar in het eerste decennium van deze eeuw het machtsverwicht lag tussen publieke en private partijen verschuift die ten tijden van uitnodigingsplanologie naar een evenwicht tussen zowel publieke, private als particuliere (maatschappelijke) partijen (zie Fig. 1.2).

Bovenstaande beschrijving van de verschuiving naar uitnodigingsplanologie geeft inzicht in de aspecten die van belang zijn bij het functioneren van financieringsinstrumenten ten tijden van uitnodigingsplanologie. Het zijn andere aspecten dan voorheen van belang waren. Het literatuuronderzoek heeft uitgewezen dat het om de volgende aspecten gaat:

#	KWALITEITS CRITERIA	BESCHRIJVING
1	Rentabiliteit	De mate waarin de financiering rendabel is binnen een acceptabel tijdframe en volgens vooraf door betreffende investeerder gestelde rendementseis.
2	Betrouwbaarheid	De mate waarin het instrument vertrouwen geeft aan potentiële mede-investeerders (let op: dat kan iedere (rechts)persoon zijn; van burger tot grote private partij).
3	Bestendigheid	De mate waarin het instrument bestendig is voor veranderende inhoudelijke uitwerking van de gebiedsontwikkeling.
4	Dekking	Het aandeel waarin het instrument naar verwachting kan voorzien in de totaal gewenste investering.
5	Combineer- baarheid	De mate waarin het instrument in te zetten is in combinatie met andere instrumenten
6	Culturele acceptatie	De mate waarin het instrument geaccepteerd is of zal zijn binnen het publieke, private of maatschappelijke veld.

Tabel 6.1 Aspecten die van belang zijn bij het beoordelen van financieringsinstrumenten in tijden van uitnodigingsplanologie.

6.1.2. Deelvraag 2

De tweede deelvraag is:

Welke financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling zijn in binnen- en buitenland voorhanden?

Gebleken is dat een grote verscheidenheid aan instrumenten beschikbaar is, zowel binnen Nederland als in het buitenland en zowel 'volwassen' als relatief 'groen'. De Nederlandse instrumenten en enkele buitenlandse instrumenten hebben Rijnlandse kenmerken met een relatief grote rol voor overheden en publieke sturing. Buitenlandse instrumenten hebben vaak Angelsaksische kenmerken vanuit een achtergrond waarin juist private en particuliere partijen geacht worden initiatief te nemen.

De gevonden instrumenten verschillen sterk in hun aard. Sommige zijn directe vormen van financiering, anderen zijn meer indirecte, beleidsmatige instrumenten die bijdragen aan het vrijkomen van waarde. Er zijn 17 instrumenten gevonden die als Longlist te vinden zijn in tabel 4.1 en kunnen worden ingedeeld in de volgende typen:

1. Kostenverhaal;
2. Afroming / heffing;
3. Directe financiering;
4. Indirecte financiering;
5. Value Capturing;
6. Fondsen.

Door middel van een Expert-panel met Instrument-Experts zijn een negental instrumenten afgevallen (Zie tabel 5.1) en is gekomen tot een definitieve lijst financieringsinstrumenten die

mogelijk kansrijk zijn voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in het tijdperk van uitnodigingsplanologie. Deze zijn te vinden in tabel 6.2.

CATEGORIE	NR.	GEBRUIKELIJK INSTRUMENTARIUM
KOSTENVERHAAL	1	Exploitatieplan
CATEGORIE	NR.	ALTERNATIEF INSTRUMENTARIUM
VALUE CAPTURING	2	Tax Increment Financing (TIF)
	3	Business Improvement Districts (BID) (GIZ / BIZ)
INDIRECT INSTRUMENT	4	Stedelijke herverkaveling 1: Urban Land Readjustment
DIRECTE FINANCIERING	5	Crowdfunding
FONDSEN	6	Revolving Fund
	7	Maatschappelijk Fonds
	8	Gebiedsfonds (Urban Development Trust)

Tabel 6.2 Kansrijke Financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling

6.1.3. Deelvraag 3

De derde deelvraag is:

Wat zijn de meest kansrijke instrumenten voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in het tijdperk van uitnodigingsplanologie?

Nu zowel inzicht is verkregen in potentiële financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling (deelvraag 2) als de criteria waarmee beoordeeld kan worden of ze functioneren in tijden van uitnodigingsplanologie (deelvraag 1), kan middels een Multi-Criteria Analyse een rangschikking worden verkregen van de meest kansrijke instrumenten. Door het projecteren van de instrumenten op één test-case, de (her)ontwikkeling van het Hofpleinviaduct in Rotterdam, werd voorkomen dat de instrumenten telkens vanuit een andere context werden beoordeeld. Bovendien is door zogenaamde Instrument-Experts een relatieve belangrijkheid bepaald per toetsingscriterium. Tenslotte werd – bij wijze van gevoeligheidsanalyse – een rangschikking bepaald op basis van het directe oordeel van de respondenten als ook een rangschikking waarbij de mate waarin de respondenten bekend zijn met het instrument werd meegenomen. Deze laatste geeft antwoord op deelvraag 3.

De meest kansrijke instrumenten voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in het tijdperk van uitnodigingsplanologie staan op volgorde van kansrijkheid in tabel 6.3.

RANGNUMMER.	FINANCIERINGSINSTRUMENT
1	Revolving Fund
1	Crowdfunding
3	Exploitatieplan
4	Stedelijke herverkaveling 1: Urban Land Readjustment
5	Maatschappelijk Fonds
6	Gebiedsfonds (Urban Development Trust)
7	Business Improvement Districts (BID) (GIZ / BIZ)
8	Tax Increment Financing (TIF)

Tabel 6.3 De meest kansrijke instrumenten voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie

6.1.4. Hoofdvraag

De hoofdvraag van dit onderzoek is:

*In hoeverre zijn **bestaande en alternatieve financieringsinstrumenten** geschikt ten behoeve van **binnenstedelijke gebiedsontwikkeling** in het tijdperk van **uitnodigingsplanologie**?*

Dit onderzoek wijst uit dat binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in het tijdperk van uitnodigingsplanologie gekenmerkt wordt door een verschuiving van het machtsevenwicht tussen publieke en private partijen naar een evenwicht tussen publiek, private en particuliere partijen. Deze verschuiving – als antwoord op de behoefte aan meer organische gebiedsontwikkeling – leidt tot nieuwe condities waaronder financieringsinstrumenten succesvol kunnen functioneren. Wanneer deze condities gebruikt worden om financieringsinstrumenten mee te beoordelen blijkt dat zowel bestaande als alternatieve instrumenten geschikt kunnen zijn. De mate waarin ze geschikt zijn zit echter in de onderliggende criteria. Zie voor een uitsplitsing van de score per instrument bijlage 2.

Bestaande instrumenten, zoals het exploitatieplan en stedelijke herverkaveling, kunnen rekenen op een hoge betrouwbaarheid en combineerbaarheid maar scoren lager op bestendigheid en rentabiliteit. Dat is een uitkomst die voorstelbaar is bij instrumenten die ontwikkeld zijn in een ander planningsparadigma. Nieuwe instrumenten zoals TIF en het BID eindigen onderaan de rangorde omdat ze over de hele linie (van criteria) laag scoren. Ook het Gebiedsfonds eindigt relatief laag door een gemiddeld lage score. Opvallend is dat deze lage score sterk bepaald is door de slechte bekendheid met dit instrument. Daar waar het Gebiedsfonds nog de tweede plek innam bij de directe beoordeling, daalde het vier posities naar de zesde positie toen bekendheid werd meegewogen. Ook het BID en TIF leveren in op geschiktheid door toedoen van bekendheid.

De conclusie die getrokken kan worden is dat meerdere bestaande en alternatieve instrumenten op hoofdlijn geschikt zijn ten behoeve van financiering van gebiedsontwikkeling in tijden van uitnodigingsplanologie maar dat door onderliggende aspecten óf de mate waarin het instrument bekend is sommige instrumenten beter en andere minder geschikt maken. Verbeteren van specifieke eigenschappen of de bekendheid van de instrumenten zou de algehele geschiktheid ervan sterk verbeteren. Enige reflectie hierop wordt gegeven in de volgende paragraaf.

6.2. Reflectie en discussie

In deze paragraaf worden enkele reflectie op dit onderzoek gegeven en bediscussieerd. Daarin zal onderscheid gemaakt worden tussen inhoudelijke reflecties en methodische reflecties.

6.2.1. Inhoudelijke reflectie

Combineren van fondsen

Opvallend is dat in de literatuur meerdere fondsen te onderscheiden zijn en dat ze als kansrijk uit dit onderzoek komen. Toch heeft elk type fonds vanuit zijn oorsprong zijn eigen kenmerken en lijken ze daardoor lastig te combineren of samen te voegen; iets wat vanuit een gebiedsontwikkeling wel wenselijk kan zijn. Een institutioneel belegger is bijvoorbeeld niet graag onderdeel van een Revolving Fund en een maatschappelijk fonds kan zich niet verenigen met de winstdoelstelling van een Gebiedsfonds. Hier lijkt pad-afhankelijkheid een rol te spelen: eerdere keuzes hebben invloed op het tegenwoordig of toekomstig functioneren. Ook Hobma constateert dit in zijn Internationale vergelijking van financiering en kostenverhaal (Hobma, 2014, p. 4).

Culturele acceptatie

Het empirisch deel van dit onderzoek (de MCA) bevestigt het in de literatuur onderscheidde belang van cultuur (Post, van der, 2008, p. 6). Zo is het opvallend dat zowel Crowdfunding, het BID als TIF weinig toegepast worden en daarin gelijk zouden kunnen scoren. Echter doordat Crowdfunding, mogelijk in combinatie met haar grote bekendheid (zie tabel 5.2), op een grote culturele acceptatie mag rekenen, eindigt dit instrument ook hoog in de rangorde van kansrijke instrumenten. Culturele acceptatie blijkt voorwaardelijk voor het succesvol introduceren van nieuwe financieringsinstrumenten.

Wat een boer niet kent...

Ook bekendheid is een cruciaal aspect: het Gebiedsfonds wordt in eerste instantie grote kansen toegedacht, maar op basis van haar bekendheid daalt het met vier plaatsen op de ranglijst. Tegenovergesteld eindigt het Exploitatieplan zonder bekendheids criterium op de laatste plaats maar stijgt het door het bekendheids criterium met maar liefst 5 plaatsen naar een derde positie op de ranglijst. Ook voor bekendheid geldt dus dat het voorwaardelijk is voor succesvolle toepassing van financieringsinstrumenten.

Wie betaalt bepaald?

Op een groter schaalniveau dan de besproken instrumenten die in dit onderzoek onderzocht zijn, rijst de vraag in hoeverre private en particuliere partijen met de komst van meer Angelsaksische instrumenten ook invloed en macht verkrijgen over gebiedsontwikkeling. Het is goed denkbaar dat deelnemers aan een Gebiedsfonds waarin ook grote delen openbare ruimte zitten, sturend willen zijn in de toegankelijkheid en gebruik van deze openbare ruimte ten einde hun rendement veilig te stellen. Publieke partijen kennen die drijfveer niet en het is de vraag welke invloed dit fundamentele verschil heeft op de ontwikkeling, kwaliteit en toekomstbestendigheid van gebieden. Frug vat deze ontwikkeling veelbetekenend samen in zijn LSE Cities Working Papers: *“Changing the decision makers can change the decisions made”* (2017, p. 9).

Zoals reeds in hoofdstuk 1 besproken werd is de vraag relevant of uitlokken via uitnodigingsplanologie anno 2017 nog nodig is met de huidige druk op de stad? Private partijen staan in de rij om te investeren en gemeenten schieten regelmatig terug in een werkwijze waarbij maximale grondopbrengst het adagium is. Tot welke kwaliteiten en resultaten kan uitnodigingsplanologie in deze situatie leiden? De komende jaren zal moeten uitwijzen of uitnodigingsplanologie een beleidsinstrument is dat ook in tijden van hoogconjunctuur tot kwaliteit én voortgang in gebiedsontwikkeling leidt.

6.2.2. Methodische reflectie

De context bepaalt

Voor het beoordelen van de instrumenten hebben alle respondenten een vragenlijst ingevuld. Een groot deel daarvan ging gepaard met een inhoudelijk gesprek over het onderwerp en dit onderzoek. Opvallend is dat meerdere respondenten nadrukkelijk wezen op het belang van de gebiedscontext en de opgave zelf. Financieringsinstrumenten zijn dus lastig generiek te beoordelen en toe te passen op projecten in een verschillende context. Deze kanttekening is een belangrijk aandachtspunt die ook in de literatuur bevestigd wordt (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, 2017, p. 6).

Het generalisatievraagstuk geldt ook voor de uitkomsten als geheel. Aangezien gekozen is voor een instrumentele, single-case study is het niet per se zo dat de uitkomsten algemeen geldend zijn. Wel kan gesteld worden dat de experts impliciet uit zijn gegaan van een breder perspectief door hun kennis en kunde.

Het belang van rendement

In dit onderzoek werden door de Instrument-Experts een laag gemiddeld gewicht toegekend aan het criterium rendement (zie tabel 5.2), waardoor dit criterium een relatief beperkte invloed heeft gehad op de uiteindelijke rangorde. Dat is opvallend gezien rendement over het algemeen een belangrijk criterium is voor financieringsverstreckers. Een tweede MCA waarbij niet de Instrument-experts

maar de respondenten zelf een gewicht zouden toekennen aan de criteria zou relevant vergelijkingsmateriaal kunnen opleveren in het kader van een gevoeligheidsanalyse.

Het gewicht van bekendheid

Bij de operationalisatie van de MCA is bij wijze van gevoeligheidsanalyse het 'bekendheids-criterium' ingevoerd. Door respondenten te vragen in welke mate zij bekend zijn met het betreffende instrument dat zij beoordelen en hun oordeel daarmee te vermenigvuldigen, weegt het oordeel van respondenten die goed bekend zijn met een instrument zwaarder bij het tot stand komen van de rangschikking dan het oordeel over een instrument waar ze niet goed bekend mee zijn.

De mate van bekendheid kon worden aangegeven op een schaal van 1 t/m 3. Dit werd omgezet tot de gewichten 33%, 66% en 100%. Er kan een kritische noot geplaatst worden bij deze verdeling: er was naar verwachting een meer waarheidsgetrouwe uitkomst tot stand gekomen wanneer de gewichtsverdeling minder extreem was geweest.

Validiteit en betrouwbaarheid

Terugkijkend kan het één en ander gezegd worden over validiteit en betrouwbaarheid (Bryman, 2015). Een onderzoek is valide wanneer het onderzoek ook heeft gemeten wat het moet meten. In dit onderzoek is getracht te meten welke financieringsinstrumenten in tijden uitnodigingsplanologie het meest kansrijk zijn. Deze meting had op verschillende manieren kunnen plaatsvinden van volledig kwalitatief tot in hoge mate kwantitatief. De methodische aanpak (MCA) die in dit onderzoek gekozen is, ligt daartussen in. Uitgaande van het bepalen van de juiste criteria, de juiste gewichten en een kennisniveau van respondenten en expert dat volstaat, is dit onderzoek valide te noemen. Echter, het terugbrengen van deze complexe materie naar een MCA die door een beperkt aantal respondenten is ingevuld, is een versimpeling van de werkelijkheid. Op dit punt is de validiteit van dit onderzoek niet als volledig generaliserend te beschouwen. Desondanks wordt geacht middels de selectie van representatieve experts wel degelijk een robuust beeld te presenteren.

Een onderzoek is betrouwbaar wanneer bij herhaling dezelfde resultaten gevonden worden. Het zegt iets over de replicerbaarheid van het onderzoek. Geconcludeerd kan worden dat de betrouwbaarheid van dit onderzoek goed is omdat het empirisch deel via een MCA het mogelijk maakt het onderzoek vaker uit te voeren met – bij gelijkblijvende condities onder de respondenten – gelijke resultaten.

De kleur van de pet

Een laatste methodische reflectie kan gewijd worden aan de kleur van de pet – ofwel biases - van de respondenten. Wat zegt de kleur van hun pet over hun antwoord? In hoeverre beoordeelt een respondent die bij een corporatie werkzaam is de instrumenten vanuit een sociaal perspectief? Dat is goed denkbaar. Daarom zijn ook respondenten met diverse perspectieven benaderd. De vraag in

hoeverre respondenten een objectief oordeel hebben gegeven of niet ook uit 'betrokkenheid' voor hun vakgebied subjectief geoordeeld hebben is echter legitiem.

6.3. Aanbevelingen

Enkele aanbevelingen worden gedaan om dit onderzoek af te sluiten en vervolgonderzoek te stimuleren maar vooral om de geschiktheid van financieringsinstrumenten voor gebiedsontwikkeling te vergroten:

- Aanbevolen wordt om bij het verder inrichten van een goed financieringsinstrumentarium het altijd mogelijk te maken dat instrumenten gekozen worden vanuit een lokale context en waar nodig aangepast kunnen worden op de specifieke situatie.
- Aanbevolen wordt om er bij het (institutioneel) uitwerken voor te zorgen dat financieringsinstrumenten geschikt zijn voor alle typen partijen (privaat, particulier en maatschappelijk) én voor partijen van elke omvang. De huidige veranderingen in de Omgevingswet lijken bijvoorbeeld vooral bedrijven met grote omvang te faciliteren maar niet kleine, maatschappelijke partijen. De beoogde flexibiliteit en uitnodiging aan private en maatschappelijke partijen om er "samen uit te komen" kan er snel toe leiden dat juist kleine partijen eruit gedrukt worden, en de sterksten overleven. Die laatste zijn – op basis van beschikbare middelen en bronnen – over het algemeen de grote private partijen.
- Aanbevolen wordt om bij de introductie van nieuwe, onbekende financieringsinstrumenten voldoende te investeren in bekendheid en culturele – informeel institutionele - acceptatie van het instrument ten einde het instrument überhaupt een kans te geven.
- Aanbevolen wordt om bij het 'importeren' van instrumenten uit het buitenland aandacht te hebben voor het juist verankeren van het te importeren instrument. Omdat er soms grote juridische, maatschappelijke en beleidsmatige verschillen zijn tussen landen, is het niet vanzelfsprekend dat een beleidsinstrument dat in een ander land werkt, ook effectief is in Nederland.
- Aanbevolen wordt om de voor dit onderzoek uitgevoerde analyse middels een MCA uit te voeren voor meerdere cases om zo een vergelijking tussen cases mogelijk te maken en niet alleen tussen instrumenten.

Bibliografie

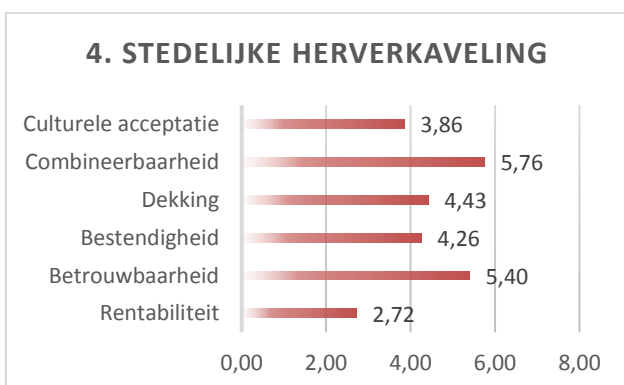
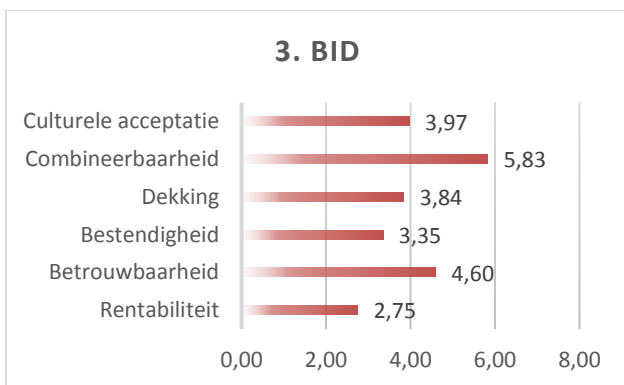
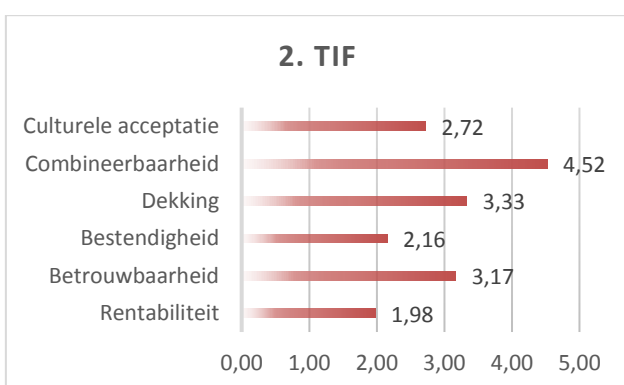
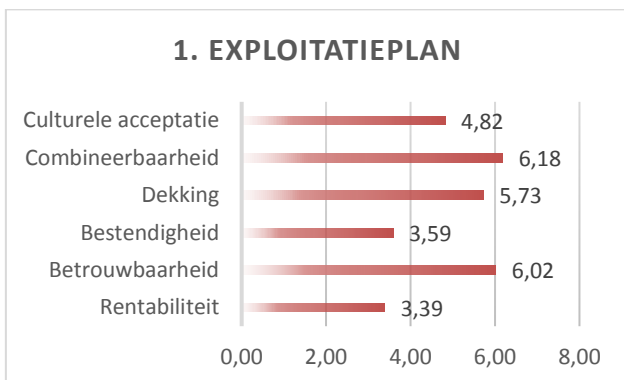
- Amirtahmasebi, R., Orlof, M., Wahba, S., & Altman, A. (2016). *Regenerating Urban Land: A Practitioner's Guide to Leveraging Private Investment*. Washington: World Bank Publications.
- Bryman, A. (2015). *Social Research Methods*. Oxford: Oxford University Press.
- Crimson Architectural Historians. (2008). *Toekomstvise de Hofbogen. Het langste gebouw van Rotterdam*. Rotterdam: Crimson Architectural Historians.
- De Natuurlijke Stad. (2016). *Ontwikkelingsstrategie: Groene Promenade op de Hofpleinlijn*. Rotterdam: De Natuurlijke Stad.
- de Wolff, H. (2013). *Vaart brengen in gebiedsontwikkeling via 'Stedelijke herverkeveling'*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- de Zeeuw, F. (2007). *De engel uit het marmer, reflecties op gebiedsontwikkeling*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships. (2017). *Publiek-private samenwerking bij gebiedsontwikkelingen: sneller, beter en goedkoper*. Deloitte Real Estate Advisory & Partnerships.
- Donkers, H. (2011). Gebiedsontwikkeling op zijn Valenciaans. *Geografie*, 33-35.
- Frug, G. (2017). *The City: Private or Public?* London: LSE Cities Working Papers.
- Haccou, T. (2017, November 22). *Linked In*. Opgehaald van Linked In: <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:6339035246612271104>
- Hendricks, A. (2017). Public Value Capture of Increasing Property Values – What are “Unearned Increments”? In E. Hepperle, *Land Ownership and Land Use Development* (pp. 257-281). Zurich: vdf Hochschulverlag AG.
- Heurkens, E. (2012). *Private Sector-led Urban Development Projects: Management, partnerships and effects in the Netherlands and the UK*. Delft: Architecture and the Built Environment, TU Delft.
- Heurkens, E. (2013). Een nieuwe rolverdeling: Privaat 'in the lead', publiek faciliteert. *VHV Bulletin*, 41, 14-15.
- Hobma, F. (2014). *Internationale vergelijking financiering en kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling*. Delft: TU Delft, Faculty of Architecture and the Built Environment.
- Hobma, F., & van der Heiden, N. (2015). Rechtsvergelijking van publiekrechtelijk kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling. *TBR Tijdschrift voor Bouwrecht*, 727-734.
- Huxley, J. (2009). *Value Capture Finance - Making urban development pay its way*. Londen: Urban Land Institute.
- Peek, G.-J. (2012). *Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: Handreikingen voor samenwerking en verdienmodellen*. Den Haag: Ministerie voor Infrastructuur en Milieu.
- Peek, G.-J. (2015). *Veranderstad*. Rotterdam: Hogeschool Rotterdam Uitgeverij.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2012). *Vormgeven aan de Spontane Stad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

- Post, van der, W. J. (2008). Urban regeneration and land policy. *Working Paper, presented at the Eres conference 2008, Krakow, Poland* (pp. 1-22). Amsterdam: University of Amsterdam.
- Provoost, M. (2008). *Toekomstvisie de Hofbogen: Het langste gebouw van Rotterdam*. Rotterdam: Hofbogen B.V.
- Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur. (2017). *Grond voor gebiedsontwikkeling*. Den Haag: Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur.
- Reinshagen, A.-M. (2007). *Formalisering van toekenning van gewichten binnen een Multi Criteria Analyse*. Enschede: Universiteit Twente (UT).
- Robson, C. (2002). *Real world research*. Malden: Blackwell Publishing.
- Rodes, R. (1996). The New Governance: Governing without Government. *Political Studies*, 652-667.
- Rubin, H., & Rubin, I. (2005). *Qualitative Interviewing: The Art of Hearing*. Thousand Oaks, California: SAGE.
- Squires, G., & Heurkens, E. (2012). Tax increment finance (TIF) and alternative financing instruments for urban regeneration in the UK and the Netherlands. *European Real Estate Society (ERES)*. Edinburgh, Scotland.
- Stake, R. (1995). *The Art of Case Study Research*. Thousand Oaks, California: SAGE.
- Stumpel, B. (2014). *Urban Development Trusts*. Delft: TU Delft.
- Sturm, C. (2013). *Investor-led urban development*. Delft: Urban Area Development, TU Delft.
- Van der Krabben, E. (2011). *Gebiedsontwikkeling in zorgelijke tijden*. Nijmegen: Radboud Universiteit.
- Van der Post, W. (2005). *Dynamic Developments of the Dutch Land Market: A Long Run Event Study*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate/University of Amsterdam.
- Verheul, W. (2017). *Gebiedstransformaties - Ruimte voor durf en diversiteit*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Vriends, R. (2017). *Stimulating inner city transformations; The use of revolving instruments in inner city development*. Delft: TU Delft, Faculty of Architecture and the Built Environment.
- Williamson, O. (1998, April). Transaction Cost Economics: How It Works; Where It is Headed. *De Economist, Volume 146 (1)*, pp. 22-58.
- Winterfeldt, D., & Edwards, W. (1986). *Decision Analysis and Behavioral Research*. Cambridge: Cambridge University Press.

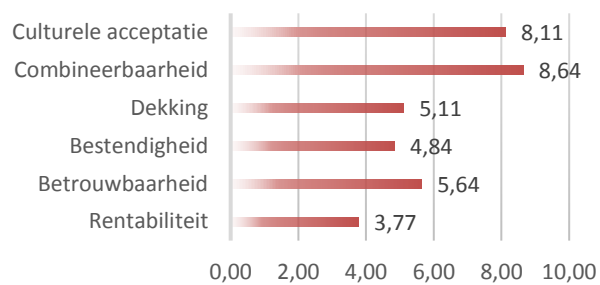
Bijlage 1: Overzicht respondenten MCA

#	Naam	Bedrijf / Organisatie	Functie	Expertise / perspectief
1	Michel de la Vieter	Gemeente Rotterdam	Projectmanager de Hofbogen	<ul style="list-style-type: none"> • Publiek
2	Simone Rots	Crimson	Onderzoeker / voormalig directeur Projectbureau de Hofbogen BV	<ul style="list-style-type: none"> • Case Hofbogen • Historisch / monumenten
3	Gijs van der Klei	Hofbogen BV	Procesmanager Hofbogen BV	<ul style="list-style-type: none"> • Case Hofbogen • Ontwikkeling
4	Mark van de Velde	Havensteder	Manager Wonen en gebiedsmanager	<ul style="list-style-type: none"> • Case Hofbogen • Woningbouwcorporatie
5	Bas van der Pol	AIR (Architectuur Instituut Rotterdam)	Projectleider Hofbogen Stadmakerscongres 2017	<ul style="list-style-type: none"> • Case Hofbogen • Maatschappelijk
6	Fred Hobma	TU Delft, Department Management in the Build Environment	Professor Urban Development Management	<ul style="list-style-type: none"> • Academisch
7	Jimmy Kools	Fakton Consultancy	Partner / CFO	<ul style="list-style-type: none"> • Case Hofbogen • Financiering
8	Annemarie Maarse	Altera Vastgoed	Sectormanager	<ul style="list-style-type: none"> • Belegging
9	Edwin Buitelaar	Planbureau voor de Leefomgeving	Senior wetenschappelijk onderzoeker en Programmaleider Ruimtelijke Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Academisch • Beleid
10	Richard Luigjes	SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting)	Manager Fondsonwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Financiering • Fondsen
11	Jan van der Tol	Rabobank WRR REF	Team Head WRR Real Estate Finance	<ul style="list-style-type: none"> • Financiering
12	Maarten Donkers	Rabo REF	Hoofd Kennis & Sturing at Rabo Real Estate Finance	<ul style="list-style-type: none"> • Financiering • Academisch

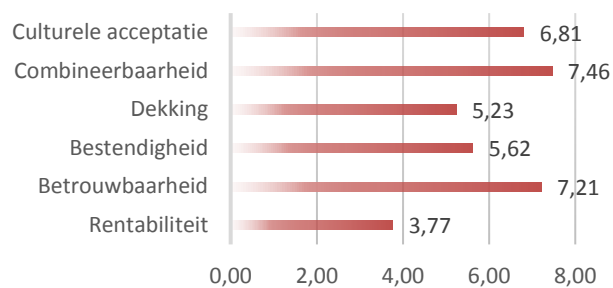
Bijlage 2: Resultaten MCA per financieringsinstrument



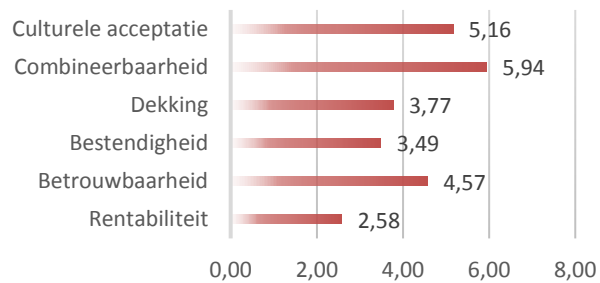
5. CROWDFUNDING



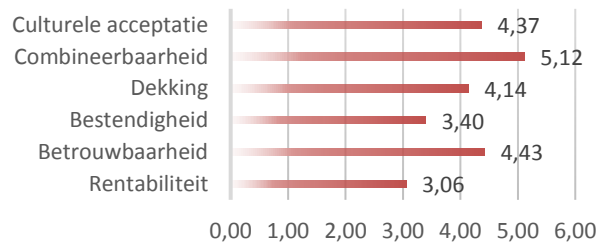
6. REVOLVING FUND (PUBLIEK)



7. MAATSCHAPPELIJK FONDS



8. URBAN DEVELOPMENT TRUST (PRIVAAT)



Bijlage 3: Resultaten MCA per respondent

Respondent: Michel de la Vieter		Submitted: 31-10-2017								
Gemeente Rotterdam - Projectleider Hofbogen										
Beoordeling		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1		3	2	4	4	2	2	1	4
Betrouwbaarheid	1		5	3	4	4	3	3	3	3
Bestendigheid	1		2	2	3	3	3	3	3	3
Dekking	1		4	2	3	4	2	2	2	4
Combineerbaarheid	1		3	4	3	4	5	4	4	4
Culturele acceptatie	1		4	2	3	4	5	5	4	5
Bekendheid met financieringsinstrument	3		3	1	1	2	3	3	2	2

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,32	0,21	0,43	0,43	0,21	0,21	0,11	0,43
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,96	0,57	0,77	0,77	0,57	0,57	0,57	0,57
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,30	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
Dekking	1	0,17	0,68	0,34	0,51	0,68	0,34	0,34	0,34	0,68
Combineerbaarheid	1	0,21	0,64	0,85	0,64	0,85	1,06	0,85	0,85	0,85
Culturele acceptatie	1	0,17	0,68	0,34	0,51	0,68	0,85	0,85	0,68	0,85
Score		1,00	3,57	2,62	3,30	3,85	3,49	3,28	3,00	3,83
Ranking naar oordeel Michel de la Vieter			3	8	5	1	4	6	7	2

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,32	0,07	0,14	0,28	0,21	0,21	0,07	0,28
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,96	0,19	0,26	0,51	0,57	0,57	0,38	0,38
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,10	0,15	0,30	0,45	0,45	0,30	0,30
Dekking	1	0,17	0,68	0,11	0,17	0,45	0,34	0,34	0,23	0,45
Combineerbaarheid	1	0,21	0,64	0,28	0,21	0,57	1,06	0,85	0,57	0,57
Culturele acceptatie	1	0,17	0,68	0,11	0,17	0,45	0,85	0,85	0,45	0,57
Score		1,00	3,57	0,87	1,10	2,57	3,49	3,28	2,00	2,55
Ranking naar oordeel Michel de la Vieter obv bekendheidscriterium			1	8	7	4	2	3	6	5
Verschuiving ranking door 'bekendheidscriterium'			2	0	-2	-3	2	3	1	-3

Beoordeling		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1		2	4	3	4	4	2	2	5
Betrouwbaarheid	1		3	4	3	4	4	3	2	4
Bestendigheid	1		2	4	2	4	3	4	4	2
Dekking	1		4	4	2	4	2	4	2	3
Combineerbaarheid	1		2	4	2	2	4	2	2	2
Culturele acceptatie	1		4	2	2	2	4	4	3	4
Bekendheid met financieringsinstrument	3		2	1	2	3	3	1	2	2

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument								
Criteria	Toegekend gewicht door experts	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
		Rentabiliteit	1	0,11	0,21	0,43	0,32	0,43	0,43	0,21
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,57	0,77	0,57	0,77	0,77	0,57	0,38	0,77
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,60	0,30	0,60	0,45	0,60	0,60	0,30
Dekking	1	0,17	0,68	0,68	0,34	0,68	0,34	0,68	0,34	0,51
Combineerbaarheid	1	0,21	0,43	0,85	0,43	0,43	0,85	0,43	0,43	0,43
Culturele acceptatie	1	0,17	0,68	0,34	0,34	0,34	0,68	0,68	0,51	0,68
Score		1,00	2,87	3,66	2,30	3,23	3,51	3,17	2,47	3,21
Ranking naar oordeel Mark van der Velde			6	1	8	3	2	5	7	4

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument								
Criteria	Direction	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
					0,67	0,33	0,67	1,00	1,00	0,33
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,14	0,14	0,21	0,43	0,43	0,07	0,14	0,35
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,38	0,26	0,38	0,77	0,77	0,19	0,26	0,51
Bestendigheid	1	0,15	0,20	0,20	0,20	0,60	0,45	0,20	0,40	0,20
Dekking	1	0,17	0,45	0,23	0,23	0,68	0,34	0,23	0,23	0,34
Combineerbaarheid	1	0,21	0,28	0,28	0,28	0,43	0,85	0,14	0,28	0,28
Culturele acceptatie	1	0,17	0,45	0,11	0,23	0,34	0,68	0,23	0,34	0,45
Score		1,00	1,91	1,22	1,53	3,23	3,51	1,06	1,65	2,14
Ranking naar oordeel Mark van der Velde obv bekendheidscriterium			4	7	6	2	1	8	5	3
Verschuiving ranking door 'bekendheidscriterium'			2	-6	2	1	1	-3	2	1

Beoordeling		Financieringsinstrument							
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
Criteria									
Rentabiliteit	1	2	2	2	3	4	1	1	4
Betrouwbaarheid	1	4	2	3	3	4	4	4	3
Bestendigheid	1	1	4	3	4	4	4	3	3
Dekking	1	2	2	2	3	2	2	1	3
Combineerbaarheid	1	2	4	4	3	5	4	5	3
Culturele acceptatie	1	2	3	3	2	5	4	5	3
Bekendheid met financieringsinstrument	3								
		1	1	1	1	2	1	1	1

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument							
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
Criteria									
Rentabiliteit	1	0,11	0,21	0,21	0,21	0,32	0,43	0,11	0,11
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,77	0,38	0,57	0,57	0,77	0,77	0,57
Bestendigheid	1	0,15	0,15	0,60	0,45	0,60	0,60	0,60	0,45
Dekking	1	0,17	0,34	0,34	0,34	0,51	0,34	0,34	0,17
Combineerbaarheid	1	0,21	0,43	0,85	0,85	0,64	1,06	0,85	1,06
Culturele acceptatie	1	0,17	0,34	0,51	0,51	0,34	0,85	0,68	0,85
Score		1,00	2,23	2,89	2,94	2,98	4,04	3,34	3,40
Ranking naar oordeel Annemarie Maarse			8	7	6	5	1	3	2

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument							
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
Criteria									
Rentabiliteit	1	0,11	0,07	0,07	0,07	0,11	0,28	0,04	0,04
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,26	0,13	0,19	0,19	0,51	0,26	0,26
Bestendigheid	1	0,15	0,05	0,20	0,15	0,20	0,40	0,20	0,15
Dekking	1	0,17	0,11	0,11	0,11	0,17	0,23	0,11	0,06
Combineerbaarheid	1	0,21	0,14	0,28	0,28	0,21	0,71	0,28	0,35
Culturele acceptatie	1	0,17	0,11	0,17	0,17	0,11	0,57	0,23	0,28
Score		1,00	0,74	0,96	0,98	0,99	2,70	1,11	1,13
Ranking naar oordeel Annemarie Maarse			8	7	6	5	1	3	2
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			0	0	0	0	0	0	0

Beoordeling		Financieringsinstrument							
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
Criteria									
Rentabiliteit	1	1	3	3	3	2	2	1	4
Betrouwbaarheid	1	4	2	4	2	1	3	3	4
Bestendigheid	1	4	2	3	2	1	3	1	3
Dekking	1	3	1	1	2	1	3	1	3
Combineerbaarheid	1	4	5	5	4	4	3	5	4
Culturele acceptatie	1	3	2	3	3	2	3	3	4
Bekendheid met financieringsinstrument	3	3	3	3	3	3	3	2	1

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument							
Criteria	Toegekend gewicht door experts	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
		Rentabiliteit	1	0,11	0,11	0,32	0,32	0,32	0,21
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,77	0,38	0,77	0,38	0,19	0,57	0,57
Bestendigheid	1	0,15	0,60	0,30	0,45	0,30	0,15	0,45	0,15
Dekking	1	0,17	0,51	0,17	0,17	0,34	0,17	0,51	0,17
Combineerbaarheid	1	0,21	0,85	1,06	1,06	0,85	0,85	0,64	1,06
Culturele acceptatie	1	0,17	0,51	0,34	0,51	0,51	0,34	0,51	0,51
Score		1,00	3,34	2,57	3,28	2,70	1,91	2,89	2,57
Ranking naar oordeel van Fred Hobma			2	6	3	5	8	4	7

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument								
Criteria	Gewicht door bekendheid instrument	Toegekend gewicht door expert	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
			Rentabiliteit	1	0,11	0,11	0,32	0,32	0,32	0,21
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,77	0,38	0,77	0,38	0,19	0,57	0,38	
Bestendigheid	1	0,15	0,60	0,30	0,45	0,30	0,15	0,45	0,10	
Dekking	1	0,17	0,51	0,17	0,17	0,34	0,17	0,51	0,11	
Combineerbaarheid	1	0,21	0,85	1,06	1,06	0,85	0,85	0,64	0,71	
Culturele acceptatie	1	0,17	0,51	0,34	0,51	0,51	0,34	0,51	0,34	
Score		1,00	3,34	2,57	3,28	2,70	1,91	2,89	1,72	
Ranking naar oordeel van Fred Hobma			1	5	2	4	6	3	7	
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			1	1	1	1	2	1	0	

Beoordeling	Financieringsinstrument								
	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria									
Rentabiliteit	1	3	3	2	4	4	3	2	4
Betrouwbaarheid	1	3	4	3	3	3	4	4	4
Bestendigheid	1	3	4	2	3	3	4	3	4
Dekking	1	4	4	2	4	4	4	2	4
Combineerbaarheid	1	4	4	2	4	4	4	3	4
Culturele acceptatie	1	3	3	4	2	4	4	5	2
Bekendheid met financieringsinstrument	3	2	1	2	2	3	3	3	2

Uitkomst op basis van beoordeling	Financieringsinstrument									
	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)		
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,32	0,32	0,21	0,43	0,43	0,32	0,21	0,43
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,57	0,77	0,57	0,57	0,57	0,77	0,77	0,77
Bestendigheid	1	0,15	0,45	0,60	0,30	0,45	0,45	0,60	0,45	0,60
Dekking	1	0,17	0,68	0,68	0,34	0,68	0,68	0,68	0,34	0,68
Combineerbaarheid	1	0,21	0,85	0,85	0,43	0,85	0,85	0,85	0,64	0,85
Culturele acceptatie	1	0,17	0,51	0,51	0,68	0,34	0,68	0,68	0,85	0,34
Score		1,00	3,38	3,72	2,53	3,32	3,66	3,89	3,26	3,66
Ranking naar oordeel van Richard Luijges			5	2	8	6	3	1	7	3

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument	Financieringsinstrument									
	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)		
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,21	0,11	0,14	0,28	0,43	0,32	0,21	0,28
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,38	0,26	0,38	0,38	0,57	0,77	0,77	0,51
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,20	0,20	0,30	0,45	0,60	0,45	0,40
Dekking	1	0,17	0,45	0,23	0,23	0,45	0,68	0,68	0,34	0,45
Combineerbaarheid	1	0,21	0,57	0,28	0,28	0,57	0,85	0,85	0,64	0,57
Culturele acceptatie	1	0,17	0,34	0,17	0,45	0,23	0,68	0,68	0,85	0,23
Score		1,00	2,26	1,24	1,69	2,21	3,66	3,89	3,26	2,44
Ranking naar oordeel Richard Luijges			5	8	7	6	2	1	3	4
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			0	-6	1	0	1	0	4	-1

Beoordeling		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1		3	1	3	3	2	4	2	4
Betrouwbaarheid	1		3	3	2	4	2	4	2	3
Bestendigheid	1		2	1	2	4	4	4	3	3
Dekking	1		3	1	1	3	2	2	4	3
Combineerbaarheid	1		2	4	4	4	2	5	4	4
Culturele acceptatie	1		1	3	3	4	5	5	4	4
Bekendheid met financieringsinstrument	3		2	1	2	2	3	3	2	2

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,32	0,11	0,32	0,32	0,21	0,43	0,21	0,43
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,57	0,57	0,38	0,77	0,38	0,77	0,38	0,57
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,15	0,30	0,60	0,60	0,60	0,45	0,45
Dekking	1	0,17	0,51	0,17	0,17	0,51	0,34	0,34	0,68	0,51
Combineerbaarheid	1	0,21	0,43	0,85	0,85	0,85	0,43	1,06	0,85	0,85
Culturele acceptatie	1	0,17	0,17	0,51	0,51	0,68	0,85	0,85	0,68	0,68
Score		1,00	2,30	2,36	2,53	3,72	2,81	4,04	3,26	3,49
Ranking naar oordeel van Simone Rots			8	7	6	2	5	1	4	3

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
			0,67	0,33	0,67	0,67	1,00	1,00	0,67	0,67
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,21	0,04	0,21	0,21	0,21	0,43	0,14	0,28
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,38	0,19	0,26	0,51	0,38	0,77	0,26	0,38
Bestendigheid	1	0,15	0,20	0,05	0,20	0,40	0,60	0,60	0,30	0,30
Dekking	1	0,17	0,34	0,06	0,11	0,34	0,34	0,34	0,45	0,34
Combineerbaarheid	1	0,21	0,28	0,28	0,57	0,57	0,43	1,06	0,57	0,57
Culturele acceptatie	1	0,17	0,11	0,17	0,34	0,45	0,85	0,85	0,45	0,45
Score		1,00	1,53	0,79	1,69	2,48	2,81	4,04	2,17	2,33
Ranking naar oordeel van Simone Rots			7	8	6	3	2	1	5	4
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			1	-1	0	-1	3	0	-1	-1

Beoordeling		Financieringsinstrument							
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
Criteria									
Rentabiliteit	1		1	4	3	2	4	4	4
Betrouwbaarheid	1		1	3	3	2	4	4	4
Bestendigheid	1		2	2	3	3	4	3	4
Dekking	1		3	2	2	2	3	3	3
Combineerbaarheid	1		4	4	4	2	5	4	4
Culturele acceptatie	1		4	3	3	1	4	4	4
Bekendheid met financieringsinstrument	3		3	2	2	2	3	3	3

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument							
Criteria	Toegekend gewicht door experts	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
		Rentabiliteit	1	0,11	0,11	0,43	0,32	0,21	0,43
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,19	0,57	0,57	0,38	0,77	0,77	0,77
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,30	0,45	0,45	0,60	0,45	0,60
Dekking	1	0,17	0,51	0,34	0,34	0,34	0,51	0,51	0,51
Combineerbaarheid	1	0,21	0,85	0,85	0,85	0,43	1,06	0,85	0,85
Culturele acceptatie	1	0,17	0,68	0,51	0,51	0,17	0,68	0,68	0,68
Score		1,00	2,64	3,00	3,04	1,98	4,04	3,68	3,68
Ranking naar oordeel Jimmy Kools			7	6	5	8	1	3	3

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument								
Criteria	Gewicht door bekendheid instrument	Toegekend gewicht door experts	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
			Rentabiliteit	1	0,11	0,11	0,28	0,21	0,14	0,43
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,19	0,38	0,38	0,26	0,77	0,77	0,77	0,77
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,20	0,30	0,30	0,60	0,45	0,45	0,60
Dekking	1	0,17	0,51	0,23	0,23	0,23	0,51	0,51	0,51	0,51
Combineerbaarheid	1	0,21	0,85	0,57	0,57	0,28	1,06	0,85	0,85	0,85
Culturele acceptatie	1	0,17	0,68	0,34	0,34	0,11	0,68	0,68	0,68	0,68
Score		1,00	2,64	2,00	2,03	1,32	4,04	3,68	3,68	3,83
Ranking naar oordeel Jimmy Kools			5	7	6	8	1	3	3	2
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			2	-1	-1	0	0	0	0	0

Beoordeling		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1		5	5	5	1	3	3	1	5
Betrouwbaarheid	1		5	5	5	5	3	3	3	3
Bestendigheid	1		3	4	4	5	4	4	4	2
Dekking	1		5	5	5	1	4	3	1	5
Combineerbaarheid	1		3	5	5	5	4	4	4	4
Culturele acceptatie	1		5	5	3	2	5	5	5	3
Bekendheid met financieringsinstrument	3		3	2	2	3	2	2	2	2

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,53	0,53	0,53	0,11	0,32	0,32	0,11	0,53
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,96	0,96	0,96	0,96	0,57	0,57	0,57	0,57
Bestendigheid	1	0,15	0,45	0,60	0,60	0,74	0,60	0,60	0,60	0,30
Dekking	1	0,17	0,85	0,85	0,85	0,17	0,68	0,51	0,17	0,85
Combineerbaarheid	1	0,21	0,64	1,06	1,06	1,06	0,85	0,85	0,85	0,85
Culturele acceptatie	1	0,17	0,85	0,85	0,51	0,34	0,85	0,85	0,85	0,51
Score		1,00	4,28	4,85	4,51	3,38	3,87	3,70	3,15	3,62
Ranking naar oordeel Edwin Buitelaar			3	1	2	7	4	5	8	6

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowdfunding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,53	0,35	0,35	0,11	0,21	0,21	0,07	0,35
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,96	0,64	0,64	0,96	0,38	0,38	0,38	0,38
Bestendigheid	1	0,15	0,45	0,40	0,40	0,74	0,40	0,40	0,40	0,20
Dekking	1	0,17	0,85	0,57	0,57	0,17	0,45	0,34	0,11	0,57
Combineerbaarheid	1	0,21	0,64	0,71	0,71	1,06	0,57	0,57	0,57	0,57
Culturele acceptatie	1	0,17	0,85	0,57	0,34	0,34	0,57	0,57	0,57	0,34
Score		1,00	4,28	3,23	3,01	3,38	2,58	2,47	2,10	2,41
Ranking naar oordeel Edwin Buitelaar			1	3	4	2	5	6	8	7
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			2	-2	-2	5	-1	-1	0	-1

Beoordeling		Financieringsinstrument							
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
Criteria									
Rentabiliteit	1	2	4	3	2	3	4	2	2
Betrouwbaarheid	1	2	4	4	3	2	4	3	3
Bestendigheid	1	2	4	4	3	3	4	3	3
Dekking	1	2	4	3	3	2	3	2	2
Combineerbaarheid	1	2	4	4	4	2	3	4	4
Culturele acceptatie	1	2	4	4	4	5	4	3	4
Bekendheid met financieringsinstrument	3	2	1	2	1	3	3	2	1

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument							
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
Criteria									
Rentabiliteit	1	0,11	0,21	0,43	0,32	0,21	0,32	0,43	0,21
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,38	0,77	0,77	0,57	0,38	0,77	0,57
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,60	0,60	0,45	0,45	0,60	0,45
Dekking	1	0,17	0,34	0,68	0,51	0,51	0,34	0,51	0,34
Combineerbaarheid	1	0,21	0,43	0,85	0,85	0,85	0,43	0,64	0,85
Culturele acceptatie	1	0,17	0,34	0,68	0,68	0,68	0,85	0,68	0,51
Score		1,00	2,00	4,00	3,72	3,28	2,77	3,62	2,94
Ranking naar oordeel Gijs van der Kleij			8	1	2	4	7	3	6

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument							
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
	Gewicht door bekendheid instrument		0,67	0,33	0,67	0,33	1,00	1,00	0,67
	Toegekend gewicht door experts								
Criteria									
Rentabiliteit	1	0,11	0,14	0,14	0,21	0,07	0,32	0,43	0,14
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,26	0,26	0,51	0,19	0,38	0,77	0,38
Bestendigheid	1	0,15	0,20	0,20	0,40	0,15	0,45	0,60	0,30
Dekking	1	0,17	0,23	0,23	0,34	0,17	0,34	0,51	0,23
Combineerbaarheid	1	0,21	0,28	0,28	0,57	0,28	0,43	0,64	0,57
Culturele acceptatie	1	0,17	0,23	0,23	0,45	0,23	0,85	0,68	0,34
Score		1,00	1,33	1,33	2,48	1,09	2,77	3,62	1,96
Ranking naar oordeel Gijs van der Kleij			5	5	3	7	2	1	4
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			3	-4	-1	-3	5	2	2

Beoordeling	Financieringsinstrument							
	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
Criteria								
Rentabiliteit	1	4	2	1	4	3	2	4
Betrouwbaarheid	1	4	2	2	4	2	4	4
Bestendigheid	1	2	2	4	4	2	5	3
Dekking	1	3	1	2	5	1	3	4
Combineerbaarheid	1	4	5	5	2	4	3	4
Culturele acceptatie	1	2	5	5	5	5	5	5
Bekendheid met financieringsinstrument	3							
		2	2	2	1	3	3	3

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument							
Criteria	Toegekend gewicht door experts	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
		Rentabiliteit	1	0,11	0,43	0,21	0,11	0,43	0,32
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,77	0,38	0,38	0,77	0,38	0,77	0,77
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,30	0,60	0,60	0,30	0,74	0,45
Dekking	1	0,17	0,51	0,17	0,34	0,85	0,17	0,51	0,68
Combineerbaarheid	1	0,21	0,85	1,06	1,06	0,43	0,85	0,64	0,85
Culturele acceptatie	1	0,17	0,34	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Score		1,00	3,19	2,98	3,34	3,91	2,87	3,72	4,02
Ranking naar oordeel Bas van der Pol			6	7	4	2	8	3	1

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument							
Criteria	Toegekend gewicht door experts	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
			0,67	0,67	0,67	0,33	1,00	1,00	1,00
Rentabiliteit	1	0,11	0,28	0,14	0,07	0,14	0,32	0,21	0,43
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,51	0,26	0,26	0,26	0,38	0,77	0,77
Bestendigheid	1	0,15	0,20	0,20	0,40	0,20	0,30	0,74	0,45
Dekking	1	0,17	0,34	0,11	0,23	0,28	0,17	0,51	0,68
Combineerbaarheid	1	0,21	0,57	0,71	0,71	0,14	0,85	0,64	0,85
Culturele acceptatie	1	0,17	0,23	0,57	0,57	0,28	0,85	0,85	0,85
Score		1,00	2,13	1,99	2,23	1,30	2,87	3,72	4,02
Ranking naar oordeel Bas van der Pol			6	7	4	8	3	2	1
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			0	0	0	-6	5	1	0

Beoordeling	Financieringsinstrument							
	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
Criteria								
Rentabiliteit	1	3	3	4	4	4	4	3
Betrouwbaarheid	1	4	3	4	3	2	4	3
Bestendigheid	1	4	3	4	3	3	2	3
Dekking	1	4	3	4	3	3	3	3
Combineerbaarheid	1	4	3	5	4	4	1	3
Culturele acceptatie	1	4	3	5	5	5	2	3
Bekendheid met financieringsinstrument	3	3	1	2	3	3	3	1

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument							
Criteria	Toegekend gewicht door experts	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
		Rentabiliteit	1	0,11	0,32	0,32	0,43	0,43	0,43
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,77	0,57	0,77	0,57	0,38	0,77	0,57
Bestendigheid	1	0,15	0,60	0,45	0,60	0,45	0,45	0,30	0,45
Dekking	1	0,17	0,68	0,51	0,68	0,51	0,51	0,51	0,68
Combineerbaarheid	1	0,21	0,85	0,64	1,06	0,85	0,85	0,21	0,64
Culturele acceptatie	1	0,17	0,68	0,51	0,85	0,85	0,85	0,34	0,51
Score		1,00	3,89	3,00	4,38	3,66	3,47	2,55	3,11
Ranking naar oordeel Jan van der Tol			2	7	1	3	5	8	6

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument								
Criteria	Gewicht door bekendheid instrument	Toegekend gewicht door experts	1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6. Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)
			Rentabiliteit	1	0,11	0,32	0,11	0,28	0,43	0,43
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,77	0,19	0,51	0,57	0,38	0,77	0,19	0,19
Bestendigheid	1	0,15	0,60	0,15	0,40	0,45	0,45	0,30	0,15	0,15
Dekking	1	0,17	0,68	0,17	0,45	0,51	0,51	0,51	0,17	0,23
Combineerbaarheid	1	0,21	0,85	0,21	0,71	0,85	0,85	0,21	0,21	0,28
Culturele acceptatie	1	0,17	0,68	0,17	0,57	0,85	0,85	0,34	0,17	0,23
Score		1,00	3,89	1,00	2,92	3,66	3,47	2,55	1,04	1,18
Ranking naar oordeel Jan van der Tol			1	8	4	2	3	5	7	6
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			1	-1	-3	1	2	3	-1	-2

Beoordeling		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1		4	2	1	2	3	4	11	4
Betrouwbaarheid	1		3	1	3	4	2	4	1	3
Bestendigheid	1		3	1	4	3	1	4	1	4
Dekking	1		2	2	1	1	2	3	1	3
Combineerbaarheid	1		4	2	3	2	3	4	2	3
Culturele acceptatie	1		4	1	3	4	4	5	3	4
Bekendheid met financieringsinstrument	3		2	2	2	2	3	3	1	2

Uitkomst op basis van beoordeling		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,43	0,21	0,11	0,21	0,32	0,43	1,17	0,43
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,57	0,19	0,57	0,77	0,38	0,77	0,19	0,57
Bestendigheid	1	0,15	0,45	0,15	0,60	0,45	0,15	0,60	0,15	0,60
Dekking	1	0,17	0,34	0,34	0,17	0,17	0,34	0,51	0,17	0,51
Combineerbaarheid	1	0,21	0,85	0,43	0,64	0,43	0,64	0,85	0,43	0,64
Culturele acceptatie	1	0,17	0,68	0,17	0,51	0,68	0,68	0,85	0,51	0,68
Score		1,00	3,32	1,49	2,60	2,70	2,51	4,00	2,62	3,43
Ranking naar oordeel Maarten Donkers			3	8	6	4	7	1	5	2

Uitkomst op basis van beoordeling & bekendheid met instrument		Financieringsinstrument								
		1. Exploitatieplan	2. TIF	3. BID	4. Stedelijke herverkaveling	5. Crowd-funding	6.Revolving Fund (publiek)	7. Maatschappelijk fonds	8. Urban Development Trust (privaat)	
Criteria										
Rentabiliteit	1	0,11	0,28	0,14	0,07	0,14	0,32	0,43	0,39	0,28
Betrouwbaarheid	1	0,19	0,38	0,13	0,38	0,51	0,38	0,77	0,06	0,38
Bestendigheid	1	0,15	0,30	0,10	0,40	0,30	0,15	0,60	0,05	0,40
Dekking	1	0,17	0,23	0,23	0,11	0,11	0,34	0,51	0,06	0,34
Combineerbaarheid	1	0,21	0,57	0,28	0,43	0,28	0,64	0,85	0,14	0,43
Culturele acceptatie	1	0,17	0,45	0,11	0,34	0,45	0,68	0,85	0,17	0,45
Score		1,00	2,21	0,99	1,73	1,80	2,51	4,00	0,87	2,28
Ranking naar oordeel Maarten Donkers			4	7	6	5	2	1	8	3
Verschuiving ranking door 'bekendheids criterium'			-1	1	0	-1	5	0	-3	-1

