

De dynamische binnenstad: van neergang naar opkomst

Verkenning naar nut en noodzaak van een
Bovenstedelijk Binnenstadsfonds (BBF)

Zomer 2025

RAPPORT

De dynamische binnenstad: van neergang naar opkomst

Verkenning naar nut en noodzaak van een
Bovenstedelijk Binnenstadsfonds (BBF)

ABEL

NO
CHANGE
WITHOUT
A REBEL





LET'S
MAKE
CHANGE

Inhoudsopgave

Context	03
Aanpak & werkwijze	06
Bestaand instrumentarium	10
Aanvullend instrumentarium	20
Het Bovenstedelijk Binnenstadsfonds	29

HOOFDSTUK EEN

Context: huidige situatie in Nederlandse binnensteden



Wat doen overheden op dit moment (en wat niet) binnen de financiële opgave van de transformatie van (winkel)vastgoed in binnensteden?

Binnensteden vormen het bruisende hart van de stad, met maatschappelijke en economische voorzieningen. Niet altijd gaat het echter goed met onze binnensteden: soms veranderen ze niet mee met de wensen van hun bezoekers, waardoor ze achterblijven. Het winkelvastgoed en bedrijfsruimtes gaan minder draaien en er ontstaat leegstand. Dit leidt tot verslechtering van de leefbaarheid en de veiligheid, mede doordat leegstand een risico op criminaliteit met zich meebrengt.

Het is dan ook belangrijk om de negatieve effecten van achterblijvende binnensteden te voorkomen. De meest grondige manier is om de binnenstad te transformeren naar een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en te verblijven. Binnenstedelijke transformaties kunnen echter kostbaar zijn, private business cases kunnen vaak niet uit en beschikbare financiële publieke middelen zijn niet altijd toereikend. Dit wekt de vraag op of samenwerking op een hoger schaalniveau een uitweg kan bieden voor dit probleem. In het kader van de City Deal Dynamische Binnensteden lopen twee onderzoeken naar deze uitweg: deze staan bekend als het publieke spoor en het private spoor.

Rebel is gevraagd om onderzoek te doen naar het publieke spoor, gericht op het in kaart brengen van bestaande publieke instrumenten voor de transformatieopgave, inclusief hoe de samenwerking met de markt daarin werkt. Daarbij zullen we ook kijken naar welk type instrumenten er nog niet is, maar waar mogelijk wel behoefte aan is.

We splitsen het onderzoek op in twee fases. In de eerste fase brengen we de bestaande instrumenten en ervaringen in beeld. In de tweede onderzoeken we of een bovenstedelijk binnenstadsfonds toegevoegde waarde heeft, welke rol dit fonds kan vervullen en welke instrumenten zo'n fonds dan zou moeten bevatten.

De achteruitgang van binnensteden kan aangepakt worden door inzet van zowel preventieve als correctieve instrumenten

Vooraf: deze verkenning richt zich op (kleinschalige) winkel- en bedrijfspanden. Grootschalige kantoorpanden zijn dus geen onderdeel van deze verkenning.

Het doel van deze verkenning naar de invulling van een Bovenstedelijk Binnenstadsfonds is om te onderzoeken of een dergelijk instrument kan bijdragen aan het bevorderen van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van binnensteden. Een goede functiemix met voldoende diversiteit in de plint c.q. binnenstedelijk vastgoed is noodzakelijk voor een prettige binnenstad. Maatschappelijke functies in binnensteden zijn vaak beperkt aanwezig door de lagere opbrengstpotentie ten opzichte van een commerciële invulling.

Een andere belangrijke uitdaging hierbij is de leegstand van panden, die kan leiden tot onveilige situaties en een vermindering van de aantrekkingskracht van het gebied. Het kan altijd voorkomen dat panden leeg komen te staan. De huidige huurder gaat failliet, wil verkleinen, uitbreiden, (maar dat past niet op de huidige plek) of misschien verhuizen. Dat is op zichzelf geen probleem en onderdeel van een normaal functionerende economie.

Als er echter geen nieuwe invulling wordt gevonden voor het leegstaande vastgoed, daardoor de waarde daalt, vervolgens het onderhoud wordt verzaakt en uiteindelijk het geheel verloedert heeft dat een negatieve uitstraling op de rest van het omliggende gebied (straat, plein, buurt of heel gebied). Langzaam, maar zeker, kan een (deel van de) binnenstad achter raken.

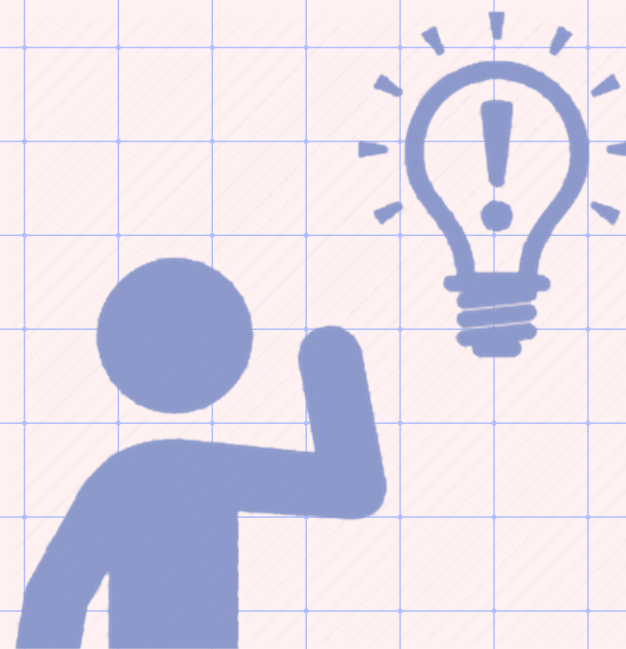
In theorie zou de markt hier kunnen inspringen: de panden zijn relatief goedkoop en bieden daarmee een kans om een stevige waardesprong te realiseren. Toch zet de negatieve spiraal door. Dát is dan ook het doel: hoe kunnen we de negatieve spiraal in (delen van) binnensteden doorbreken en ombuigen naar een positieve ontwikkeling? Hoe waarborgen we de multifunctionaliteit van het binnenstedelijk vastgoed zodat het aansluit bij de behoeften van alle inwoners en bezoekers (niet uitsluitend in hun rol als consument)? Wat vereist dat van de betrokken partijen?

Wij zien twee mogelijke oplossingen om dit probleem tegen te gaan. Ten eerste is er het 'voorkomen': hoe zorg je dat (een deel van) de binnenstad niet achterop raakt in eerste aanleg? Ten tweede is er het 'genezen': als de binnenstad eenmaal achterop is geraakt, hoe kom je dan uit deze situatie?

Het gros van bestaand instrumentarium dat zich richt op het verbeteren van binnensteden is in het leven geroepen om te genezen. Echter zijn wij van mening dat een groot deel van de instrumenten ook preventief kan worden ingezet. Dat gaat vooral ook om het tijdig, eerder inzetten van instrumenten. Het bovenstedelijk binnenstadsfonds kan idealiter ook een rol krijgen in het bekostigen van preventieve instrumenten.

HOOFDSTUK TWEE

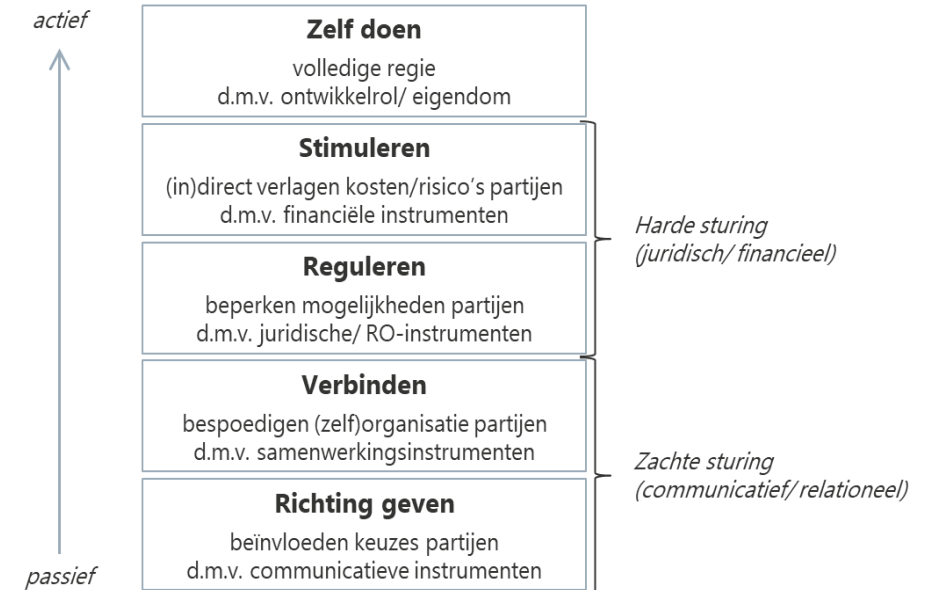
Aanpak & werkwijze



Hoe overheden de aanpak van de opgave ‘zelf doen’ of ‘stimuleren’ maken we inzichtelijk door het analyseren van bestaand instrumentarium

Om antwoord te geven op deze vraag hebben we bestaande relevante, publieke instrumenten geanalyseerd. We zijn o.a. ingegaan op doel, strategie, werkwijze, schaalniveau en wijze van financiering van de instrumenten. Hierdoor kunnen we inventariseren welk type instrumenten al bestaat, maar ook waar nog geen instrumenten voor ontwikkeld zijn. Het identificeren en inrichten van nieuwe instrumenten om als overheid een volledig pakket aan instrumenten te kunnen bieden voor de transformatie van winkelvastgoed in binnensteden is een eerste oplossingsrichting in dit onderzoek. Vervolgens wordt er gekeken naar de potentie van het Bovenstedelijk Binnenstadsfonds ter ondersteuning van het instrumentenpakket.

We hanteren voor onze analyse de Ladder van Publieke Betrokkenheid. Deze Ladder is gebaseerd op de publieke sturingsmix, waarbij publiek instrumentarium is gestructureerd naar type ingreep en werking. Voor de onderhavige financiële analyse kijken we naar de hoogste twee treden van de Ladder van Publieke Betrokkenheid: “Zelf doen” en “Stimuleren”. De Ladder richt zich niet uitsluitend op financiële instrumenten, maar ook andere vormen van betrokkenheid. In het geval van “genezen” moet over het algemeen worden overgegaan op drastischere maatregelen en dienen overheden daarom hoger op de Ladder te gaan staan. Echter, ook bij preventieve maatregelen kan een meer betrokken en actieve rol van de overheid effectiever zijn dan een minder betrokken aanpak.



Het analyseren van hun 'zelf doen' of 'stimuleren' doen we door deze te vertalen naar financiële vormen

		<i>Toelichting</i>
Zelf doen volledige regie d.m.v. ontwikkelrol/ eigendom Stimuleren (in)direct verlagen kosten/risico's partijen d.m.v. financiële instrumenten Reguleren beperken mogelijkheden partijen d.m.v. juridische/ RO-instrumenten Verbinden bespoedigen (zelf)organisatie partijen d.m.v. samenwerkingsinstrumenten Richting geven beïnvloeden keuzes partijen d.m.v. communicatieve instrumenten	Eigen Vermogen	Instrument dat wordt gevuld door publieke en/of private partijen en eigen vermogen verstrekt aan initiatiefnemers.
	Lening / Vreemd Vermogen	Instrument dat wordt gevuld door publieke en/of private partijen en vreemd vermogen in de vorm van leningen verstrekt aan initiatiefnemers.
	Garantie / Vreemd Vermogen	Instrument dat wordt gevuld door publieke en/of private partijen en vreemd vermogen in de vorm van garanties verstrekt aan initiatiefnemers.
	Subsidie	Instrument dat wordt gevuld door publieke partijen en subsidies verstrekt aan initiatiefnemers.

Voor een Bovenstedelijk Binnenstadsfonds lijkt een revolverende invulling passender dan een fonds uitsluitend gericht op additionele subsidieregelingen. Waar een klassieke subsidie à fonds perdu zich vooral richt op het stimuleren van initiatieven, biedt een actiever model, zoals investeren met publiek geld, kansen om het fonds een structurele en duurzame invulling te geven.

Om de instrumenten goed te kunnen plaatsen, kijken we naar het schaalniveau waar ze opereren

De instrumenten kennen een bepaald niveau waar ze op opereren. In deze verkenning kijken we naar de volgende niveaus: complex/straat, buurt/wijk/gebied, stad, regio/provincie en Nederland/nationaal.

Veel van de benoemde instrumenten zijn specifiek uitgewerkt voor één stad of regio, terwijl soortgelijke instrumenten ook beschikbaar zijn in andere regio's of steden (bv. WOM Utrecht Noordwest of gelijkende subsidieregelingen in verschillende steden). Indien dergelijke instrumenten nagenoeg dezelfde werking hebben, nemen we niet alle verschijningsvormen van deze instrumenten mee, maar hebben dan één vorm meegenomen die we als illustratief zien voor de werking.

Ook benadrukken we graag dat de in kaart gebrachte instrumenten geen uitputtende lijst vormt van beschikbare opties. Wat ons verder opvalt is dat er in Nederland veel gesproken wordt over de toepassing van plinten-bv's, maar dat dit nog niet lijkt te worden ingezet.

In het volgende hoofdstuk zoomen we in op de in dit onderzoek geanalyseerde instrumenten, lichten we kort toe wat het instrument doet en wat het achterliggende doel is. Hierbij categoriseren we de instrumenten op basis van het schaalniveau waar ze op opereren.

Hierbij is het nog relevant te benoemen dat er ook instrumenten tussen staan die zich in beginsel niet richten op binnensteden of enkel commercieel vastgoed, maar bijvoorbeeld een interessante financiële structuur of uitwerking kennen die vertaald zou kunnen worden naar een focus op binnensteden en hiermee interessant zijn voor deze verkenning naar de invulling van een bovenstedelijk binnenstadsfonds.

Voor een uitgebreidere toelichting van de karakteristieken van de instrumenten verwijzen we naar bijlage 2.

HOOFDSTUK DRIE

Bestaand instrumentarium: mogelijkheden en tekortkomingen



Veel instrumenten opereren op een lager schaalniveau dan het stadsbrede instrumentarium

<i>Complex / straat</i>	
De Eendagszaak	Beschikbaar stellen van een “leegstaand” bedrijfspand voor lokale ondernemers om een dag (in de week) gebruik te maken van de ruimte, om lokaal ondernemerschap te stimuleren en de sociale cohesie in de buurt te versterken (meer gericht op leefbaarheid).
Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	De regelingen bieden een subsidie aan voor pandeigenaren die de ruimte boven hun winkelpand willen transformeren naar een woning om leegstand te verminderen en binnenstedelijk vastgoed aantrekkelijker te maken.
<i>Buurt / wijk / gebied</i>	
NV Zeedijk	NV Zeedijk is een kleine, actieve organisatie in de wijk die panden in de Amsterdamse binnenstad koopt, waar nodig opknapt en verduurzaamt, verhuurt en beheert. Met als doel het herstellen van de economie aan de Zeedijk (Amsterdam) en het verbeteren van de woon- en werksituatie in het gebied en elders in de binnenstad.
WOM Utrecht Noord-West / Lombok	De WOM koopt (winkel)panden (met of zonder bovenwoningen) op, verbetert ze en verhuurt ze aan bonafide winkeliers. Het doel van de WOM NW is de veiligheid, leefbaarheid en diversiteit in branchering van het winkelbestand te verbeteren.
Werkcorporatie Amsterdam Noord	Ontwikkeling van een ‘Productieve woon-werkwijk’, door een mix van woningen en kleinschalige bedrijven op de begane grond van de woonvolumes en in aparte bedrijfsgebouwen te realiseren. Het doel is om werkgelegenheid, betaalbare bedrijfsruimten en een levendige, duurzame wijk te creëren, alsmede het versterken van de sociale cohesie.
Subsidieregeling kwaliteit binnenstad	Subsidies voor transformatie van commercieel vastgoed naar een woonfunctie, een gevelverbetering of het realiseren van een onderscheidende onderneming of instelling. Het doel van de subsidieregeling is het verbeteren van het vastgoed in de binnenstad.

Stadsbreed zijn er veel instrumenten die kunnen worden ingezet door gemeenten

<i>Stad</i>	
BIM	BIM richt zich op het stimuleren van economische bedrijvigheid door ondernemers te ondersteunen met financiering, huisvesting en netwerkmogelijkheden. Het doel is een welvarende en leefbare stad te creëren door groei en innovatie te faciliteren: het versterken van de lokale economie door innovatieve ondernemingen en het MKB te ondersteunen.
Stadsherstel	Kopen en restaureren van bedreigde monumenten en beeldbepalende panden en het geven van een passende bestemming als woon- of werkruimte, met als doel het behoud van het historische karakter (vastgoed, monumentale panden, straten, e.d.) van Den Haag en omstreken.
Zeestad Beheer BV	Zeestad voert in Den Helder het omvangrijke stedelijke vernieuwingsproces uit. Het is laveren tussen verschillende partijen, onderhandelen over verschillende belangen en stimuleren om tot ontwikkeling te komen met als doel het op gang brengen van gebiedsontwikkelingen.
BOG/MOG portefeuille corporaties	Staedion heeft als corporatie een relatief grote hoeveelheid onroerend goed voor bedrijvigheid en maatschappelijke functies, wat ook kan worden ingezet om in de ruimtebehoefte van ondernemers te voorzien. Het doel is om betere aanwending van vastgoed te bereiken, dat niet de kern vormt van de portefeuille van Staedion.
FRED	Fonds gericht op ondersteuning in de financiering van (her)ontwikkeling van bedrijfsruimtes, om een aantrekkelijk ondernemersklimaat te ontwikkelen en de Haagse economie een boost te geven.
Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting	Subsidieregeling voor nieuwbouw, renovatie en transformatie werkzaamheden voor kleinschalige bedrijfshuisvesting. Het doel is het stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige bedrijfshuisvesting en het vergroten van het aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting voor ambachtelijke bedrijvigheid.

Op bovenstedelijk niveau is een beperkte set instrumenten beschikbaar die ingaat op integrale samenwerking voor de verbetering van binnensteden

<i>Regio / provincie</i>	
HMO / OHG / OMU	Aankoop (i.s.m. markt) van problematisch (bedrijfs-)vastgoed en/of herontwikkeling in het geval van marktfalen, leegstand of twijfelende marktpartijen. De HMO is gericht op herontwikkeling/ beter benutten commercieel vastgoed, stimuleren van marktpartijen om privaat geld te investeren in verloederde gronden en vastgoed.
Stadmakersfonds Utrecht	Het Stadmakersfonds financiert bedrijven met maatschappelijk rendement omdat deze (blijvend) van meerwaarde zijn voor gebiedsontwikkeling, transformatie en een goede stad, met als doel het toevoegen van deze maatschappelijke en financiële waarde middels financiering van dergelijke transformatie of gebiedsontwikkelingsprojecten.
<i>Nederland / nationaal</i>	
Impulsaanpak Winkelgebieden	Subsidieregeling om de publieke onrendabele top op binnenstadsprojecten te bekostigen, waarbij wordt gezocht naar het toekomstbestendiger en leefbaarder maken van de binnenstad.
Zakelijke stimuleringsregeling	Een lening die door SVn wordt aangeboden aan rechtspersonen voor het financieren van de aanschaf, renovatie, verbetering of verduurzaming van vastgoed. Gemeenten die willen participeren voeden het fonds.

De beschikbare instrumenten kennen meerdere financiële vormen en schaalniveaus

	<i>Treden</i>	<i>Schaalniveau</i>	<i>Complex / straat</i>	<i>Buurt / wijk / gebied</i>	<i>Stad</i>	<i>Regio / provincie</i>	<i>Nederland / nationaal</i>
Actief  Passief	Zelf doen - investeren	Eigen Vermogen	De Eendagszaak	NV Zeedijk	BOG/MOG portefeuille corporaties		
				WOM Utrecht Noord-West / Lombok	Stadsherstel		
				Werkcorporatie Amsterdam Noord	Zeestad Beheer BV		
					BIM		
	Stimuleren - financieren	Lening / Vreemd Vermogen			FRED	HMO / OHG / OMU	Zakelijke stimuleringsregeling
						Stadmakersfonds Utrecht	
	Stimuleren - financieren	Garantie / Vreemd Vermogen					
	Stimuleren - bekostigen	Subsidie	Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	Subsidieregeling kwaliteitsimpuls binnenstad	Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting		Impulsaanpak Winkelgebieden

Een groot deel van de instrumenten is inzetbaar voor een gebiedsgerichte aanpak

	Treden	Schaalniveau	Complex / straat	Buurt / wijk / gebied	Stad	Regio / provincie	Nederland / nationaal
Actief ↑	Zelf doen - investeren	Eigen Vermogen	De Eendagszaak	NV Zeedijk	BOG/MOG portefeuille corporaties		
				WOM Utrecht Noord-West / Lombok	Stadsherstel		
				Werkcorporatie Amsterdam Noord	Zeestad Beheer BV		
					BIM		
	Stimuleren - financieren	Lening / Vreemd Vermogen			FRED	HMO / OHG / OMU	Zakelijke stimuleringsregeling
						Stadmakersfonds Utrecht	
	Stimuleren - financieren	Garantie / Vreemd Vermogen					
Passief ↓	Stimuleren - bekostigen	Subsidie	Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	Subsidieregeling kwaliteitsimpuls binnenstad	Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting		Impulsaanpak Winkelgebieden

Gebiedsgerichte aanpak

Aanpak meer gericht op accupunctuur / pandniveau

Een aantal instrumenten worden (deels) gefinancierd door corporaties en/of private partijen

	Treden	Schaalniveau	Complex / straat	Buurt / wijk / gebied	Stad	Regio / provincie	Nederland / nationaal	
Actief ↑	Zelf doen - investeren	Eigen Vermogen	De Eendagszaak	NV Zeedijk	BOG/MOG portefeuille corporaties			(Deels) gefinancierd door corporatie en/of private partijen Volledig gefinancierd door overheden
				WOM Utrecht Noord-West / Lombok	Stadsherstel			
				Werkcorporatie Amsterdam Noord	Zeestad Beheer BV			
					BIM			
	Stimuleren - financieren	Lening / Vreemd Vermogen			FRED	HMO / OHG / OMU	Zakelijke stimuleringsregeling	
						Stadmakersfonds Utrecht		
	Stimuleren - financieren	Garantie / Vreemd Vermogen						
	Stimuleren - bekostigen	Subsidie	Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	Subsidieregeling kwaliteitsimpuls binnenstad	Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting		Impulsaanpak Winkelgebieden	
↓ Passief								

We hebben geen instrumenten gevonden die vreemd vermogen verschaffen in de vorm van garanties

	Treden	Schaalniveau	Complex / straat	Buurt / wijk / gebied	Stad	Regio / provincie	Nederland / nationaal
Actief ↑	Zelf doen - investeren	Eigen Vermogen	De Eendagszaak	NV Zeedijk	BOG/MOG portefeuille corporaties		
				WOM Utrecht Noord-West / Lombok	Stadsherstel		
				Werkcorporatie Amsterdam Noord	Zeestad Beheer BV		
					BIM		
	Stimuleren - financieren	Lening / Vreemd Vermogen			FRED	HMO / OHG / OMU	Zakelijke stimuleringsregeling
	Stimuleren - financieren					Stadmakersfonds Utrecht	
	Stimuleren - financieren	Garantie / Vreemd Vermogen					
Passief ↓	Stimuleren - bekostigen	Subsidie	Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	Subsidieregeling kwaliteitsimpuls binnenstad	Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting		Impulsaanpak Winkelgebieden

Er zijn weinig instrumenten beschikbaar die opereren op een bovenstedelijk niveau

	<i>Treden</i>	<i>Schaalniveau</i>	<i>Complex / straat</i>	<i>Buurt / wijk / gebied</i>	<i>Stad</i>	<i>Regio / provincie</i>	<i>Nederland / nationaal</i>
Actief ↑	Zelf doen - investeren	Eigen Vermogen	De Eendagszaak	NV Zeedijk	BOG/MOG portefeuille corporaties		
				WOM Utrecht Noord-West / Lombok	Stadsherstel		
				Werkcorporatie Amsterdam Noord	Zeestad Beheer BV		
					BIM		
	Stimuleren - financieren	Lening / Vreemd Vermogen			FRED	HMO / OHG / OMU	Zakelijke stimuleringsregeling
	Stimuleren - financieren					Stadmakersfonds Utrecht	
	Stimuleren - financieren	Garantie / Vreemd Vermogen					
Passief ↓	Stimuleren - bekostigen	Subsidie	Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	Subsidieregeling kwaliteitsimpuls binnenstad	Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting		Impulsaanpak Winkelgebieden

Er is veel gebiedsgericht bestaand instrumentarium, private partijen spelen daar regelmatig een rol in en er is nog weinig bovenstedelijk instrumentarium

Op basis van onze analyse, die we op de vorige pagina's hebben behandeld, kunnen we een aantal conclusies trekken. Deze sommen we hier op en we kijken direct door wat dit zou kunnen betekenen voor een mogelijk bovenstedelijk binnenstadsfonds:

- Een groot deel van de instrumenten kan onderdeel zijn van een gebiedsgerichte aanpak, waarbij het Bovenstedelijk Binnenstadsfonds kan fungeren als overstijgend financieringsorgaan. Het is minder voor de hand liggend om het BBF in te richten voor ingrepen op pandniveau of voor accupunctuur, hier zijn al veel instrumenten voor ingericht.
- Corporaties en/of private partijen nemen vooral deel aan instrumenten die vanuit eigen vermogen handelen of vreemd vermogen verschaffen. Hier zien we een mogelijke koppeling met het private spoor als waardevol.
- We hebben geen instrumenten gevonden die vreemd vermogen verschaffen in de vorm van garanties. Om invulling te geven aan de werking van het BBF kan het een waardevolle exercitie zijn om te toetsen of hier behoefte aan is.
- Het aanbod van bovenstedelijke instrumenten lijkt beperkt op basis van deze eerste analyse. Instrumenten die acteren op de twee hoogste schaalniveaus, d.w.z. op regionaal/provinciaal of nationaal niveau, zoals de zakelijke stimuleringsregeling zijn het meest relevant voor een eventueel bovenstedelijk binnenstadsfonds.

Daarnaast komen we tot de volgende conclusie:

- Het gros van de instrumenten is gericht op de bestaande voorraad, waarbij renovatie en transformatie veel voorkomende activiteiten zijn. Enkele instrumenten richten zich ook op sloop/nieuwbouw (bv. WOM Noordwest en de Impulsaanpak Winkelgebieden) of op het aantrekken en plaatsen van geschikte en bonafide huurders voor bestaande panden (bv. BOG/MOG portefeuille corporaties, De Eendagszaak, NV Zeedijk en de WOM's).

HOOFDSTUK VIER

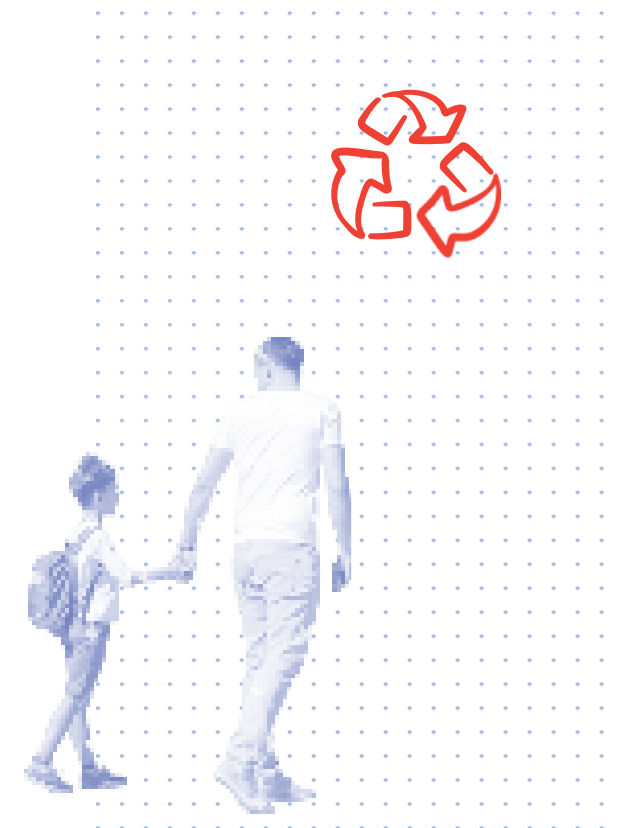
Aanvullend instrumentarium: kansen voor verbreding en versterking



Effectieve instrumenten uit het verleden kunnen weer tot leven geroepen worden

Er zijn een aantal effectieve instrumenten in het verleden actief geweest die toch zijn opgeheven, zoals:

- Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), waarbinnen de regeling stadseconomie specifiek was gericht op het versterken van de (sociaal-)economische structuur. Het Rijk stelde de ISV-middelen beschikbaar aan gemeenten, die de subsidiegelden konden inzetten conform meerjarige afspraken. Het bovenstedelijk karakter van dit instrument is interessant voor de eventuele invulling van het BBF.
- De NV Woningen Boven Winkels Maastricht: hoewel er subsidieregelingen bestaan met de naam Wonen Boven Winkels, is ook een gecommiteerde onderneming effectief gebleken. Deze publiek-private onderneming faciliteerde de herontwikkeling van leegstaande verdiepingen boven winkels tot woonruimte, door investeringen, cofinanciering en samenwerking met vastgoedeigenaren te stimuleren.
- De WOM Witte de With Rotterdam, die de buurt rondom de Witte de With straat sterk heeft verbeterd door haar aanpak. Deze publiek-private samenwerking stelde de WOM in staat om panden op te kopen, bestemmingsplannen aan te passen en diverse culturele en commerciële functies te introduceren. Dit leidde tot een succesvolle transformatie van de Witte de Withstraat: van een verloederde buurt naar een levendig cultureel centrum.



De succesvolle instrumenten uit het verleden vormen een aanvulling op al bestaande instrumenten

	Treden	Schaalniveau	Complex / straat	Buurt / wijk / gebied	Stad	Regio / provincie	Nederland / nationaal	
Actief ↑	Zelf doen - investeren	Eigen Vermogen	De Eendagszaak	NV Zeedijk	BOG/MOG portefeuille corporaties			Effectieve historische instrumenten
			NV Woningen Boven Winkels Maastricht	WOM Witte de With Rotterdam	Stadsherstel			Huidig actief instrument
				WOM Utrecht Noord-West / Lombok	Zeestad Beheer BV			
				Werkcorporatie Amsterdam Noord	BIM			
	Stimuleren - financieren	Lening / Vreemd Vermogen			FRED	HMO / OHG / OMU	Zakelijke stimuleringsregeling	
	Stimuleren - financieren					Stadmakersfonds Utrecht		
	Stimuleren - financieren	Garantie / Vreemd Vermogen						
Passief ↓	Stimuleren - bekostigen	Subsidie	Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	Subsidieregeling kwaliteitsimpuls binnenstad	Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting		Impulsaanpak Winkelgebieden	
							Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, regeling stadseconomie	

Buitenlandse voorbeelden laten zien hoe eigen vermogen kan bijdragen aan stedelijke ontwikkeling

In verschillende landen worden instrumenten effectief ingezet om stedelijke gebieden te verbeteren met eigen vermogen als financieringsvorm. Enkele voorbeelden zijn:

- ➔ AG Vespa is een autonoom gemeentebedrijf dat actief investeert in stedelijke ontwikkeling in Antwerpen. Door panden en gronden te verwerven en te herontwikkelen, stimuleert AG Vespa zowel economische als sociale stadsvernieuwing. Het combineert publieke en private middelen om projecten te realiseren die anders moeilijk van de grond zouden komen.
- ➔ Common Land Trusts draaien om het collectief verwerven en beheren van stedelijke eigendommen met als doel betaalbare woningen en duurzame stedelijke ontwikkeling te bevorderen. Door eigendom los te koppelen van speculatie en winstmaximalisatie, kunnen deze trusts langdurig bijdragen aan stabiele en inclusieve stedelijke gebieden.
- ➔ In Seestadt Aspern (Wenen) is een speciaal vehikel opgezet om de plinten actief te beheren en te activeren. Door gerichte investeringen in commercieel en sociaal vastgoed, wordt een levendige en economisch veerkrachtige stadsomgeving gecreëerd.
- ➔ In Sonnwendviertel-Ost, ook in Wenen, zijn non-profit woningbouwers verplicht om de plinten van hun gebouwen tegen lage huurprijzen te verhuren aan kleinschalige ondernemers en culturele initiatieven. Dit kan gezien worden als de tegenhanger van Wonen Boven Winkels. De woningeigenaren zijn in een soort VvE constructie verbonden met de huurder van de plintruimte. Op een grotere schaal kan dit interessant zijn voor het Bovenstedelijk Binnenstadsfonds.



In het buitenland zien we veel instrumenten die eigen vermogen verstrekken om stedelijke gebieden te verbeteren

	Treden	Schaalniveau	Complex / straat	Buurt / wijk / gebied	Stad	Regio / provincie	Nederland / nationaal	
Actief ↑	Zelf doen - investeren	Eigen Vermogen	De Eendagszaak	NV Zeedijk	BOG/MOG portefeuille corporaties	AG Vespa		Effectieve buitenlandse instrumenten
			NV Woningen Boven Winkels Maastricht	WOM Witte de With Rotterdam	Stadsherstel			Huidig actief instrument
				WOM Utrecht Noord-West / Lombok	Zeestad Beheer BV			Effectieve historische instrumenten
				Werkcorporatie Amsterdam Noord	BIM			
				Common-land-trust Vlaanderen / UK				
				Plinten-BV Seestadt Aspern Wenen				
	Stimuleren - financieren	Lening / Vreemd Vermogen			FRED	HMO / OHG / OMU	Zakelijke stimuleringsregeling	
	Stimuleren - financieren	Garantie / Vreemd Vermogen				Stadmakersfonds Utrecht		
	Stimuleren - bekostigen	Subsidie	Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	Subsidieregeling kwaliteitsimpuls binnenstad	Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting		Impulsaanpak Winkelgebieden	
				Sonnwendviertel-Ost Wenen			Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, regeling stadseconomie	
Passief ↓								

Voor het creatief invulling geven aan plinten zijn al meerdere ideeën uitgewerkt, die nog niet in de praktijk actief zijn

- Verder zijn de toekomstige instrumenten met name gericht op plinten. In het kader rechts zijn een aantal van deze kort toegelicht. Deze zijn gekoppeld aan de Ladder van Betrokkenheid zoals weergegeven in onderstaande figuur.

actief



	Levendige en gevarieerde plinten
Zelf doen	- Plinten-BV: ontwikkelen/ in eigendom nemen/ aan- en verhuren - Plintenbeheer-organisatie - Achtervang-/garantie-regeling (aanhuur, in eigendom nemen)
Stimuleren (financieel)	- Plintenfonds (t.b.v. bekostiging plintenregisseur of compensatie lagere grex/ vex-opbrengsten, evt. i.c.m. omzet- of ingroeihuren) - Herinrichting-, (ver)huursubsidie of -lening - Achtervang/ garanties (in €, tijd)

Bron: Rebel

Innovatieve plinten

- **Plinten-BV:** dit is de meest vergaande vorm van plintinrichting. De BV ontwikkelt de plinten, neemt deze in eigendom of regelt de aan- en verhuur hiervan. Daarmee kan direct gestuurd worden op de invulling.
- **Plintenbeheerorganisatie:** partijen dragen het beheer van hun plinten geheel over aan een beheersorganisatie. Afhankelijk van de afspraken kan deze beheersorganisatie vergaande bevoegdheden hebben met betrekking tot de invulling van de plint (bijv. de huurder kiezen).
- **Plintenfonds:** stelt financiële middelen ter beschikking voor bijvoorbeeld een plintenregisseur of om exploitanten te compenseren voor gedeelde inkomsten. Het doel is om gezamenlijk de middelen en afspraken te organiseren die leiden tot levendige plinten.

Bovenstedelijke instrumenten zijn schaars, maar bieden potentie voor binnenstedelijke vernieuwing

Na het toevoegen van additioneel instrumentarium scherpen we de eerder gevormde conclusie aan:

- Onze analyse laat zien dat er veel gebiedsgericht bestaand instrumentarium is, waarin private partijen en corporaties een belangrijke rol spelen, vooral via eigen vermogen en leningen. Echter, op bovenstedelijk niveau en in de vorm van garanties en revolverende fondsen zijn de actieve instrumenten geografisch gefragmenteerd.
- Additionele instrumenten uit binnen- en buitenland bieden aanknopingspunten, bijvoorbeeld:
 - Internationale best practices zoals AG Vespa en de Common Land Trusts tonen hoe stedelijke transformatie met eigen vermogen en geregisseerde vastgoedontwikkeling kan worden versneld.
 - Innovatieve plintinstrumenten, zoals een Plinten-BV of een Plintenfonds, kunnen bijdragen aan levendige binnensteden door plinten gebalanceerder in te vullen.
- Toch blijft er een duidelijke leemte zichtbaar: er is een gebrek aan expliciet bovenstedelijke instrumenten die over gemeentegrenzen heen kunnen opereren. Dit duidt mogelijk op potentie voor een Bovenstedelijk Binnenstadsfonds. Door de juiste combinatie van bestaande en nieuwe instrumenten kan dit fonds een cruciale rol spelen in de transformatie van binnensteden en bijdragen aan een toekomstbestendige stedelijke economie en leefomgeving.

Een compleet overzicht: de matrix met financieringsvormen, schaalniveaus en geanalyseerde instrumenten

	<i>Treden</i>	<i>Schaalniveau</i>	<i>Complex / straat</i>	<i>Buurt / wijk / gebied</i>	<i>Stad</i>	<i>Regio / provincie</i>	<i>Nederland / nationaal</i>	
Actief ↑	Zelf doen - investeren	Eigen Vermogen	De Eendagszaak	NV Zeedijk	BOG/MOG portefeuille corporaties	AG Vespa		Huidig actief instrument
			NV Woningen Boven Winkels Maastricht	WOM Witte de With Rotterdam	Stadsherstel			Effectieve historische en buitenlandse instrumenten
				WOM Utrecht Noord-West / Lombok	Zeestad Beheer BV			
				Werkcorporatie Amsterdam Noord	BIM			
				Common-land-trust Vlaanderen / UK				
				Plinten-BV Seestadt Aspern Wenen				
	Stimuleren - financieren	Lening / Vreemd Vermogen			FRED	HMO / OHG / OMU	Zakelijke stimuleringsregeling	
						Stadmakersfonds Utrecht		
	Stimuleren - financieren	Garantie / Vreemd Vermogen						
	Stimuleren - bekostigen	Subsidie	Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	Subsidieregeling kwaliteitsimpuls binnenstad	Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting		Impulsaanpak Winkelgebieden	
				Sonnwendviertel-Ost Wenen			Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, regeling stadseconomie	
Passief ↓								

HOOFDSTUK VIJF

Het Bovenstedelijk Binnenstadsfonds: wat en hoe?



Het Bovenstedelijk Binnenstadsfonds als nationale verstrekker van eigen vermogen, leningen en garanties

Op basis van de analyse van de instrumenten en hun plaatsing in onze matrix zijn we tot de volgende twee stellingen gekomen:

1. Individuele gemeenten/provincies zijn actief in het financieel faciliteren van het dynamischer maken van binnensteden, waarbij er meerdere voorbeelden zijn van ingrijpen via de eigen organisatie of speciaal hiertoe opgerichte verbonden partijen. Ook het verstrekken van leningen komt regelmatig voor. De beschikbare instrumenten zijn sterk gefragmenteerd naar stad of regio/provincie waar die beschikbaar zijn.
2. Garantieverstrekingen en vereveningsinstrumenten (zoals plintenfondsen) lijken niet tot nauwelijks voor te komen. Het is de vraag of dit komt doordat er geen behoefte aan is of dat er nog geen initiatiefnemer hiertoe is opgestaan dan wel dat initiatieven hiertoe nog niet tot wasdom zijn gekomen.

De vraag is nu in hoeverre er vanuit de markt (ontwikkelaars, vastgoedeigenaren en particuliere c.q. institutionele beleggers) behoefte is aan aanvulling op de beschikbare financiële instrumenten. Hiertoe moeten we de inzichten vanuit het private en het publieke spoor naast elkaar leggen.

Dit onderzoek heeft, naast het algemene doel om meer inzicht te verschaffen in welke instrumenten helpen voor een dynamische binnenstad, ook als doel om te bezien welke rol een mogelijk Bovenstedelijk Binnenstadsfonds zou kunnen spelen. Gegeven onze tweede stelling zien we dat een dergelijk fonds in elk geval nog niet bestaat en gezien onze eerste stelling zien we dat zo'n fonds activiteiten die sommige gemeenten/provincies wél ondernemen zou kunnen faciliteren.

Het Bovenstedelijk Binnenstadsfonds zou kunnen bijdragen door publieke financiering te verschaffen aan innovatieve initiatieven en instrumenten. Dit kan bijvoorbeeld door een 'winkels onder wonen'-constructie, zoals in Sonnenwendviertel-Ost (wonen), in Nederland te introduceren of door een afgeleide van het eerder geïntroduceerde Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) nieuw leven in te blazen.

Stel dat er behoefte blijkt te zijn aan een Bovenstedelijk Binnenstadsfonds, hoe zou dit dan kunnen werken?

Welke financiële activiteiten een BBF verzorgt, welke organisatievorm het aanneemt en hoe groot het moet worden ligt nog open. Op basis van onze inzichten zien we wel contouren voor het ontwerp. Aangezien we dit van toegevoegde waarde vinden, doen we onderstaand toch een denkoefening:

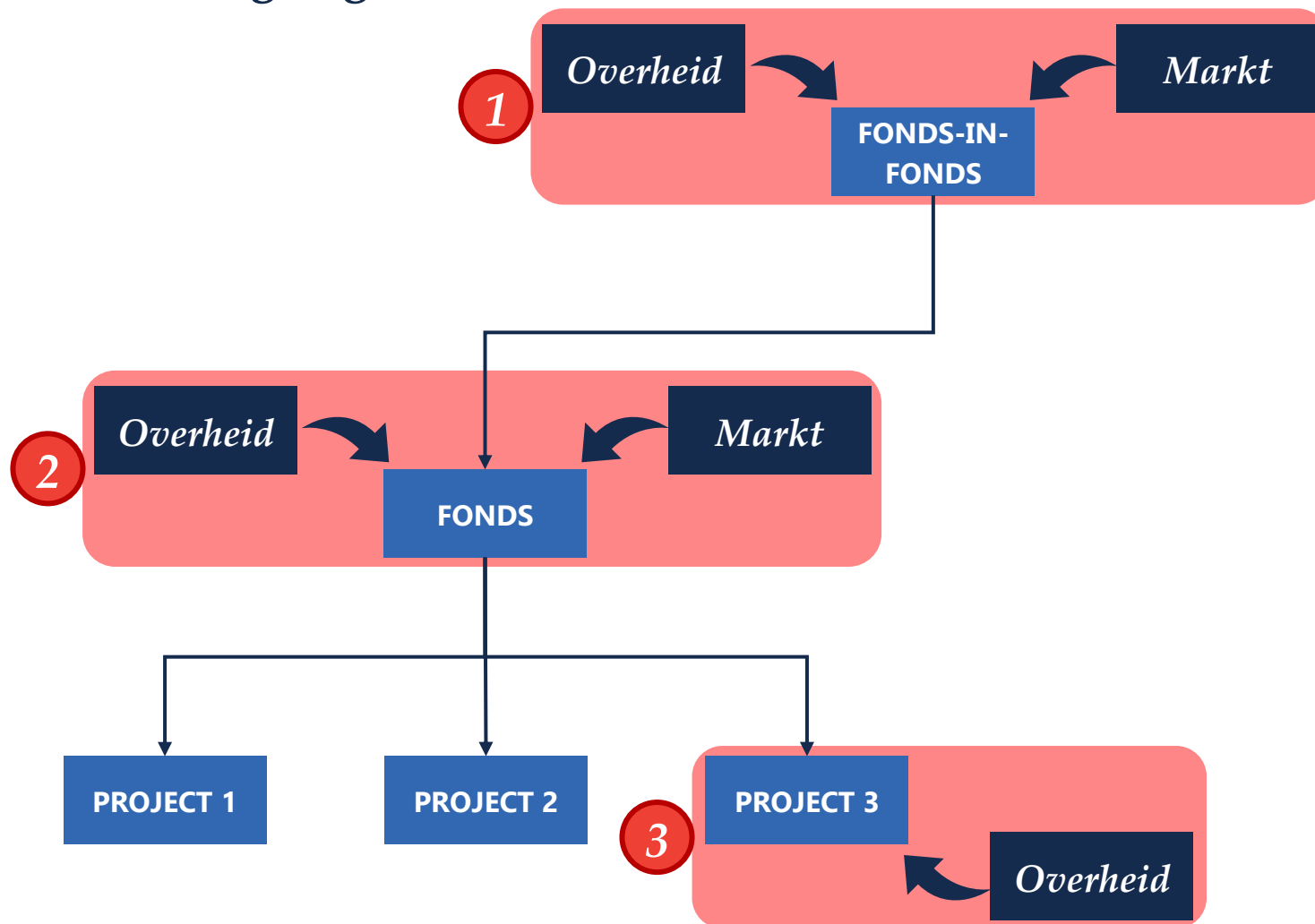
1. Wat betreft financiële activiteiten zien we het niet als logisch dat een BBF subsidie verstrekt (dat ligt eerder bij een overheid zelf). We zouden ons wel kunnen voorstellen dat het aandelenkapitaal (eigen vermogen) en/of leningen en/of garanties (vreemd vermogen) verstrekt.
2. Daarbij zou het kunnen gaan om bijvoorbeeld een fund-in-fund benadering (waarbij een BBF kapitaal verschaft aan een lokaal-regionaal instrument) of een gebieds- of projectgerichte benadering (bij gebrek aan een lokaal-regionaal instrument). Het is daarbij cruciaal om de besluitvormingsstructuur zo in te richten dat aandeelhouders niet uitsluitend hun eigen belangen nastreven (bijvoorbeeld vetorecht over het financieren van bepaalde projecten het doel van het instrument in de weg lag).
3. Co-investment lijkt een logisch uitgangspunt te zijn. Enerzijds door gemeenten/provincies, omdat lagere overheden het voornaamste profijt hebben. Anderzijds door private partijen (ontwikkelingsgerichte vermogende partijen, investeerders, financiers), omdat het ook om hun profijt (en geld dat kan worden ingezet) gaat. De legitimatie van een landelijke betrokkenheid (landelijke markspelers c.q. het Rijk) ligt in de algehele verbetering van de aantrekkelijkheid van binnensteden en de waarde van het in vastgoed geïnvesteerd vermogen. Daarmee zien we een variant met intensieve publiek-private samenwerking voor ons.
4. Verder zouden we adviseren dat een BBF, naast haar financiële activiteiten, ook voorlichting geeft door *best practices* te etaleren. Op die manier ontstaat een *one-stop-shop* voor de partij die graag wil bijdragen aan een dynamischere binnenstad.
5. Het fondsbeheer zelf zou goed kunnen worden ondergebracht bij een al bestaande partij die meer van dit soort fondsen beheert. Daarmee zijn duidelijke efficiëntievoordelen te behalen en is professioneel beheer gegarandeerd.

De fondsstructuur is afhankelijk van het schaalniveau waarop de kapitaalstromen logischerwijs kunnen worden georganiseerd

Er zijn meerdere manieren waarop het BBF kan worden gestructureerd. Ter illustratie tonen we er drie:

1. **Fonds-in-fonds benadering:** overheid en markt storten kapitaal in een fonds dat dit geld vervolgens verdeelt over verschillende kleinere fondsen, elk met eigen doelstellingen.
2. **Traditionele fondsbenadering:** overheid en markt storten kapitaal in een fonds dat op projectbasis middelen allocceert.
3. **Cofinanciering benadering:** het fonds krijgt kapitaal van de markt (en bijvoorbeeld een hogere overheid?), wat ze vervolgens op projectbasis allocceert. Daarvoor vraagt ze cofinanciering van (bijvoorbeeld de lokale) overheid.

Combinaties zijn ook mogelijk. Zo kan fondstype 1 door Rijk en pensioenfondsen worden gevuld, aangevuld met provinciaal kapitaal in fondstype 2 en cofinanciering van gemeenten (conform fondstype 3).



LET'S TALK

Damo Holt

+31 6 52 31 16 10

Damo.Holt@rebelgroup.com

Steven Hamming

+31 6 39 77 44 25

Steven.Hamming@rebelgroup.com

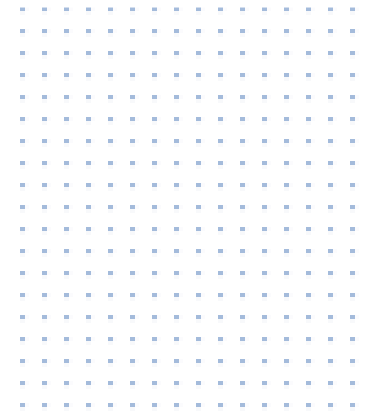
Rohan Neate

+31 6 45 69 89 56

Rohan.Neate@rebelgroup.com

NO CHANGE WITHOUT A REBEL

Rebels in strategy & finance



Rebel Strategy & Development B.V.

Wijnhaven 23

3011 WH Rotterdam

The Netherlands

+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com

www.rebelgroup.com

Bijlage 1: Overzicht van kenmerken van instrumenten

Overzicht van kenmerken van instrumenten [1/4]

Criteria	BIM	BOG/MOG portefeuille corporaties	De Eendagszaak	FRED	HMO / OHG / OMU	Impulsaanpak Winkelgebieden
Kan het onderdeel van een grotere aanpak zijn?	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja	Ja
Kan het instrument kleinschalig of grootschalig worden ingezet?	Beide	Beide	Kleinschalig	Kleinschalig	Grootschalig	Kleinschalig
Op welk type vastgoed focust het instrument zich?	Winkel-/bedrijfspanen	Winkel-/bedrijfspanen, maatschappelijk	Winkel-/bedrijfspanen	Alles	Commercieel vastgoed	Winkelpanden
Wie kan het inzetten?	Gemeente	Corporatie	Corporatie	Gemeente	Provincie	Gemeente i.s.m. marktpartijen door Rijk
Wie kan eraan meewerken?	Gemeente, markt	Gemeente, markt	Gemeente, corporatie	Gemeente	Provincie, markt	Gemeente en markt
Hoe komt het aan zijn geld?	Gemeente	Corporatie	Corporatie	Gemeente, Europese Unie	Provincie	Rijk
Welke financiering biedt het instrument?	EV	EV	EV	VV - lening	VV / lening	Subsidie
Hoe complex is het om in te zetten?	Complex	Gemiddeld complex	Gemiddeld complex	Gemiddeld complex	Niet complex	Gemiddeld complex
Welke activiteiten vinden via het instrument plaats?	Renovatie, transformatie, huisvesting	Renovatie, transformatie, huisvesting	Huisvesting	Sloop/nieuwbouw, renovatie, transformatie	Sloop/nieuwbouw, renovatie, transformatie	Sloop/nieuwbouw, renovatie, transformatie
Hoe lang kan het instrument worden ingezet?	10 jaar - onbepaald	onbepaald	5-10 jaar	1-3 jaar	10 jaar - onbepaald	7 jaar
Wat is het eigenlijke doel van het instrument?	Stimuleren economische bedrijvigheid door huisvesting aan te bieden	Huisvesting bieden voor commerciële en maatschappelijke initiatieven	Stimuleren ondernemerschap en verbeteren leefbaarheid	Financieren van bedrijfshuisvesting in Den Haag	Herontwikkeling niet draaiend commercieel vastgoed	Subsidie verstrekken om leegstaande winkels uit te nemen en winkelvoorraad te concentreren

Overzicht van kenmerken van instrumenten [2/4]

Criteria	NV Zeedijk	Stadmakersfonds Utrecht	Stadsherstel	Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting	Subsidieregeling kwaliteit binnenstad
Kan het onderdeel van een grotere aanpak zijn?	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Kan het instrument kleinschalig of grootschalig worden ingezet?	Kleinschalig	Kleinschalig	Kleinschalig	Kleinschalig	Kleinschalig
Op welk type vastgoed focust het instrument zich?	Alles	Alles	Monumenten	Winkel-/bedrijfspanden	Winkel-/bedrijfspanden
Wie kan het inzetten?	Gemeente	Fonds	Stichting	Gemeente	Gemeente
Wie kan eraan meewerken?	Gemeente, markt	Stadmakers	Iedereen	Gemeente	Gemeente
Hoe komt het aan zijn geld?	Gemeente	Investeerders	Certificaten + resultaat stichting	Gemeente	Gemeente
Welke financiering biedt het instrument?	EV	VV - lening	EV	Subsidie	Subsidie
Hoe complex is het om in te zetten?	Niet complex	Complex	Niet complex	Niet complex	Niet complex
Welke activiteiten vinden via het instrument plaats?	Renovatie, transformatie, huisvesting	Renovatie, transformatie, huisvesting	Renovatie, transformatie, huisvesting	Sloop/nieuwbouw, renovatie, transformatie, huisvesting	Renovatie, transformatie
Hoe lang kan het instrument worden ingezet?	10 jaar - onbepaald	afhankelijk van lening	onbepaald	1-3 jaar	1-3 jaar
Wat is het eigenlijke doel van het instrument?	Herstel van verouderd commercieel binnenstadsvastgoed	Financiering bieden voor stadmakerinitiatieven, welke als eigen vermogen wordt ingezet	Behoud van beeldbepalende monumenten in de stad	Vergroten van het aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting	Herstel/verbeteren (historisch) binnenstedelijk vastgoed

Overzicht van kenmerken van instrumenten [3/4]

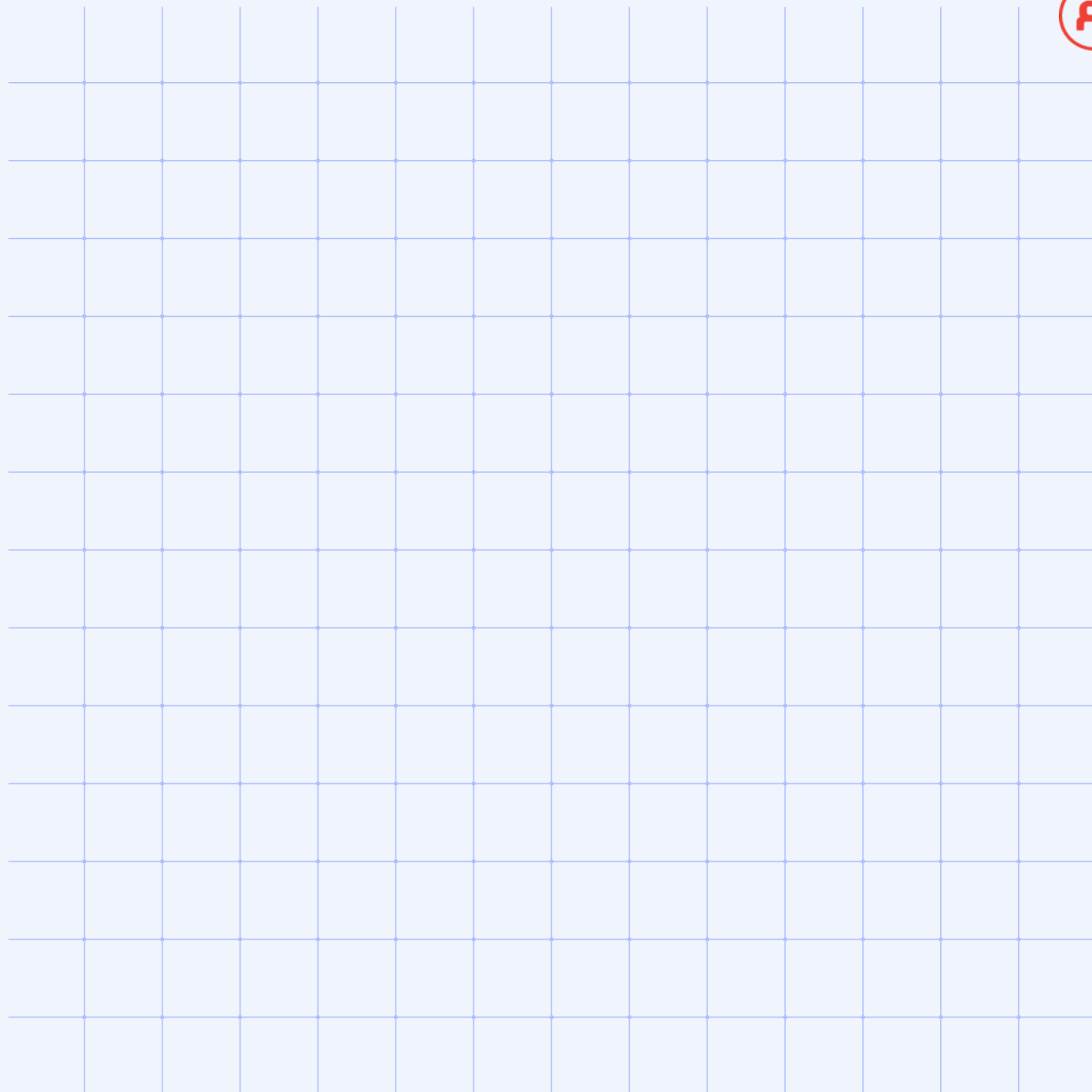
Criteria	Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels	Werkcorporatie Amsterdam Noord	WOM Utrecht Noord-West / Lombok	Zakelijke stimuleringsregeling	Zeestad Beheer BV
Kan het onderdeel van een grotere aanpak zijn?	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja
Kan het instrument kleinschalig of grootschalig worden ingezet?	Kleinschalig	Kleinschalig	Beide	Grootschalig	Grootschalig
Op welk type vastgoed focust het instrument zich?	Bovenverdieping winkel	Winkel-/bedrijfspannen	Alles	Alles	Alles
Wie kan het inzetten?	Gemeente	Gemeente	Gemeente i.s.m. corporatie	Gemeente	Gemeente i.s.m. provincie
Wie kan eraan meewerken?	Gemeente	Gemeente	Gemeente, corporatie	Gemeente	Gemeente, provincie, defensie, VROM
Hoe komt het aan zijn geld?	Gemeente	Gemeente	Gemeente i.s.m. corporatie	Gemeente	Gemeente, provincie, defensie, VROM
Welke financiering biedt het instrument?	Subsidie	EV	EV	VV	EV
Hoe complex is het om in te zetten?	Niet complex	Complex	Complex	Gemiddeld complex	Complex
Welke activiteiten vinden via het instrument plaats?	Renovatie, transformatie	Renovatie, transformatie, huisvesting	Sloop/nieuwbouw, renovatie, transformatie	Renovatie, transformatie	Sloop/nieuwbouw, renovatie, transformatie
Hoe lang kan het instrument worden ingezet?	1-3 jaar	onbeperkt	10 jaar - onbepaald	5-10 jaar	10 jaar - onbepaald
Wat is het eigenlijke doel van het instrument?	Transformeren van verdiepingen boven winkels naar woningen.	Corporatie voor bedrijfsruimte	Tegengaan verloedering door verbetering winkelbestand	Ondersteunen van ondernemers bij investeringen	Herontwikkeling op gang brengen.

Overzicht van kenmerken van instrumenten [4/4]

Criteria	AG Vespa	Common-land-trust Vlaanderen / UK	Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, regeling stadseconomie	NV Woningen Boven Winkels Maastricht	Plinten-BV Seestadt Aspern Wenen	Sonnwendviertel-Ost Wenen	WOM Witte de With Rotterdam
Kan het onderdeel van een grotere aanpak zijn?	Ja	Nee	Ja	Nee	Nee	Nee	Ja
Kan het instrument kleinschalig of grootschalig worden ingezet?	Grootschalig	Grootschalig	Grootschalig	Kleinschalig	Grootschalig	Kleinschalig	Kleinschalig
Op welk type vastgoed focust het instrument zich?	Alles	(Betaalbare) woningbouw en landbouw	Alles	Bovenverdieping winkel	Winkel-/bedrijfspanen	Woningen met plint	Winkel-/bedrijfspanen
Wie kan het inzetten?	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente, ontwikkelaar	Gemeente, ontwikkelaar	Gemeente i.s.m. marktpartijen
Wie kan eraan meewerken?	Gemeente, markt	Gemeente, burgers	Gemeente	Gemeente, universiteit, woningcorporatie	Gemeente, ontwikkelaar	Gemeente, ontwikkelaar	Gemeente, markt
Hoe komt het aan zijn geld?	Gemeente, resultaat	Rijk, gemeente, overig	Rijk	Gemeente, universiteit, woningcorporatie	Gemeente, ontwikkelaar	Gemeente, ontwikkelaar	Gemeente, markt
Welke financiering biedt het instrument?	EV	EV	Subsidie	EV	EV	Subsidie	EV
Hoe complex is het om in te zetten?	Complex	Complex	Niet complex	Gemiddeld complex	Gemiddeld complex	Gemiddeld complex	Complex
Welke activiteiten vinden via het instrument plaats?	Sloop/nieuwbouw, renovatie, transformatie, huisvesting, beheer	Sloop/nieuwbouw, huisvesting	Niet complex	Renovatie, transformatie	Huisvesting, beheer	Sloop/nieuwbouw	Renovatie, transformatie
Hoe lang kan het instrument worden ingezet?	10 jaar - onbepaald	10 jaar - onbepaald	10 jaar - onbepaald	10 jaar - onbepaald	10 jaar - onbepaald	1-3 jaar	5-10 jaar
Wat is het eigenlijke doel van het instrument?	Verbeteren leefbaarheid, fysieke kwaliteit en aantrekkelijkheid stad	Creëren van betaalbare woning- en landbouw, buurtgerichte aanpak stimuleren	Verbeteren leefbaarheid, fysieke kwaliteit en sociaal- economische structuur	Transformeren van verdiepingen boven winkels naar woningen.	Plintfuncties aan laten sluiten bij de wensen van bewoners en omgeving	Plintfuncties aan laten sluiten bij de wensen van bewoners en omgeving	Tegengaan verloedering door verbetering winkelbestand

BIJLAGEN

Bijlage 2: Beschrijving van de instrumenten



Bossche Investerings Maatschappij (BIM)

Korte omschrijving

BIM richt zich op het stimuleren van economische bedrijvigheid door ondernemers te ondersteunen met financiering, huisvesting en netwerkmogelijkheden. Naast huisvesting is de BIM ook betrokken bij verlenen/ organiseren financiering en bedrijfscoaching.

Doel

Het doel is een welvarende en leefbare stad te creëren door groei en innovatie te faciliteren: het versterken van de lokale economie door innovatieve ondernemingen en het MKB te ondersteunen.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Verbonden partij met gemeente als 100% aandeelhouder. Kan samenwerking met andere partijen naar gelang de opgave.

Gebied

Den Bosch

Activiteiten

Renovatie, transformatie en huisvesting.

Financiering

Gemeente brengt kapitaal in (eigen vermogen), mogelijk leent de gemeente dit wel zelf.

BOG/MOG portefeuille corporaties

Korte omschrijving

Staedion heeft als corporatie een relatief grote hoeveelheid onroerend goed voor bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Dat kan ook ingezet worden om in de ruimtebehoefte van ondernemers te voorzien.

Doel

Betere aanwending van vastgoed dat niet de kern vormt van de portefeuille van Staedion.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Staedion is eigenaar en beheerder, werkt in de basis met niemand samen: dat kan wel nuttig zijn om het vastgoed gevuld te krijgen.

Gebied

Den Haag.

Activiteiten

Huisvesting.

Financiering

Huurders betalen huur aan Staedion.

De Eendagszaak

Korte omschrijving

Beschikbaar stellen van een "leegstaand" bedrijfspand voor lokale ondernemers om één dag (in de week) gebruik te maken van de ruimte. Bij succes wordt, in overleg met de corporatie, een onderneming gestart in een ander pand in de straat.

Doel

Stimuleren van lokaal ondernemerschap en versterking sociale cohesie in de buurt (meer gericht op leefbaarheid).

Samenwerkingsstructuur en initiator

Woningcorporatie initieert en kan hiervoor samenwerken met de gemeente.

Gebied

Afhankelijk van waar de corporatie leegstand heeft in haar BOG / MOG portefeuille.

Activiteiten

Huisvesting.

Financiering

Eigen vermogen van de corporatie.

Fonds Ruimte en Economie Den Haag

Korte omschrijving

Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED) investeert in de (her)ontwikkeling van bedrijfsruimtes. Je kunt als ondernemer bij het fonds terecht voor financiering voor zowel de verbouwing van bestaande ruimtes als voor nieuwbouw of de aankoop van een pand.

Doel

Ontwikkelen van een aantrekkelijk ondernemersklimaat en boosten van de Haagse economie.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Gemeente verstrekt leningen aan ondernemers die een pand willen kopen of verbouwen voor hun onderneming.

Gebied

Den Haag.

Activiteiten

Sloop/nieuwbouw, renovatie en transformatie.

Financiering

Gemeentelijke middelen, Europese fondsen.

HMO / OHG / OMU

Korte omschrijving

Provinciale maatschappijen die “rotte kiezen” kopen om ze te ontwikkelen of transformeren naar courante bedrijfshuisvesting, eventueel in eigen beheer.

Doel

“rotte kiezen” verwijderen en daarmee enerzijds ondermijning tegengaan en anderzijds werkgelegenheid bevorderen.

Samenwerkingsstructuur en initiator

De HMO, OHG en OMU staan voor respectievelijk Overijssel, Gelderland en Utrecht aan de lat om het proces te initiëren. Eventueel haakt een marktpartij aan bij de ontwikkeling.

Gebied

Overijssel, Gelderland en Utrecht.

Activiteiten

Sloop/nieuwbouw, renovatie, transformatie en huisvesting.

Financiering

Revolverende fondsen met startkapitaal vanuit provincies.

Impulsaanpak Winkelgebieden

Korte omschrijving

Subsidieregeling om de publieke onrendabele top op binnenstadsprojecten te bekostigen, waarbij wordt gezocht naar het toekomstbestendiger en leefbaarder maken van de binnenstad.

Doel

Versterken van de leefbaarheid en toekomstwaarde van binnensteden.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Het Rijk initieert de subsidieregeling, maar vraagt gemeenten en marktpartijen om gezamenlijk met een voorstel te komen.

Gebied

Landelijk.

Activiteiten

Sloop/nieuwbouw, renovatie en transformatie.

Financiering

Belastinginkomsten.

NV Zeedijk

Korte omschrijving

NV Zeedijk is een kleine, actieve organisatie in de wijk die panden in de Amsterdamse binnenstad koopt, waar nodig opknapt en verduurzaamt, verhuurt en beheert. Toonaangevend voor NV Zeedijk is dat zij veel aandacht heeft voor de bedrijven op de begane grond.

Doel

Economisch herstel van de Zeedijk en verbetering van de woon- en werksituatie in het gebied en elders in de binnenstad.

Samenwerkingsstructuur en initiator

De NV is in de basis een eigen organisatie, maar werkt nauw samen met de gemeente Amsterdam.

Gebied

Zeedijk, maar breidt zich inmiddels uit naar omliggende straten.

Activiteiten

Renovatie, transformatie en huisvesting.

Financiering

Eigen vermogen dat is ingebracht door de gemeente.

Stadmakersfonds Utrecht

Korte omschrijving

Het Stadmakersfonds heeft als doel om stadmakers te helpen: dat kan ze doen door leningen te verstrekken die de stadmaker als eigen vermogen kan gebruiken of door vastgoed tegen lagere prijzen aan stadmakers aan te bieden.

Doel

Bevorderen van stadmakers.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Het fonds opereert eigenstandig, al is het fondsbeheer bij SVn ondergebracht. Het werkt samen met overheden en maatschappelijk investeerders om kapitaal te verstrekken.

Gebied

Utrecht (er zijn plannen om landelijk te gaan).

Activiteiten

Renovatie, transformatie en huisvesting.

Financiering

Kapitaal komt via de partners binnen en wordt door het stadmakersfonds aan stadmakers verstrekt.

Stadsherstel

Korte omschrijving

Kopen en restaureren van bedreigde monumenten en beeldbepalende panden. Vervolgens in beheer houden en geven van een passende bestemming als woon- of werkruimte.

Doel

Behoud van het historische karakter in de brede zin ([monumentaal] vastgoed, straatbeeld) van de betreffende stad.

Samenwerkingsstructuur en initiator

In de basis is het een eigen stichting. Wel nemen lokale of regionale overheden vaak best wat aandelen af.

Gebied

Betreffende stad waar het is georganiseerd.

Activiteiten

Opkopen van panden voor restauratie of renovatie, daarna in verhuur brengen.

Financiering

Verscheidene vormen: echte stadsherstelstichting is vaak afhankelijk van subsidies, donateurs en aandeelhouders.

Subsidieregeling kleinschalige bedrijfshuisvesting

Korte omschrijving

Subsidieregeling voor nieuwbouw, renovatie en transformatie werkzaamheden voor kleinschalige bedrijfshuisvesting.

Doel

Stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige bedrijfshuisvesting en het vergroten van het aanbod van kleinschalige bedrijfshuisvesting voor ambachtelijke bedrijvigheid.

Samenwerkingsstructuur en initiator

De gemeente verstrekt subsidie aan rechtspersonen en natuurlijke personen die kleinschalige bedrijfshuisvesting willen realiseren.

Gebied

Gemeente (niet specifiek één gemeente).

Activiteiten

Sloop/nieuwbouw, renovatie en transformatie.

Financiering

Gemeentelijke middelen.

Subsidieregeling kwaliteit binnenstad

Korte omschrijving

Subsidieregeling die activiteiten bekostigd als gevelverbetering, wonen boven winkels of onderscheidend ondernemerschap.

Doel

Kwaliteitsimpuls geven aan vastgoed in de binnenstad.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Gemeente verstrekt subsidie aan partijen die dit willen ondernemen.

Gebied

Gemeente (niet specifiek één).

Activiteiten

Renovatie, transformatie en huisvesting.

Financiering

Gemeentelijke middelen.

Subsidieregelingen Wonen Boven Winkels*

Korte omschrijving

De regelingen bieden een subsidie aan voor pandeigenaren die de ruimte boven hun winkelpand willen transformeren naar een woning.

Doel

Het stimuleren en faciliteren van wonen boven winkels en aantrekkelijk maken van binnenstedelijk vastgoed (verminderen leegstand).

Samenwerkingsstructuur en initiator

De gemeente verstrekt de subsidie.

Gebied

Amsterdam, Hoorn, Utrecht.

Activiteiten

Renovatie en transformatie.

Financiering

Belastinginkomsten.

* Momenteel actief in o.a. gemeente Amsterdam en Hoorn. De Utrechtse NV Wonen Boven Winkels was met name intermediair tussen gemeente en pandeigenaar om advies te geven voor welke subsidies ze in aanmerking kwamen voor transformatie van de bovenverdieping boven de winkel.

Werkcorporatie Amsterdam Noord

Korte omschrijving

Corporatie die de ontwikkeling van een productieve woon-werkwijk bevordert door een gezonde menging van bedrijven in de plinten te verzorgen.

Doel

Creëren van werkgelegenheid en betaalbare bedrijfsruimten, sociale cohesie en een levendige, duurzame wijk.

Samenwerkingsstructuur en initiator

De gemeente in samenwerking met marktpartijen (buurtbewoners en ondernemers).

Gebied

Amsterdam Noord.

Activiteiten

Renovatie, transformatie en huisvesting.

Financiering

Eigen vermogen vanuit de gemeente en marktpartijen.

WOM Utrecht Noord-West / Lombok

Korte omschrijving

De WOM NW /Lombok koopt (winkel)panden (met of zonder bovenwoningen) op, verbetert ze en verhuurt ze aan bonafide winkeliers.

Doel

Het doel van de WOM NW / Lombok is de veiligheid, leefbaarheid en diversiteit in branchering van het winkelbestand te verbeteren (sociaaleconomische ontwikkeling bevorderen).

Samenwerkingsstructuur en initiator

Samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie(s), wordt gezamenlijk geïnitieerd.

Gebied

De gebieden Noord-West en Lombok in Utrecht.

Activiteiten

Opkopen van panden voor sloop/nieuwbouw, transformatie of renovatie.

Financiering

Gemeente en corporatie brengen eigen vermogen in de WOM.

Zakelijke stimuleringsregeling

Korte omschrijving

De Stimuleringslening Zakelijk is een lening die door SVn wordt aangeboden aan rechtspersonen voor het financieren van de aanschaf, renovatie, verbetering of verduurzaming van vastgoed.

Doel

Ondersteunen van ondernemers bij investeringen t.b.v. verbeteren van de duurzaamheid, leefbaarheid en economische ontwikkeling.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Nationaal fonds voor gemeenten die geïnteresseerd zijn te participeren en dus geld te storten in het fonds.

Gebied

Nationaal, afhankelijk van participatie gemeente.

Activiteiten

Renovatie, transformatie, aankoop vastgoed.

Financiering

Gemeenten storten geld in het fonds en verschaffen leningen aan ondernemers.

Zeestad Beheer BV

Korte omschrijving

Zeestad voert in Den Helder het omvangrijke stedelijke vernieuwingsproces uit. Het laveert tussen verschillende partijen, onderhandelt over verschillende belangen en stimuleert om tot ontwikkeling te komen.

Doel

Ontwikkeling van Den Helder op gang brengen en het voeren van de grondexploitatie.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Samenwerking van de gemeente Den Helder, Provincie Noord-Holland, het Ministerie van Defensie en het Ministerie van VROM.

Gebied

Den Helder.

Activiteiten

Sloop/nieuwbouw, renovatie en transformatie.

Financiering

Eigen vermogen ingebracht door de deelnemende partijen.



AG Vespa*

Korte omschrijving

AG Vespa is het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed en Stadsprojecten in Antwerpen. Ze fungeren als een investerings- en ontwikkelingsmaatschappij van de stad en zijn zowel ontwikkelaar als beheerder van vastgoed. Anders dan de BIM heeft AG Vespa een sterke focus op maatschappelijke vastgoed (publieke gebouwen) en restaureert het (monumentaal) stedelijk patrimonium.

Doel

Het doel was het verbeteren van de leefbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit van de stad.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Het is een autonoom gemeentebedrijf dat nauw samenwerkt met de stad Antwerpen, private ontwikkelaars, woningcorporaties, etc.

Gebied

Antwerpen en omliggende stedelijke gebieden.

Activiteiten

Sloop/nieuwbouw, renovatie en transformatie, huisvesting, beheer vastgoed portefeuille.

Financiering

Lange termijn gewaarborgd door opbrengsten uit commerciële vastgoedactiviteiten en vastgoedontwikkeling (en subsidies en bijdragen van de stad Antwerpen).

* In veel opzichten lijkt AG Vespa op de BIM, echter heeft AG Vespa veel meer uiteenlopende verantwoordelijkheden. Los van de focus op maatschappelijk vastgoed en duurzaamheid, fungeert AG Vespa ook als strategisch beheerder van vastgoed.



Common-land-trust Vlaanderen / UK

Korte omschrijving

Een Community Land Trust is een non-profitorganisatie die gronden verwerft en beheert ten behoeve van de gemeenschap. In Vlaanderen worden CLT's ingezet voor zowel woonprojecten als landbouwinitiatieven, waarbij de grond eigendom blijft van de trust en de gebruikers enkel het vastgoed bezitten of gebruiken.

Doel

Creëren van betaalbare woning- en landbouw en buurtgerichte aanpak stimuleren.

Samenwerkingsstructuur en initiator

CLT-initiatieven in Vlaanderen ontstaan uit samenwerkingen tussen lokale overheden, sociale organisaties en burgerinitiatieven.

Gebied

Gent, Brussel en Leuven (aparte CLT's)

Activiteiten

Sloop/nieuwbouw, huisvesting

Financiering

Belastinginkomsten en bijdragen sociale partijen (huisvestingsmaatschappijen of landbouworganisaties).



Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, regeling stadseconomie

Korte omschrijving

Het ISV was een bundeling van verschillende subsidies van de Rijksoverheid gericht op stedelijke vernieuwing. Specifieke focus op woningbouw en woonkwaliteit, leefomgeving en milieu. De Regeling Stadseconomie was een subsidieprogramma van de Nederlandse overheid, gericht op het versterken van de economische structuur van steden.

Doel

Het doel was het verbeteren van de leefbaarheid, de fysieke kwaliteit en de sociaal-economische structuur in steden

Samenwerkingsstructuur en initiator

Het Rijk stelde via het ISV-middelen beschikbaar aan gemeenten, die deze fondsen konden inzetten binnen meerjarige afspraken.

Gebied

Nationaal.

Activiteiten

Sloop/nieuwbouw, renovatie en transformatie.

Financiering

Belastinginkomsten.



NV Woningen Boven Winkels Maastricht

Korte omschrijving

De NV koopt etages op, verleent subsidies en begeleidt projecten gericht op het transformeren van binnenstedelijke bovenwoningen boven winkels. Sinds 2015 is de NV geen nieuwe panden aan het opkopen, maar beheert het slechts de in het verleden verworven panden.

Doel

Het stimuleren en faciliteren van wonen boven winkels om de woonvoorraad te verhogen (initieel met name transformatie naar studentenwoningen).

Samenwerkingsstructuur en initiator

Universiteit, gemeente en woningcorporatie zitten samen in de NV.

Gebied

Maastricht (binnenstad).

Activiteiten

Renovatie en transformatie.

Financiering

Eigen vermogen van de betrokken partijen.



Plinten-BV Seestadt Aspern Wenen

Korte omschrijving

De Winkelstraat BV huurt alle plintenmeters tegen een vaste waarde (jaarlijks geïndexeerd) van de beleggers/projectontwikkelaars. Hiermee ziet de BV toe op een gezonde functiemix en een levendige nieuwbouw wijk.

Doel

Plintfuncties aan laten sluiten bij de wensen van bewoners en omgeving.

Samenwerkingsstructuur en initiator

PPS gemeentelijke ontwikkelmaatschappij en retailer.

Gebied

Projectgebied Seestadt Aspern (grote ontwikkeling: 25000 inwoners).

Activiteiten

Huisvesting, beheer.

Financiering

Middelen van gemeentelijke ontwikkelmaatschappij en bijdragen ontwikkelaar.



Sonnwendviertel-Ost Wenen

Korte omschrijving

In Sonnwendviertel-Ost, ook in Wenen, zijn non-profit woningbouwers verplicht om de plinten van hun gebouwen tegen lage huurprijzen te verhuren aan kleinschalige ondernemers en culturele initiatieven. Dit kan gezien worden als de tegenhanger van Wonen Boven Winkels.

Doel

Het bevorderen van levendigheid en sociale cohesie in de wijk door een mix van functies en het ondersteunen van lokale ondernemers en culturele projecten.

Samenwerkingsstructuur en initiator

Geïnitieerd door gemeente Wenen, samenwerking tussen woningbouwverenigingen en ondernemers (soort VvE constructie)

Gebied

Wijk in Wenen

Activiteiten

De plintverdiepingen huisvesten diverse kleinschalige ondernemingen en culturele initiatieven, zoals buurtwinkels, horecagelegenheden, ateliers en gemeenschapsruimtes. Deze mix van functies draagt bij aan een levendige en aantrekkelijke wijk.

Financiering

Subsidies gemeente Wenen en landplots tegen lage prijs verkocht.



WOM Witte de With Rotterdam

Korte omschrijving

De WOM is een vastgoedontwikkelingsmaatschappij waarin lokale bedrijven participeren om de buurt te herontwikkelen en aantrekkelijker te maken. Het kocht (winkel)panden (met of zonder bovenwoningen) op, nam huurrechten van malafide huurders over, verbetert ze en verhuurt ze aan bonafide huurders (soms werden panden te koop aangeboden aan nieuwe exploitanten).

Doel

Het doel van de WOM Witte de With is de veiligheid, leefbaarheid en diversiteit in branchering van het winkelbestand te verbeteren (sociaaleconomische ontwikkeling bevorderen).

Samenwerkingsstructuur en initiator

Samenwerking tussen gemeente en lokale ondernemers en bedrijven (elke euro geïnvesteerd door markt wordt verdubbeld door gemeente).

Gebied

Witte de With straat en omliggend gebied.

Activiteiten

Transformatie, renovatie en huisvesting.

Financiering

Gemeente en markt brengen eigen vermogen in de WOM.

