

Pact voor Waardevolle Kernen

Gebiedstransformatie waarderen

Werkboek voor het in beeld brengen van brede waarde bij gebiedstransformaties

Retailagenda

CITY DEAL Dynamische Binnensteden

OKTOBER 2026

Inhoud

	Voorwoord	4
1.	Van Impulsaanpak naar brede businesscase	5
2.	Gebiedslogica	7
3.	Opgaven & Kansen	12
4.	Brede waarde meetbaar maken	16
5.	Waardestromen in beeld brengen	20
6.	Openboekspelregels	24
7.	Toetsing in de praktijk: de Community of Practice	30
Bijlage 1	Schriftelijke bronnen gebruikt bij dit werkboek	34
Bijlage 2	Definities kerntypen hoofdstuk 2	35
Bijlage 3	Verdieping Opgaven & kansen	37
Bijlage 4	Verdieping waarden, indicatoren en meetmethoden	43

Verantwoording. *Bij het samenstellen van dit werkboek is AI gebruikt om de schriftelijke bronnen te ontsluiten en bruikbaar te maken voor het doel van het Pact: de brede waarde van gebiedstransformaties in beeld brengen, zodat partners zien wat een transformatie in totaal oplevert, ook financieel. De Community of Practice wordt georganiseerd door de City Deal Dynamische Binnensteden en de Retailagenda.*

Voorwoord

Sterke kernen zijn van grote betekenis voor de leefbaarheid, vitaliteit en identiteit van steden en dorpen. Tegelijkertijd staan veel kernen voor grote opgaven. Dit werkboek is ontwikkeld binnen het Pact voor Waardevolle Kernen en biedt een praktische methode om gebiedstransformaties vanuit brede waarde te beschrijven.

Het Pact voor Waardevolle Kernen is een initiatief van de City Deal Dynamische Binnensteden en de Retailagenda. Het brengt publieke, private en maatschappelijke partijen samen om gebiedsgerichte transformaties mogelijk te maken en te versnellen. De opgave is complex door onder andere versnipperd eigenaarschap, beperkte financiële haalbaarheid en veel maatschappelijke belangen komen samen. Alleen door kennis, middelen en instrumenten te bundelen kunnen we meer gebiedstransformaties van de grond krijgen.

Dit werkboek is bedoeld voor gemeenten, corporaties, vastgoedeigenaren, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere partners die samenwerken aan gebiedstransformaties.
De methode helpt om:

- De opgave te begrijpen
- Kansen zichtbaar te maken
- Brede waarde te benoemen
- Waardestromen inzichtelijk te maken
- Samenwerking tussen partijen te versterken

Het werkboek is nadrukkelijk bedoeld als werkdocument. Het biedt handvatten, invulschema's en reflectievragen die helpen om gebiedstransformaties gestructureerd en vergelijkbaar te beschrijven. De ambitie van dit werkboek is dat het partijen helpt om samen in beeld te brengen wat een kern nodig heeft, wat de transformatie oplevert en wie daarvoor aan zet is.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de achtergrond van het Pact en de ontwikkeling van de Impulsaanpak naar een benadering gebaseerd op brede waarde.
Hoofdstuk 2 t/m 6 bevatten de vier bouwstenen van de methode:

- Gebiedslogica
- Waardering en meetmethoden
- Waardestromen
- Openboekspelregels

Hoofdstuk 7 beschrijft de Community of Practice waarin deze aanpak in de praktijk wordt getest en doorontwikkeld. De bijlagen bevatten verschillende invulschema's en checklists.
Voor bestuurders met beperkte tijd is het advies na dit voorwoord vooral hoofdstuk 1 en 7 te lezen. Voor de professional die ermee gaat werken is het advies om ook de hoofdstukken 2 tot en met 6 te lezen.

1. Van Impulsaanpak naar brede businesscase

1.1 Brede waarde meetellen

Gebiedstransformatie van stads- en dorpskernen wordt steeds belangrijker. Veel kernen staan onder druk door leegstand, eenzijdige functies, verouderd vastgoed, veranderend consumentengedrag, vergrijzing, klimaatopgaven en een toenemende behoefte aan woningen en voorzieningen. Tegelijkertijd zijn deze kernen van grote betekenis voor de leefbaarheid, economische vitaliteit en identiteit van steden en dorpen.

De afgelopen jaren heeft de Impulsaanpak Winkelgebieden laten zien dat gebiedstransformatie mogelijk is wanneer publieke en private partijen gezamenlijk optrekken. Een belangrijk uitgangspunt van deze aanpak was dat de overheid met een subsidie de onrendabele top van een transformatie kon verkleinen, waardoor projecten financieel haalbaar werden. Deze aanpak heeft veel projecten geholpen om van planvorming naar uitvoering te komen.

Tegelijkertijd heeft de Impulsaanpak een nieuwe vraag zichtbaar gemaakt. Veel gebiedstransformaties leveren namelijk veel meer op dan alleen de directe financiële opbrengst van vastgoed of grondexploitatie. Ze dragen ook bij aan:

- Leefbaarheid
- Veiligheid
- Gezondheid
- Klimaatadaptatie
- Economische vitaliteit
- Sociale cohesie
- Cultuur en identiteit

Deze maatschappelijke opbrengsten zijn vaak aanzienlijk, maar worden slechts beperkt meegenomen in de mogelijke investeringsafweging bij beleggers. Het Pact voor Waardevolle Kernen onderzoekt daarom hoe deze brede waarde beter zichtbaar gemaakt kan worden en hoe zij een plaats kan krijgen in de businesscase van gebiedstransformaties.

1.2 Een volgende stap in gebiedstransformatie

Het Pact voor Waardevolle Kernen bouwt voort op de ervaringen van de Impulsaanpak Winkelgebieden. Daarbij verschuift de aandacht van uitsluitend het financieren van de onrendabele top naar het beter begrijpen van de totale maatschappelijke en economische waarde van een gebiedstransformatie.

De centrale gedachte is dat een transformatie vaak waarde creëert voor meerdere partijen tegelijk. Die waarde komt echter niet altijd terecht bij de partij die investeert. Hierdoor ontstaat regelmatig een verschil tussen maatschappelijke meerwaarde en financiële haalbaarheid.

Door deze brede waarde inzichtelijk te maken ontstaat een beter beeld van:
- Welke effecten een transformatie daadwerkelijk oplevert
- Welke partijen daarvan profiteren
- Welke partijen daarin investeren
- Welke belangen met elkaar verbonden zijn
- Welke afspraken nodig zijn om gezamenlijk te kunnen investeren

Het zichtbaar maken van deze relaties vormt een belangrijke stap richting een sterkere en meer gedeelde businesscase.

1.3 De ontwikkellijn van het Pact

Het werkboek maakt onderdeel uit van een bredere ontwikkeling binnen het Pact voor Waardevolle Kernen.

Deze ontwikkeling kent vier opeenvolgende stappen:

Stap	Doel
Impulsaanpak Winkelgebieden	Ervaring opdoen met gebiedstransformaties en het verkleinen van de onrendabele top
Werkboek Gebiedstransformatie Waarderen	Brede waarde, waardestromen en samenwerking systematisch in beeld brengen
Community of Practice	De aanpak toetsen en verbeteren aan de hand van praktijkcasussen
Brede businesscase	Brede waarde vertalen naar investeringsbeslissingen en financieringsarrangementen

Dit werkboek vormt daarmee de basis voor de volgende ontwikkelfase van het Pact.

1.4 Wat biedt dit werkboek?

Het werkboek helpt partners om een gebiedstransformatie op een gestructureerde en vergelijkbare manier te beschrijven. Daarbij worden vier onderwerpen uitgewerkt:

1. Gebiedslogica
Wat voor kern is dit? Welke opgaven, kansen en ontwikkelrichtingen zijn logisch?

2. Brede waarde
Welke maatschappelijke, economische, ruimtelijke en sociale effecten zijn relevant voor deze kern en welke kansen en opgaven zijn daarmee verbonden?

3. Waardestromen
Wie profiteert van de transformatie? Wie levert een bijdrage? En hoe bewegen kosten, baten en risico's tussen partijen?

4. Openboekspelregels
Welke afspraken zijn nodig om vertrouwen op te bouwen en samen te werken aan een investeringsrijpe transformatie?

Samen vormen deze onderdelen een methode om gebiedstransformaties niet alleen vanuit vastgoed of financiën, maar vanuit hun totale maatschappelijke betekenis te benaderen.

1.5 Hoe gebruik je dit werkboek?

Het werkboek is nadrukkelijk geen blauwdruk en ook geen verplicht invulformulier.

Het is een hulpmiddel dat gebruikt kan worden als:
- Checklist
- Gespreksinstrument
- Analysekader
- Format voor een gebiedsbeschrijving

Niet ieder onderdeel hoeft voor iedere kern even uitgebreid te worden uitgewerkt. De relevante onderdelen worden bepaald door het type kern, de aard van de opgave en de betrokken partijen.

Het uiteindelijke doel is dat publieke en private partners een gedeelde taal ontwikkelen om gebiedstransformaties te beschrijven, te beoordelen en verder te brengen richting uitvoering.

2. Gebiedslogica

Gebiedslogica gaat over het verhaal van de plek. Het beschrijft hoe een kern functioneert, welke opgaven er spelen en welke ontwikkelrichting logisch is.

Vragen om te beantwoorden voordat aan gebiedstransformatie wordt begonnen:
- Wat voor soort kern is dit?
- Hoe gebruiken mensen deze plek nu?
- Wat werkt goed? Wat werkt niet?
- Welke functies ontbreken?
- Welke rol speelt deze kern in de gemeente of regio?

Om deze vragen te beantwoorden moet het profiel van de kern in beeld worden gebracht, de opgaven en de kansen, wie er bij de ontwikkeling betrokken zijn en wat voor kern het na de transformatie wordt: het toekomstperspectief. In dit hoofdstuk werken we dit stapsgewijs uit.

Perspectieven gebiedslogica

Gebiedslogica kunnen we in beeld brengen vanuit drie perspectieven:
1. Geografisch perspectief
2. Economisch perspectief
3. Sociaal perspectief

Samen vormen deze perspectieven een kernprofiel dat richting geeft aan opgaven, kansen, waardering en waardestromen.

2.1 Stap 1: Geografisch perspectief

Het geografisch perspectief beschrijft de ruimtelijke identiteit van de kern. Dit perspectief is relatief stabiel en bepaalt welke opgaven logisch zijn. Het omvat onder andere de ruimtelijke positie, schaal, structuur en bereikbaarheid. In bijlage 2 staan aspecten die helpen het geografisch perspectief beter te snappen.

Geografische kerntypen zijn (definities per type zijn opgenomen in bijlage 2):
- Regionale centrumkern
- Stedelijke centrumkern
- Dorpskern
- Groeikern
- Krimp- of aandachtskern
- Aanloopstraat / schilgebied

Vragen die helpen om deze stap uit te werken:
- Wat is de ruimtelijke betekenis; welke ligging heeft deze kern?
- Hoe is de kern historisch ontstaan?
- Hoe is de kern regionaal en lokaal bereikbaar?
- Zijn er logistieke knelpunten?
- Hoe groen is de kern, hoe dicht is de bebouwing?
- Welke soort bebouwing is aanwezig; hoog- en laagbouw, kantoren, winkels?

2.2 Stap 2: Economisch perspectief

Het economisch perspectief beschrijft wat de kern economisch doet, welke functies dominant zijn en hoe de lokale economie werkt.

Economische kerntypen zijn (zie bijlage 2 voor nadere omschrijving):
1. Monofunctionele kern
2. Gemengde kern
3. Toeristische kern
4. Campus- of kennisgerelateerde kern

De economische kerntypen zijn gebaseerd op de dominante economische functie, de mate van functiemenging, het gebruiksritme, de economische dragers en de rol van de kern binnen gemeente of regio. De indeling is niet limitatief bedoeld, maar vormt een analytisch hulpmiddel om verschillen tussen kernen scherp te krijgen. In de praktijk kunnen typen elkaar overlappen en kan een kern, afhankelijk van ontwikkeling of transformatie, van profiel veranderen.

Vragen die helpen om het economisch perspectief uit te werken:
- Welke functies zijn dominant?
- Hoe werkt de economische dynamiek (dagritme, seizoensritme, bezoekersstromen)?
- Welke economische rol vervult de kern in de regio?
- Zijn er risico's op ondermijning?
- Zijn er beperkingen door schaarste, bijvoorbeeld netcongestie?
- Wat is de logische economische ontwikkeling; waar zit potentieel?

2.3 Stap 3: Sociaal perspectief

Het sociale perspectief beschrijft de bewoners, demografie, gemeenschapskracht, veiligheid en sociale kwetsbaarheden. Deze samenstelling van mensen en onderlinge verhoudingen bepaalt welke sociale opgaven aanwezig zijn en hoe partners kunnen samenwerken.

Sociale kerntypen zijn (zie bijlage 2 voor nadere omschrijving):
1. Stabiele woonkern
2. Vergrijzende kern
3. Jonge kern
4. Kwetsbare kern
5. Gemengde kern
6. Seizoenskern

Vragen die helpen om het sociale perspectief uit te werken:
- Wat is de demografische samenstelling in het verzorgingsgebied?
- Hoe stabiel is de bewoning; wie wonen er en hoe?
- Hoe functioneert de gemeenschap; is er sprake van onderlinge hulp en ontmoeting?
- Hoe wordt veiligheid ervaren?
- Zijn er sociale kwetsbaarheden of spanningen (vernieling, vandalisme, criminaliteit)?
- Wat betekent dit voor samenwerking met bewoners, professionals, sociale instellingen?

2.4 Kernprofiel

De kracht van gebiedslogica zit in de combinatie van de verschillende perspectieven. Door deze te combineren ontstaat een concreet kernprofiel dat de basis vormt voor de toekomstige transformatie, gericht op het omgaan met opgaven en kansen.

Elke kern is anders. Gebiedslogica maakt zichtbaar:
- Wat een kern is
- Wat een kern doet
- Wie er woont
- Hoe waarde ontstaat
- Hoe waarde beweegt
- Waar waarde vastloopt
- Waar waarde kan groeien

Kernprofielen ontstaan door een combinatie van het geografische, economische en sociale perspectief:

Geografisch	Economisch	Sociaal
1. Regionale centrumkern	1. Monofunctionele kern	1. Stabiele woonkern
2. Stedelijke centrumkern	2. Gemengde kern	2. Vergrijzende kern
3. Dorpskern	3. Toeristische kern	3. Jonge kern
4. Groeikern	4. Campus- of kennisgerelateerde kern	4. Kwetsbare kern
5. Krimp- of aandachtskern		5. Gemengde kern
6. Aanloopstraat / schilgebied		6. Seizoenskern

Voorbeelden van kernprofielen zijn:
- Dorpskern + toeristisch + vergrijzend → hieruit volgen de uitdagingen: seizoensdrukte, voorzieningenbehoud, balans leefbaarheid, bezoek
- Schilgebied + monofunctioneel + kwetsbaar → hieruit volgen de uitdagingen: risico op ondermijning, routing, toezicht

Vragen die helpen om de kernprofielen beter te begrijpen:
- Wat zegt deze combinatie van perspectieven over de aard en complexiteit van het profiel?
- Welke kansen/opgaven horen bij dit profiel? (Zie hoofdstuk 3)
- Wat betekent dit voor de ontwikkeling van de (brede) waarde? (Zie hoofdstuk 4)
- Wat betekent dit voor partnerschap en governance? (Zie hoofdstuk 5)

De kerntypologie in dit werkboek is geen formele landelijke classificatie. Het betreft een werktypologie die binnen het Pact voor Waardevolle Kernen wordt gebruikt om gebiedstransformaties vergelijkbaar te maken. De typologie is samengesteld op basis van inzichten uit de City Deal Dynamische Binnensteden, de Impulsaanpak Winkelgebieden, de G6-verkenning Sturen op Transformatie en bestaande gebiedstypologieën uit de ruimtelijke ordeningspraktijk.

Notities

3. Opgaven & Kansen

Dit hoofdstuk helpt om het kernprofiel uit hoofdstuk 2 te vertalen naar een select aantal opgaven en kansen. De opgaven beschrijven wat moet worden opgelost, beschermd of aangepast. De kansen beschrijven welk ontwikkelpotentieel kan worden benut.

Het doel is niet om alle mogelijke onderwerpen af te lopen, maar om gezamenlijk scherp te krijgen waar de transformatie het meeste verschil kan maken.

3.1 Werkwijze

De analyse bestaat uit vier stappen:
1. Benoem per perspectief de belangrijkste opgaven en kansen
2. Onderzoek de samenhang tussen de drie perspectieven
3. Prioriteer op impact, urgentie, haalbaarheid en meervoudige werking
4. Leg de uitkomst vast als basis voor het waarderingsprofiel in hoofdstuk 4

3.2 Overzicht per perspectief

De onderstaande tabel dient als compact keuzekader. De uitgebreide vragen en voorbeelden staan in bijlage 3.

Perspectief	Thema's	Mogelijke opgaven	Mogelijke kansen
Ruimtelijk	Routing, bereikbaarheid, woningvoorraad, ruimtelijke structuur, openbare ruimte, groen, energie en klimaat	Onlogische of onveilige routes; slechte toegankelijkheid; eenzijdige of verouderde woningvoorraad; onderbenutte ruimte; hittestress of wateroverlast; beperkte netcapaciteit	Betere loop- en fietsroutes; hergebruik en transformatie van ruimte; nieuwe woonmilieus; vergroening en klimaatadaptatie; duurzame mobiliteit; lokale energieoplossingen
Economisch	Functiemix, vastgoed, leegstand, ondernemerschap, voorzieningen en ondermijning	Leegstand en onderbenutting; monofunctionaliteit; kwetsbaar vastgoed; ontbrekende of bedreigde voorzieningen; beperkte investeringsbereidheid; risico op ondermijning	Functiemenging; transformatie van panden; nieuwe economische dragers; versterking van voorzieningen; meer bezoekers en langere verblijfsduur; samenwerking tussen ondernemers en eigenaren
Sociaal	Demografie, cohesie, veiligheid, leefkwaliteit, binding, voorzieningen en activiteiten	Vergrijzing of bevolkingskrimp; lage cohesie; onveiligheidsbeleving; voorzieningenverlies; geringe binding; uitsluiting van doelgroepen; seizoensdruk of overlast	Ontmoetingsplekken; passende voorzieningen; sterkere gemeenschapskracht; activiteiten voor verschillende doelgroepen; betere sociale veiligheid; grotere binding en participatie

3.3 Samenhang beoordelen

Opgaven en kansen staan zelden op zichzelf. Een betere route kan tegelijk de verblijfskwaliteit, veiligheid en economische activiteit versterken. Functiemenging kan leegstand verminderen, maar ook nieuwe eisen stellen aan bereikbaarheid, wonen en beheer.

Bespreek daarom:
- Welke opgaven elkaar versterken
- Waar opgaven of belangen met elkaar botsen
- Welke kans verschillende opgaven tegelijk kan oplossen
- Welke partijen nodig zijn om die samenhang te benutten
- Welke afhankelijkheden of randvoorwaarden de uitvoering beïnvloeden

De samenhang tussen de perspectieven is van belang omdat gebiedstransformatie meestal niet met één afzonderlijke maatregel tot stand komt. Ruimtelijke, economische en sociale ingrepen moeten elkaar ondersteunen.

3.4 Prioriteren

Niet elke opgave kan tegelijk worden aangepakt. Selecteer daarom een beperkt aantal prioriteiten. Beoordeel iedere opgave en kans aan de hand van vier criteria:

1. **Impact op brede waarde**
   In welke mate draagt de aanpak bij aan leefbaarheid, veiligheid, economie, gezondheid, klimaat, identiteit of sociale samenhang?
2. **Urgentie**
   Hoe snel moet worden gehandeld om verdere achteruitgang, risico's of waardeverlies te voorkomen?
3. **Haalbaarheid**
   Is uitvoering binnen de beoogde termijn mogelijk, gelet op middelen, draagvlak, regelgeving, eigendom en capaciteit?
4. **Meervoudige werking**
   Draagt de aanpak bij aan meerdere opgaven, waarden of doelgroepen tegelijk?

Geef voorrang aan ingrepen die passen bij het kernprofiel en meerdere waarden of doelgroepen tegelijk versterken. Je kan ze overzichtelijk in beeld brengen door onderstaande tabel te benutten.

Prioriteit	Opgave of kans	Perspectief	Waarom belangrijk?	Betrokken partijen
1				
2				
3				

3.5 Agenda van opgaven en kansen bij gebiedstransformatie

Dit hoofdstuk levert een compacte gebiedsagenda op, met prioritaire opgaven en de meest kansrijke ontwikkelrichtingen. Belangrijk is om ook de samenhang, betrokken partijen en belangrijkste onzekerheden vast te leggen. Je kan ervoor kiezen om prioriteit te geven aan een beperkt aantal kansen en opgaven, bijvoorbeeld door de drie belangrijkste te kiezen. Deze gebiedsagenda vormt de inhoudelijke ingang voor de keuze van waarden, indicatoren en meetmethoden in hoofdstuk 4. De onderstaande tabel kan een hulpmiddel zijn om de inzichten overzichtelijk te ordenen.

Onderdeel	Uitkomst voor deze kern
Drie prioritaire opgaven	
Drie belangrijkste kansen	
Belangrijkste samenhang	
Betrokken partijen	
Belangrijkste onzekerheden en randvoorwaarden	
Doorwerking naar hoofdstuk 4	

Notities

4. Brede waarde meetbaar maken

Brede waarde gaat over de effecten die een gebiedstransformatie oplevert voor bewoners, ondernemers, bezoekers, vastgoedeigenaren, maatschappelijke organisaties en de regio. Het gaat niet alleen om economische waarde, maar ook om leefbaarheid, veiligheid, gezondheid, identiteit, klimaatbestendigheid, bereikbaarheid en sociale samenhang.

Om brede waarde mee te kunnen nemen in besluitvorming, moet deze waarde concreet en toetsbaar worden gemaakt. Dat betekent niet dat alle waarden in euro's of cijfers hoeven te worden uitgedrukt. Wel moet duidelijk worden welke waarden voor deze kern belangrijk zijn, welke waarden onder druk staan, welke waarden door de transformatie kunnen groeien, hoe zichtbaar wordt of de transformatie effect heeft en welke informatie nodig is om daarover samen besluiten te nemen.

Dit hoofdstuk werkt daarom toe naar een waarderingsprofiel: een compacte samenvatting van de brede waarde die in deze kern dominant, kwetsbaar en kansrijk is. Dat waarderingsprofiel vormt de basis voor de waardestromen in hoofdstuk 5 en de openboekspelregels in hoofdstuk 6.

4.1 Het waarderingsprofiel

Het waarderingsprofiel ontstaat niet los van de gebiedsanalyse. Het bouwt voort op het kernprofiel uit hoofdstuk 2, de opgaven en kansen uit hoofdstuk 3 en de gezamenlijke keuze van partijen: welke waarden moeten in deze gebiedstransformatie centraal staan?

De werkwijze bestaat uit vier stappen:

1. Kies de relevante waarden
2. Maak die waarden concreet met indicatoren
3. Kies passende meetmethoden
4. Vat de uitkomst samen in een waarderingsprofiel.
   De essentie is dat waarden, indicatoren en meetmethoden niet als drie afzonderlijke lijsten worden behandeld, maar één samenhangende redenering vormen: wat vinden we belangrijk, waaraan zien we dat, en hoe maken we dat aannemelijk?

4.2 Waarden, indicatoren en meetmethoden in samenhang

Onderstaande matrix helpt om brede waarde compact en systematisch uit te werken. De matrix is geen volledige checklist die altijd helemaal ingevuld moet worden. Per kernprofiel kiezen betrokken partijen de waarden die ertoe doen. De uitgebreide toelichting, mogelijke databronnen en voorbeelden zijn opgenomen in bijlage 4.

Waardesoort	Voorbeelden van waarden	Mogelijke indicatoren	Mogelijke meetmethoden
Ruimtelijke waarde	Bereikbaarheid, routing, verblijfskwaliteit, openbare ruimte	Loopafstanden, OV-bereikbaarheid, toegankelijkheid, kwaliteit van routes en plekken	Gebiedsschouw, kaartanalyse, mobiliteitsdata, toegankelijkheidstoets
Economische waarde	Lokale economie, functiemenging, vastgoedwaarde, tegengaan van ondermijning	Leegstand, branchering, bezoekersaantallen, verblijfsduur, signalen van ondermijning	Locatus-data, ondernemersgesprekken, vastgoeddata, bezoekersdata, expert judgement
Sociale waarde	Veiligheid, cohesie, leefbaarheid, binding, voorzieningenkwaliteit	Veiligheidsbelevin, incidenten, gebruik van voorzieningen, participatie, ontmoetingsplekken	Bewonerssessies, enquêtes, gemeentelijke data, veiligheidsdata, participatieve mapping
Milieu- en klimaatwaarde	Vergroening, hittestressreductie, waterberging, CO_2-reductie	Hoeveelheid groen, schaduwpercentage, hittestressscore, waterbergend vermogen	Klimaatatlas, GIS-analyse, technische quickscan, ontwerpend onderzoek
Culturele waarde	Identiteit, erfgoed, lokale verhalen, herkenbaarheid	Aanwezig erfgoed, herkenbare plekken, culturele voorzieningen, waardering door gebruikers	Erfgoedinventarisatie, interviews, gebiedsateliers, expert judgement
Gezondheidswaarde	Luchtkwaliteit, beweegroutes, toegankelijkheid, gezonde leefomgeving	Luchtkwaliteit, geluid, wandel- en fietsroutes, nabijheid van groen	Gezondheidsdata, ruimtelijke analyse, gebiedsschouw, bewonerservaringen

4.3 Keuzes maken: wat wordt gemeten en waarom?

Niet elke waarde is in elke kern even belangrijk. Een dorpskern met vergrijzing vraagt om andere indicatoren dan een stedelijke centrumkern met leegstand en ondermijning. Daarom begint de waardering altijd bij het kernprofiel. De gekozen indicatoren moeten scherp genoeg zijn om verandering zichtbaar te maken en eenvoudig genoeg om door betrokken partijen te worden begrepen en gebruikt.

Bij het kiezen van waarden en indicatoren helpen vragen als: welke waarden zijn noodzakelijk om de kern goed te laten functioneren, welke waarden staan nu het meest onder druk, welke waarden kunnen door de transformatie groeien, welke indicatoren zijn begrijpelijk en meetbaar, en welke gegevens zijn nodig om investeringsbeslissingen beter te onderbouwen? In bijlage 4 is een overzicht van indicatoren opgenomen.

4.4 Meetmethoden combineren

Brede waarde vraagt bijna altijd om een combinatie van meetmethoden. Sommige effecten zijn goed in cijfers uit te drukken, zoals leegstand, bezoekersaantallen, incidenten of bereikbaarheid. Andere effecten vragen om kwalitatieve beoordeling, zoals identiteit, verblijfskwaliteit, sociale cohesie of hoe men veiligheid ervaart.

Daarom kiezen partijen per kernprofiel voor passende meetmethoden. Er zijn diverse methoden beschikbaar en de keuze voor een methode hangt sterk af van het kernprofiel, de waarden en de kansen en opgaven en de gewenste indicatoren. Voorbeelden van meetmethoden zijn opgenomen in bijlage 4, het betreft: data-analyse, gebiedsschouw, participatieve methoden, expert oordelen, een scorekaart brede waarde, MKBA-light of ontwerpend onderzoek.

Voor een kleine kern kan een compacte scorekaart met gebiedsschouw en enkele databronnen voldoende zijn; voor een grotere of complexere transformatie kan een uitgebreidere onderbouwing nodig zijn.

4.5 Het waarderingsprofiel opstellen

Het waarderingsprofiel brengt de analyse terug tot drie hoofdvragen: welke waarde is dominant, welke waarde is kwetsbaar en welke waarde is kansrijk? Dominante waarden zijn sterk bepalend voor het functioneren van de kern. Kwetsbare waarden staan onder druk of dreigen weg te vallen. Kansrijke waarden kunnen door de transformatie groeien. Je kan het profiel in beeld brengen door systematisch en overzichtelijk de uitkomsten voor de kern in een tabel op te nemen.

Onderdeel	Uitkomst voor de gebiedstransformatie van de kern
Kernprofiel	Bijvoorbeeld: stedelijke centrumkern + monofunctioneel + kwetsbaar
Dominante waarden	Bijvoorbeeld: veiligheid, bereikbaarheid, economische functie
Kwetsbare waarden	Bijvoorbeeld: leegstand, sociale cohesie, verblijfskwaliteit
Kansrijke waarden	Bijvoorbeeld: functiemenging, routing, vergroening, wonen boven winkels
Belangrijkste indicatoren	Bijvoorbeeld: leegstand, incidenten, bezoekersstromen, veiligheidsbeleving, functiemix
Meetmix	Bijvoorbeeld: Locatus-data, veiligheidsdata, gebiedsschouw, bewonerssessie, scorekaart brede waarde

4.6 Voorbeeld: stedelijke centrumkern met leegstand en ondermijning

Een stedelijke centrumkern heeft te maken met groeiende winkelleegstand, een eenzijdige economische structuur en signalen van ondermijning. Het kernprofiel kan worden omschreven als: stedelijke centrumkern + monofunctioneel + kwetsbaar. Voor deze kern richten partijen zich op veiligheid, economische diversiteit, verblijfskwaliteit en sociale cohesie.

Waarde	Indicatoren	Meetmethoden	Duiding
Veiligheid	Veiligheidsbeleving, incidenten, zichtbaarheid van toezicht, signalen van ondermijning	Veiligheidsdata, gesprekken met ondernemers en bewoners, expert oordeel	Veiligheid is dominant én kwetsbaar: zonder verbetering komt de transformatie moeilijk op gang.
Economische diversiteit	Leegstand, branchering, functiemenging, bezoekersaantallen	Locatus-data, ondernemersgesprekken, bezoekersdata	De economische basis is kwetsbaar door eenzijdigheid en leegstand.
Verblijfskwaliteit	Kwaliteit openbare ruimte, zitplekken, groen, routing, gebruik van pleinen	Gebiedsschouw, kaartanalyse, participatieve mapping	Verblijfskwaliteit is kansrijk: kleine ruimtelijke ingrepen kunnen veel effect hebben.
Sociale cohesie	Gebruik van voorzieningen, ontmoeting, participatie, binding	Bewonerssessies, gemeentelijke data, gebiedsateliers	Sociale waarde kan groeien wanneer de kern aantrekkelijker en veiliger wordt.

Notities

5. Waardestromen in beeld brengen

Wie profiteert, wie draagt bij en hoe beweegt brede waarde door de kern? Brede waarde wordt pas echt concreet als je weet wie ervan profiteert, wie eraan bijdraagt en waar de ontwikkeling vastloopt. Waardestromen laten zien:

- Wie waarde ontvangt (baathouders)
- Wie waarde levert (bijdragers)
- Hoe waarde zich verplaatst tussen partijen
- Waar waarde vastloopt of weglekt
- Waar waarde kan worden versterkt

Waardestromen worden door de gebruiker van dit werkboek bepaald, op basis van:
- Het kernprofiel (hoofdstuk 2)
- De opgaven & kansen (hoofdstuk 3)
- Het waarderingsprofiel (hoofdstuk 4)

Dit hoofdstuk biedt een kader om waardestromen te kunnen analyseren en in beeld te brengen.

5.1 Baathouders: wie ontvangt waarde?

Baathouders zijn de partijen die profiteren van de waarde die in de kern ontstaat. Ze kunnen direct profiteren (bijvoorbeeld ondernemers) of indirect (bijvoorbeeld bewoners die meer veiligheid ervaren).

Typische baathouders zijn:
- Bewoners: leefkwaliteit, veiligheid, voorzieningen, binding
- Ondernemers: omzet, bezoekers, economische diversiteit
- Vastgoedeigenaren: waardeontwikkeling, bezetting, transformatie
- Bezoekers: verblijfskwaliteit, routing, identiteit
- Gemeente: leefbaarheid, veiligheid, economische vitaliteit
- Maatschappelijke organisaties: zorg, onderwijs, cultuur, sport
- Regionale partners: bereikbaarheid, innovatie, toerisme
- Kennisinstellingen: campuswaarde, innovatieclusters

Hoofdvraag: welke baathouders zijn relevant voor deze kern (op basis van de resultaten van de voorgaande hoofdstukken)?

5.2 Bijdragers: wie levert waarde?

Bijdragers zijn de partijen die waarde aan een kern toevoegen. Ze investeren, organiseren, ondernemen, beheren/exploiteren of faciliteren.

Typische bijdragers:
- Gemeente: openbare ruimte, veiligheid, routing, beleid
- Ondernemers: voorzieningen, activiteiten, lokale economie
- Vastgoedeigenaren: investeringen, transformatie, beheer
- Bewoners: cohesie, participatie, sociale veiligheid
- Maatschappelijke organisaties: zorg, onderwijs, cultuur
- Regionale partners: OV, bereikbaarheid, toerisme
- Kennisinstellingen: innovatie, campusontwikkeling

Hoofdvraag: welke bijdragers zijn relevant voor deze kern (op basis van de resultaten van de voorgaande hoofdstukken)?

5.3 Waardestromen bepalen

Hoe beweegt waarde tussen baathouders en bijdragers?
Waardestromen beschrijven de relaties tussen baathouders en bijdragers. Ze maken zichtbaar:
- Wie waarde ontvangt
- Wie waarde levert
- Hoe waarde beweegt
- Waar waarde vastloopt
- Waar waarde kan worden versterkt

De relaties tussen bijdragers en baathouders breng je in beeld via de volgende stappen:

1. Neem het waarderingsprofiel (hoofdstuk 4)
Welke waarde is dominant, kwetsbaar, kansrijk?

2. Koppel die waarde aan baathouders
Wie ontvangt deze waarde?

3. Koppel die waarde aan bijdragers
Wie levert deze waarde?

4. Breng de waardestromen in kaart

Door baathouders en bijdragers te koppelen, ontstaat voor elke kern een unieke kaart van de waardestromen.
Voorbeeldstructuur (nader in te vullen):

- Gemeente → Bewoners: ...
- Ondernemers → Bewoners: ...
- Vastgoedeigenaren → Gemeente: ...
- Bewoners → Ondernemers: ...
- Regionale partners → Gemeente: ...

5.4 Waardelekkage en risico's

Waar verdwijnt waarde?

Betrokken partijen moeten in beeld brengen waar waarde weglekt of vastloopt.
Typische vormen van aantasting van waarde zijn bijvoorbeeld:

- Ondermijning: illegale circuits, waardeverlies, veiligheidsproblemen
- Leegstand: verlies van economische en sociale waarde
- Slechte routing: lage verblijfskwaliteit, minder bezoekers
- Seizoensdruk: spanningen tussen bewoners en bezoekers
- Kwetsbare sociale structuur: lage cohesie, lage veiligheid

5.5 Waardestromen in perspectief

5.5.1 Geografische waardestromen

Bereikbaarheid, routing, openbare ruimte, positie
Voorbeelden van geografische waardestromen:

- Gemeente → Bewoners: betere routing → hogere verblijfskwaliteit → meer veiligheid
- Gemeente → Ondernemers: betere bereikbaarheid → meer bezoekers → hogere omzet
- Gemeente → Vastgoedeigenaren: betere openbare ruimte → hogere vastgoedwaarde
- Regionale partners → Bewoners: betere OV-verbindingen → meer toegankelijkheid

Waar waarde kan vastlopen:

- Slechte routing → lage verblijfskwaliteit → minder bezoekers
- Slechte bereikbaarheid → minder economische activiteit
- Onaantrekkelijke openbare ruimte → lage sociale veiligheid

5.5.2 Economische waardestromen

Lokale economie, diversiteit, toerisme, innovatie, ondermijning
Voorbeelden van economische waardestromen:

- Ondernemers → Bewoners: voorzieningen → leefkwaliteit → binding
- Bezoekers → Ondernemers: toerisme → omzet → investeringsbereidheid
- Vastgoedeigenaren → Gemeente: transformatie → minder leegstand → meer veiligheid
- Kennisinstellingen → Regionale partners: innovatie → economische groei

Ondermijning als verstorende waardestroom

Ondermijning veroorzaakt:

- Waardelekkage naar illegale circuits
- Waardeverlies voor ondernemers
- Waardeverlies voor vastgoedeigenaren
- Veiligheidsproblemen voor bewoners
- Hogere kosten voor gemeente

5.5.3 Sociale waardestromen

Cohesie, veiligheid, leefbaarheid, demografie
Voorbeelden van sociale waardestromen:

- Bewoners → Gemeente: cohesie → minder incidenten → lagere veiligheidskosten
- Gemeente → Bewoners: veilige openbare ruimte → hogere leefkwaliteit
- Bewoners → Ondernemers: binding → lokale bestedingen → economische stabiliteit
- Maatschappelijke organisaties → Bewoners: zorg en onderwijs → sociale stabiliteit

Waar waarde kan vastlopen:

- Lage cohesie → lage veiligheid → lage verblijfskwaliteit
- Sociale kwetsbaarheid → lage economische activiteit
- Seizoensdruk → spanningen tussen bewoners en bezoekers

Met het in beeld brengen van de waarden en waardestromen van baathouders en bijdragers is de basis gelegd voor het ook financieel gaan beprijzen van de effecten van de transformatie. In het Actieplan van het Pact is het vastleggen van één methode om brede waarde in beeld te brengen een belangrijke stap om transformatieopgaven te versnellen. Dit werkboek biedt daarvoor een werkwijze die het mogelijk maakt om brede waarde bij gebiedstransformatie in beeld te brengen. Maar voor een goede uitvoering van de geformuleerde transformatie zijn ook spelregels nodig om het vertrouwen tussen de partners op te kunnen bouwen. Dit is onderwerp van hoofdstuk 6 van dit werkboek.

6. Openboekspelregels

Brede waarde ontstaat alleen wanneer partners transparant, voorspelbaar en gelijkwaardig samenwerken. Daarom werken we in dit hoofdstuk met spelregels: afspraken die zorgen dat brede waarde niet alleen wordt geanalyseerd, maar ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. In elke gebiedsontwikkeling is het belangrijk om vroegtijdig afspraken te maken over de spelregels voor de samenwerking.

Spelregels zijn geen juridische contracten, maar gedragsafspraken die de samenwerking sturen. Ze zijn gebaseerd op:
- Het kernprofiel
- De opgaven & kansen
- Het waarderingsprofiel
- De waardestromen

Spelregels zorgen dat partners:
- Verantwoordelijkheid nemen voor hun rol
- Inzicht geven in hun belangen
- Transparant zijn over kosten, baten en risico's
- Elkaar kunnen aanspreken
- Samen kunnen sturen op brede waarde

6.1 Doel van de spelregels

Spelregels hebben drie doelen:

1. Transparantie

Partners delen informatie die nodig is om brede waarde te realiseren:
- Kosten
- Baten
- Risico's
- Investeringen
- Beperkingen
- Afhankelijkheden

2. Gelijkwaardigheid

Iedere partner wordt erkend als:
- Baathouder
- Bijdrager
- Mede-eigenaar van de opgave

3. Voorspelbaarheid

Partners weten:
- Wat ze van elkaar kunnen verwachten
- Hoe besluiten worden genomen
- Hoe conflicten worden opgelost
- Hoe brede waarde wordt bewaakt

Spelregels moeten lang meegaan. Niet alleen bij het opstellen van initiatieven, maar ook in de exploitatiefase zijn spelregels nodig om afgesproken waarde daadwerkelijk waar te maken.

6.2 Spelregels per rol

Spelregels worden niet per soort kern ingevuld, dat doet de gebruiker zelf. Wel onderscheiden we spelregels per rol, omdat elke rol andere verantwoordelijkheden kent. Voor een aantal baathouders/bijdragers geven we in deze paragraaf wat voorbeelden.

6.2.1 Spelregels voor de gemeente

De gemeente:
- Werkt transparant over kosten, baten en risico's
- Maakt beleidsruimte inzichtelijk
- Deelt relevante data (veiligheid, mobiliteit, leegstand)
- Borgt veiligheid en toezicht
- Faciliteert routing, openbare ruimte en bereikbaarheid
- Bewaakt de balans tussen belangen van baathouders
- Voorkomt waardelekkage door het tegengaan van ondermijning
- Maakt besluitvorming voorspelbaar
- Bewaakt het publieke belang via toepassing van regelgeving

6.2.2 Spelregels voor ondernemers

Ondernemers:
- Zijn transparant over investeringen en verwachtingen
- Delen inzichten over bezoekers, omzet en trends
- Dragen bij aan leefbaarheid en veiligheid
- Werken mee aan economische diversiteit
- Realiseren werkgelegenheid
- Signaleren risico's op ondermijning
- Nemen verantwoordelijkheid voor hun rol in waardestromen

6.2.3 Spelregels voor vastgoedeigenaren

Vastgoedeigenaren:
- Zijn transparant over leegstand, plannen en investeringen
- Werken mee aan transformatie en functiemenging
- Dragen bij aan klimaatdoelen en verduurzaming
- Voorkomen dat panden kwetsbaar worden voor ondermijning
- Dragen bij aan verblijfskwaliteit
- Stemmen investeringen af op het kernprofiel

6.2.4 Spelregels voor bewoners

Bewoners:
- Dragen bij aan cohesie en sociale veiligheid
- Signaleren knelpunten in leefbaarheid
- Participeren in ontwikkeling en beheerfase van het initiatief
- Respecteren de balans tussen eigen belang en brede waarde
- Werken mee aan oplossingen die passen bij het kernprofiel

6.2.5 Spelregels voor maatschappelijke organisaties

Maatschappelijke organisaties:
- Delen inzichten over zorg, onderwijs, cultuur en sport
- Signaleren sociale kwetsbaarheid
- Dragen bij aan inclusiviteit
- Investeren in de realisatie van de brede waarde
- Werken mee aan oplossingen die passen bij demografie en sociale structuur

6.2.6 Spelregels voor regionale partners

Regionale partners:
- Zorgen voor bereikbaarheid en OV
- Ondersteunen regionale economische en sociale waarde
- Stemmen investeringen af op het kernprofiel
- Delen data over mobiliteit en regionale trends

6.3 Spelregels voor samenwerking

Naast spelregels die specifiek zijn voor de verschillende rollen van de individuele partners zijn er gezamenlijke spelregels die voor alle partners gelden.

1. Open Boek

Partners delen relevante informatie over:
- Kosten
- Baten
- Risico's
- Investeringen
- Beperkingen

2. Gedeelde verantwoordelijkheid

Brede waarde is een gezamenlijke opgave. Partners nemen verantwoordelijkheid voor hun deel van de waardestromen en houden daarbij het belang vanuit het grotere geheel in het oog.

3. Gelijkwaardigheid

Geen partner staat "boven" of "onder" de ander. Iedereen is baathouder én bijdrager.

4. Transparante besluitvorming

Besluiten worden genomen op basis van:
- Waarderingsprofiel
- Waardestromen
- Opgaven & kansen
- Kernprofiel

5. Aanspreekbaarheid

Partners kunnen elkaar aanspreken op:

- Afspraken
- Gedrag
- Bijdrage
- Transparantie

6. Voorspelbaarheid

Partners weten:

- Hoe besluiten worden genomen
- Hoe conflicten worden opgelost
- Hoe brede waarde wordt bewaakt

6.4 Selectie van spelregels

Niet alle spelregels zijn in elke kern compleet nodig. Het profiel van de kern en de complexiteit en veelheid van partijen zijn bepalend voor het concreet maken van afspraken. In sommige situaties werken partners al heel lang samen en is er veel onderling vertrouwen. Toch is het bij elke samenwerking rond gebiedstransformatie verstandig om expliciet af te spreken hoe de samenwerking is geregeld. Afspraken maken op het moment dat er al spanning is, is moeizaam.

Wees er dus op tijd bij en stel jezelf bijvoorbeeld de volgende vragen:

- Welke spelregels zijn essentieel voor deze kern?
- Welke rol vraagt extra aandacht?
- Waar zit het grootste risico op waardelekkage?
- Welke spelregels versterken brede waarde het meest?
- Welke afspraken moeten formeel worden vastgelegd?
- Wie bewaakt naleving?
- Hoe worden afspraken geëvalueerd?
- Hoe worden conflicten opgelost?

Notities

7. Toetsing in de praktijk: de Community of Practice

7.1 Waarom een Community of Practice?

Dit werkboek biedt een methode om gebiedstransformaties te analyseren vanuit het perspectief van brede waarde. Het helpt om gebiedslogica, opgaven, kansen, waarden en waardestromen, stakeholders en samenwerkingsafspraken systematisch in beeld te brengen.

De ambitie van het Pact voor Waardevolle Kernen gaat echter een stap verder. Het uiteindelijke doel is om brede waarde niet alleen zichtbaar te maken, maar deze ook mee te laten wegen in investeringsbeslissingen van zowel publieke als private partijen.
Daarom wordt een Community of Practice (CoP) ingericht. Deze CoP heeft het karakter van een *living lab*: een omgeving waarin partijen op basis van werkelijke praktijkcases gezamenlijk leren, experimenteren, kennis ontwikkelen en het instrumentarium van het Pact voor Waardevolle Kernen toetsen.

De Community of Practice bestaat uit een werkgroep van 12 tot 16 gemeentelijke (binnenstad)professionals. Gedurende een periode van vier maanden besteden zij elke maand circa drie dagen aan de CoP. Deze deelnemers gaan aan de slag met dit werkboek en passen dat toe op een aantal praktijkcasussen. Daarbij staat niet alleen de ontwikkeling van de betreffende (gebieds)transformaties centraal, maar ook de vraag of de methodiek van dit werkboek daadwerkelijk helpt om brede waarde inzichtelijk, vergelijkbaar en investeerbaar te maken.

De Community of Practice vervult drie functies:

1. Leren

Gezamenlijk ontwikkelen van kennis over gebiedstransformatie, brede waarde en samenwerking tussen publieke en private partijen.

2. Toetsen

Onderzoeken of de aanpak uit dit werkboek bruikbaar, werkbaar en voldoende compleet is voor toepassing in de praktijk.

3. Ontwikkelen

Doorontwikkelen van het instrumentarium van het Pact op basis van concrete ervaringen uit gebiedstransformaties. Op deze manier ontstaat niet alleen een betere werkwijze om gebiedstransformaties te beschrijven, maar ook meer inzicht in de vraag hoe brede waarde kan bijdragen aan haalbare en investeringsrijpe gebiedstransformaties.

7.2 Van Impulsaanpak naar brede businesscase

Binnen de Impulsaanpak Winkelgebieden stond de onrendabele top van een transformatie centraal. Het aantoonbare verschil tussen kosten en opbrengsten werd overbrugd door een publieke bijdrage.
Hoewel deze aanpak veel projecten heeft geholpen, roept zij ook nieuwe vragen op. Belangrijke vraag is of een benadering vanuit brede waarde positieve invloed kan hebben op de businesscase.
Gebiedstransformaties leveren vaak veel meer op dan alleen financiële opbrengsten voor één partij.
In dit werkboek is dat uitvoerig uitgewerkt. Deze opbrengsten landen vaak bij andere partijen dan degenen die investeren. De ambitie van het Pact is daarom om beter zichtbaar te maken:

- Welke waarde ontstaat
- Bij wie die waarde terechtkomt
- Welke partij investeert
- Welke partij profiteert
- En hoe kosten, opbrengsten en risico's beter met elkaar verbonden kunnen worden

De Community of Practice gaat helpen om deze relatie tussen brede waarde en financiële haalbaarheid beter te begrijpen. De Community of Practice volgt daarbij de logica van een gebiedstransformatie: eerst de opgave begrijpen, vervolgens samenwerking organiseren, daarna waarde en haalbaarheid verbinden en ten slotte komen tot uitvoering en borging.

7.3 Wat wordt in de Community of Practice getest?

De Community of Practice gebruikt echte gebiedstransformaties als leeromgeving.
De deelnemers werken in praktijkteams aan concrete casussen en gebruiken daarbij dit werkboek als analyse- en ontwerpinstrument.

Per casus wordt onderzocht (niet limitatief):

Gebiedslogica

- Is het kernprofiel voldoende scherp?
- Zijn de opgaven en kansen goed gekozen?
- Geeft de gebiedslogica richting aan de transformatie?

Waardering

- Welke waarden zijn dominant?
- Welke indicatoren blijken bruikbaar?
- Welke meetmethoden werken in de praktijk?

Waardestromen

- Welke partijen ontvangen waarde?
- Welke partijen dragen bij?
- Welke waardestromen zijn zichtbaar?
- Welke waardestromen blijven onzichtbaar?

Samenwerking

- Welke afspraken zijn nodig?
- Welke spelregels vergroten vertrouwen?
- Welke vormen van publiek-private samenwerking blijken effectief?

7.4 Gewenste opbrengsten van de Community of Practice

De Community of Practice heeft drie soorten opbrengsten.

1. Verbetering van de methode van in kaart brengen van het effect van een gebiedstransformatie

De praktijkervaring wordt gebruikt om het instrumentarium verder te ontwikkelen.
Hieruit volgt onder meer:

- Aanscherping van definities
- Verbetering van methoden en te gebruiken invulschema's
- Selectie van bruikbare indicatoren
- Verduidelijking van waardestromen
- Keuze voor een beperkte en werkbare basisset

Ook wordt duidelijk welke onderdelen:

- Verplicht zijn voor iedere projectbeschrijving
- Facultatief zijn
- Afhankelijk zijn van het type kern of de aard van de transformatie

2. Ontwikkeling van een brede businesscase

Per casus wordt onderzocht hoe brede maatschappelijke waarde zich verhoudt tot:

- Investeringen
- Opbrengsten
- Risico's
- Exploitatie
- Financierbaarheid

Hiermee ontstaat een eerste beeld van de wijze waarop brede waarde kan bijdragen aan een beter onderbouwde businesscase.

3. Nieuwe samenwerkingsvormen

De praktijkcasussen leveren inzicht op in:

- Eigenaarschap
- Governance
- Publieke en private rollen
- Verdeling van kosten en baten
- Randvoorwaarden voor investeringsbereidheid

Deze lessen vormen belangrijke bouwstenen voor de verdere ontwikkeling van het Pact en de mogelijke inrichting van een landelijke aanpak die start in 2028.

7.5 Naar een investeringsrijpe gebiedstransformatie

De Community of Practice moet uiteindelijk antwoord geven op een centrale vraag:
Helpt de combinatie van gebiedslogica, brede waarde, waardestromen en openboekspelregels om een gebiedstransformatie beter uitvoerbaar en financierbaar te maken?

Wanneer de aanpak slaagt, ontstaat een instrument waarmee partijen:

- Een gebiedstransformatie op vergelijkbare wijze kunnen beschrijven
- Inzicht krijgen in de maatschappelijke en economische waarde
- De belangen van betrokken partijen beter kunnen verbinden
- Investeringsbeslissingen transparanter kunnen maken
- En sneller kunnen komen tot investeringsrijpe projecten

De resultaten van de Community of Practice vormen daarmee een belangrijke stap in de verdere ontwikkeling van het Pact voor Waardevolle Kernen en de uitwerking van een nieuwe generatie gebiedsgerichte businesscases.

De Community of Practice vormt daarmee de brug tussen het ontwikkelen van het instrumentarium van het Pact en de bruikbaarheid ervan in concrete casussen, waarbij we de kennis en ervaring van de Impulsaanpak benutten en verder uitbouwen.

Bijlage 1 Schriftelijke bronnen gebruikt bij dit werkboek

Er is al veel relevant materiaal over brede waarde en gebiedstransformaties te vinden. Binnen de City Deal Dynamische Binnensteden en het netwerk van Platform31 is actuele literatuur beschikbaar. Voor de voorbereiding bij de workshops van pijler B hebben we gekozen voor het gebruik van een aantal bronnen. We hebben met hulp van AI selecties uit deze bronnen gemaakt en daarmee dit conceptwerkboek ontwikkeld.

1. BRO – Regelkamer / Sturen op Branchering
Link: https://citydealbinnensteden.nl/kennisitem/sturen-op-branchering-de-regelkamer

2. Decisio – Maatschappelijke waarde van binnenstedelijke transformatie
Link: https://citydealbinnensteden.nl/kennisitem/maatschappelijke-waarde-transformatie-binnensteden/

3. Platform31 – Beter benutten van leegstaande ruimte
Link: https://www.platform31.nl/artikelen/beter-benutten-van-leegstaande-ruimte-rondom-winkels

4. Programma stedelijke transformatie, Platform31 en TU Delft - Financiering van gebiedstransformatie, Strategieën voor het toepassen van verschillende financieringsvormen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Link: Essay_Financiering_van_gebiedstransformatie, platform 31-1591169763.pdf

5. Decisio – de methode "Wikken en Wegen" bevat een samenvatting van een eenvoudige MKBA schematisch weergegeven in de: Maatschappelijke en economische Beslisboom Link: https://decisio.nl/wp-content/uploads/Beslisboom-afwegingen

6. Retailagenda, het Actieplan voor Waardevolle Kernen, Link: Pact voor Waardevolle kernen - Retailland, 2026

7. Ministerie van Economische Zaken; De voortgangsrapportage van de impulsaanpak winkelgebieden, Link: Voortgangsrapportage Impulsaanpak Winkelgebieden 2026 - Retailland

Bijlage 2 Definities kerntypen hoofdstuk 2

Geografisch perspectief: aspecten die van belang zijn bij het zicht krijgen op het ruimtelijke kerntype zijn:

- Ligging in het netwerk (lokaal en regionaal)
- Ruimtelijke structuur (centrum, schil, aanloopstraten, woongebieden)
- Type woningen en woonmilieus
- Dichtheid en verkaveling (groen w.o. tuinen, pleinen, parken)
- Logica van plekken en routes
- Historische ontwikkeling

Tabel 1 Overzicht geografische kerntypen met definitie en beknopte opsomming kenmerken

Geografisch kerntype	Korte definitie	Wat kenmerkt dit type?
Regionale centrumkern	Kern met een bovenlokale functie en een breed verzorgingsgebied.	Grote diversiteit aan voorzieningen, hoge bezoekersdruk, regionale rol in mobiliteit en economie.
Stedelijke centrumkern	Compact, intensief gebruikt stedelijk centrum.	Hoge ruimtedruk, menging van functies, mobiliteitsknelpunten, noodzaak tot verblijfskwaliteit.
Dorpskern	Lokale leefkern met basisvoorzieningen en sterke gemeenschapsstructuur.	Kleinschalig, sociaal hecht, kwetsbaar voor voorzieningenverlies, vaak seizoensinvloeden.
Groeikern	Kern in ontwikkeling of uitbreiding.	Woningbouwopgave, nieuwe infrastructuur, opschaling van voorzieningen, demografische groei.
Krimp- of aandachtskern	Kern met demografische of economische terugloop.	Leegstand, verouderd vastgoed, druk op voorzieningen, noodzaak tot compacter en toekomstbestendig centrum.
Aanloopstraat / schilgebied	Overgangsgebied rondom centrumgebieden.	Menging van functies, risico op monocultuur of ondermijning, belangrijke routing- en verblijfszones.

Het economisch perspectief kunnen we beschrijven aan de hand van de aard van de economische hoofdfunctie c.q. de bedrijvigheid.

Tabel 2 Overzicht economische kerntypen: naar kenmerken en vragen die de functie typeren.

Type		Wat kenmerkt dit type?	Typische vragen
Monofunctionele kern		Leunt sterk op één functie (bijv. retail, gespecialiseerde bedrijvigheid)	Welke functie domineert? Wat ontbreekt en kan groeien?
Gemengde kern		Wonen, werken en voorzieningen in balans	Hoe werkt de mix? Wat versterkt elkaar; perspectief?
Toeristische kern		Seizoensfuncties, bezoekdominantie, speciale attracties	Hoe beïnvloedt toerisme leefbaarheid en economie?
Campus- of kennisgerelateerde kern		Onderwijs, R&D, innovatieve bedrijven, hbo- en wo-instellingen	Hoe werkt de kennislogica? Wie zijn de dragers?

Het sociale perspectief kunnen we beschrijven aan de hand van de bewoners qua leeftijd, verhuisbewegingen, sociaaleconomische opbouw en toeristische dynamiek.

Tabel 3 Overzicht sociale kerntypen; naar kenmerken en vragen die de bewoning typeren.

Type	Wat kenmerkt dit type?	Typische vragen
Stabiele woonkern	Evenwichtige demografie, weinig verhuisdynamiek	Hoe behoud je leefbaarheid en basisvoorzieningen?
Vergrijzende kern	Aandeel ouderen groeit, voorzieningen onder druk	Wat betekent dit voor mobiliteit, zorg en ontmoetingsplekken?
Jonge kern	Veel starters, gezinnen, groeiende vraag naar voorzieningen	Hoe ondersteun je groei en binding?
Kwetsbare kern	Lage sociaaleconomische status, beperkte veerkracht	Wat is nodig om brede waarde te versterken?
Gemengde kern	Diversiteit in leeftijd, achtergrond en huishoudens	Hoe benut je de kracht van diversiteit?
Seizoenskern	Grote verschillen tussen hoog- en laagseizoen	Hoe houd je balans tussen bewoners en bezoekers?

Bijlage 3 Verdieping Opgaven & kansen

Deze bijlage hoort bij hoofdstuk 3. Gebruik de vragen als keuzemenu: alleen de onderwerpen en vragen die passen bij het kernprofiel en de gebiedsopgave hoeven te worden uitgewerkt.
De vragen zijn bedoeld om gesprekken, gebiedsschouwen, analyses en werksessies te structureren. Zij vormen geen verplichte uitputtende checklist.

3.1 Ruimtelijk perspectief

Vragen die je kan stellen om kansen en opgaven vanuit het ruimtelijk perspectief te doordenken:

Routing en logica van plekken

- Waar lopen mensen logisch door de kern en waar niet?
- Welke plekken worden vermeden en waarom?
- Welke routes zijn onveilig, onaantrekkelijk of moeilijk toegankelijk?
- Waar kan een verbeterde route verschillende functies met elkaar verbinden?
- Welke plekken hebben potentie als verblijfs- of ontmoetingsplek?
- Waar kan betere routing tegelijk veiligheid en economische activiteit versterken?

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

- Hoe bereiken bewoners, werknemers, bezoekers, jongeren en ouderen de kern?
- Welke delen van het gebied zijn slecht bereikbaar en voor wie?
- Waar ontstaan mobiliteits-, parkeer- of logistieke knelpunten?
- Welke routes zijn niet goed toegankelijk voor mensen met een beperking?
- Welke verbetering in bereikbaarheid heeft het grootste effect op het functioneren van de kern?
- Welke rol spelen openbaar vervoer, fiets, lopen, auto en deelmobiliteit?

Wonen en woningvoorraad

- Hoe sluit de woningvoorraad aan op de huidige en toekomstige demografie?
- Waar is de woningvoorraad te eenzijdig, verouderd of niet toegankelijk?
- Welke doelgroepen kunnen onvoldoende passende woonruimte vinden?
- Welke panden of gebieden zijn geschikt voor woningaanpassing of transformatie?
- Waar liggen kansen voor wonen boven winkels of andere vormen van functiemenging?
- Welke nieuwe woonmilieus kunnen de binding met de kern versterken?

Ruimtelijke structuur en vastgoed

- Welke delen functioneren als centrum, schil, aanloopstraat of woongebied?
- Waar is de ruimtelijke structuur helder en waar is deze versnipperd?
- Welke panden, kavels of openbare ruimten zijn onderbenut?
- Welke plekken kunnen een nieuwe of intensievere functie krijgen?
- Waar belemmert versnipperd eigendom de transformatie?
- Welke ruimtelijke ingreep kan meerdere opgaven tegelijk oplossen?

Groen en klimaatadaptatie

- Waar ontbreekt groen, schaduw of waterberging?
- Welke plekken zijn gevoelig voor hittestress of wateroverlast?
- Waar kan vergroening bijdragen aan verblijfskwaliteit, gezondheid en veiligheid?
- Welke delen van de kern kunnen met relatief kleine ingrepen worden vergroend?
- Waar kunnen groen, spelen, ontmoeten en bewegen worden gecombineerd?
- Welke maatregelen zijn nodig om de kern klimaatbestendiger te maken?

Energie, netcongestie en stikstof

- Welke functies of ontwikkelingen worden beperkt door netcongestie?
- Welke panden of gebieden zijn kansrijk voor collectieve verduurzaming?
- Waar zijn lokale oplossingen mogelijk, zoals energieopslag of een energiehub?
- Welke ontwikkelingen worden beïnvloed door stikstofbeperkingen?
- Welke alternatieven zijn denkbaar als een voorgenomen ontwikkeling niet haalbaar is?
- Hoe beïnvloeden energie- en milieubeperkingen de ruimtelijke en economische kansen?

3.2 Economisch perspectief

Vragen die je kan stellen om kansen en opgaven vanuit het economisch perspectief te doordenken:

Functies en diversiteit

- Welke functies dragen de kern economisch?
- Welke functies ontbreken of zijn oververtegenwoordigd?
- Welke functies versterken elkaar?
- Waar is functiemenging kansrijk?
- Hoe verandert het gebruik van de kern gedurende de dag, week of het seizoen?
- Welke functies passen bij het kernprofiel en het gewenste toekomstperspectief?

Vastgoed, leegstand en transformatie

- Welke panden zijn leeg, kwetsbaar of onderbenut?
- Welke leegstand is tijdelijk en welke structureel?
- Welke panden hebben potentie voor transformatie?
- Welke panden kunnen op korte termijn een nieuwe functie krijgen?
- Hoe toekomstbestendig is de huidige vastgoedstructuur?
- Welke investeringen zijn nodig om transformatie mogelijk te maken?

Ondernemers en voorzieningen

- Welke ondernemers en voorzieningen zijn dragend voor de kern?
- Welke ondernemers of voorzieningen staan onder druk en waarom?
- Welke voorzieningen zijn noodzakelijk voor bewoners, bezoekers of werknemers?
- Welke voorzieningen ontbreken?
- Welke samenwerking tussen ondernemers, eigenaren en gemeente is nodig?
- Waar kan nieuwe economische activiteit ontstaan?

Bezoekers en verblijf

- Welke doelgroepen bezoeken de kern?
- Op welke momenten komen bezoekers en hoe lang verblijven zij?
- Welke plekken en functies trekken bezoekers?
- Waar kunnen routing en verblijfskwaliteit het bezoek versterken?
- Welke economische kansen ontstaan door evenementen, toerisme of nieuwe woonmilieus?
- Waar ontstaat spanning tussen bezoekerseconomie en leefbaarheid?

Ondermijning en economische kwetsbaarheid

- Waar zijn signalen van ondermijning zichtbaar?
- Welke panden of gebieden zijn kwetsbaar door leegstand of weinig toezicht?
- Welke vormen van bedrijvigheid zijn niet goed verklaarbaar?
- Waar leidt ondermijning tot waardeverlies, overlast of onveiligheid?
- Welke partijen kunnen signaleren, voorkomen of ingrijpen?
- Welke legale functies kunnen kwetsbare plekken opnieuw activeren?

3.3 Sociaal perspectief

Vragen die je kan stellen om kansen en opgaven vanuit het sociaal perspectief te doordenken:

Demografie en samenstelling

- Welke groepen wonen en verblijven in het gebied?
- Welke groepen groeien en welke krimpen?
- Welke behoeften volgen uit vergrijzing, ontgroening of bevolkingsgroei?
- Hoe stabiel is de bewoning?
- Welke groepen zijn onvoldoende vertegenwoordigd of worden onvoldoende bereikt?
- Wat betekent de demografische ontwikkeling voor wonen, voorzieningen en openbare ruimte?

Cohesie en gemeenschapskracht

- Hoe sterk is de onderlinge verbondenheid?
- Waar is gemeenschapskracht zichtbaar?
- Welke groepen zijn minder verbonden met de kern?
- Welke plekken of activiteiten dragen bij aan ontmoeting?
- Welke organisaties of netwerken spelen een verbindende rol?
- Hoe kan de transformatie bestaande initiatieven of netwerken versterken?

Veiligheid

- Welke plekken worden als onveilig ervaren en waarom?
- Welke groepen ervaren de meeste onveiligheid?
- Waar ontstaan incidenten, overlast of spanningen?
- Welke invloed hebben leegstand, routing, verlichting en toezicht?
- Welke ruimtelijke of sociale ingrepen kunnen de veiligheid verbeteren?
- Welke partijen zijn nodig voor een gezamenlijke veiligheidsaanpak?

Leefkwaliteit en binding

- Welke plekken zijn aantrekkelijk om te wonen en te verblijven?
- Welke plekken zijn onaantrekkelijk, rommelig, druk of onderbenut?
- Wat bindt bewoners, ondernemers en bezoekers aan de kern?
- Welke groepen dreigen de kern te verlaten?
- Welke voorzieningen, woningen of activiteiten kunnen de binding versterken?
- Welke kleine ingrepen kunnen de leefkwaliteit zichtbaar verbeteren?

Voorzieningen

- Welke voorzieningen zijn cruciaal voor zorg, onderwijs, cultuur, sport, jeugd en ouderen?
- Welke voorzieningen ontbreken of staan onder druk?
- Welke voorzieningen worden weinig gebruikt en waarom?
- Hoe sluiten de voorzieningen aan op de demografie en woningvoorraad?
- Welke voorzieningen kunnen meerdere maatschappelijke functies combineren?
- Welke aanpassingen kunnen de toegankelijkheid en het gebruik verbeteren?

Activiteiten en evenementen

- Welke activiteiten en evenementen dragen sociaal of economisch bij?
- Welke activiteiten versterken identiteit, cohesie en lokale trots?
- Welke doelgroepen worden bereikt en welke niet?
- Waar veroorzaken evenementen druk, overlast of onveiligheid?
- Welke plekken zijn geschikt voor activiteiten en evenementen?
- Welke nieuwe activiteiten passen logisch bij het kernprofiel?

3.4 Samenhang tussen de perspectieven

Gebruik bijvoorbeeld de volgende vragen om verbanden zichtbaar te maken:

- Welke ruimtelijke opgave belemmert economische ontwikkeling?
- Welke economische ontwikkeling kan een sociale opgave helpen oplossen?
- Welke sociale kwetsbaarheid heeft een ruimtelijke oorzaak?
- Welke kans versterkt zowel economie, leefbaarheid als veiligheid?
- Waar botsen belangen van bewoners, bezoekers, ondernemers of eigenaren?
- Welke maatregel levert voor meerdere partijen baten op?
- Welke opgave vraagt lokale samenwerking en welke vraagt regionale samenwerking?
- Waar bestaat het risico dat een oplossing voor de ene opgave een andere opgave vergroot?

3.5 Voorbeeld van samenhang

Een leegstaand winkelpand is economisch een opgave, maar kan ruimtelijk een kans zijn voor wonen, een maatschappelijke voorziening of een ontmoetingsplek.
De transformatie kan tegelijkertijd:

- Leegstand verminderen
- Sociale veiligheid vergroten
- Nieuwe doelgroepen aan de kern binden
- De verblijfskwaliteit versterken
- Voorzieningen toevoegen
- Vastgoedwaarde en investeringsbereidheid ondersteunen

Dit voorbeeld laat zien waarom prioritering altijd over de samenhang tussen de drie perspectieven gaat. De keuze voor een maatregel wordt niet alleen bepaald door één probleem, maar door de combinatie van effecten, betrokken partijen en waarden die kunnen ontstaan.

3.6 Inventarisatieschema

Perspectief	Thema	Opgave	Kans	Bron of waarneming	Betrokken partijen
Ruimtelijk					
Economisch					
Sociaal					

Notities

Bijlage 4 Verdieping waarden, indicatoren en meetmethoden

Deze bijlage hoort bij hoofdstuk 4, Brede waarde meetbaar maken. De hoofdtekst beschrijft de methodiek op hoofdlijnen. Deze bijlage biedt extra bouwstenen voor gebruikers die waarden, indicatoren en meetmethoden verder willen uitwerken.

4.1 Overzicht waarden, indicatoren en meetmethoden

De onderstaande tabel is bedoeld als keuzemenu. Niet alle waarden en indicatoren hoeven te worden gebruikt. Per kernprofiel bepalen betrokken partijen welke waarden relevant zijn en welke indicatoren voldoende scherp, begrijpelijk en meetbaar zijn.

Waardesoort	Mogelijke waarden	Mogelijke indicatoren	Mogelijke meetmethoden	Mogelijke bronnen
Ruimtelijke waarde	Bereikbaarheid, routing, verblijfskwaliteit, openbare ruimte, toegankelijkheid	Loopafstanden, OV-frequentie, kwaliteit looproutes, zitplekken, groen, verlichting	Gebiedsschouw, kaartanalyse, mobiliteitsanalyse, toegankelijkheidstoets	Gemeentelijke kaarten, mobiliteitsdata, OV-data, parkeerdata, observaties
Economische waarde	Lokale economie, functiemenging, economische diversiteit, vastgoedwaarde, ondernemerschap	Leegstand, branchering, functiemix, bezoekersaantallen, verblijfsduur, huurwaarde	Data-analyse, ondernemersgesprekken, vastgoedanalyse, bezoekersmetingen	Locatus-data, ondernemersverenigingen, vastgoeddata, bezoekersdata, onderzoek koopstromen
Sociale waarde	Veiligheid, sociale cohesie, leefbaarheid, binding, voorzieningenkwaliteit	Veiligheidsbeleving, incidenten, gebruik voorzieningen, participatie, verhuisdynamiek	Bewonersenquête, bewonerssessies, straatinterviews	Gemeente, politie, wijkteams, welzijnsorganisaties, bewonersgroepen
Milieu- en klimaatwaarde	Vergroening, hittestressreductie, waterberging, duurzame mobiliteit, energieprestatie	Hoeveelheid groen, boomkroonbedekking, schaduwpercentage, hittestressscore	GIS-analyse, klimaatatlas, technische quickscan, gebiedsschouw	Klimaatatlas, gemeentelijke klimaatkaarten, energiegegevens, waterschap
Culturele waarde	Identiteit, erfgoed, lokale verhalen, herkenbaarheid, lokale trots	Erfgoed, historische structuren, herkenbare plekken, culturele voorzieningen	Erfgoedinventarisatie, interviews, gebiedsateliers, expertoordeel, aantal bezoekers evenementen	Erfgoedregister, cultuurhistorische kaarten, historische verenigingen

Waardesoort	Mogelijke waarden	Mogelijke indicatoren	Mogelijke meetmethoden	Mogelijke bronnen
Gezondheidswaarde	Gezonde leefomgeving, luchtkwaliteit, beweegroutes, toegankelijkheid, geluid	Luchtkwaliteit, geluidbelasting, wandel- en fietsroutes, nabijheid van groen	Gezondheidsdata, ruimtelijke analyse, gebiedsschouw, toegankelijkheidstoets	GGD-data, RIVM-data, gemeentelijke gezondheidsprofielen, bewonerssessies

4.2 Waarde in beeld in een aantal stappen

Gebruik de vragen hieronder om te bepalen of een waarde relevant is, onder druk staat of kansrijk is.

4.2.1 Stap 1: Waardesoorten bepalen

Welke soorten waarde zijn relevant voor deze kern?
Waardesoorten zijn de inhoudelijke categorieën waarin brede waarde zichtbaar wordt. Ze komen voort uit het kernprofiel en de opgaven & kansen.
De waardesoorten die in kernen het meest voorkomen:
Ruimtelijke waarde:
- Bereikbaarheid
- Routing
- Verblijfskwaliteit
- Openbare ruimte
- Ruimte voor functies

Economische waarde:
- Lokale economie
- Economische diversiteit
- Toeristische waarde
- Innovatiekracht
- Vastgoedwaarde
- Veiligheid tegen ondermijning

Sociale waarde:
- Cohesie
- Leefbaarheid
- Demografie
- Veiligheid
- Binding

Milieu- & klimaatwaarde:
- Vergroening
- Hittestress
- Waterberging
- CO_2-reductie

Culturele waarde:
- Identiteit
- Erfgoed
- Lokale verhalen

Gezondheidswaarde:
- Luchtkwaliteit
- Beweegroutes
- Toegankelijkheid

Prioriteer de waardesoorten die logisch zijn voor het kernprofiel. Betrokken partijen moeten het hier over eens worden, want zij beoordelen samen de relevantie en de omvang van investeringen in de transformatie.

4.2.2 Stap 2: Indicatoren kiezen

Hoe maak je brede waarde concreet?
Indicatoren maken concreet wat anders abstract blijft. Ze kunnen kwantitatief (cijfers) of kwalitatief (beleving, oordeel) zijn. Hieronder staan indicatoren die de verschillende waarden operationaliseren/meetbaar maken. Te denken valt aan:

Ruimtelijke waarde:
- Bereikbaarheid (OV-frequentie, loopafstanden)
- Routing (logische looplijnen, toegankelijkheid)
- Verblijfskwaliteit (zitplekken, groen, schaduw)
- Leegstand in de openbare ruimte (visuele kwaliteit)

Economische waarde:
- Leegstandspercentage
- Diversiteit van functies (brancheringsindex)
- Bezoekersaantallen
- Verblijfsduur
- Omzetontwikkeling
- Vastgoedwaarde
- Signalen van ondermijning (kwalitatief + data)

Sociale waarde:
- Veiligheidsbeleving
- Incidenten (politie, gemeente)
- Sociale cohesie (participatie, verenigingsleven)
- Demografie (vergrijzing, jongeren, diversiteit)
- Verhuisdynamiek
- Binding (blijven wonen)

Milieu- & klimaatwaarde:
- Hittestressscore
- Hoeveelheid groen
- Waterberging
- CO_2-reductie
- Schaduwpercentages

Culturele waarde:
- Erfgoedkwaliteit
- Identiteitsscore (kwalitatief)
- Culturele voorzieningen

Gezondheidswaarde:
- Luchtkwaliteit
- Beweegroutes
- Toegankelijkheid voor kwetsbare groepen

Indicatoren worden per kernprofiel gekozen en moeten passen bij het gekozen profiel en de prioritering.

4.2.3 Stap 3: Meetmethoden toepassen

Hoe beoordeel je de indicatoren?
Meetmethoden helpen om indicatoren te duiden, te vergelijken en te beoordelen.
Hieronder staan methoden die in kernen het meest bruikbaar zijn. Voor het Pact is het nodig om overeenstemming te bereiken over de methoden die we willen hanteren voor alle projecten (generiek). Vraag is welke dat moeten zijn. In geval van de impulsaanpak is door RVO gewerkt met een vast invulformulier en beoordeling door experts. Op basis van die ervaring is een nadere verbijzondering van de te kiezen methoden mogelijk. Mogelijke methoden zijn:

1. Data-analyse (kwantitatief)

Geschikt voor harde cijfers en trends.
Voorbeelden:
- Locatus-data (leegstand, branchering)
- CBS-data (demografie, economie)
- Mobiliteitsdata (loopstromen, fietsdruk)
- Veiligheidsdata (incidenten, meldingen)
- Vastgoeddata (huurprijzen, waardeontwikkeling)

2. MKBA-light (maatschappelijke kosten-batenanalyse)

Een lichte variant van MKBA, geschikt voor kernen.
Wat kun je hiermee doen:
- Maatschappelijke baten zichtbaar maken
- Effecten vertalen naar financiële logica
- Scenario's vergelijken

3. Scorekaart Brede Waarde (combinatie)

Een scorekaart combineert kwantitatieve en kwalitatieve inzichten.
Hoe werkt het:
- Per waardesoort kies je 3 tot 5 indicatoren
- Partners scoren de indicatoren op impact
- Scores worden visueel weergegeven (bijv. spinnenwebdiagram)

4. Expert judgement (kwalitatief)

Experts beoordelen effecten die moeilijk meetbaar zijn.
Voorbeelden:
- Verblijfskwaliteit
- Identiteit en cultuur
- Sociale cohesie
- Ondermijning (risicobeoordeling)

5. Participatieve methoden (bewoners & ondernemers)

Brede waarde wordt sterker als je mensen betrekt.
Voorbeelden:
- Straatinterviews
- Ondernemerspanels
- Bewonerssessies
- Participatieve mapping

6. Ontwerpend onderzoek

Ontwerpers verkennen toekomstscenario's en effecten.
Voorbeelden:

- Vergroening van straten
- Herinrichting van pleinen
- Mobiliteitsconcepten
- Gezondheidseffecten van de transformatie doordenken

4.2.4 Voorbeeld – Waardering van een kernprofiel

Om te illustreren wat de gekozen waarden en profilering in de praktijk betekenen, hoe je deze concreet en meetbaar maakt, geven we hier een voorbeeld voor een stedelijke centrumkern.

Deze kern heeft als profiel: monofunctioneel + kwetsbaar als gevolg van groeiende winkelleegstand en toenemende ondermijning. De uitwerking van de vier stappen in dit hoofdstuk levert het volgende kernprofiel op:

1. Waardesoorten:

- Ruimtelijk: routing, verblijfskwaliteit
- Economisch: leegstand, ondermijning
- Sociaal: veiligheid, cohesie

2. Indicatoren:

- Leegstand (%)
- Veiligheidsbeleving
- Incidenten
- Routingscore
- Diversiteit van functies

3. Meetmethoden:

- Locatus-data
- Veiligheidsdata
- Scorekaart brede waarde
- Expert judgement ondermijning

4. Waarderingsprofiel:

- Dominant: veiligheid
- Kwetsbaar: economische diversiteit
- Kansrijk: woonopgave, routing en verblijfskwaliteit
- Luchtkwaliteit, beweegroutes en toegankelijkheid

4.3 Invulschema waarderingsprofiel

Onderdeel	Uitkomst voor deze kern
Naam kern / gebied	
Kernprofiel	
Belangrijkste opgaven	
Belangrijkste kansen	
Dominante waarden	
Kwetsbare waarden	
Kansrijke waarden	
Belangrijkste indicatoren	
Gekozen meetmethoden	
Aandachtspunten voor besluitvorming	

Het waarderingsprofiel vormt de inhoudelijke basis voor waardestromen (hoofdstuk 5) en de spelregels die de partijen willen hanteren voor de samenwerking en het bouwen van vertrouwen (hoofdstuk 6).

Notities

Retailagenda

CITY DEAL Dynamische Binnensteden