

Fonds- en platformvorming voor meervoudige herontwikkeling van voormalige stortplaatsen en IBC-locaties

20 januari 2026

Aanleiding en maatschappelijke context

Publieke ruimte onder druk, onbenut potentieel

- Door heel Nederland liggen duizenden IBC (Isoleren, Beheersen, Controleren)-locaties en voormalige stortplaatsen die nauwelijks worden benut, terwijl de druk op de fysieke leefomgeving sterk toeneemt.
- Deze locaties vertegenwoordigen een grote ruimtelijke en maatschappelijke potentie, maar blijven vaak buiten beeld bij reguliere gebiedsontwikkeling.
- Langdurige nazorgverplichtingen, onzekerheden over kosten en versnipperde verantwoordelijkheden zorgen ervoor dat herontwikkeling stakt.
- Voor overheden vormt dit een structurele opgave die vraagt om nieuwe vormen van regie, samenwerking en financiering.

Type locatie	Aantal locaties	Oppervlakte (ha)
IBC-locaties	ca. 26.000	ca. 42.600
Voormalige stortplaatsen	ca. 9.800	ca. 29.300
Overlap IBC / stortplaatsen	–	ca. 6.600
Totaal	–	ca. 65.300

Bron: Mulder F. en Roovers G. (2025), Analyse aantallen en potenties nazorg- en stortlocaties in Nederland

Onderzoek stortplaatsen en IBC-locaties

Focus & onderzoeksvragen

- **Onbenut potentieel**
- **Geen sluitende business case**
- **Meervoudig ontwikkelen als oplossing**
- **Meervoudigheid, complexiteit**
- **Ontwikkelen stukt**

Centrale onderzoeksvraag

- Kan een investeringsfonds of -platform kansen bieden om meervoudige herontwikkeling van IBC-locaties en voormalige stortplaatsen te versnellen?

Onderzoeksvragen

- Wat kan meervoudigheid betekenen voor de mogelijkheden voor herontwikkeling van IBC-locaties en voormalige stortplaatsen
- Wat kan platformvorming betekenen voor de herontwikkeling van IBC-locaties en voormalige stortplaatsen?
- Wat kan een fonds betekenen voor herontwikkeling van IBC-locaties en voormalige stortplaatsen?

Eerder onderzoek

Wat, wie, hoe



APRIL 2024 | RAPPORTAGE

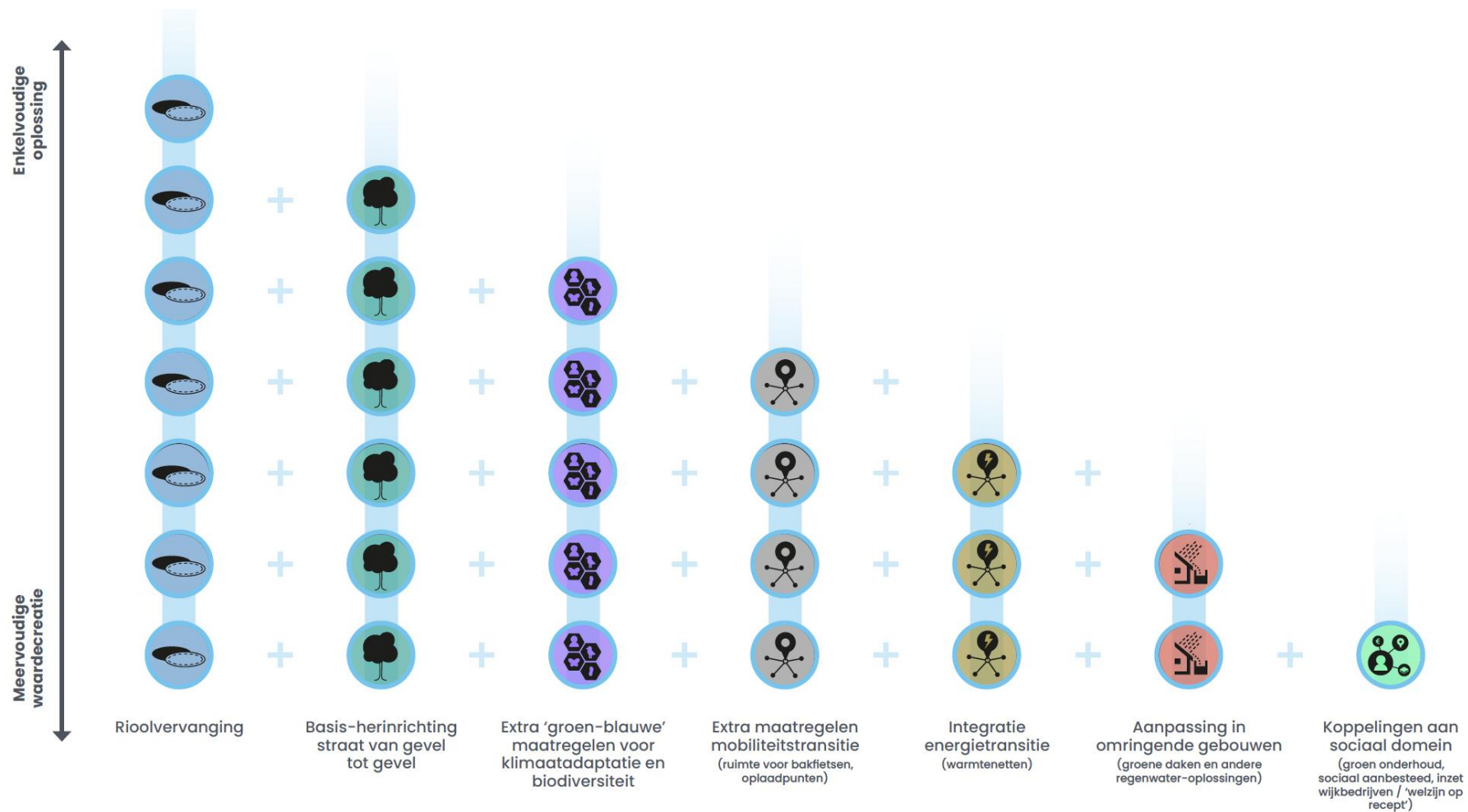
City Deal
Openbare Ruimte

² De Natuurverdubbelers
OMDAT DE NATUUR
BETER VERDIENT



Meervoudig ontwikkelen

Van enkelvoudig naar meervoudig



Meervoudig ontwikkelen

Kansen en risico's

- Meervoudigheid als randvoorwaarde voor business case
- Door functies te combineren kunnen ontwikkel-, exploitatie- en transactiekosten worden gedeeld en verlaagd.
- Meervoudigheid vraagt om afstemming: coördinatiekosten en governance
- Spanning tussen hoofd- en nevensdoelen
- Fataal integraal
- Meervoudigheid vraagt om een andere vorm van financiering

Kansen	Risico's
Delen van investeringskosten (CAPEX)	Hogere coördinatie- en transactiekosten
Lagere exploitatiekosten (OPEX)	Spanningen tussen functies en doelen
Robuustere businesscases	Onduidelijkheid over prioriteiten
Stapelings van maatschappelijke waarde	Complexere besluitvorming
Grotere veerkracht en risicospreiding	Governance kan verstarren

Barrières voor meervoudig ontwikkelen stortplaatsen en IBC-locaties

Uitkomsten analyse

Barrière	Kern van het probleem	Effect op projecten
Businesscase	Onvoldoende opbrengsten per functie	Projecten blijven financieel kwetsbaar
Financiering	Mismatch kosten-baten in tijd	Kapitaal blijft uit
(Perceptie van) risico's	Onzekerheid over nazorg en kosten	Besluiteloosheid
Gebrek aan regie	Versnipperde verantwoordelijkheden	Vertraging
Gebrek aan kennis	Data en ervaring niet gedeeld	Lage voorspelbaarheid
Vergunningscomplexiteit	Stapelende procedures	Lange doorlooptijden

Oplossingen

Platform, taskforce en fonds

Platform	Taskforce	Fonds
• Een investeringsplatform is een structurele schakel die projecten helpt om van idee naar financierbare businesscase te groeien.	• Een taskforce is een tijdelijk, gemandateerd team dat vastgelopen dossiers vlot trekt door regie te voeren en bestuurlijke, juridische en inhoudelijke knelpunten op te lossen.	• Een fonds is een professionele kapitaalstructuur die langjarig geld bundelt en inzet om risico's te spreiden en meervoudige gebiedsontwikkeling financieel mogelijk te maken.
• Ontwikkelt en standaardiseert financierbare businesscases • Bouwt een projectpijplijn (portfolio) voor meervoudige herontwikkeling • Matcht projecten met publieke en private financiers • Verlaagt ontwikkel- en transactiekosten door kennis, data en formats te bundelen	• Doorbreekt bestuurlijke en juridische knelpunten • Organiseert regie tussen Rijk, provincie, gemeenten en markt • Bundelt specialistische kennis (bodem, ecologie, finance, governance) • Versnelt besluitvorming in complexe dossiers met maatwerk en mandaat	• Biedt risicodragend en langjarig kapitaal voor voorinvesteringen • Spreidt risico's over meerdere projecten (portfolio- en mandjesaanpak) • Overbruggt timingverschillen tussen kosten (sanering, nazorg) en baten • Maakt meervoudige waardencreatie financierbaar via bundeling van publieke en private middelen

Routekaart voor meervoudige ontwikkeling

Een gefaseerde aanpak

Fase 1: Taskforce en investeringsplatform

- Via taskforce: Kennis en ervaring
- Investeringsplatform: business cases ontwikkelen

Fase 2: (Regionaal) Fonds

- Fonds pas kansrijk na proof-of-concept van meerdere projecten
- Regionale opgaven

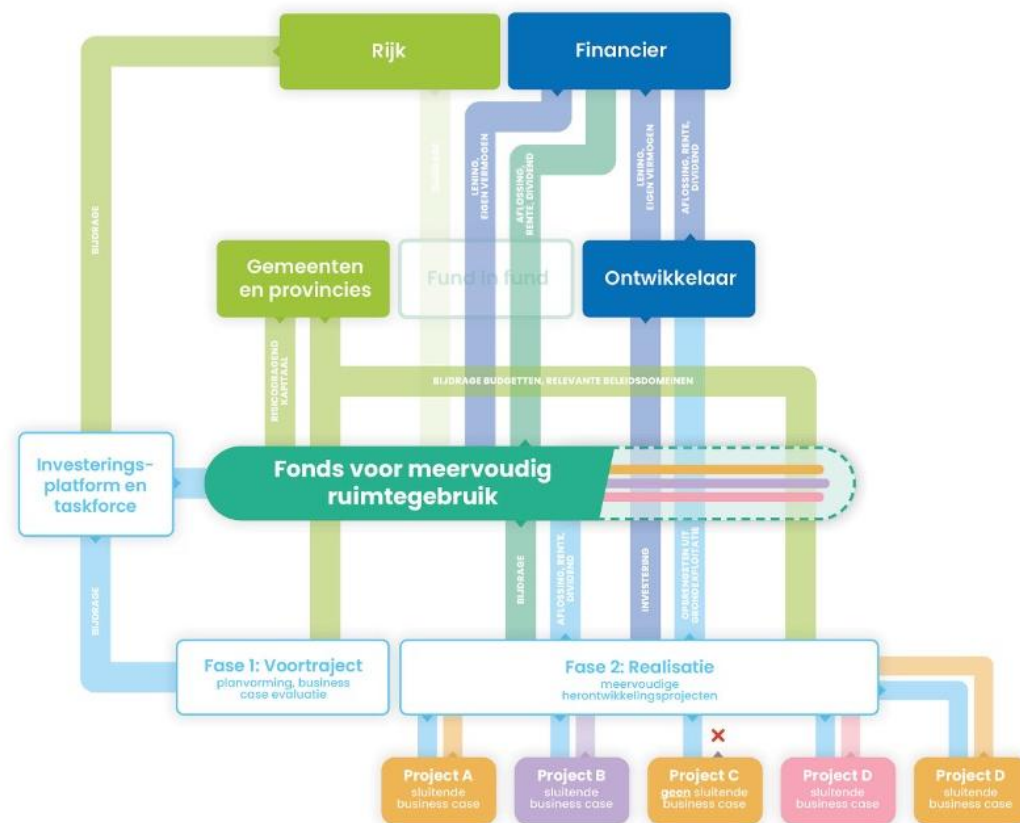
Fase 3: Landelijk Fonds

- Fonds pas kansrijk na proof-of-concept van meerdere projecten
- Aantrekkelijk voor institutioneel kapitaal

Opzetten regionaal fonds

Fase 2

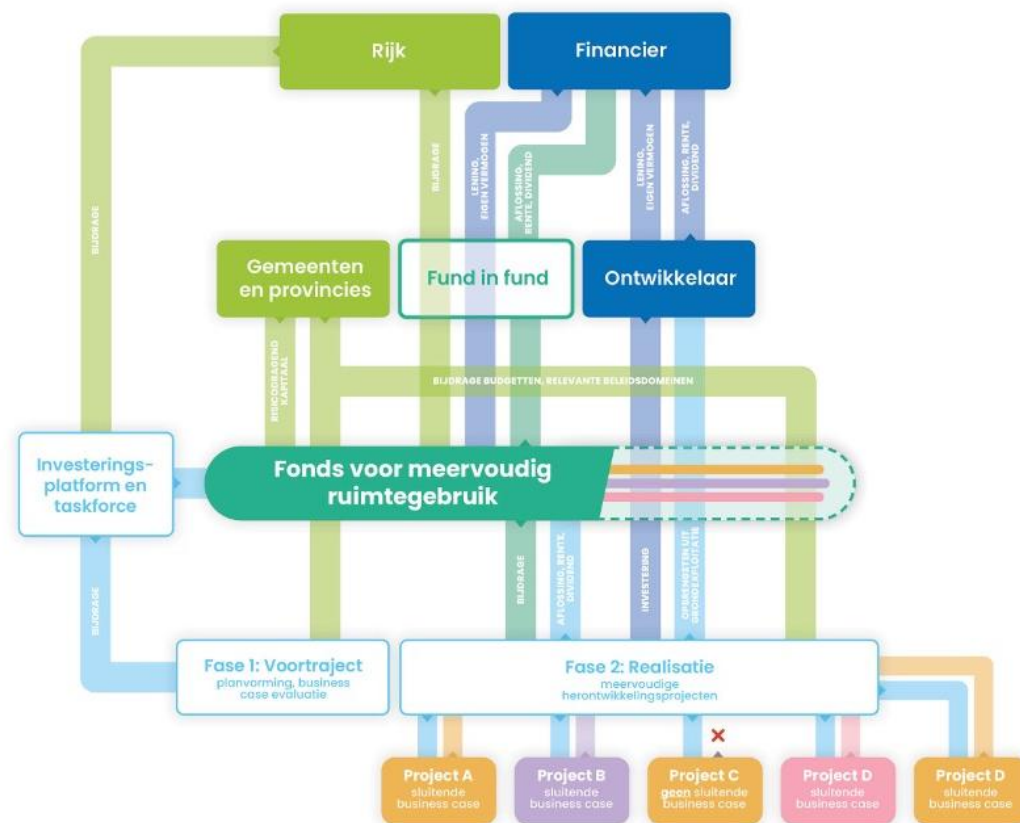
- Inrichten van een regionaal fonds voor meervoudig ruimtegebruik.
- **Rijk:** faciliteert via kaders
- **Provincies:** nemen regie en leveren cofinanciering.
- **Gemeenten:** brengen projecten in, participeren en leveren cofinanciering.



Opzetten landelijk fonds

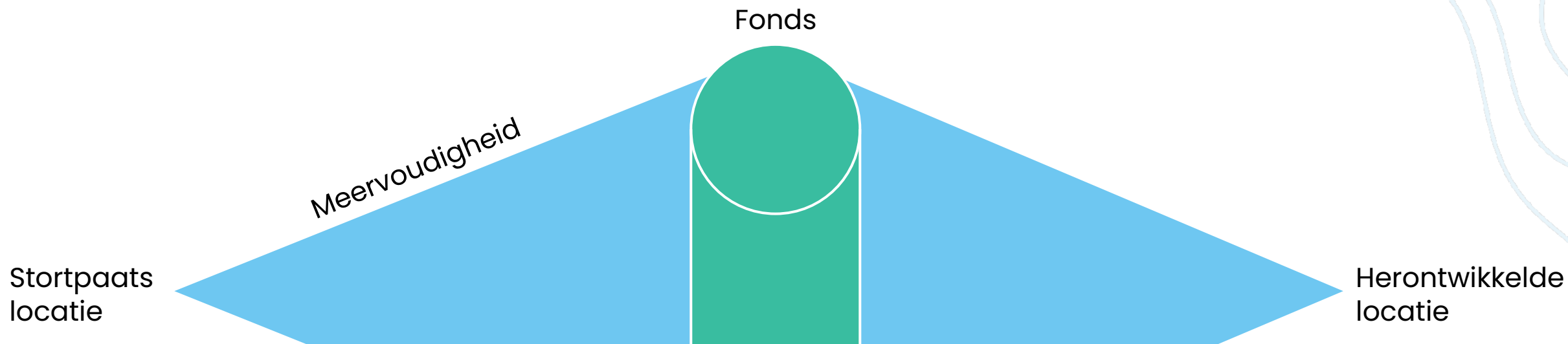
Fase 3

- Opschaling naar een landelijk fonds voor structurele financiering.
- **Rijk:** initieert en borgt governance.
- **Provincies:** koppelen regionale fondsen.
- **Gemeenten:** profiteren van schaal en risicospreiding.



Denkkader

Omgekeerde zandloper



- **Klimaatadaptatie** (waterberging, verkoeling, vergroening, bodemdaling)
- **Energietransitie** (zon, warmte, opslag, koppeling met ondergrond)
- **Netcongestie** (slimme combinaties van opwek, opslag en ruimtegebruik)
- **Natuurontwikkeling en biodiversiteit** (natuurinclusieve gebiedsontwikkeling)
- **Woningbouw en gebiedsontwikkeling** (met water- en bodemintegratie)
- **Warmtetransitie** (WKO, geothermie, restwarmte in combinatie met herontwikkeling)
- **Openbare ruimte & leefkwaliteit** (recreatie, gezondheid, landschappelijke kwaliteit)

Dank voor de aandacht



Daan Groot
Directeur



[NATUURVERDUBBELAARS.NL](https://natuurverdubbelaars.nl)



[INFO@NATUURVERDUBBELAARS.NL](mailto:info@natuurverdubbelaars.nl)



(+31) (0)20 – 261 94 19



**PRINS HENDRIKKADE 25
1012 TM AMSTERDAM**