

Module masterclasses over gebiedsfinanciering

Masterclass 1: Gebiedsfinanciering voor de aardgastransitie

De uitdaging van de aardgastransitie is omvangrijk in termen van impact op de ruimte, op het mobiliseren van kennis, menskracht en financiën. We weten dat de uitdaging groter wordt als we langer wachten en er niet serieus mee aan de slag gaan. In de Provincie Gelderland is de noodzaak onderkend en binnen het Gelders Energieakkoord (GEA) hiervoor de Thematafel Wijk van de toekomst ingericht. In Culemborg loopt een pilot met Wijk van de Toekomst, met de naam Warmtekeuze Culemborg. Het uitgangspunt is dat bewoners vergaande invloed hebben op de warmtekeuze en de uitvoering daarvan. Logisch omdat behalve investeringen in energietransport ook investeringen in woningverbetering nodig zullen zijn. De gastransitie komt achter elke voordeur en raakt elke inwoner. Een groot knelpunt voor wijkbewoners is de financiering van de benodigde energiemaatregelen. De kosten per bewoner kunnen lager worden als er op wijkniveau wordt samengewerkt aan de keuze van maatregelen, financiering, uitvoering en onderhoud. In deze ontwerpessie gaan we aan de slag met collectieve financieringsmodellen op wijkniveau naast de reeds bestaande individuele financiering per woning.

Voor wie? College- en raadsleden, bestuurders van (energie-)coöperaties en andere stakeholders op het gebied van energietransitie en burgerparticipatie.

Vier sprekers. Elk van de sprekers brengt de waardeontwikkeling naar het niveau van een huis, zodat de deelnemers zich altijd als huisbezitter met het betoog kunnen verbinden. De aardgastransitie framen we als een kans voor waardeontwikkeling.

1. Presentatie Dennis Kerkhoven, Gebiedscoöperatie Rivierenland. Meervoudige waarde, ontstaat door verschillen in wat waardevol wordt gevonden. De aardgastransitie betekent dat er iets in de woningen en de straat moet gebeuren en dat betekent dat er ruimte is om ook andere waarden (bijvoorbeeld wooncomfort, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, sociale cohesie en woonlasten) te realiseren. Door hier oog voor te hebben, kunnen nieuwe doelgroepen worden geïnccludeerd in het proces die anders niet mee doen. Door in te zetten op meervoudige waardecreatie in een proces als de aardgastransitie, ontstaat een proces richting integrale gebiedsontwikkeling. Integraal omdat het de mensen in het gebied includeert en omdat het daarnaast technische, ruimtelijke, bestuurlijke en financiële vraagstukken met elkaar verbindt.

De consequenties hiervan zijn dat:

- We anders kijken naar rollen (en taken en bevoegdheden); want als de waarden van iedereen in het gebied ertoe doen, moet die ook in het creatieproces tot uitdrukking kunnen komen. Het betekent vooral dat bewoners in het gebied moeten opstaan om een rol te pakken om het gebied waardevol te maken, dat de overheid daar ruimte voor biedt en dat marktpartijen daarop in gaan spelen.
- We anders kijken naar eigendom van de ruimte.
- We anders kijken naar relaties.
- Andere financieringsarrangementen nodig zijn, waarbij zaken die op zich een goede business case hebben, worden gecombineerd met zaken die dat niet hebben.

2. Presentatie De economie en financiën van meekoppelen, door Jurgen van der Heijden, AT Osborne. Waarde stapelen. Bewust gaan zoeken naar stapelen. Robuustheid. Beter verbinding > meer economie.



3. Presentatie Gebiedsontwikkeling in de Foodvalley, door Gerard van Santen, Gebiedscoöperatie O-gen.

In gebiedsontwikkeling is energie de nieuwe motor. Publiek-private samenwerking zorgt voor gemixt eigenaarschap: van wie is het huis? Het zorgt voor een nieuwe dimensie om naar het buitengebied te kijken.

4. Presentatie De aardgastransitie, door Gerwin Verschuur, Energie Diensten Bedrijf Rivierenland (EDBR).

Deze is tevens de inleiding voor de workshop.

De aardgastransitie gaat alleen op tijd lukken als er schaal gemaakt kan worden. De schaal die minimaal nodig is, is een buurtniveau van enkele honderden tot enkele duizenden woningen. Cruciale vraag is hierbij: hoe worden de bewoners in een buurt eigenaar van het proces? En de eerste stap daartoe: Wat gebeurt er achter de voordeur (wat willen mensen die daar wonen)? We geven dit proces van groeiend eigenaarschap van buurtbewoners een naam. We noemen het de ontwikkeling van **maatschappelijk organisatievermogen**. De crux daarin is dat het niet (door een externe partij) ontwikkeld wordt, maar dat het zichzelf (van binnenuit) ontwikkeld, gesteund door de overheid en door marktpartijen die erop inspelen.

Samengevat: We zien de aardgastransitie als een proces dat kansen biedt voor meervoudige waardeontwikkeling in een buurt, onder de voorwaarde dat het eigenaarschap (maatschappelijke organisatievermogen) van de bewoners van die buurt zich ontwikkeld.

Meer mensen lopen warm als het doel niet slechts aardgasenergieovergang is. Dat spreekt minder aan, dan wanneer je de gehele wijk leefbaarder maakt: dus: meer groen, meer speelruimte voor kinderen, aantrekkelijke huizen, zowel in prijs, als in comfort.

Terug naar de vraag: Hoe worden mensen in een buurt eigenaar van het proces? Een deelantwoord is door het behapbaar te maken voor mensen. Dus we delen de complexiteit die er is in de aardgastransitie en in de waardeontwikkeling in de buurt op in behapbare stukken. Zodat niet iedereen zich met alles bezig hoeft te houden en bewoners erin “verzuipen”. We onderscheiden vier type vraagstukken waarmee mensen zich kunnen verbinden. Mensen zullen daarin verschillende voorkeuren hebben.

1. **Bestuurlijke vraagstukken:** Hoe gaan we besluiten nemen? Wie doet wat? Hoe krijgen we de goede mensen op de goede plek?
2. **Sociale vraagstukken:** Hoe krijgen we alle bewoners mee? Waarvoor willen bewoners zich inzetten. Hoe kunnen we die verlangens en behoeften zichtbaar maken? Hoe brengen versterken we de verbindingen tussen buurtbewoners om de verschillende waarden tot uitdrukking te brengen? Hoe zorgen we ervoor dat er commitment ontstaat en dat die blijft bestaan in het proces?

3. **Ruimtelijke en technische vraagstukken:** Welke fysieke mogelijkheden zijn er en wat is voor ons de beste (individuele of collectieve) oplossing?
4. **Financiële vraagstukken:** Welke waarden kunnen we met elkaar verbinden en wat levert dat geheel voor de buurt op? Wat gaat het kosten? Hoe gaan we dit betalen? Wie heeft er allemaal belang bij dat het gebeurt en wil mee investeren?

5. Werkvorm voor tweede helft masterclass: Wereldcafé

We gaan uiteen in drie groepen en houden vier rondes. Het technische gedeelte laten we buiten beschouwing.



Eerste ronde: Het wensbeeld van de meervoudige waardeontwikkeling. We stellen ons drie persona's voor (zie PPT) en stellen de volgende vragen:

- Welke waarden in het huis en in de buurt zijn in het geding?
- Hoe drukken die waarden zich uit in verlangens en behoeften waarop mensen zich nu al organiseren?
- Als we al die waarden stapelen, hoe ziet de buurt er dan uit? Wat hebben we als buurt dan bereikt?

Tweede ronde: Hoe gaan bewoners het proces organiseren richting het wensbeeld?

- Wat voor hordes gaan buurtbewoners tegenkomen als ze de verschillende waarden met de aardgastransitie verbinden?
- Wat zijn de dilemma's voor wijkbewoners en de gemeente in het proces?
- Hoe kan de gemeente het proces ondersteunen?

Derde ronde: Hoe ontstaat er commitment van bewoners voor het buurtproces?

- Hoe borg je dat de verschillende waarden in het proces (what is in it for me)?
- Hoe maak je het proces leuk?
- Welke 'spelregel' dient met de gemeente te worden gemaakt om procesveiligheid te bieden? Bijvoorbeeld ten aanzien van de aardgastransitie of ten aanzien van het buurtproces als geheel.

Vierde ronde: Financiering

- Wat is het eindbeeld (huis en buurt) de buurtbewoners waard. Wat hebben ze er zelf voor over?
- Welke (externe) partijen hebben er voordeel van als de buurt aangepakt wordt en wil daarin mee-investeren?

- Op welke manieren kunnen buurtbewoners zonder kapitaal of leencapaciteit toch volwaardig meedoen en meegenieten van de waarde die wordt gecreëerd in de buurt?

Terugkoppeling: reflectie op de uitkomsten.

Vervolg: Hoe gaan we nu verder bouwen? In klein groepje is een synthese uitgewerkt, zie bijlage.

Masterclass 2: Rentmeesters van de 21^{ste} eeuw: lokale fondsen

Hoe kunnen fondsen beter renderen; zowel financieel als maatschappelijk? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat de baten uit deze (regionale) fondsen zoveel mogelijk in de regio blijven en renderen? Hoe kunnen fondsen beter samenwerken en hoe ontwikkelen we samen slimme (gecombineerde) verdienmodellen ten behoeve van de inwoners in de West Betuwe?

Waarom: antwoorden vinden op de volgende vragen:

- Hebben we een beeld van de aanwezigheid, de doelstellingen en het beheer van de verschillende fondsen?
- Wat is mogelijk het maatschappelijk potentieel van deze lokale en regionale fondsen?
- Hoe kunnen we dat potentieel beter benutten en vervolgens borgen voor het gebied?
- Hoe kunnen we meerwaarde voor het gebied realiseren?

Voor wie: bestuurders (beheerders) van lokale fondsen en rentmeesters.

Door wie: GCR, Rabobank West Betuwe, Ton & Van den Broecke Notarissen en het Fonds Boedels, Baden en Stout.



Opzet: De bijeenkomst staat vooral in het teken van kennismaking. We maken van de gelegenheid gebruik om kennis te delen over bijvoorbeeld het beperken van risico's, juridische aspecten et cetera. Daarnaast verkennen we de samenwerkingsmogelijkheden voor integrale gebiedsontwikkeling.

- Kennismaken (hier eerst starten met een stukje historisch perspectief).
- Behoeftes peilen; wat heb je te bieden, wat heb je nodig?
- Concrete pareltjes in de etalage zetten, best practices/ elkaar inspireren.



Programma:

- Opening en welkom
- Kennismaking
- Presentatie: **Fondsen, een kennismaking**, Ton van den Broecke, notaris te Culemborg
- Presentatie: **Zorg voor het maatschappelijk vermogen**, Rabobank West Betuwe
- Presentatie, gezamenlijk: **Wie zijn wij? Wat willen we bereiken?**, Gebiedscoöperatie Rivierenland en Fonds Boedel, Baden en Stout
- Aperitief
- **Diner Pensant**: drie gangen menu, bij elke gang een vraag. Mensen rouleren per gang en nemen glas, mes en vork mee naar andere tafel. Aan elke tafel is een host die het gesprek leidt en zorgt dat iedereen aan bod komt.
 - Voorgerecht: Wat heeft u geraakt, nieuwsgierig gemaakt of geprikkeld?
 - Hoofdgerecht: Wat zou het voor u aantrekkelijk maken om eventueel te participeren in een gezamenlijke geïntegreerde aanpak?
 - Toetje: wat is uw grootste behoefte?
- Einde bijeenkomst: hoe gaan we verder?

Gemaakte afspraak: na de zomerperiode wordt er een vervolg georganiseerd.

Masterclass 3: Hoe stellen we onze gronden veilig voor volgende generaties?

Na de eerste ontwerpbijsamenkomst over de aardgasgastansitie en de kennismakingsbijsamenkomst met lokale fondsen, gaan we nu aan de slag met de volgende bouwsteen voor een gebiedsfonds. Gericht op meervoudige financiering waarbij het veiligstellen van de gronden een belangrijke rol speelt. Deze masterclass is specifiek gericht voor de stakeholders rondom grondbezit.

De uitdaging van transitie rondom o.a. klimaatadaptatie, duurzame energievoorziening, gasloze wijken, voedselvoorziening en toekomstbestendig wonen is omvangrijk. De impact op de ruimte, gebruik en eigendom van grond en het zeker stellen van grond voor toekomstige generaties is ook in Rivierenland groot. Dit vraagt om anders kijken en acteren. De invoering van de omgevingswet gaat ons als gebruikers van het gebied daarbij helpen. Komt het dan vanzelf? Nee! Het is van belang dat de gebruikers van de gronden in dialoog en samenwerking toewerken naar gebiedsarrangementen, waarbij grondeigendom, investeringen in grond en de activiteiten die daarop plaatsvinden bij elkaar gebracht worden. We worden uitgedaagd om financieel en economisch anders te kijken; om op een realistische én positieve manier te

kijken naar de risico's en grond niet over te leveren aan speculatie. Hoe kunnen we kansen en potentie van het gebied benutten door slimmere samenwerking? In deze ontwerpessie gaan we dieper in op deze materie en zullen we aan de hand van dilemma's toewerken naar een synthese rondom het veiligstellen van grond.

Voor wie? Fondsenbeheerders, grondbezitters, bestuurders (portefeuilles: financiën, ruimtelijke ordening, milieu en omgevingswet), financiële experts en andere stakeholders rond gebiedsfinanciering.

Programma

- 1. Inleiding “Vergeten rijkdom”** door Dennis Kerkhoven, Gebiedscoöperatie Rivierenland: Rivierenland is een rijk gebied, alleen de rijkdom verdwijnt uit het gebied, als een rivier die het rijke slib wegspoelt. Duurzame en circulaire economie biedt veel kansen om weer rijkdom in het gebied te creëren. Op dit moment verrijkt iedereen zich aan dit gebied en bodem is het afvoerputje. Hoe ligt de grond erbij en wat komt er bij grond allemaal bij elkaar? Mensen, activiteiten, biodiversiteit, voedsel, veiligheid, eigenaarschap: je kunt er veel meer mee. Daarom moet iedereen aangesproken worden op niet alleen zijn rechten, maar ook zijn plichten. Definitie van de gemeenschap is aandacht voor meervoudigheid. Eigenaar van grond redeneert vanuit macht en stelt voorwaarden om de grond voor generaties veilig te stellen: checks en balances. Als we niet meer speculeren met grond en streven naar langdurige kasstromen en waardestromen, wordt iedereen rijk. Hiervoor missen we nog kennis, zowel op inhoud als het proces. Op welke tegenstellingen zit dat nu vast en hoe komen we terug bij de gemeenschappelijke waarden? Het GCR-Voorbeeldtraject Betuwewind laat een eerste praktische invulling zien.
- 2. Presentatie: “De economie van gevolgen”** door Jurgen van der Heijden, AT Osborne. Meervoudigheid: In het spanningsveld tussen economie en landbouw willen we alle waarde optimaliseren. Maar is er een optimum? En zijn de aannames die eronder liggen niet gebouwd op onzekerheid? We willen de consequenties van het bodemgebruik verminderen: de boer ploegt terug. Mitigatie moet terugkomen in de business case, waardoor deze beter wordt.
- 3. Presentatie: “De relatie tussen energie en land”** door Jos Verheul, Rijkswaterstaat. Het gaat om het bewustzijn over vrijheid en vrede. Daarvoor gebruiken we cijfers om het hard en zichtbaar te maken: we gebruiken nu 6 ha per persoon en dat moet terug naar 1,2. De duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG's) gaan we niet realiseren in het huidige financiële rendementsdenken. We moeten iedereen aanspreken op zijn verantwoordelijkheid hiervoor en de consequenties van ons gedrag en de keuzes die je hierin kunt maken. Grondwaarde en biodiversiteit hangt af van de cashflow enerzijds en het ecologisch evenwicht anderzijds. Dat laatste is verdwenen. Voor de ambities op het gebied van duurzaamheid hebben we wel grond nodig.
- 4. Presentatie: “Voedsel, verbinden, grond”** door Coen van Dedem. Wat willen we ten diepste? 1) verbinding 2) veiligheid en 3) primaire levensbehoeftes. Wat is onze gemeenschappelijke doelstelling? Die hebben we niet. Van voedsel > eten > grondgebruik. We willen korte ketens naar de gebruiker. De bodem heeft waarde voor de energietransitie en voor allerlei ander maatschappelijke waarden. Dus niet alleen financiële waarde. Als we de grond afwaarderen, kunnen we daarmee de transities financieren.
- 5. Na de pauze twee workshops** over de Rentmeesters van de 21^{ste} eeuw: hoe ga je de eigendomsverhoudingen inrichten?
 1. Met welke partijen zou ik de komende 100 jaar willen samenwerken? Markt met kaarten van Jurgen.
 2. Wat is het 'rendement' van gronden? In subgroepen uiteen, op flappen uitwerken.
Discussie daarna, eventueel in Fishbowl.

Terugkoppeling: Welke vragen komen er nu bij je op? Wat heeft dit opgeleverd en hoe gaan we verder?