

**Synthese van de ontwerpessies tijdens de gezamenlijke GCR-VECG
masterclass/ ontwerpbijeenkomst
“Gebiedsfinanciering voor de aardgastransitie”
Gehouden te Culemborg op 24 maart 2018**

Op basis van de verslagen uit de ontwerpessies en de eerder gedeelde lezingen van de inleiders, heeft het organiserend comité een synthese gemaakt.

Uitgangspunten:

- De aardgastransitie wordt gekoppeld aan andere zaken die in een gebied belangrijk worden gevonden.
- Door de koppelingen ontstaat er waarde voor verschillende belanghebbende partijen om mee te investeren.
- Gebruik wordt belangrijker dan bezit. De assets worden in de toekomst door collectieven van belanghebbenden ontwikkeld en beheerd.
- De totale waardeontwikkeling wordt als ‘pakket’ financierbaar gemaakt.
- Een integrale gebiedsaanpak wordt vaak als extra risicovol beoordeeld en daardoor moeilijker financierbaar. De risico's kunnen verminderen door in de gebiedsontwikkeling een ‘waardetrap’ te leggen, waaraan verschillende belanghebbende partijen zich verbinden, en gezamenlijk stap voor stap investeren.

De waardetrap voor de aardgastransitie bestaat uit de volgende waarden:

1. Gebruikswaarde van de woning.
2. Inclusiviteit (alle bewoners kunnen meedoen).
3. Openbare infrastructuur (riolering, bestrating, verlichting, parkeerplaatsen).
4. Energie infrastructuur ondergronds (gas-, warmte- en elektriciteitsnetwerk).
5. Energie infrastructuur bovengronds (transformatorhuisjes, laadpalen, zonnepanelen, windmolens, buffercapaciteit).
6. Klimaatbestendigheid (wateropvang, temperatuur oppervlaktewater).
7. Elektrische mobiliteit (laden op groene stroom, slim laden, gedeeld gebruik).
8. Omgevingskwaliteit (groen, blauw, biodiversiteit, landschappelijke inrichting).
9. Milieukwaliteit (lucht, water, bodem).
10. Grondstoffen (afvalwater, groen- en bouwafval, restwarmte).

We lichten per waarde kort toe welke resultaten dat voor bewoners en het gebied op kan leveren en welke partijen mogelijk op welke waarde zouden willen investeren. Op elk van de waarden is er een potentiële ‘bijvangst’ voor veiligheid, gezondheid en welzijn van de bewoners van het gebied.

1. Gebruikswaarde van de woning

Resultaten: meer comfort, lagere energielasten, buffercapaciteit om pieken op te vangen, beter verhandelbaar, levensloopbestendig.

Investeerders: Individuele woningeigenaren, woningcorporaties, beleggingsinstellingen met een vastgoedportefeuille, banken (hypotheekleningen).

2. Openbare infrastructuur (riolering, bestrating, verlichting, parkeerplaatsen, glasvezel en koper)

Resultaten: lagere kosten per woning, minder overlast voor bewoners omdat de straat steeds open ligt.

Investeerders: Gemeenten, telecombedrijven.

3. Energie infrastructuur ondergronds (gasnetwerk, elektriciteitsnetwerk, warmtenetwerk)

Resultaten: lagere netwerkkosten op de energierekening, betrouwbaar energietransport zonder onderbreking, minder overlast voor bewoners omdat de straat steeds open ligt.

Investerders: Netbeheerders, zoals Liander en voor warmte in Culemborg Ennatuurlijk en Energiebedrijf Thermo Bello of nieuwe spelers zoals Alliander DGO.

4. Energie infrastructuur bovengronds (transformator huisjes, laadpalen, zonnepanelen, windmolens, buffercapaciteit)

Resultaten: duurzame, betrouwbare en betaalbare energievoorziening, lagere energiekosten, openbare parkeerplaatsen bedekt met zonnepanelen en laadpleinen met elektrische auto's eronder.

Investerders: Netbeheerder, Allego, SHELL, bewoners, woningcorporatie, windontwikkelaars.

5. Klimaatbestendigheid (wateropvang, temperatuur oppervlaktewater)

Resultaten: Afkoppeling regenwater, meer regenwateropvang in het gebied, benutting oppervlaktewater als warmtebron.

Investerders: Waterschap, gemeente, bewoners (eigen tuin).

6. Elektrische mobiliteit (laden op groene stroom, slim laden, gedeeld gebruik)

Resultaten: meer evenwicht tussen lokale opwek en lokaal gebruik, ook realtime voor het balanceren van vraag en aanbod, en door gedeeld autogebruik minder ruimte nodig voor parkeerplaatsen. Een deel van de overtollige parkeerplaatsen komt beschikbaar voor groen of voor blauw (waterberging).

Investerders: Bewoners, energiebedrijven en partijen die zich toeleggen op het balanceren van vraag en aanbod (aggregators).

7. Omgevingskwaliteit (groen, blauw, biodiversiteit, landschappelijke inrichting)

Resultaten: Er wordt bovengronds meer energieproductie zichtbaar, het autobezit neemt af en een aantal parkeerplaatsen valt vrij voor een impuls in groen en blauw.

Investerders: Gemeente, waterschap, bewoners.

8. Milieukwaliteit (lucht, water, bodem)

Resultaten: Door elektrificatie van verwarming en meer elektrisch rijden neemt de luchtkwaliteit toe, door afkoppeling van regenwater en opslag in het gebied neemt de kwaliteit van het oppervlaktewater toe, door hergebruik van groenafval in de openbare ruimte neemt de bodemvruchtbaarheid toe. De verbranding van biomassa is een aandachtspunt, want toename daarvan kan de luchtkwaliteit weer slechter maken.

Investerders: Gemeente, waterschap, drinkwaterbedrijf, bewoners.

9. Grondstoffen (afvalwater, groenafval, bouwafval, restwarmte)

Resultaten: Er komt meer groenafval en slib uit de gebouwde omgeving, dat in de vorm van gas (door vergisting) en/of compost weer nuttig gebruikt kan worden. De verbetering van de gebruikswaarde van woningen zal tot gebruik van bouwmaterialen leiden die op den duur ook weer vrij komen.

Investerders: Waterschap, AVRI, energiebedrijven.

10. Inclusiviteit (alle bewoners kunnen meedoen)

Resultaten: mensen die geen lening kunnen krijgen, of slecht kunnen lezen en schrijven kunnen toch deelnemen in de aardgastransitie en gebiedsontwikkeling.

Investerders: Gemeente, armoede stichtingen, banken (zorgplicht).

Conclusie

Er is een groot aantal stakeholders die belangen heeft in de gebouwde omgeving en de aardgastransitie potentieel als kans ziet om hun doelen te realiseren. Dezelfde stakeholders zijn mogelijk ook bereid om op een integraal gebiedsplan mee te investeren, mits die ruimte biedt aan de realisatie van die verschillende doelen.

Proces van waardeontwikkeling

De kernvraag wordt dan hoe je de verschillende doelen ten opzichte van elkaar zo kunt afstemmen dat er geen stappen worden gezet waar je spijt van krijgt omdat het de realisatie van een van de doelen uitsluit.

Bewustwording

Dat is een uitdagende vraag in de context dat stakeholders gewend zijn om ruimte te gebruiken om slechts een enkel doel te realiseren. Ze zijn zich vaak niet bewust, dat er meer 'winst' valt te behalen door meer doelen gelijktijdig na te streven. Het proces start dus met de bewustwording dat door samen te werken er meer te verdelen valt. De koek wordt groter.

De samenwerking zal ook betekenen dat geen enkele stakeholder in de positie zit om de 'winst' voor zichzelf te maximaliseren. Het vraagt om luisteren naar de belangen van de andere stakeholders en het vraagt ook van hen dat ze elkaar een eerlijk deel van de koek gunnen. Het helpt daarbij om waarde voor de bewoners van het gebied centraal te stellen. Want dan kan een gemeenschappelijkheid gevonden worden die dienstbaar is aan de kwaliteit van leven van de bewoners in het gebied.

De eerste concrete stap in de bewustwording is dat de verschillende stakeholders hun wensbeelden op tafel leggen. Zeg maar de maximum variant als alleen hun eigen doel gerealiseerd zou hoeven worden. Ook is het van belang om met elkaar te delen op welke wijze dat normaal gesproken gefinancierd wordt. Vervolgens wordt gezamenlijk gekeken waar de verschillende doelen met elkaar botsen en waar ze prima naast elkaar kunnen bestaan. Waardeer beide, en oogst de inzichten die zijn opgedaan. Trek gezamenlijk de conclusie dat de koek groter kan worden en dat er voor de bewoners veel te winnen valt als er wordt samengewerkt.

Versterking van de rol van bewoners

De bewoners (huishoudens en kleine bedrijven) van het gebied zijn in het proces de *cruciale factor*. Zij zullen de korte- en langetermijneffecten gaan ervaren van maatregelen en beslissingen die worden genomen. Vaak zijn bewoners nog erg passief en komen ze aan de randen van het speelveld voor als afnemer (consument), als kiezer en als belastingbetaler. Voor een goed proces van waardeontwikkeling op gebiedsniveau is het cruciaal dat bewoners ook echt verantwoordelijkheid gaan dragen voor de inrichting en het beheer van het gebied.

Dat vraagt om:

1. Versterking van de rol van bewoners en het betrekken van *iedereen* in het gebied: arm, rijk, jong, oud, los van opleidingsniveau en etnische achtergrond.
2. Wijkprocessen en intensieve communicatie met bewoners.
3. Een vorm van institutionalisering van bewonersbelangen in bewonerscollectieven, zodat ze een volwaardige en gelijkwaardige speler zijn in het spel met overheden, grote bedrijven en financiers.

Commitment voor het proces

Er wordt samenwerking gevraagd. Elk van de stakeholders zal bij zichzelf te rade moeten gaan of die bereidheid er is. Als die er is, zullen de stakeholders een samenwerkingsintentie met elkaar vastleggen. In die intentieverklaring worden de doelen van elk van de stakeholders in het proces duidelijk benoemd. Gezamenlijk wordt het uitgangspunt onderschreven dat er geen stappen worden gezet die een ander doel volledig uitsluit. Ook wordt vastgelegd wat elk van de stakeholders bereid is te investeren (mankracht en middelen) in de deelname aan het proces.

Onderzoek naar spijtmaatregelen

Om te borgen dat elk doel waarop de samenwerking wordt gezocht, voldoende aan bod komt, wordt eerst goed gekeken wat mogelijk 'spijtmaatregelen' zijn: de verschillende stakeholder leggen alle mogelijke maatregelen op tafel die er aan bijdragen om hun doelen te realiseren. In dit proces heeft elke stakeholder de rol om de mogelijke maatregelen die andere stakeholders neerleggen kritisch te bevragen. Zo ontstaat een gedeelde analyse van de mogelijke effecten van maatregelen voor de andere doelen. Hieruit ontstaat een lijst van maatregelen die zonder spijt uitgevoerd kunnen worden, en een lijst met spijtmaatregelen. Beide zijn (mogelijk) interessant voor het gebied. Ook spijtmaatregelen kunnen op sommige plekken in een gebied toch doelbewust ingezet worden.

Huiswerk voor de stakeholders

De verschillende stakeholders kunnen vanuit hun eigen opdracht vervolgens opnieuw kijken naar hun doelstellingen in het gebied. Naast de maximum variant die al op tafel lag bij de bewustwording, formuleren ze een optimale variant, die zo goed mogelijk aansluit op de doelen van de andere stakeholders, met daarbij passende maatregelen. Stakeholders gaan dus 'stretchen' in hun zelfopdracht, omdat ze ook de doelen van

andere stakeholders willen realiseren. Ze helpen mee de business case van andere stakeholders te versterken. De stakeholders kwantificeren de kosten en opbrengsten (impact) van dit maatregelenpakket zo goed mogelijk. Mogelijk leidt dit ook tot een innovatie agenda om met slimmere maatregelen te komen. Daar kunnen kennispartijen dan weer bij aanhaken.

Puzzelen in de ruimte

De stakeholders brengen hun huiswerk in de groep en dan begint het samenspel echt. Want de stakeholders delen de intentie om de verschillende maatregelen ergens in de ruimte van het gebied te laten landen. Wat zijn op basis van de huidige inrichting van het gebied de beste plekken voor de verschillende maatregelen? En is er ruimte voor herinrichting van een deel van het gebied om meer doelen te realiseren?

Spelen met tijd

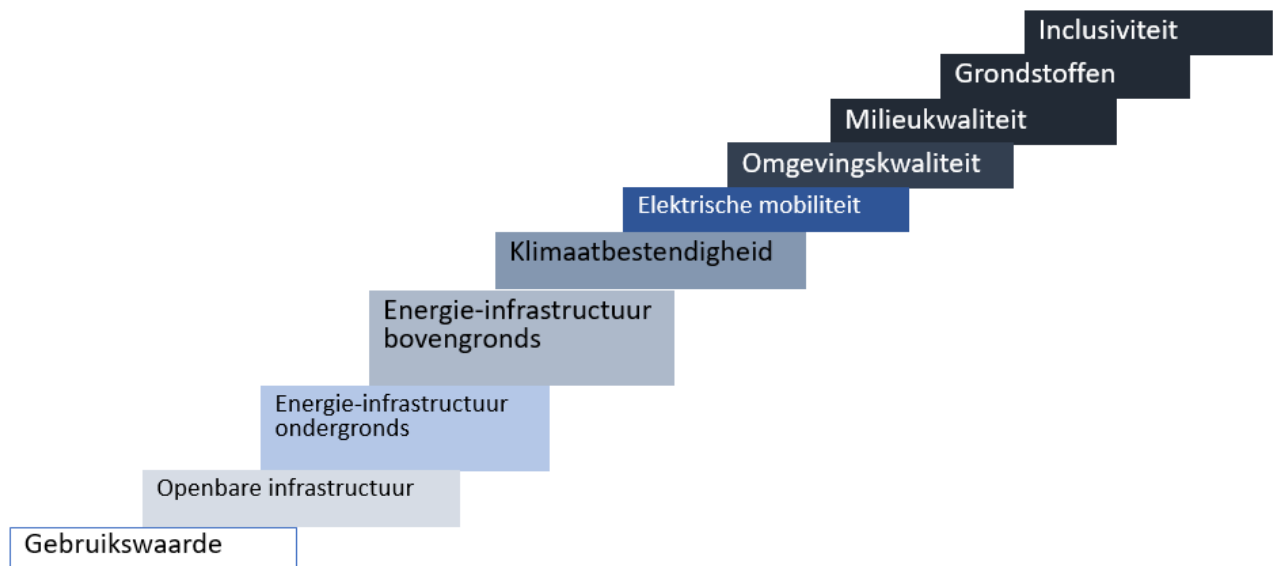
Het gemeenschappelijke doel om de koek groter maken, betekent dat stakeholders de tijd nemen om spijtmaatregelen te voorkomen, en positief geformuleerd, om maatregelen te kiezen die zoveel mogelijk doelen dienen. Stakeholders die graag vaart willen maken, zullen dus moeten oefenen. Ze kunnen pas aan de slag als die duidelijkheid er is.

Het spel met de tijd betekent ook bewustzijn op wat het van een stakeholder vraagt om van plan naar uitvoering te komen, welke randvoorwaarden geregeld moeten zijn, en wat dus een redelijke termijn is. Dat betekent dat er in het gebiedsplan een fasering aangebracht gaat worden, en een bepaalde volgorde ontstaat waarbij verschillende stakeholders in het gebied aan de slag zijn.

Kostenbesparingen

Naast dat de koek groter wordt (er wordt meer waarde gecreëerd), leidt slimme samenwerking ook tot kostenbesparingen. Mogelijk zit de grootste klapper in de kostenbesparingen in de vermindering van kapitaallasten door aan te sturen op bundeling van financieringen. De aanname is daarbij dat in het integrale gebiedsplan duidelijk gemaakt wordt dat de samenwerking leidt tot meer waarde, minder kosten in de uitvoering en minder financiële risico's. In dat geval kunnen de kosten van de totale financiering omlaag en kunnen de kosten over een langere periode uitgesmeerd worden.

Waardetrap gebiedsfinanciering voor de aardgastransitie



In samenwerking met:

