Watertorenberaad

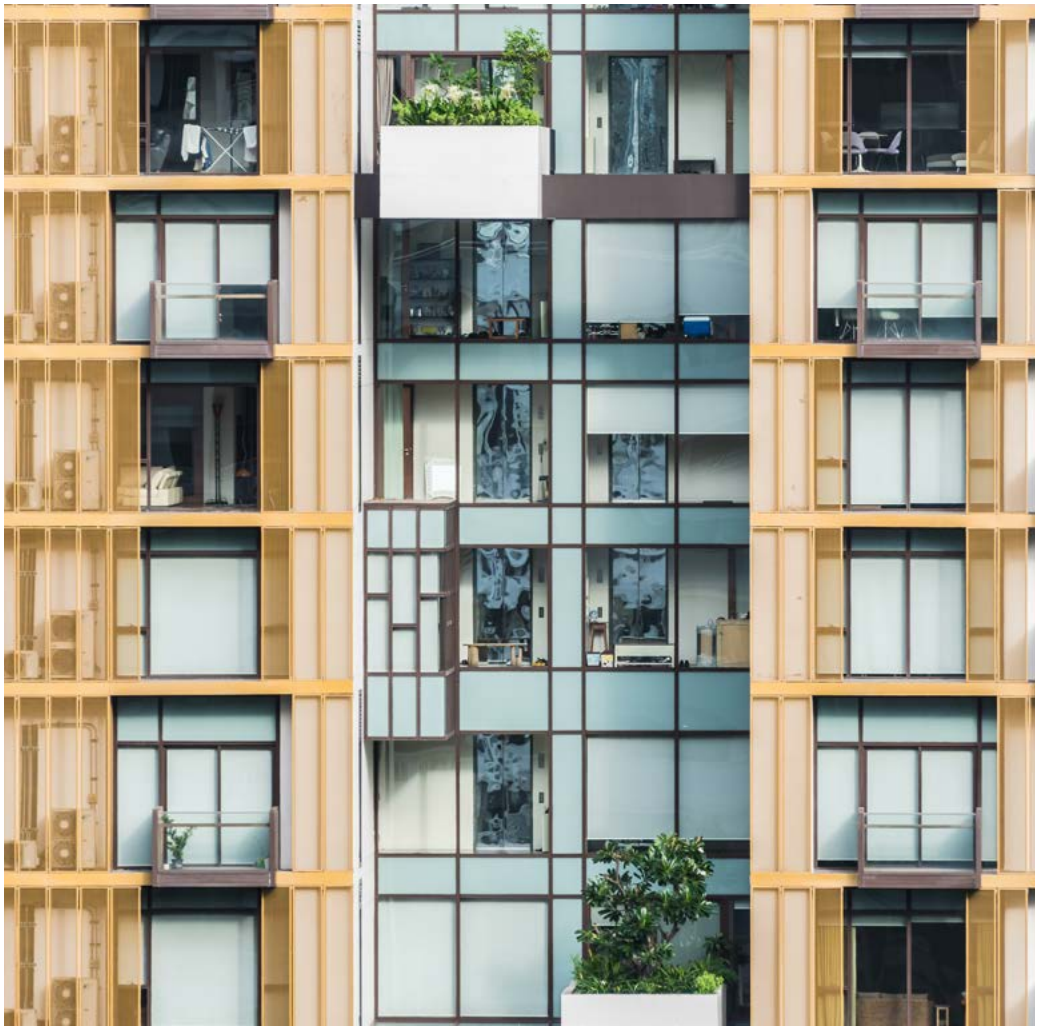
Samen slim

Deel 2 Uitwerking



Naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling

Inhoud



Wonen als behoorlijke basisvoorziening 3
Zorgzaam wonen 7
Genereuze maatschappelijke voorzieningen 11
Besparen met andere organisatie van mobiliteit 14
Betaalbare ruimte voor werk 17
Energieneutrale gebiedsontwikkeling 20
Klimaatrobuuste gebiedsontwikkeling 24
Voorbeeldcasus Groningen Suikerzijde 28
Voorbeeldcasus Den Haag, Utrechtse Baan 31
Colofon 34

In deel 1 van dit rapport hebben we beschreven hoe we in verschillende domeinen de bekostiging van investeringen kunnen bijeenbrengen ten behoeve van het ontwikkelingsgebied en de gemeenschap. In dit deel werken we de zeven thema's en twee gebieden verder uit.



Wonen als behoorlijke basisvoorziening



Betaalbaar en voldoende ruim wonen is rechtvaardiger en gezonder

Het huidige woningmarktsysteem ontzegt startende huishoudens toegang tot de woningmarkt (en tot het krijgen van kinderen) en leidt tot pieken en dalen in de productie.

De woningmarkt is in Nederland een speculatiemarkt met veel maatschappelijk ongewenste bijwerkingen en slechte resultaten als het gaat om de vraag van consumenten. Hoe zou het zijn als wonen weer betaalbaar en toegankelijk zou zijn door uit te gaan van de kostprijs en niet van de marktwaarde? En als de woning genereus in de maatvoering zou zijn zodat je alleen hoeft te verhuizen als je elders een andere baan krijgt? Als dat zou lukken, dan is woningbouw niet langer een duur speculatief proces, maar wordt het wat het eigenlijk moet zijn: het voorzien in een basisrecht. Met als bijvangst een veel grotere continuïteit in de woningbouw.

Geen ruimte voor starters en geen continuïteit

De wachtlijsten voor een sociale huurwoning lopen momenteel op tot meer dan vijftien jaar. Als je je als jongvolwassene inschrijft, kun je pas halverwege je dertiger jaren beginnen aan huishoudensvorming. De beschikbare particuliere huurwoningen zijn fors duurder dan veel woningzoekenden kunnen betalen. In het segment van de middenhuur (<1.000 euro p/m) zijn woningen ook nog eens vaak heel klein of worden forse service-kosten gevraagd.

Een gemiddelde koopwoning is voor aspirant-kopers met een modaal of zelfs dubbelmodaal inkomen bij lange na niet meer te financieren. Dat komt onder meer doordat de woning een beleggingsobject is geworden.

Ongewenste gevolgen van te dure woningen zijn onder andere uitgestelde huishoudensvorming, moeizame en stressvolle woonsituaties (te veel mensen in een huis, geen eigen ruimte), financiële problemen en druk op de bestaanszekerheid door te hoge woonlasten. Of een combinatie hiervan: te krap en ook nog te duur. Vervolgens moeten overheden hoge subsidies inzetten om de toegankelijkheid voor starters te verbeteren en mensen een voldoende inkomen te bieden.

Het systeem leidt ook tot sterke fluctuaties op de nieuwbouwmarkt, waarbij met snel stijgende rentes projecten kunnen omvallen. En bij onzekerheid over de te incasseren overwaarde, worden woningzoekenden koopschuw om door te stromen.

De discontinuïteit in de koopmarkt maakt dat aannemers terughoudend zijn en zich terugtrekken uit de nieuwbouwmarkt.

Lagere grondprijzen in plaats van woonsubsidies

Betaalbaar en voldoende ruim wonen kan worden betaald uit de fiscale voordelen van minder hypoheekrenteaftrek.

Continuïteit van bouwen moet prioriteit zijn. Dat betekent dat de plannen die er zijn ook worden uitgevoerd. Dat vraagt om capaciteit, het versnellen van processen, maar ook een minder volatiele koopmarkt.

In de Woondeals van de afgelopen jaren is afgesproken om twee derde van de nieuwbouw betaalbaar te ontwikkelen. Dat leidt natuurlijk tot spanning, omdat daarmee de grondopbrengsten fors naar beneden gaan, al helemaal bij hogere rentes en hogere bouwkosten.

Het antwoord van de ontwikkelaars kan zijn: besparen op duurzame kwaliteit en op het aantal vierkante meters. Maar dat antwoord schiet te kort. Woningen voor éénpersoonshuishoudens maken het mogelijk om het ouderlijk huis te verlaten, maar niet om een gezin te stichten. En koopwoningen voor startende stellen zijn zo duur dat gemeenten subsidies moeten inzetten om de toegang voor enkele gelukkigen (tijdelijk) mogelijk maken.



Voorbeeldstad Wenen

De stad Wenen heeft 60 procent *Gemeindewohnungen*, dat zijn gereguleerde huurwoningen. Deze zijn beschikbaar voor huishoudens met een netto-inkomen tot 50.000 euro voor een-persoonshuishoudens en 90.000 euro netto (!) voor vierpersoons-huishoudens. De huurprijs is gereguleerd en voor de lagere inkomens is er nog een huursubsidie beschikbaar.

De woningen zijn van binnen ruim en goed onderhouden, zodat je maar één keer in je leven verhuist. Oostenrijkers sparen via de staat en hun loonstrookje voor een (riant) pensioen. De menging van inkomens in ieder complex en het beperkt aantal verhuizingen leidt tot sterke sociale verbanden en tot minder kwetsbare wijken met concentraties van sociale problemen. Door de lage huurprijzen houden de inwoners van Wenen geld over. Deze bestedingsruimte heeft een positief effect op de lokale economie.

Wenen ontvangt jaarlijks via de staat ongeveer een half miljard euro aan subsidies voor woningbouw. Dit bedrag wordt landelijk opgebracht doordat inwoners én bedrijven allemaal een *Wohnbauförderungsbeitrag* betalen van 0,5% van het loon.
In Oostenrijk betalen bedrijven zo mee aan de huisvestingsvraag die het gevolg is van de economische groei.

Wenen is begrensd in zijn groei door natuurparken om de stad. In de stedelijke ontwikkeling kiest het ervoor in hoge dichtheid uit te breiden langs nieuw aan te leggen metrolijnen. Een voorbeeld is Seestadt, waar aan de rand van het centrum een nieuwe stadswijk verrijst. De hoge dichtheden gaan samen met een grote kwaliteit aan collectieve voorzieningen als een park, collectieve binnen- of daktuinen, wasruimtes en logeerkamers.

Er is dus een uitweg nodig uit een systeem dat gebaseerd is hoge prijzen in de koopwoningenmarkt. Woonlasten moeten weer gerelateerd zijn aan de bouwkosten. En woningen moeten voldoende ruim zijn om veranderingen in de huishoudenssamenstelling op te vangen. In dat verbeterde systeem zijn de grondopbrengsten voor gemeenten lager, maar daar staan besparingen in andere domeinen tegenover. Want er hoeven minder huursubsidies te worden verstrekt. En bij lagere koopprijzen hoeft de fiscus minder 'mee te betalen' aan hypotheekrentes.

Betaalbare woningen – de voordelen

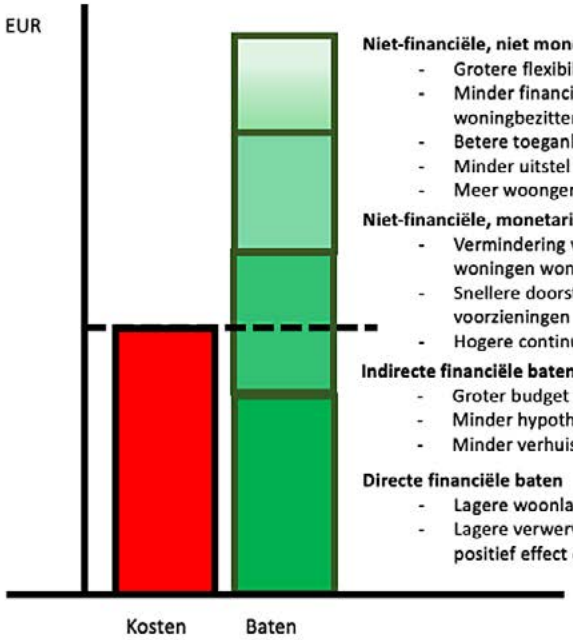
Wonen als behoorlijke voorziening in plaats van speculatieobject zorgt voor meer woningen waar mensen langer en passender wonen.

- De woningzoekende vindt een passende woning waar deze eerder, langer en naar meer tevredenheid kan wonen.
- De woonconsument heeft minder financiële zorgen, meer ruimte voor alternatieve (consumenten)bestedingen en door minder financiële stress een hogere arbeidsproductiviteit en een betere gezondheid.
- Lokale netwerken worden sterker: mensen zijn minder alleen maar met overleven bezig, kennen hun buren beter en hebben oog voor hun omgeving.
- Kinderen komen tot betere onderwijsprestaties door meer ruimte in huis, zeker als ze een eigen kamer krijgen die ook hun leerplek is.
- Het Rijk ziet mogelijk een hoger beroep op de huurtoeslag, maar minder uitgaven aan zorgkosten en fiscale aftrek van rentekosten en meer inkomsten aan BTW en loonbelasting bij een continu hogere bouwstroom.
- Bouwers realiseren een continu hogere productie, waardoor bouwkosten ook lager worden.
- Ontwikkelaars verdienen minder in tijden van stijgende marktprijzen, meer in tijden van recessie; netto heeft het vooral een negatief effect op grondeigenaren.

Ladder van bekostiging

Het schema hiernaast brengt de verschillende baten en baathebbers in beeld. De bodem bestaat uit directe financiële baten en loopt tot en met de niet-financiële, niet-monetariseerbare baten die vaak het moeilijkste zijn om te zetten naar investeringen.

Analyse baten en baathebbers



	Baathebbers
Niet-financiële, niet monetariseerbare baten	
- Grotere flexibiliteit op de arbeidsmarkt	- Rijksoverheid, bedrijfsleven
- Minder financiële ongelijkheid starters / huurders vs. woningbezitters	- Woonconsument
- Betere toegankelijkheid	- Id.
- Minder uitstel huishoudensvorming	- Id.
- Meer woongenot	- Id.
Niet-financiële, monetariseerbare baten	
- Vermindering van zorgkosten voor grote gezinnen die in te kleine woningen wonen	- Bewoner (voor verzekeraar zijn minder kosten, lagere premies), Rijksoverheid
- Snellere doorstroming kwetsbare groepen uit dure intramurale voorzieningen	- Rijksoverheid
- Hogere continue bouwproductie	- Bouwers
Indirecte financiële baten	
- Groter budget voor consumptie/ minder schuldproblematiek	- Rijksoverheid, consument, bedrijfsleven, gemeenten
- Minder hypotheekrenteaftrek	- Rijksoverheid
- Minder verhuiskosten	- Woonconsument
Directe financiële baten	
- Lagere woonlasten	- Woonconsument
- Lagere verwervingskosten (=minder opbrengsten grondeigenaren) = positief effect op GREX en BC (sociale) huurwoningen	- Gebiedsontwikkelaar, bouwer

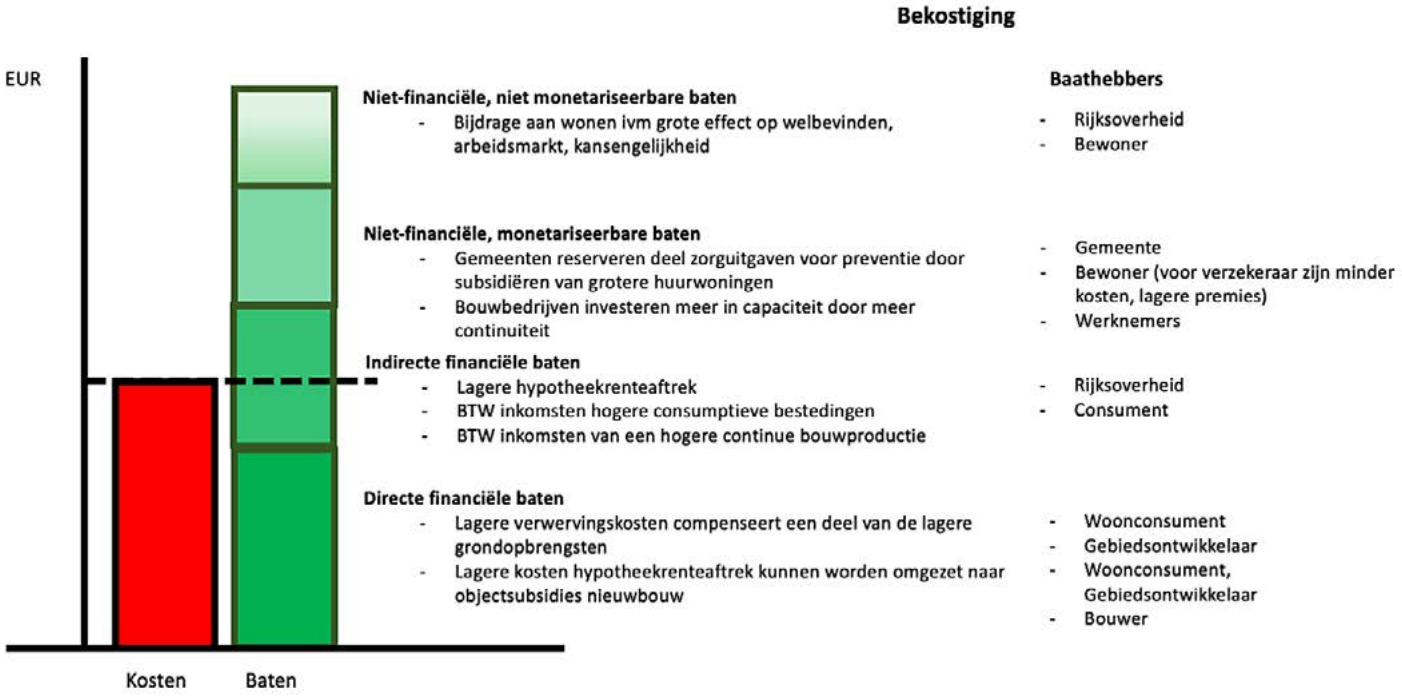
Conclusie: zonder speculatie blijvende betaalbaarheid

Met dit model wordt in de grootschalige NOVEX-gebieden tot in lengte van dagen betaalbaar gewoond met voordelen voor de BV Nederland.

Betaalbare woningen zijn structureel van meerwaarde voor de BV Nederland. De lagere grondopbrengsten kunnen grotendeels worden betaald uit de besparingen op de fiscale aftrek van hypotheekrentekosten. De grotere sociale huurwoningen kunnen worden gedekt met een subsidie uit het zorgdomein. In de lijn van het Weense model betekent dat **een structurele voeding van de woningbouwimpuls** met logischerwijs daaraan gekoppeld

garanties over het blijvend betaalbaar houden van de koop-, middeldure en sociale huurwoningen.

Daarbij is nog een extra optie om overheidsgronden uit te geven in erfpacht met een canon (die stijgt met de inflatie) om zo de stichtingskosten verder te verlagen en grip op de betaalbaarheid te behouden.
Het verdient hoe dan ook aanbeveling om een macro-economische analyse te maken van het introduceren van eeuwigdurende erfpachtcanon voor betaalbare koopwoningen. De daarvan te verwachten directe en indirecte effecten op de schatkist zijn zonder meer positief.



Zorgzaam wonen



De groter wordende groep senioren met een zorgbehoefte versus de krimpende beroepsbevolking leidt tot de vraag hoe we de zorg op een nieuwe manier kunnen organiseren. Een andere organisatie en inrichting van de gebiedsontwikkeling, die uitnodigt tot het zorgen voor elkaar, is daarvoor een noodzakelijke bijdrage.

Het huidige antwoord op de toename van de vraag

De vraag naar zorg loopt in meerdere vormen scherp op:

- Extramuraal: beroep op WMO, thuiszorg. Men moet langer thuis blijven wonen, maar dat is voor veel mensen lastig. Het brengt veel kosten met zich mee en het betekent voor de zorginstellingen een stevig beroep op het personeel, dat veel moet reizen tussen alle woningen die zij moeten aandoen. Vrijwillige mantelzorgers zijn hard nodig, maar staan hierbij vaak zwaar onder mentale en tijdsdruk.
- Intramuraal: er is meer vraag, maar verzorgingstehuizen bestaan als concept niet meer (behalve dure particuliere complexen). In de verpleeghuizen is te weinig plek en menskracht. Er is nagenoeg geen aanbod van woonvormen die aan het verpleeghuis vooraf gaan, zoals de bekende aanleunwoningen.

Veel zorginstellingen zoeken binnen hun financieringssysteem de oplossing in een efficiëntere personeel-cliëntenratio. Dit loopt langs de volgende lijnen:

- Meer werken, minder verzuim, productiviteitsverbetering personeel.
- Technologie in huis, domotica, zoals e-health, sensor-technologie met 24/7-toezicht, oproepsystemen, automatische medicijn-verstrekkers.
- Informele netwerken meer laten doen, mantelzorg-ondersteuning, zorgzame buurt stimuleren.
- Andere zorgconcepten, zoals parttime-verpleeghuizen (ontlasting mantelzorgers), verzorgingshuizen 2.0.
- Met name aan de eerste twee punten zit een grens aan de efficiency en kwaliteit van de zorg.

Los van de zorg wonen ouderen vaak in niet-levensloopbestendige portiekwoningen of eengezinswoningen, waardoor bij kleine gezondheidsgebreken verhuizingen nodig zijn naar te dure zorgvoorzieningen. In 40% van de eengezinswoningen in de sociale huur woont één persoon; een onbekend percentage ouderen woont in een slecht toegankelijke portiekwoning. Voor hen ontbreekt een passend betaalbaar alternatief.

Nieuwe vormen van mantelzorg en zorgzaam wonen

We zullen meer voor elkaar moeten kunnen gaan zorgen: ruim baan voor ontmoeting en gemeenschapsvorming, collectieve ruimten en 'wij willen samen ouder worden'-initiatieven

Het klinkt bijna als de jaren zeventig van de vorige eeuw toen het woonerf de reactie was op het functionalisme uit de jaren zestig. Nu is er een demografische reden voor een ruimtelijke en programmatische opzet waarbij collectiviteit belangrijk is.

Denemarken: thuis wonen terwijl de omgeving oplet

Aan de basis van het Deense zorgsysteem staat de wettelijke verplichting om mensen te helpen om zelfstandig te blijven. Het gaat bijvoorbeeld om korte interventies aan de hand waarvan mensen leren om weer voor zichzelf te zorgen, niet alleen na ziekte, maar bijvoorbeeld ook na het overlijden van een partner. Dat wordt niet enkel gedreven door mooie waarden, maar ook door welgemeend (collectief) eigenbelang. Een doelgerichte en alomvattende aanpak met een persoonlijke coach en trainingen op maat ondersteunt de thuiszorg en kan deze in sommige evallen zelfs vervangen.

Denemarken besteedt 10% van het BBP aan zorg, in Nederland is dat 14%.



Omkijken naar elkaar moet als vanzelf gebeuren doordat de fysieke en sociale inrichting van een stadsdeel en een woon-complex ontmoetingen stimuleren.
Dat kan door:

- Goede voorzieningen op loopafstand. Zowel winkels als maatschappelijke voorzieningen die men nodig heeft, zoals huisarts, apotheek, fysiotherapeut en multifunctionele gezondheidscentra.
- Concentratie van voor ouderen geschikte en aantrekkelijke woningen (ook in de sociale huur) langs een veilige autovrije of autoluwe wandelroute.
- Variatie aan woonvormen, van goed toegankelijke appartementen voor alle leeftijdsgroepen tot woongroepen voor ouderen, aanleunwoningen, verzorgingstehuizen 2.0 en zwaardere zorgconcepten.
- Ontmoetingsruimtes in collectieve woonvormen of in woonblokken.
- Collectieve voorzieningen, zoals een wasserette of een buurtbibliotheek.
- Ondersteuning door buurtconciërges, klussendiensten, maaltijdvoorzieningen of een manier waaraan bewoners zelf kunnen bijdragen.
- Een organisatie, een gebouw- of buurt-VvE, die toeziet op het goed functioneren van de collectieve voorzieningen.

Een deel van de maatregelen zijn ontwerpprincipes die niet per se geld kosten. Andere kosten ruimte en/of geld en/of personeel. De meerwaarde zal niet of maar beperkt terug te zien zijn in de marktwaarde van de te ontwikkelen woningen en vraagt dus om andere dekkingsbronnen.

Zorgzaam wonen – de voordelen

- Een meer levensloopbestendige woningvoorraad leidt tot minder ongelukken in en om huis en daarmee tot een lager beroep op directe medische zorg.
- Meer ruimte voor samen ouder worden, leidt tot een lager beroep op WMO/thuiszorg, wat de gemeente kosten bespaart.
- Langer thuis wonen scheelt veel kosten in de verpleegzorg.
- Doorstroming in de woningvoorraad maakt grotere eengezins-woningen vrij, wat ruimte-efficiënter is dan het bouwen van starterswoningen.
- Meer doorstroming richting passend wonen in bijvoorbeeld een ‘verzorgingshuis light’ levert financiële ruimte op voor de senior zelf of de familie door verkoopopbrengsten van het oude (te grote) huis.
- Woningcorporaties zien dat bij doorstroming van ouderen naar passende huisvesting ruimere betaalbare woningen vrij-komen voor kwetsbare groepen. Passende huisvesting gaat vaak gepaard met minder overlast en minder leefbaarheids-problemen en daarmee lagere kosten.
- Zorginstellingen krijgen minder kosten. Deze worden wel meteen afgeroomd en inzet hierop lijkt dan ook onnatuurlijk. Maar vanwege het grote tekort aan middelen, mensen en gebouwen is dit toch een noodzakelijke strategie.
- Het zorgkantoor heeft minder kosten bij dure verpleeghuis-zorg en geen kosten bij mantelzorg. Minder dure verpleeghuiszorg leidt echter direct tot minder zorgbudget. Het voorkomen van dure verpleeghuiszorg betekent vooral een besparing op het Algemeen Fonds van het ministerie van VWS. Vooral het Rijk is baathebber van meer thuis wonen.
- Voor een gemeente leidt het langer thuis wonen tot toename van de WMO-kosten. Door geclusterd wonen te ontwikkelen en meer mantelzorg te stimuleren ontstaan daarop deels weer besparingen.
- Vaak wordt beweerd dat een zorgverzekeraar belang heeft bij preventie. Het tegendeel is waar: preventieve maatregelen zijn voor de verzekeraar kosten. De op termijn lagere uitgaven vallen toe aan meerdere zorgverzekeraars.

Ladder van bekostiging

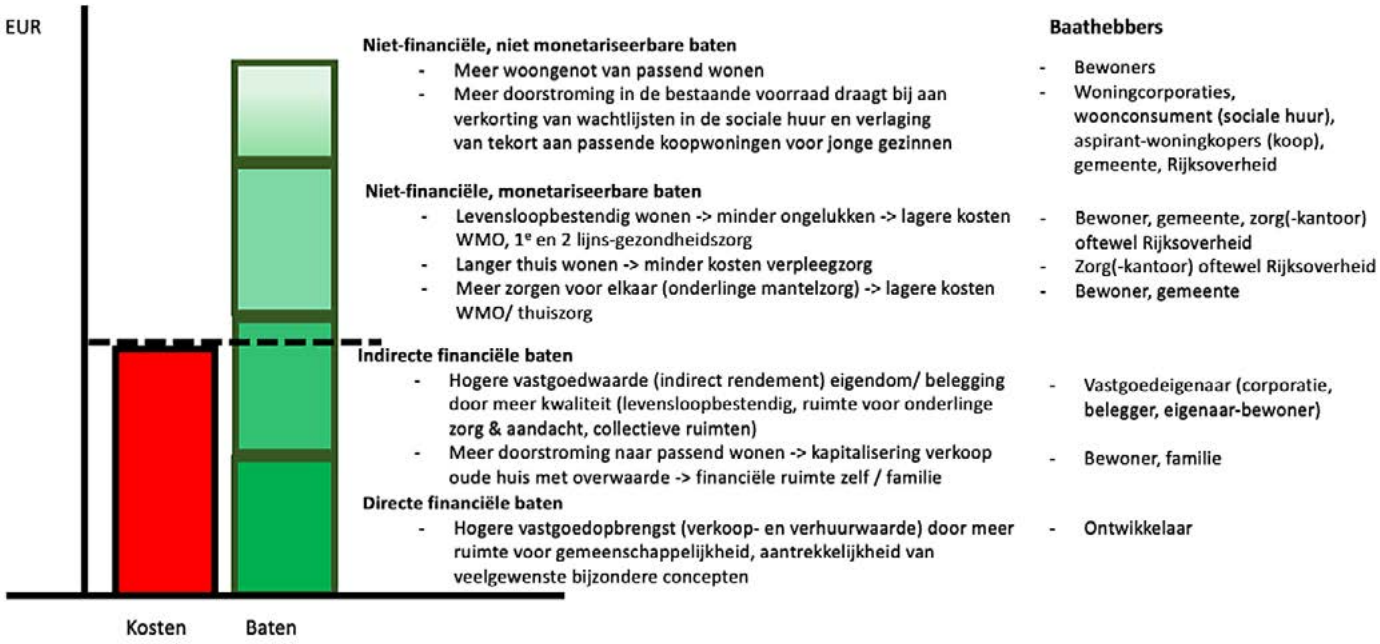
Hiernaast staat het schema van bekostiging vanuit het perspectief van zorgzaam wonen. Het schema brengt de verschillende baten en baathebbers in beeld.

Conclusie: naar opdrachtgeverschap vanuit sociaal domein en zorg

Levensloopbestendige woningen en wijken leiden dus tot directe besparing op kosten en zijn uit demografisch oogpunt onvermijdelijk. De totstandkoming ervan is een ontwerpvraag en een bekostigingsvraag. Bij dit laatste ligt een relatie tussen de lagere grondopbrengsten nu en de toekomstige besparingen op Wmo- en zorguitgaven. Het interessante daarbij is dat de terugverdientermijn ligt binnen de ontwikkelperiode van de gebiedsontwikkeling die vaak tien tot vijftien jaar duurt.

Voor financiële experts vraagt het enig omdenken dat investeringen in het sociaal domein en de zorg gedekt kunnen worden uit een grondexploitatie-systematiek. Toch is de businesscase hiervan wetenschappelijk een stuk beter onderbouwd dan die van de (speculatieve) waardestijging van vastgoed, die gewoonlijk de basis vormt voor omvangrijke voorinvesteringen in fysieke infrastructuur. Vandaar dat het zinvol is om de grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling te verbreden met maatschappelijke kosten en opbrengsten en net als bij de grondexploitatie jaarlijks de resultaten te verwerken en de verwachtingen indien nodig bij te stellen.

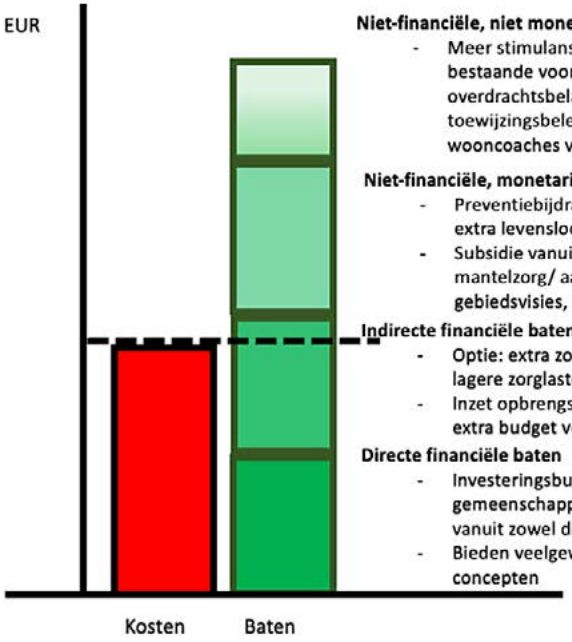
Analyse baten en baathebbers



Het gaat erom het opdrachtgeverschap te verbreden naar de maatschappelijke opgave die de vergrijzing oproept.

Voor het Rijk is dit een experimenteel terrein, maar de inzet op preventie verdient zich terug op de rijksbegroting. Als het Rijk de mantelzorg ondersteunt, kunnen de besparingen binnen de gebiedsbegroting worden geïncasseerd en later afgedragen.

Bekostiging en bekostigingsbronnen



	Bekostiging
Niet-financiële, niet monetariseerbare baten	
- Meer stimulans/overbruggings-ondersteuning doorstroming in bestaande voorraad. Financieel (verhuis-subsidie), fiscaal (bv. overdrachtsbelasting valt terug aan verkoper?), doorlopend toewijzingsbeleid bij verandering hh-situatie (of na x jaar), wooncoaches voor begeleiding transitie	- Rijksoverheid, woningcorporaties, gemeente
Niet-financiële, monetariseerbare baten	
- Preventiebijdragen vanuit WMO en zorg voor meerkosten realisatie extra levensloopbestendig wonen	- Gemeente, Rijksoverheid
- Subsidie vanuit Rijk, gemeente voor faciliteren onderlinge mantelzorg/ aandacht, collectieve ruimten. Ook: opnemen in gebiedsvisies, PvE's voor tenders, anterieure overeenkomsten, etc..	- Gemeente, Rijksoverheid i.s.m. ontwikkelaar, belegger
Indirecte financiële baten	
- Optie: extra zorgkwaliteit -> verhoging hypotheekruimte? -> i.v.m. lagere zorglasten op termijn?!)	- Bewoner (incl. risico bank)
- Inzet opbrengst kapitalisering verkoop oude huis met overwaarde -> extra budget voor gezamenlijk wonen-zorg arrangement nieuwe plek	- Vml. eigenaar-bewoner (cq. familie)
Directe financiële baten	
- Investeringsbudget t.b.v. realisatie meer ruimte voor gemeenschappelijkheid, ontmoeting en onderlinge zorg (bekostigd vanuit zowel direct als indirect rendement)	- Kopende partij (corporatie, belegger, eigenaar-bewoner) i.s.m. ontwikkelaar
- Bieden veelgewenste (maar schaarse) 'samen ouder worden'-concepten	- Idem.



Genereuze maatschappelijke voorzieningen

De samenleving is erbij gebaat als mensen zich opgenomen weten in een gemeenschap, aandacht en zorg van hun directe omgeving krijgen, zich kunnen ontplooien en fit kunnen blijven. Dan kunnen mensen (langer) gezond blijven en hoeven ze minder een beroep te doen op dure professionele zorg.

Zulke leefomstandigheden kunnen we bevorderen met genereuze maatschappelijke voorzieningen zoals kleinschalige ontmoetingsplaatsen, buurthuizen met uitnodigende activiteiten, woncomplexen met ontmoetingsruimtes, scholen die betrokken zijn op hun omgeving, bibliotheken, podia, plantsoenen, kinderopvang, jongerencentra en sport- en recreatieaanbod voor alle leeftijden.

Voorzieningen voor een inclusieve samenleving

Het realiseren van deze essentiële functies in gebiedsontwikkeling vraagt om inpassing ervan in programma's en plannen van de NOVEX-locaties. De functies moeten ruimte krijgen in het gebied en in het nieuwe vastgoed. Daarbij is het niet voldoende alleen maar een gebouw neer te zetten, want de voorzieningen moeten ook een passende inhoud krijgen. Dat vraagt om beroepskrachten die zorgen voor een activiteitenaanbod en voor het beheer.

Inpassing in de puzzel van bestaande milieus: mengen, absorberen en verdelen

Het is van belang een scherp oog te hebben voor de rol die een (her) te ontwikkelen gebied heeft in de stad als geheel. Heeft het gebied een emancipatie- en roltrapfunctie, welk effect hebben de extra investeringen op de omliggende wijken? Een nieuwe gebiedsontwikkeling mag niet leiden tot het wegtrekken van kansrijkere mensen uit de meer kwetsbare wijken in de omgeving.

Dit vraagt een evenwicht: in het vastgoedprogramma van het nieuwe gebied is ruimte nodig voor meer kwetsbare groepen met werk en maatschappelijke voorzieningen. Tegelijk moet het in de bestaande wijken aantrekkelijk zijn om een wooncarrière te maken en om er te blijven wonen. Zo'n evenwicht voorkomt ongewenste waterbedeffecten in de stad als geheel. Het geeft bewoners de kans verder te bouwen op de sociale netwerken in hun eigen buurt.

Probleem: voorzieningen en grondwaarde

Het realiseren van maatschappelijke voorzieningen levert voor ontwikkelende partijen per definitie minder grondwaarde en vastgoedopbrengsten op dan uitsluitend een woonprogramma. De voorzieningen zelf beschikken meestal over weinig budget en dan nog vooral voor vastgoed, maar niet of nauwelijks voor de structurele programmering en bemensing.

Dit alles vraagt om het opnemen van de maatschappelijke investeringen in het totale gebiedsprogramma, inclusief de continuering van budgetten na oplevering. Bijvoorbeeld om het buurtcentrum van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat open te kunnen houden, om jongerenwerkers sport te laten aanbieden of om in de bibliotheek ook een kranten- en koffiehoek te kunnen bemensen.

Genereuze maatschappelijke voorzieningen – de voordelen

Een stadsdeel met veel maatschappelijke voorzieningen heeft veel voordelen voor de mensen die er wonen en voor de gemeenschap. Voorkomen is beter dan genezen. De winst:

- inwoners die zich in hun directe leefomgeving thuis voelen en opgenomen weten, ervaren minder stress, hebben hogere arbeidsproductiviteit, betere leerprestaties, minder eenzaamheid en veroorzaken daardoor minder zorgkosten;
- minder overlast (bijvoorbeeld van zich vervelende hangjeugd), onveiligheidsgevoelens en kans op instroom van criminaliteit; minder inzet voor bewaking van de openbare orde en voor fysiek beheer;
- minder leefbaarheidskosten voor woningcorporaties;
- hogere tevredenheid over de woonomgeving leidt tot hogere vastgoedwaarde in een aantrekkelijker stadsdeel;

- genereuze voorzieningen leiden tot grotere aantrekkingskracht op schaarse beroepen als onderwijzers en verpleegkundigen om ergens te wonen.

Ladder van bekostiging

Hiernaast staat het schema van bekostiging als het gaat om genereuze maatschappelijke voorzieningen. Het schema brengt de verschillende baten en baathebbers in beeld.

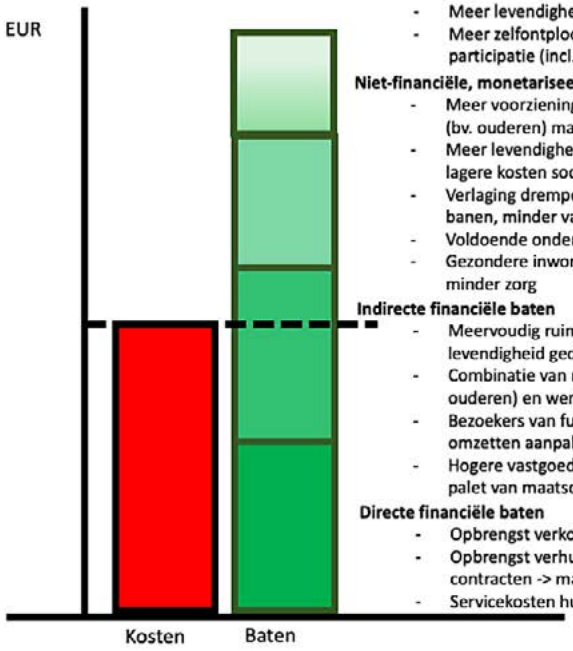
Conclusie: een gebiedscoalitie voor maatschappelijke voorzieningen

Om een effectief aanbod van voorzieningen tot stand te brengen is een integrale sociaal-maatschappelijke gebiedscoalitie nodig. Dat vereist een duidelijk beeld van hoe de woondoelgroepen en voorzieningen ingepast kunnen worden in het bestaande stedelijk geheel.

Hiervoor is investeringscapaciteit nodig in zowel vastgoed als in het programmeren en bemensen van voorzieningen, gericht op korte en langere termijn. Met als doel om preventieve en daarmee kosteneffectieve investeringen te doen in plaats van geconfronteerd te worden met onnodig hoge zorgkosten van gemeente, Rijk en zorgsector.

Dit investeringsplan zou onderdeel kunnen zijn van een gebiedscoalitie met prestatieafspraken die verder gaan dan alleen de woningbouw, bijvoorbeeld via een convenant met alle betrokken

Analyse baten en baathebbers



	Baathebber
Niet-financiële, niet monetariseerbare baten	
- Meer levendigheid/ hogere aantrekkelijkheid van de stad	- Gemeente/ provincie/ Rijk
- Meer zelfontplooiingskansen nabij voor wijkbewoners via maatschappelijke participatie (incl. vrijwilligerswerk)	- Gemeente, gemeenschap
Niet-financiële, monetariseerbare baten	
- Meer voorzieningenaanbod en activering in de buurt, minder eenzaamheid (bv. ouderen) maar ook minder kans op instroom criminaliteit (jongeren)	- Bewoners, gemeente, zorg(-kantoor), politie
- Meer levendigheid in het gebied, minder leegstand, minder onveiligheid -> lagere kosten sociaal/ fysiek beheer en politie-inzet	- Gemeente, vastgoedeigenaren, leefbaarheidskosten woning-corporaties, lokale ondernemers, maatschappelijk werk, politie
- Verlaging drempel tot werk (laagdrempelig + nabij) -> meer instroom in banen, minder vacatures, minder uit inactiviteit volgende (zorg)kosten	- Gemeente, bedrijfsleven, instromers arbeidsmarkt, zorg(-kantoor)
- Voldoende onderwijsresultaten -> borging instroom in werk	
- Gezondere inwoners (begeleiding, zorg nabij) -> beter leren & werken, minder zorg	- Gebruikers, onderwijssector, bedrijfsleven
Indirecte financiële baten	
- Meervoudig ruimtegebruik -> dubbelgebruik parkeren/pandfaciliteiten en levendigheid gedurende hele dag (ochtend/middag/avond)	- Gemeente, andere gebruikers/ organisaties/ omgeving, vastgoedeigenaar
- Combinatie van maatschappelijke voorzieningen met wonen (bv. inzet ouderen) en werken (bv. buurtstages) -> slimmer/beter functioneren	- Maatschappelijke organisaties/ instellingen, bedrijfsleven, gemeente
- Bezoekers van functies (bv. onderwijs, cultuur, events) dragen bij aan omzetten aanpalende commerciële voorzieningen (m.n. winkels)	- Ondernemers/ bedrijven, gemeente
- Hogere vastgoedwaarde in het gebied door voldoende breed en aantrekkelijk palet van maatschappelijke voorzieningen in de wijk	- Ontwikkelaars, vastgoedeigenaren
Directe financiële baten	
- Opbrengst verkoop betreffend vastgoed (+ waardestijging over de tijd)	- Ontwikkelaar/ vastgoedeigenaar
- Opbrengst verhuur (direct rendement) incl. voordeel vaak stabiele/ langjarige contracten -> maatschappelijk vastgoed als obligatie van de vastgoedmarkt	- Vastgoedeigenaar
- Servicekosten huurders	- Vastgoedeigenaar

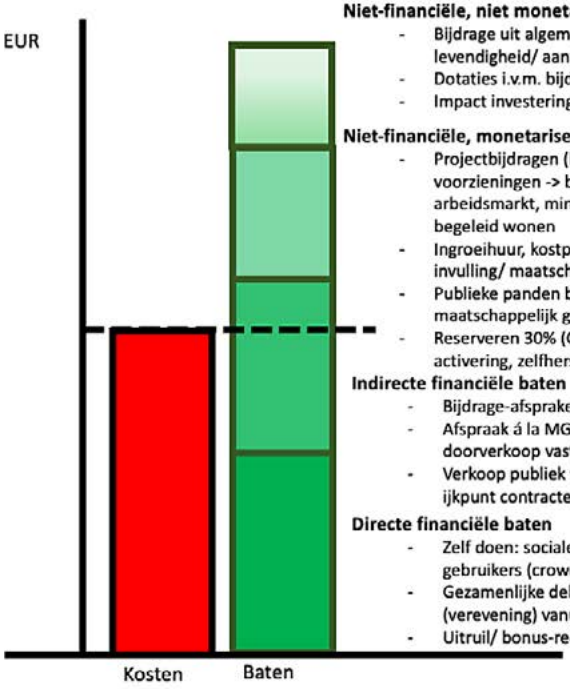
partijen. Het doel daarvan is de grote versnipperdheid van partijen en belangen te overstijgen en samen tot de benodigde afspraken te komen en maatschappelijke voordelen te organiseren.

Dat kan worden ondersteund door een maatschappelijke exploitatie, afgeleid van de grondexploitatie. Deze rekent op basis van wetenschappelijk feiten uit wat de preventieve maatregelen opleveren en genereert zo investeringsruimte aan de voorkant. De doelen worden meetbaar geformuleerd en jaarlijks gemeten waarna verwachtingen worden bijgesteld of extra interventies worden gedaan. Zo worden de maatschappelijke doelen ondersteund door een begroting, inkomsten en uitgaven en meetbare resultaten.

Het Rijk kan hierbij een rol spelen door een dergelijk experiment te ondersteunen met kennis en eventuele vrijstelling bij belemmerende regelgeving.

Iets verder weg in de toekomst ligt de gedachte om de maatschappelijke exploitatie ook open te stellen voor partners. Dat kunnen bewoners zijn, zorgpartijen, zorgverzekeraars, beleggers of woningcorporaties. Dit kan zonder juridische constructies en ingewikkelde financiële afspraken door te beginnen met een virtuele gemeenschappelijke portemonnee. Dan wordt vanzelf duidelijk waar hardere afspraken noodzakelijk zijn voor investeringen, waar revolverende middelen nodig zijn of waar precies het eigenaarschap van een functie ligt.

Analyse hoe baten te internaliseren*



	Bekostigingsbron
Niet-financiële, niet monetariseerbare baten	
- Bijdrage uit algemene middelen i.v.m. bijdrage aan toekomstige generaties en levendigheid/ aantrekkelijkheid	- Gemeente, Rijk
- Dotaties i.v.m. bijdrage aan de gemeenschap/ ontplooiingskansen	- Overheden, private stichting
- Impact investeringen t.b.v. plek maatschappelijke voorzieningen	- Impact investors, impact fonds
Niet-financiële, monetariseerbare baten	
- Projectbijdragen (incidenteel/ structureel eerste paar jaar) t.b.v. voldoende voorzieningen -> borging onderwijsprestaties en instroom (lokale) arbeidsmarkt, minder onveiligheid, minder eenzaamheid, borging opvang/ begeleid wonen	- Gemeente (alg. middelen, sectorgelden), zorgkantoor, veiligheidsgelden, bedrijfsleven/ ondernemers (in natura, bv. buurtstages)
- Ingroeihuur, kostprijs-gerelateerde huur of gratis ruimte gekoppeld aan invulling/ maatschappelijke prestaties voor de buurt/ omgeving	- Vastgoedeigenaar i.s.m. gemeente
- Publieke panden buiten gebruikstijden ter beschikking stellen voor maatschappelijk gebruik	- Gemeente
- Reserveren 30% (Cie Ter Haar) corpo-vastgoed b.o.g. voor re-integratie, activering, zelfherstel, etc. (bv. van statushouders, bijzondere doelgroepen)	- Woningcorporaties i.s.m. gemeente
Indirecte financiële baten	
- Bijdrage-afspraken met BIZ tbv omzetstijging aanpalende bedrijvigheid	- Bijdragen -> BIZ omliggende gebied
- Afspraak á la MGE -> deling ontwikkelaar/ instelling in xx% meeropbrengst bij doorverkoop vastgoed o.b.v. gestegen waarde door de tijd	- Eigenaar/ belegger i.s.m. ontwikkelaar/ ondernemer
- Verkoop publiek vastgoed o.b.v. score op brede welvaart (tenders). Idem ijkpunt contracten via anterieure overeenkomst	- Gemeente, gebruikers, ontwikkelaars
Directe financiële baten	
- Zelf doen: sociale voorzieningen-coöperatie gemeente/ bedrijfsleven en/of gebruikers (crowd-funding), plinten in eigendom/ beheer bovenliggende VvE's	- Gemeente, instellingen, gebruikers
- Gezamenlijke dekking van minderopbrengsten maatschappelijke voorzieningen (verevening) vanuit hogere opbrengsten op andere functies (m.n. wonen)	- Ontwikkelaar, belegger
- Uitruil/ bonus-rechten meer/duurdere m2, verevenen via afkoopfonds	- Ontwikkelaar i.s.m. gemeente

* Of kosten te herverdelen



Besparen met andere organisatie van mobiliteit



Als we mobiel willen blijven zonder extra files, zonder extra investeringen in nog meer weginfrastructuur en ook nog een miljoen woningen erbij willen bouwen, dan zijn rigoureus andere concepten nodig. Concepten waarbij we per activiteit flexibel kunnen kiezen voor de meest passende vorm van mobiliteit, waarbij mobiliteit ruimte-efficiënt is en deelmobiliteit maximaal gestimuleerd wordt.

Tegen verkeersinfarcten en nog meer ruimtebeslag

Het vele auto- en vrachtverkeer drukt zwaar op ons wegensysteem. De capaciteit zit aan zijn taks, laat staan dat er ruimte zou zijn voor nog meer auto's. Bovendien zijn een miljoen extra auto's ook ongeveer vier miljoen parkeerplekken. Die ruimte kunnen we beter gebruiken. Dit gaat gelijk op met de opgave om de woon- en leefomgeving zo veilig en aantrekkelijk mogelijk in te richten en tegelijk ook het gezond bewegen te bevorderen. Een ander aspect van de mobiliteitsopgave ligt in het tegengaan van 'vervoersarmoede': het verschijnsel dat vooral mensen met minder inkomen onvoldoende toegang tot goed (openbaar) vervoer. Kansengelijkheid hangt sterk samen met goede bereikbaarheid van onderwijs, voorzieningen en arbeidsplaatsen.

Op naar STOMP en de 15 minuten-stad

Vertaald in de (her)ontwikkeling van nieuwe gebieden creëert dit alles een systeemopgave. Het vraagt om een beperking van het huidige autogebruik en het zo min mogelijk genereren van extra verkeer. Dit is te vertalen in twee kernprincipes:

- het STOMP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer (OV), MaaS-diensten (Mobility as a service/ mobiliteitsmanagement, deelmobiliteit) en dan pas de Particuliere auto, – en tegelijk een efficiënte stadslogistiek.
  Het succesvol toepassen van dit principe leidt tot een betere woon- en leefomgeving en meer gezond bewegen, maar vraagt een combinatie met...
- het principe van de 15-minuten-stad, oftewel: nabijheid. Daarom dienen we de (her)ontwikkelingslocaties zo in te richten dat alle benodigde voorzieningen (school, werk, ontspanning) zo dichtbij mogelijk zijn. Zo bestrijden we tegelijk vervoersarmoede.

Het goede nieuws is dat de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties al zijn geselecteerd op hun ligging aansluitend aan bestaande steden en infrastructuur en dat er al aandacht is voor deze inrichtingsprincipes.

Concreet vraagt dit om een combinatie van heel goede infrastructuur voor lopen (aantrekkelijke, veilige routes, veel zit- en rustplekken, combinatie met groen), fietsen (bv. fietssnelwegen, dure stallingen), OV (trein, metro/light rail, tram, bus), deelmobiliteit (fiets, scooters, auto's in alle soorten en maten) en mobiliteitsdiensten (deur-tot-deur-services, taxi's). Plus het op slimme locaties in mobiliteitshubs samenbrengen en op elkaar aansluiten van al deze infrastructuren en diensten.

Aanvullend hierop is samen met het autoluw of vrij maken vooral een lage parkeernorm van belang, net als het invoeren van gereguleerd parkeren (vergunningen, betaald) in de gebieden én hun wijde omgeving. Dit is nodig om meervoudig autobezit en de verschuiving van parkeeroverlast naar aangrenzende wijken te ontmoedigen.

Door tegelijk die plekken waar toch geparkeerd wordt, zoveel mogelijk ondergronds te brengen, dringen we ook het 'blik op straat' terug. Dit verbetert de woon- en leefomgeving enorm.

Investeren en besparen

Infrastructuur (beton, asfalt, staal), vervoersmaterieel en elektronische systemen zijn in zichzelf kostbaar. Het gaat altijd om het inpassen van nieuwe puzzelstukken in het bestaande stedelijk-regionale systeem. Oud en nieuw bij elkaar brengen.

Deze combinatie maakt dat de te maken kosten niet in hun geheel zijn op te brengen door, dan wel te verhalen op, de nieuwe gebiedsontwikkelingen.

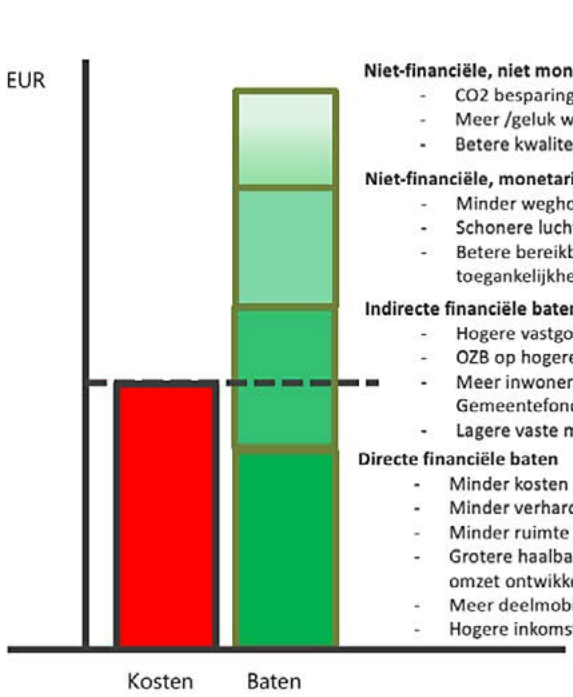
Andere organisatie van mobiliteit – de voordelen

De voordelen van de geschetste aanpak:

- het Rijk hoeft minder te investeren in nieuwe wegen en onderhoud;
- de weggebruikers hebben minder last van verstopt verkeer in de stad en op de autosnelweg;
- de OV-maatschappijen hebben meer klanten en een beter bedrijfsresultaat;
- de aanbieders van deelmobiliteitsfuncties genereren nieuwe/ meer omzet;
- de bewoners van de nieuwe gebieden ervaren een beter ontsloten, rustiger én gezonder omgeving hebben; daardoor hoeft het Rijk minder zorgkosten te verrekenen met zorgaanbieders en verzekeraars;
- de vastgoedeigenaren in de directe en soms ook de wijdere omgeving ervaren waardestijging van hun bezit dankzij de fijnere omgeving en betere bereikbaarheid;
- de ontwikkelaars kunnen onrendabele parkeerruimte te gelde maken voor inzetten voor andere functies.

Ladder van bekostiging

Hiernaast staat het schema van bekostiging vanuit het perspectief van duurzame mobiliteit. Het schema brengt de verschillende baten en baathebbers in beeld.



Analyse baten en baathebbers

	Baathebbers
Niet-financiële, niet monetariseerbare baten	
- CO2 besparing door modal shift en reistijdbesparing	- Rijksoverheid
- Meer /geluk woongenot	- Bewoners
- Betere kwaliteit leefomgeving/ leefbaarheid algemeen	- Idem
Niet-financiële, monetariseerbare baten	
- Minder weghoofdinfrastructuur nodig	- Rijksoverheid
- Schonere lucht-> betere gezondheid -> minder zorgkosten	- Bewoners, zorgverzekeraars, Rijk
- Betere bereikbaarheid is minder vervoersarmoede + betere toegankelijkheid tot arbeidsmarkt/ passende banen	- Bewoners
Indirecte financiële baten	
- Hogere vastgoedwaarde bij autoluwe straat, schone/leefbare wijk	- Ontwikkelaar, later vastgoed-eigenaar
- OZB op hogere vastgoedwaarde + meer vastgoed	- Gemeente
- Meer inwoners (meer vastgoed/ hogere dichtheden) -> toename Gemeentefonds door meer inwoners	- Gemeente
- Lagere vaste mobiliteitslasten bij MaaS (ook voor lagere inkomens)	- Consument/ bewoner
Directe financiële baten	
- Minder kosten parkeeroplossing	- Ontwikkelaar/ koper (corporatie, belegger, eigenaar-bewoner)
- Minder verharding nodig	
- Minder ruimte voor parkeren -> meer ruimte voor vastgoed	- Grondeigenaren, ontwikkelaars, bouwers, beleggers/ corporaties. gemeente
- Grotere haalbaarheid/ groen licht (m.e.r) -> groter programma, grotere omzet ontwikkel- en bouwkolom	
- Meer deelmobiliteit vergroot efficiency deelmobiliteitssysteem	- Exploitant deelmobiliteit
- Hogere inkomsten OV	- OV-vervoersbedrijven

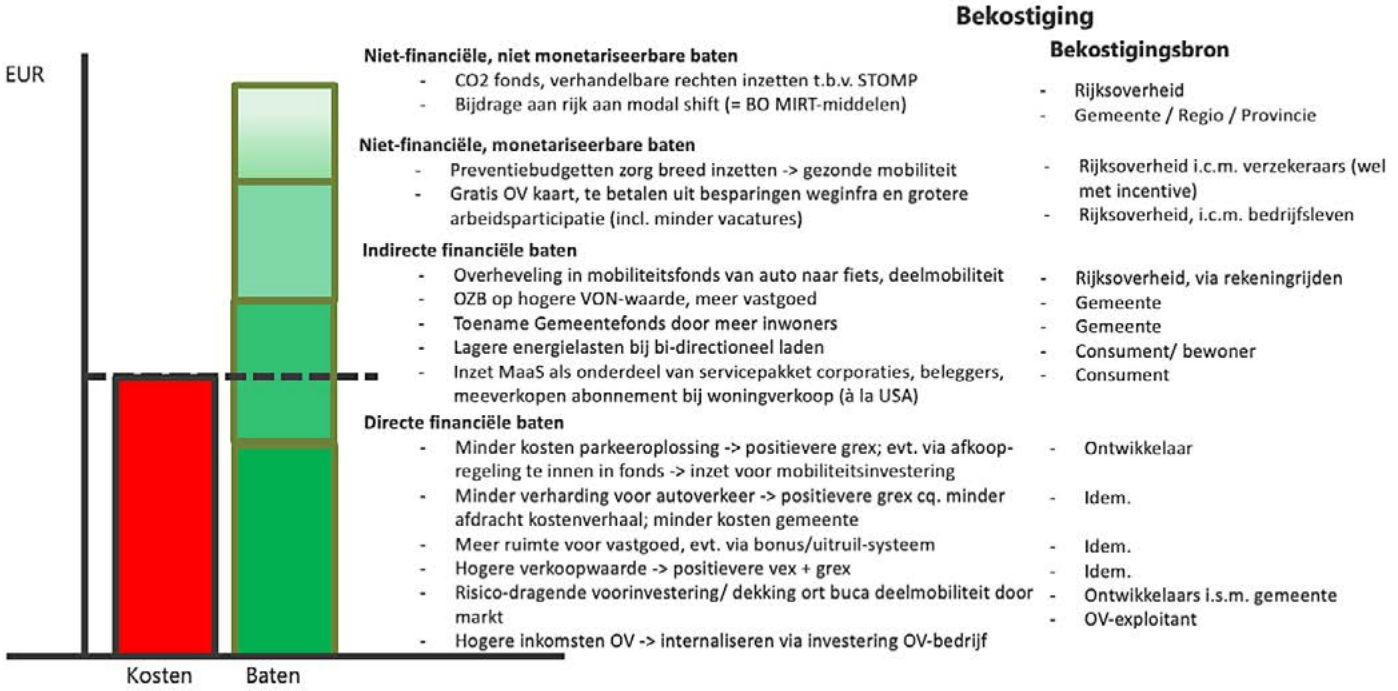
Conclusie: een investeringscoalitie voor duurzame mobiliteit

Evident is dat de focus niet alleen moet liggen op het ontsluiten van zoveel mogelijk woningen, maar op

- zorgen voor nabijheid van wonen-werken-voorzieningen zodat minder verplaatsingen nodig zijn (15 minuten-stad) en
- de ontsluiting op een slimme en fraaie manier tot stand brengen, waardoor per saldo betere en dus waardevollere gebieden tot stand komen.

Dat vraagt betrokkenheid van, naast de overheden (gemeente, vervoerregio, provincie, Rijk), de OV-maatschappijen, aanbieders van deelmobiliteit, bestaande en nieuwe gebruikers van het gebied en – niet het minst – de vastgoedeigenaren in de directe en wijdere omgeving. Samen kunnen die partijen het gebied inrichten zoals hierboven is beschreven. Daartoe kunnen zij een effectieve publiek-privaat-maatschappelijke investeringscoalitie vormgeven.

Deze collectiviteit is nodig om tot de beoogde schaalsprong in kwaliteit te komen. Het doel is een mobiliteitsbedrijf voor het gebied of een publiek-privaat mobiliteitsfonds. Die zouden als doel en prikkel moeten hebben om ruimte te besparen, gezonde mobiliteit te stimuleren, leefkwaliteit en verdiencapaciteit te creëren. De kosten van het een zijn direct verbonden met de opbrengstmogelijkheden van het ander: minder kosten, hogere vastgoedwaarde, meer vastgoed. De winst ligt simpelweg al binnen de directe vastgoed- en bouwkolom.





Betaalbare ruimte voor werk



De nieuwe NOVEX-gebieden moeten zowel wonen als werken aanbieden. En liefst zo dat de mensen die er wonen ook hun werk 'om de hoek' vinden. Dat vraagt dus om voldoende aanbod aan bedrijfsruimte, ook voor bedrijven die in de maakindustrie of in de dienstverlening actief zijn. Want de bedoeling is twee derden van het woningaanbod 'betaalbaar' te houden en daarbij hoort een gevarieerd aanbod aan bedrijfsruimtes.

Die bedrijvigheid vergroot de levendigheid en helpt bij het onderhouden van persoonlijke contacten tussen ondernemers onderling en met hun klanten. In Vlaanderen noemen ze werk in stedelijk gebieden de zwakke functie en zijn er verweefcoaches ingesteld die zowel in heel kleine als in grote woongebieden stimuleren dat er werkplekken bijkomt. Dat is geen gek idee.

Bied ruimtes voor laagdrempelig werk en combineer werken met leren

In de nieuwe gebieden zouden we dus kunnen denken aan betaalbare ruimte in bedrijfsverzamelgebouwen, aan wijk- en buurt(winkel)centra, in plinten van grootschaliger complexen en aan bedrijvigheid in woon-werkwoningen. De ruimtes moeten voorzien in de behoefte van verschillende segmenten.

Daarbij speelt ook het onderwijs een rol, vooral in het bijeenbrengen van leren & werken. Er kunnen afspraken worden gemaakt over leer-werkstages, het inschakelen van scholen bij kennisontwikkeling van een bedrijf of praktijkonderwijs, zoals het verfraaien van de openbare en verduurzaming.

Supermarkten, winkelketens en kantoren vinden gemakkelijk een plaats in een nieuw stadsdeel, maar voor andere winkels van het lokale MKB is het vaak niet mogelijk de relatief hoge huren op te brengen. Daardoor komen de minder lucratieve werkplekken er niet, waar juist zo'n behoefte aan is.

Het probleem is dat institutionele beleggers voor het creëren van eenvoudiger werkplekken niet in de rij staan en dat woningcorporaties dit soort vastgoed niet meer zomaar mogen aankopen. Dit vraagt dan ook om inventieve oplossingen zoals een 'semipublieke plinten-BV' of andere constructies voor gemeenten en woningcorporaties om te sturen op betaalbare ruimte voor werk, gecombineerd met het actief sturen op leren-werk-combinaties.

Voordelen van betaalbare werkplekken voor zelfontplooiing en levendige wijken

Het aanbieden van betaalbare bedrijfsruimtes en werkplekken brengt mensen en hun activiteiten bij elkaar, waardoor we een levendige gemeenschap opbouwen met vele voordelen:

- laagdrempelig aanbod van werklocaties biedt kansen voor zelfontplooiing en participatie; dat verkleint bestaansonzekerheid en kansenongelijkheid;
- mensen die gemakkelijk werk kunnen vinden dat bij hen past, hebben lagere zorgkosten, minder bijstandsuitkeringen en minder bijkomende sociale kosten;
- levendigheid en leefbaarheid (18/7-activiteiten van vroeg tot laat, 'ogen op straat'); minder leefbaarheidsuitgaven voor de woningcorporatie;
- hogere vastgoedwaarden, niet in directe huurstromen, maar wel in de verkoopwaarde van gebouwen;
- voor de bedrijven een aanbod aan arbeidskrachten in de nabije omgeving, lage reiskosten, goede inzetbaarheid;
- arbeidsproductiviteit en toegevoegde waarde, inclusief belastingopbrengsten.

Ladder van bekostiging

Hiernaast staat de ladder van bekostiging. Het schema brengt de verschillende baten en baathebbers in beeld.

Conclusie: Ruimte voor laagdrempelig werk vraagt om andere opdrachtgevers

De eerste noodzakelijke stap is dat in de NOVEX-gebiedsontwikkeling het programma op het gebied van werken net zo goed wordt uitgewerkt als de productmarktcombinaties in de woningbouw. Dan zal blijken dat voor sommige productmarktcombinaties andere oplossingen nodig zijn dan het opnemen van een programma van eisen in een gronduitgifte (desnoods in combinatie met bonusrechten op extra ander programma als dat nodig is). Ook zijn andere exploitanten nodig zoals broedplaatsontwikkelaars, een 'plinten BV' of eenvoudig bedrijfsruimte 'om niet', zoals een collectieve huiskamer, die kan worden betaald door een VvE of uit de sociale opbrengst van levendigheid, nabijheid en het tegengaan van eenzaamheid.

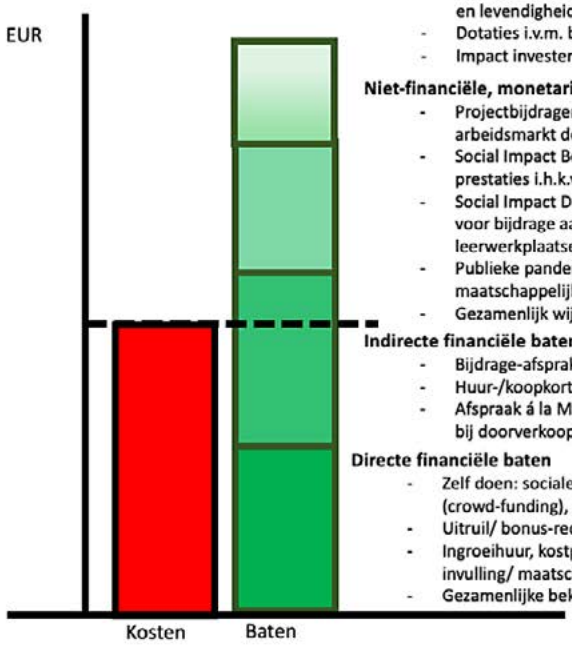
Dit vraagt om breed opdrachtgeverschap en een coalitie van (praktijk)onderwijs, maatschappelijke (welzijns)partners en het stedelijk-regionaal bedrijfsleven (corporaties + MKB). Dit zou de vorm kunnen krijgen van een sociale werk-corporatie die betaalbare huisvesting voor bedrijven en maatschappelijke organisaties in een stad borgt, om de nabijheid van en toegang tot werk voor iedereen fysiek zoveel mogelijk te borgen.

Analyse baten en baathebbers



Het mes voor de gemeente snijdt dan aan drie kanten: economisch (bedrijvigheid, werk), sociaal (activiteit, participatie, werk) en fysiek (levendigheid, aantrekkelijkheid). Benodigde extra middelen zouden dan ook van die drie kanten kunnen komen.

Analyse hoe baten te internaliseren*



	Bekostigingsbron
Niet-financiële, niet monetariseerbare baten	
- Bijdrage uit algemene middelen i.v.m. bijdrage aan toekomstige generaties en levendigheid/ aantrekkelijkheid	- Gemeente, Rijk
- Dotaties i.v.m. bijdrage aan de gemeenschap/ ontplooiingskansen	- Overheden, private stichting
- Impact investeringen t.b.v. plek lokaal-maatschappelijk MKB	- Impact investors, impact fonds
Niet-financiële, monetariseerbare baten	
- Projectbijdragen t.b.v. minder schooluitval en betere instroom arbeidsmarkt door stages/ leerwerkplekken, 'healing environments'	- Onderwijsinstellingen, gemeente, zorgverzekeraars, gemeente
- Social Impact Bond: (gunstige) investering/ financiering mits bredere prestaties i.h.k.v. scholing, onderwijs, beheer, voorkomen instroom zorg	- Gemeente (bv. via SROI-middelen -> bedrijfsleven), impact investors
- Social Impact Deal: korting gem. lasten/ terugploegen besparingen in ruil voor bijdrage aan wijk/ omgeving/ gekoppeld aan praktijkstages/ leerwerkplaatsen/ scholing etc.	- Bedrijfsleven, gemeente (EZ, MO/ SZW, Stadsbeheer)
- Publieke panden buiten gebruikstijden ter beschikking stellen voor maatschappelijk gebruik	- Overheden/ publieke instellingen
- Gezamenlijk wijkbedrijf: koppeling werk i/d wijk en wijk a/h werk	- Gemeente, bedrijfsleven, eigenaren
Indirecte financiële baten	
- Bijdrage-afspraken met BIZ tbv omzetstijging aanpalende bedrijvigheid	- Bijdragen -> BIZ omliggende gebied
- Huur-/koopkorting o.b.v. Δ OZB/ waardestijging eigen cq. omliggend vastgoed	- Eigenaar/ belegger, omliggende eigenaren, gemeente
- Afspraak á la MGE -> deling ontwikkelaar/ ondernemer in xx% meeropbrengst bij doorverkoop vastgoed o.b.v. gestegen waarde	- Eigenaar/ belegger i.s.m. ontwikkelaar/ ondernemer
Directe financiële baten	
- Zelf doen: sociale werk-coöperatie gemeente/ bedrijfsleven en/of gebruikers (crowd-funding), plinten in eigendom/ beheer bovenliggende VvE's	- Gemeente, ondernemers/ gebruikers
- Uitruil/ bonus-rechten meer/duurdere m2, verevenen via afkoopfonds	- Ontwikkelaar
- Ingroeihuur, kostprijs-gerelateerde huur of gratis ruimte gekoppeld aan invulling/ maatschappelijke prestaties voor de buurt/ omgeving)	- Eigenaren/ beleggers
- Gezamenlijke bekostiging van werkruimte-/plinten-makelaar	- Eigenaren, ondernemers

* Of kosten te herverdelen



Energieneutrale gebiedsontwikkeling



In de toekomst zijn wijken of werkgebieden nagenoeg energie-neutraal. Zij hebben energieproducerende gebouwen in een slim lokaal netwerk (smart grid). Warmte en elektriciteit worden lokaal opgeladen in buffervaten en batterijen. Die geven de energie weer af op het moment dat die nodig is. Er zijn vele voordelen, maar de voorzieningen en de techniek moeten wel vanaf het begin van de gebiedsontwikkeling worden gefinancierd en gepland.

In het veranderend energielandschap dreigt stilstand in de gebiedsontwikkeling

De ontwikkelingen gaan in hoog tempo.
Het snel groeiende aantal auto-accu's kan ook worden gebruikt als opslag van energie voor de buurt. Dit kan individueel op woning- of gebouwniveau, of breder via een lokaal netwerk op gebieds- en wijkniveau.

Als het gaat om warmte is duurzame decentrale opwekking een belangrijke pijler voor de voorziening, als alternatief voor aardgas, kernenergie en de klassieke energiecentrales. Het is een zoektocht naar een combinatie van industriële restwarmte, geothermie, aquathermie, riothermie (rioolwater) en warmte-koude-opslagsystemen. Dat kan per regio, per plaats en per periode als maatwerk worden aangepakt, afhankelijk van de beschikbare bronnen.

Daarbij neemt de wisselwerking tussen warmte en elektriciteit toe. Warmtenetten ontwikkelen zich als gevolg van isolatie en de opkomst van warmtepompen tot accu's voor de opslag van over-tollige energie. Zij kunnen warmte gaan leveren op het moment dat zon en wind dat niet doen.

Deze technologische ontwikkelingen vinden plaats terwijl er geen ruimte meer is op het hoofdelektriciteitsnet, er geen mensen zijn om al het technische werk te doen en er prioriteit is voor de productie van wind op zee en andere grote systeemveranderin-gen. Het kleinschaliger werk in de nieuwe gebiedsontwikkelingen dreigt op een lange wachtlijst te komen.

Tegelijk is aandacht nodig voor betaalbare energie voor mensen met een laag inkomen en voor bedrijven die minder toegang hebben tot nieuwe energiesystemen.

Zelfvoorzienende gebieden waarbij iedereen profiteert van lage energiekosten

De gebiedsontwikkeling van de toekomst begint met een sluitend, energieneutraal ontwerp van het energiesysteem. Dat is een ruimtelijk, technisch, financieel en organisatorisch ontwerp.

Het energie-efficiënte ontwerp van het stadsdeel en de gebouwen is al een eerste prioriteit. Dat gaat niet alleen meer over verwarmen, maar ook over koelen. Stedenbouw en architectuur kunnen op dat gebied al geweldige resultaten bereiken. Ruimtelijk gaat het bijvoorbeeld om maatregelen die hittestress voorkomen en om het aanleggen van waterpartijen waaraan aquathermische energie kan worden onttrokken.

Techniek kan zorgen voor het balanceren van vraag en aanbod. Dat kan ver gaan, tot en met het digitaal aansturen van was-machines en het opladen of ontladen van elektrische auto's. Dat kan op het niveau van een gebouw of een buurt.

Financieel gaat het om de investering in het wijknetwerk, dat wil zeggen de energieproductie en de techniek die nodig zijn om energievraag en aanbod in woningen en gebouwen te balanceren.

Gebouwgebonden maatregelen voor energiebesparing of energieopwekking worden nu gewoonlijk al meegenomen in de stichtingskosten of verkoopprijs van het vastgoed. Het is goed mogelijk een hogere of goedkopere hypotheek af te sluiten bij een betere energieprestatie.



Een variant is dat dienstverlenende bedrijven (*energy service companies*, ESCO's) de energie-installaties aanleggen en beheren tegen een periodieke vergoeding. Dat verlaagt de stichtingskosten van nieuwbouw. Dit is een interessant begin, maar er zitten ook grenzen aan zo'n aanpak. De investeringen kunnen maar beperkt worden doorberekend bij sociale huur- en koopwoningen en bij de verkoop van (betaalbare) koopwoningen. De winstoptimalisatie van bedrijfsmatige ESCO's leidt niet per se tot de meest energie-efficiënte oplossing voor de bewoner of de wijk.

De organisatie van het energiesysteem moet zodanig zijn dat *alle* huishoudens en bedrijven toegang krijgen tot de voordelen van een zelfvoorzienend energiesysteem, met behoud van keuzevrijheid en het voorkomen van monopolies.

Energiecoöperatie Neder-Betuwe

De Energie Coöperatie Neder-Betuwe werkt aan de energietransitie door daken en stukken grond om te zetten in zonne-energiecentrales, windturbines en warmtepompen. Zo ontstaat een collectieve lokale energievoorziening. De Coöperatie ontzorgt het hele proces voor bewoners en ondernemers. Door het dak of de grond aan de coöperatie te verhuren, maakt de bewoner direct rendement zonder zelf te hoeven investeren. Overtollige energie wordt binnen de coöperatie gesaldeerd.

De meerwaarde van lokale energieproductie is evident

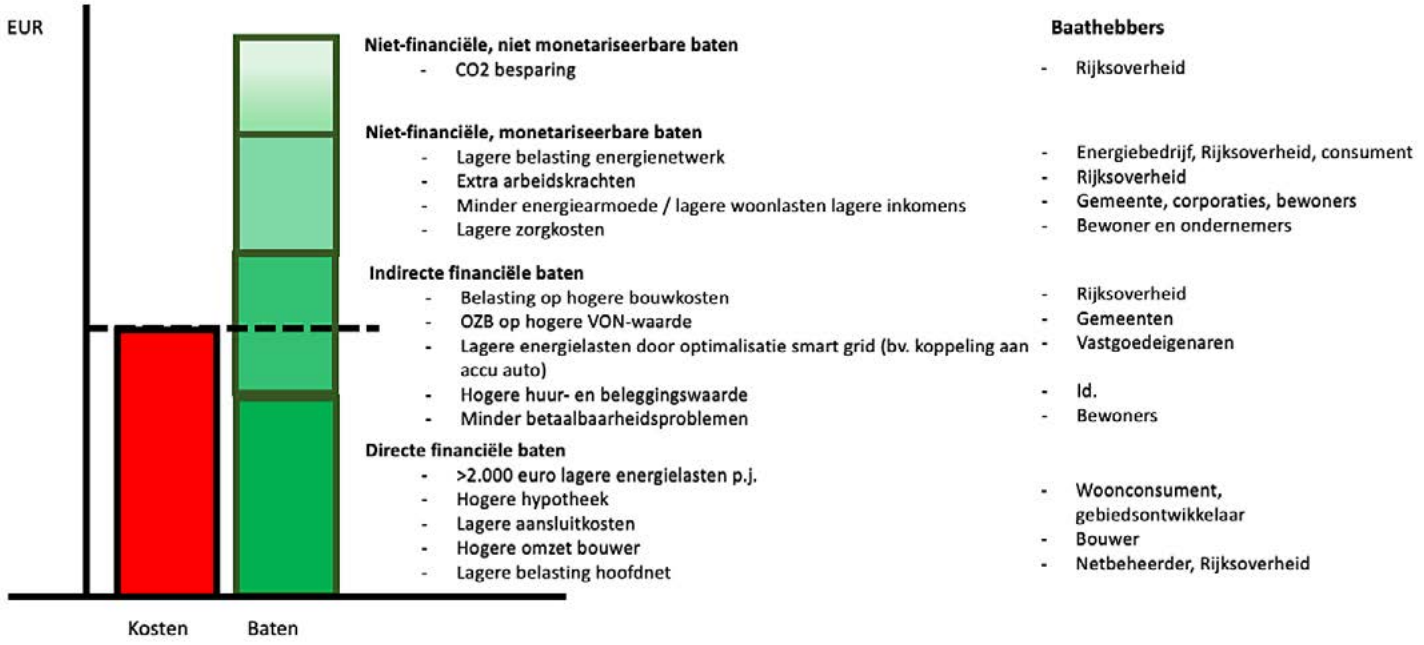
Dit zijn de voordelen van lokale, decentrale energieopwekking:

- de bewoner, die (minstens op termijn) een lagere, saldo nul of zelfs positieve energierekening krijgt en daarmee veel geld bespaart;
- de vastgoedeigenaar, omdat een energieneutraal gebouw meer waard is en steeds meer waard gaat worden;
- de samenleving, omdat er minder energie uit fossiele brandstoffen opgewekt hoeft te worden;
- de lokale en regionale overheden omdat er nieuwe exploitatiekansen ontstaan voor warmtenetten met lage temperatuur;
- de nieuwe, decentrale energieleveranciers, die, zelfstandig of in opdracht van publieke warmtenetten, nieuwe klanten kunnen gaan bedienen;
- de netbeheerders, omdat er geen of minder kostbare uitbreiding van de centrale netcapaciteit nodig is.

Ladder van bekostiging

Hiernaast staat de ladder van bekostiging. Het schema laat onder meer zien waar laaghangend fruit hangt om snel naar binnen te halen.

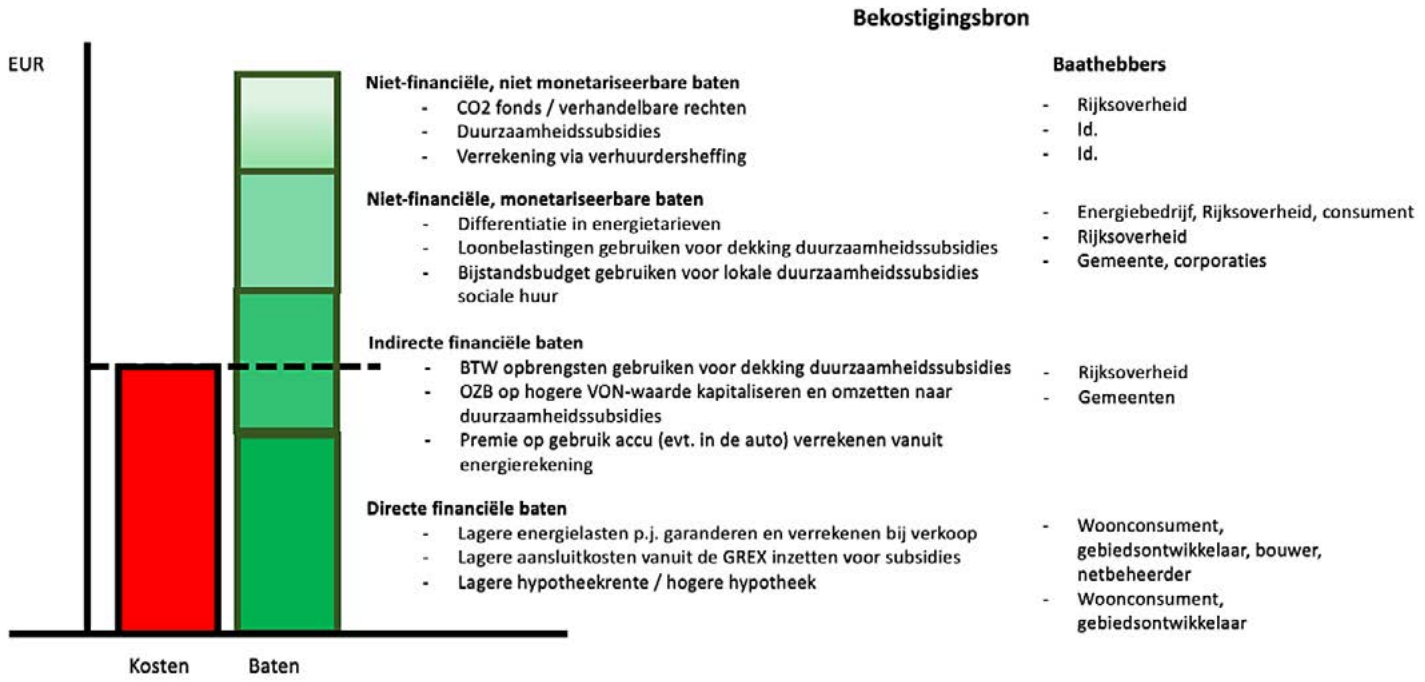
Analyse baten en baathebbers



Conclusie: nieuwe ontwikkelingen beginnen met het opzetten van een nieuw energiebedrijf

In alle grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is de ambitie om zoveel mogelijk energie-onafhankelijk en zo mogelijk energie-leverend te zijn; met een energiesysteem waar ook bewoners en bedrijven van kunnen profiteren die niet de middelen hebben om alles zelf goed te regelen.

Het ligt voor de hand om te werken aan een coöperatief, gebieds-gericht energiebedrijf waarop omliggende gebieden gemakkelijk kunnen aansluiten. Bewoners kunnen mede-eigenaar worden en tegelijk de vrijheid hebben om zelf energie te produceren of in te kopen. Dit lijkt op het warmtebedrijf met de gemeente als meerderheidsaandeelhouder dat nu de standaard wordt.





Klimaatrobuuste gebiedsontwikkeling



Nederland is kwetsbaar voor zowel zeespiegelstijging als stijgende afvoer Europese rivieren. We hebben bovendien vaker te maken met extreme weersituaties waar we ons tegen moeten wapenen: extreme regenbuien, langdurige droogte en hitte-golven.

De klimaatverandering en onze leefwijze hebben ook stevige impact op de biodiversiteit. Van de oorspronkelijke biodiversiteit is in Nederland nog maar 15% over. Indirect heeft dit consequenties voor de leefwereld van de mens, aangezien een aantasting van het totale ecosysteem ook effecten heeft op de groei van voedingsgewassen, het herstelvermogen van de natuur en de opslag van CO2.

Klimaatverandering en het ecosysteem schreeuwen om een nieuw ontwerp

We moeten leren omgaan met de toekomstige weersextremen door een combinatie van meer groen, meer waterberging, verkoeling en besparing van drinkwatergebruik.

We zien al positieve bewegingen. De drinkwaterbedrijven pleiten voor het treffen van maatregelen in de nieuwbouw zodat het dagelijks gebruik van de 120-140 liter per persoon met 20% kan worden verminderd. Waterschappen stellen als eis dat gebieden een zware bui van 100 mm. per uur kunnen opvangen.
De Metropoolregio Amsterdam en de provincie ZuidHolland hebben als ambitie dat bij excellente bouwprojecten drie verdwenen soorten uit de biodiversiteit worden hersteld.

De normen zullen in de toekomst verder worden aangescherpt. De baas van waterbedrijf Dunea gooide de knuppel in het hoenderhok door te stellen dat hij de 270.000 nieuw te bouwen woningen in ZuidHolland niet gaat aansluiten op het drinkwater-net.

Er is ook een heftige strijd over het bouwen in diepe polders. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft op een kaart locaties aangegeven waar niet mag worden gebouwd omdat het daar volgens hen niet mogelijk is het water van zware regenbuien af te voeren op bovenliggende watersystemen. Anderzijds onderzoeken ontwerpers welke bouwoplossingen wel mogelijk zijn.

De Europese Unie heeft wetgeving voorbereid waarbij het toevoegen van bebouwd gebied niet ten koste mag gaan van landschap. Daarbij is het ook niet ondenkbaar dat, als door klimaatverandering duurzame en lokale voedselproductie aan belang toeneemt, het bebouwen van agrarische gronden een halt wordt toegeroepen.

Klimaatrobuust bouwen leidt tot besparingen op bovenliggende infrastructuur

Klimaatrobuuste gebiedsontwikkeling impliceert veel groen (parken, tuinen, bomen, plantsoenen, perken), oppervlaktewater (vijvers, meren) en natuur (zoals groot- of kleinschalige bos-aanplant). Al dat groen helpt ook bij de natuurlijke CO2-opname.

Waterberging vraagt infrastructurele en ontwerpmaatregelen voor opvang, opslag en hergebruik, zowel bovengronds (pleinen als waterberging) als ondergronds (ontkoppeling van de riolering; inbouwen van waterberging in parkeer- of fietskelders; waterbergende daken of infiltratiekratten van waaruit het regen-water vertraagd wegzakt in de bodem).

Verkoeling vraagt naast veel ruimte voor groen/water/natuur vooral een slimme inrichting van het openbaar gebied (koelteplekken met voldoende schaduw, minimaal 200m2) en van gebouwen zelf (gericht op natuurlijke verkoeling, zoals groene daken en gevels en slimme situering van balkons en terrassen).



Drinkwaterbesparing is gediend bij het handig gebruiken van regenwater, zowel in de openbare ruimte (irrigatie van openbaar groen bij droogte) als om en in gebouwen (voor tuinen/perken, maar ook toiletdoorspoeling, autowassen of – na enige zuivering – douchen). Aanvullend kunnen we drinkwater besparen door zaken als een slimme douchekop en waterbesparende wasmachines. Simpel gezuiverd regenwater is schoon genoeg voor alle activiteiten in huis, tot koken aan toe, behalve voor directe consumptie.

Potentie van 20% meer groen en blauw in Almere Pampus

Voor de ontwikkeling van Almere Pampus met 30.000 woningen is uitgerekend wat het kost en opbrengt om 20% meer groen en blauw te ontwikkelen. De kosten zitten in de aanleg, lagere grondopbrengsten door ander ruimtegebruik, het treffen van maatregelen om drinkwatergebruik te verminderen en het beheer. Deze kosten zijn te dekken door de opbrengsten van minder energieverbruik voor koeling, opbrengsten van aquathermie, het beperken van schade door verzakkingen, minder energieverbruik door het besparen op het gebruik van warm water, het besparen op de kosten van het aanboren van nieuwe bronnen en lagere kosten voor waterzuivering. De sleutel zit in het meervoudig inzetten van dezelfde ingreep, zoals een helofytenfilter, en het bij elkaar brengen van verschillende baten. (Een helofytenfilter zorgt voor het filteren van afvalwater, met is ook een groenelement en het zorgt voor wateropslag en verkoeling.)

Voordelen

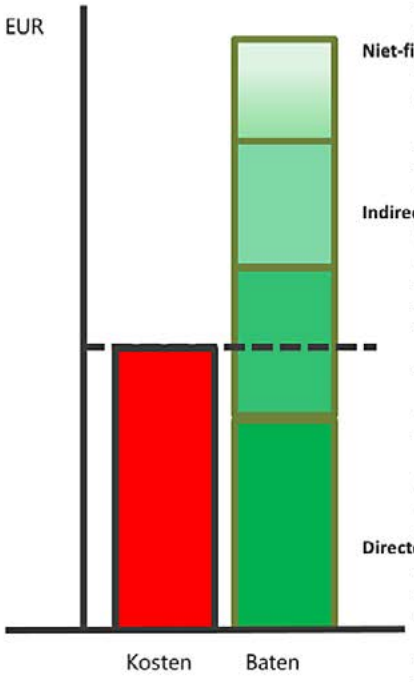
De voordelen van klimaatrobuuste gebiedsontwikkeling zijn evident:

- Een klimaatadaptief gebied is ook een aangenaam en waardevol woon-, werk- en leefgebied.
- Een omgeving met voldoende groen, meer flora en fauna en met minder hittestress, heeft een aantoonbaar positief effect op gezondheid en op de werking van onze hersenen. Het heeft indirect effect op de zorgvraag, onderwijsprestaties en de arbeidsproductiviteit.
- Een groen-blauwe omgeving stimuleert om meer actief te bewegen en te sporten.
- Besparing op gebruik van drinkwater en minder noodzaak tot verkoeling (als gevolg van natuurlijke verkoeling) leveren financiële voordelen op voor de bewoners.
- Hergebruik van regenwater levert ook in de keten van waterbeheer voordelen op, zoals het minder afvoeren en zuiveren van vervuild rioolwater.
- Minder risico op wateroverlast en -schade bij overvloedige regenval.
- Minder droogte- en hitteschade aan flora en fauna en een grotere kans op herstel of versterking van biodiversiteit. Wat weer direct en indirect van groot belang is voor de mens.
- Er ontstaan meer mogelijkheden voor de winning van aquathermie.
- Vastgoed heeft een hogere waarde in een groen-blauwe omgeving, ook door minder risico op wateroverlast en -schade en lager energieverbruik door koelere omgeving. Een hogere waarde van vastgoed impliceert ook een hogere grondwaarde.
- Minder kosten voor aanleg van infrastructuur zoals riolering.
- Minder schade aan het openbaar gebied door verdroging/inklinking of wateroverlast.
- Bij natuurlijke wateropvang: goedkopere kunstmatige waterbergingssystemen.
- Het minder of niet hoeven aan te leggen van nieuwe drinkwaterbronnen.
- Minder te zuiveren water.

Ladder van bekostiging

Hiernaast staat het schema van bekostiging vanuit het perspectief van hoe we nu investeringen in waterbeheermaatregelen betalen, namelijk via de grondexploitatie. Dat zou ook anders kunnen, rekening houdend met de (in)directe effecten. Vervolgens zijn we breder gaan kijken naar de impact van klimaatrobuuste gebiedsontwikkelingen. Het schema is interessant om te zien waar laaghangend fruit hangt om snel te oogsten.

Analyse baten en baathebbers

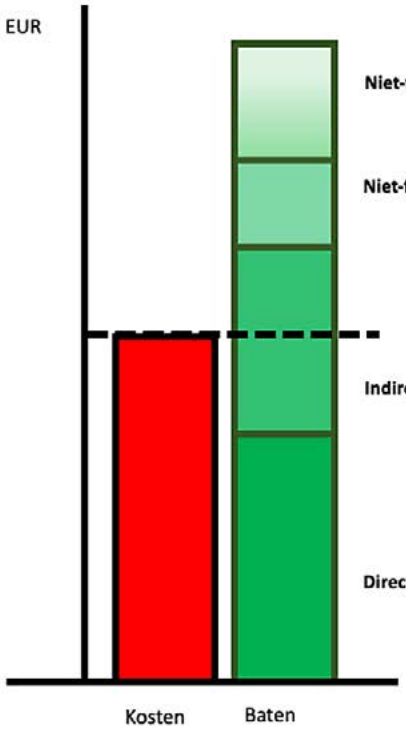


	Baathebbers
Niet-financiële, niet monetariseerbare baten	
- Meer geluk woon- en gebruiksgenot	- Overheden, bedrijfsleven, maatschappij
- Beter vestigingsklimaat	- Id.
- Versterking biodiversiteit, weerbaarheid eco-systeem	- Overheden, gemeenschap, schade-verzekeraars, institutionele beleggers
Niet-financiële, monetariseerbare baten	
- Betere luchtkwaliteit, schone lucht, minder fijnstof, minder geluidshinder	- Bewoners, maatschappij, zorgverzekeraars
- Betere gezondheid, minder hitte-stress -> lagere zorgkosten en minder arbeidsverlies/ ziekteverzuim	- Bedrijfsleven, Rijksoverheid, zorgverzekeraars
- Hogere arbeidsproductiviteit	- Bedrijfsleven
- Meer CO2-opslag	- Overheden, bedrijfsleven
- Innovatieve oplossingen/ producten	- Bedrijven/ startups/ onderzoeks-instellingen
Indirecte financiële baten	
- Waardestijging (omliggend/ betreffend) vastgoed	- Vastgoedeigenaren
- Toename OZB door waardestijging vastgoed	- Gemeente (via bedrijven/ gebruikers)
- Toename financiering/ verzekerbaarheid vastgoed	- Vastgoedeigenaren
- Meer omzet omliggende retail/ horeca	- Bedrijfsleven/ ondernemers
- Dubbelgebruik groen/blauwe ruimte (voor spelen, welzijn, cultuur) -> minder kosten voor aanleg en inrichting aparte voorzieningen	- Gemeente, Waterschap, Rioolbeheerder, gebiedsontwikkelaar
- Minder waterafvoer leidt tot meer geconcentreerde afvoer van rioolwater -> lagere zuiveringskosten + lagere afvoerkosten + minder investeringen	- Rijkswaterstaat/Provincie, waterschap
- Besparing afvoer/ wegpompen overtollig water	- Id.
- Minder schade door wateroverlast/ overstromingen + droogte/ verzakkingen	- Schadeverzekeraars, vastgoedeigenaren
- Minder kosten voorkomen wateroverlast/ droogte	- Waterschap, gemeente, Rijksoverheid
- Minder paalrot/ funderingsproblemen bebouwing	- Vastgoedeigenaren, gemeente
- Minder drinkwatergebruik = minder aanboren drinkwaterbronnen	- Drinkwaterbedrijf
Directe financiële baten	
- Meeropbrengst vastgoedontwikkeling (grond, vastgoed)	- Gemeente, gebiedsontwikkelaar
- Lagere investering aanleg/ beheer riolering (ontkoppeling)	- Gemeente, rioolbeheerder
- Hergebruik regenwater -> minder kosten drinkwatergebruik openbare ruimte / bewoners/ bedrijven	- Waterschap, gemeente, gebruikers
- Groen (bv. groen dak) -> verkoeling -> tot minder energiekosten koelen	- Bewoners/ondernemers
- Water = bron aquathermie	- Netbeheerder, gebruikers

Conclusie: Het drinkwaterbedrijf, het waterschap en de rioolbeheerder gaan mee-investeren

Klimaatrobuuste ontwikkeling vraagt om te beginnen om een ontwerp boven en onder de grond van een gebied dat water vasthoudt, regenwater hergebruikt en natuurlijke biotopen creëert. Daarbij komen investeerders in beeld zoals waterschappen, drinkwater- en rioolwaterzuiveringsbedrijven. Hun belang ligt in het besparen op en voorkomen van grote investeringen in het bovenliggend systeem. Zij moeten dan ook in staat worden gesteld die investeringen door te belasten in hun tarieven.
Een drinkwaterbedrijf wordt dan ook een drinkwaterbesparingsbedrijf.

Analyse hoe baten te internaliseren



	Bekostigingsbron
Niet-financiële, niet monetariseerbare baten	
- Bijdrage uit algemene middelen i.v.m. meer geluk en woongenot	- Overheden
- Bijdragen voor betere kwaliteit leefomgeving/ leefbaarheid, biodiversiteit, ecosysteem (mede o.b.v. vermeden schade)	- Overheden, private stichtingen, filantropie, crowd funding
Niet-financiële, monetariseerbare baten	
- Bijdrage uit algemene middelen i.v.m. betere gezondheid	- Rijksoverheid, gemeente
- Inzet verhandelbare rechten CO2-opslag	- CO2-uitstoters (bv. industrie)
- (Vrijwillige) heffing CO2-neutraliteit door vervuilers	- Id.
- Aanleg, beheer & onderhoud door omgeving -> meer gemeenschapszin	- Buurtgemeenschap (eindgebruiker/ bewoners)
- Groenbeheer als 'recept' huisarts: preventieve investering	- Zorgverzekeraars, Rijksoverheid
- Ontwikkeling van innovatieve producten als onderdeel van uitvoeringsprogramma	- Bedrijven/ startups/ onderzoeksinstellingen
Indirecte financiële baten	
- Meerwaardeheffing omliggend vastgoed i.v.m. waardestijging (gebiedsheffing/ baatbelasting)	- Vastgoedeigenaren / ondernemers bv. via *KIZ (GIZ)*
- Herinvestering meeropbrengsten OZB	- Gemeente (via vastgoedeigenaren)
- Benutten meeromzetten horeca/retail via omzet-huurconstructies	- Ondernemers, vastgoedeigenaren
- Vermeden kosten infra verhalen via heffingen (riool/ waterschap / drinkwaterbedrijf) / algemene middelen	- Waterschap, drinkwaterbedrijf, rioolbeheerder
- Fonds o.b.v. bijdrage vermeden schade; *Climate Impact Bonds*	- Schadeverzekeraars
Directe financiële baten	
- Verrekenen meer-/minderkosten via opbrengst vastgoedontwikkeling	- Gemeente, ontwikkelaar (via eindgebruiker), vastgoedeigenaren
- Verrekenen met budgetten aanleg, onderhoud & vernieuwing infrastructuur via heffingen	- Id.
- Concessie aquathermie oppervlaktewater	- Netbeheerder



Voorbeeldcasus Groningen Suikerzijde

Op het terrein van de voormalige suikerfabriek aan de westkant van Groningen wordt vanaf 2024 gebouwd aan de wijk De Suikerzijde. Hier komen ca. 5.000 woningen, waarvan 75% betaalbare woningen (sociale huur, particuliere huur tot 1.000 euro p/m, koop met NHG-garantie). Het wordt een gemengd gebied met wonen, werken, leren en leven. De ecologisch kwaliteit vraagt om respect voor water, natuur en landschap.

Belangrijke voorzieningen bevinden zich op loop- en fietsafstand en er komt een nieuw station Groningen Suikerzijde. Voor het organiseren van de (deel)mobiliteit gaat worden gewerkt met mobiliteitshubs.

Gebiedsontwikkeling voor de sociaal-maatschappelijke opgaven

De gemeente Groningen kiest voor de aansturing van haar grote gebiedsontwikkelingen voor aparte ontwikkel-BV's. De grond van Suikerzijde heeft de gemeente vrijwel volledig in eigendom. Het doel is een gebied dat ook op de lange termijn optimaal inspeelt op de sociaal-maatschappelijke opgaven van de stad. In de BV is dit verankerd met een begroting, een stelsel van inkomsten en uitgaven en meetbare resultaten. Het gemeentelijke fysieke én sociale domein krijgen daarom beide vertegenwoordigers in de algemene vergadering van aandeelhouders van de ontwikkel-BV.

Uitgangspunten ontwikkelprogramma

In de uitwerking van het programma voor Suikerzijde richt de gemeente zich onder andere op:

- Geclusterd wonen-concepten voor alle generaties, met ook ruimte voor wooncoöperaties.
- Aandacht voor een ruime opzet van woonblokken (dus minder woningen dan maximaal mogelijk zou wijn) en de ambitie om de straat en de openbare ruimte als publieke leefruimte, als 'podium', te laten fungeren.
- Veel aandacht voor menging wonen-werken. Ontwikkeling van werkruimten met onder meer pioniersgebouwen, eventueel door de gemeente zelf te exploiteren.
- Het stadsdeel verbinden met onderwijs- en onderzoeks-programma's van het Terra College en de Rijksuniversiteit Groningen. Het Terra College vestigt zich in het gebied en zal ook betrokken worden bij onderhoud en beheer van Suikerzijde.
- Duurzaamheid is een randvoorwaarde: klimaatbestendig, aardgasloos en CO2-neutraal, inclusief nieuwe, decentrale vormen van energie- en watervoorziening.
- Een grote inzet op groen-blauw, natuur en biodiversiteit, ook als voorinvestering in de leefkwaliteit.
- Vertaling naar opgaven voor gebiedsontwikkeling.

De vraag is nu hoe we de complexe en ambitieuze sociaal-maatschappelijke opgaven van de stad kunnen vertalen in opgaven voor de gebiedsontwikkeling.
Deze vraag resulteert in het volgende beeld:

Sociaal-maatschappelijke opgave stad

- Gezamenlijke verantwoordelijkheid van individuen in maatschappij vergroten, meer eigenaarschap over bestaans-zekerheid, meer welzijn.
- Zorgvraag groeit boven het hoofd -> meer omzien naar/ zorgen voor elkaar.
- Betrekken verantwoordelijke partijen voor sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkeling stad.
- Scherp stellen wat de opgave is.
- Concretiseren wat er nodig is.
- Investeringsopgave identificeren.
- Indammen armoede/schuldenproblematiek.
- Mogelijkheden voor praktijkleren beroepsonderwijs.
- Verlaging drempel naar werk/ maatschappelijke participatie, vergroten kansengelijkheid.
- Locatietekort huisvesting kwetsbare groepen.
- Cumulatie kwetsbare huishoudens voorkomen.
- Levendigheid borgen.
- Leefbaarheid en sociale veiligheid vergroten.
- Gemeenschapsvorming helpen.
- Gezondheid stimuleren.



Opgave voor gebiedsontwikkeling

- Werken met breder dan gebruikelijke gebiedscoalities.
- Organiseren collectief gevoel van eigendom/ gemeenschap/ coöperatieven, sturing op eigen leven en toekomst.
- Samen komen tot visie en ambities.
- Vertalen in gezamenlijke lerende ontwikkelstrategie en programma, continu te evolueren.
- Gebiedsbegroting opstellen + investerings-afspraken maken (in tijd/ natura, geld, etc.).
- Ontwerp gebouwen en gebied gericht op ontmoeting i.p.v. anonimiteit, ontwikkelen kleinschalige 'samen ouder worden'-woonconcepten, gemeenschappelijke ruimten, faciliteren zorg-op-afroep.
- Voldoende goed en betaalbaar wonen (ook in de toekomst).
- Organiseren leer-werkervaringen in gebied -> bedrijvigheid, werkplekken in fysiek beheer, sociale activering.
- Opzetten laagdrempelige bedrijvigheid/ werkgelegenheid in/ nabij gebied, maatschappelijke voorzieningen.
- Voldoende plek (natuurlijk ingebed) begeleid/ beschermd wonen in gebied.
- Menging van doelgroepen door hele wijk/stad.
- Gemengd gebied ontwikkelen met grote diversiteit aan functies (actieve programmering 18x7 weken, jaar-rond).
- Goede pleinen, geen dode plinten. Buurtplekken, broedplaatsen. Ogen-op-straat, aantrekkelijke en geborgen openbare ruimte. Huismeesters. Maar ook vermijdingsruimte!
- Samenlevingsopbouw. Sociaal contract verkennen; VvE+ model? Organiseren gezamenlijk eigendom, ondernemerschap (bv. wijk-, dienstenbedrijf).
- Uitnodigende openbare ruimte (incl. zit- en ontmoetplekken), beweegmogelijkheden, groot en aantrekkelijk groen, gebruikswater, toegang natuur.

Vertaling naar baten, financiële opbrengsten

Nu zou gesteld kunnen worden dat een dergelijke volledig geïntegreerde sociaal-maatschappelijke inzet in de grondexploitatie geld kost dan wel opbrengsten scheelt. Maar als we breder kijken levert deze aanpak per saldo veel sociaal-maatschappelijke baten op die ook financieel-economisch te vertalen zijn. In veel gevallen vallen deze baten toe aan de gemeente, met name aan het sociale domein. Daarmee is het doel van de inzet op de sociaal-maatschappelijke opgaven dus rond.

Maatregelen

- Sociale activering, tegengaan eenzaamheid.
- Ontmoetingsruimte én vermijdingsruimte.
- Geclusterde woonvormen.
- Levensloopbestendig.
- Collectieve producenten van zorg.
- Bijdragen aan het collectief naar 'vermogen'.
- Bereikbaarheid werk garanderen.
- Eigenaarschap/aandeelhouder (mobiliteit/energie/plint/ circulaire economie).
- Tijd en geld als ruilmiddel.
- Minimaal xx arbeidsplaatsen in gebied realiseren (1 per huishouden?).
- Verweefcoach.
- Meervoudig gebruik werkplekken.
- Ontmoetingsplekken voor face to face contacten/ kruisbestuiving.
- Lokale economie (inclusief horeca).
- Community jobs (huismeesters, zorgpreventie, nieuwe banen).
- Onderwijs in de wijk ondersteunend aan nieuwe banen.
- Begeleiding arbeidsparticipatie (ruimte voor werk is niet alleen bovenkant arbeidsmarkt).

Baten

- Minder armoede-uitkeringen.
- Besparing zorg ouderen, jeugdzorg.
- Bestaanszekerheid door maximale inzet arbeidspotentieel vergroot kansengelijkheid
- sociale cohesie (minder onveiligheid, opvoedkosten JGZ).
- Welzijnsbeleid.
- Zorg voor planeet/afval=voedsel, minder fysiek beheervervuiling.
- Meer verantwoordelijkheid vergroot sociale cohesie, verkleint onveiligheid.
- Nieuwe vormen van werk en extra.
- Minder armoede - minder uitkeringen.
- Lagere zorgkosten.
- Minder woon-werkverkeer.



- Meer circulaire grondstoffen.
- Meer kansengelijkheid.
- Nieuwe banen.
- Meer sociale cohesie.

Vervolgens baten maximaliseren → impact maatregelen vergroten!

Naar concrete acties

Het Watertorenberaad heeft de volgende aanbevelingen voor de gemeente Groningen:

Organiseer gebruikers: De gebruikers moeten uiteraard een goede plek in het proces krijgen, maar deze betrokkenheid van bewoners en ondernemers mag niet afhankelijk zijn van een (kleine) groep idealistische en enthousiaste mensen. Betrokkenheid moet robuust worden georganiseerd, soms ook zakelijk. Betrek ook andere partijen bij het opdrachtgeverschap van de gebiedsontwikkeling, zoals jeugdzorg, werkgevers, ondernemers, kinderopvang of het basisonderwijs.

Ontwerp een **nieuw type verzorgingshuis**, waarin mantelzorg als vanzelf plaats vindt. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat mantelzorgers altijd toegang hebben, ook digitaal contact kunnen leggen met de cliënt en faciliteiten in het verzorgingshuis hebben die hun rol gemakkelijk en lichter maakt.

Maak een **Sociale Vereniging van Eigenaren/Bewoners** die de vruchten plukken van goede mantelzorg en het voorkomen van zorgkosten.

Ontwerpprincipes op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte mogen worden aangescherpt om mensen te verleiden tot ontmoeten of juist uitnodigen tot rustig wandelen en ontspannen.

Werken:

- Maak beheer-intensieve lokale banen. Eén huismeester op x-aantal woningen scheelt fors geld aan zorgkosten. Er mogen ook minder productieve banen zijn, die op een eenvoudige manier bijdragen aan leefbaarheid en sociale cohesie. Dank aan opruimen op straat, plantsoenonderhoud of het wandelen met een hond.
- Betrek in het opdrachtgeverschap voor de gebiedsontwikkeling het MKB, de werkvoorziening, het ROC, de universiteit en de gemeentelijke afdeling uitkeringen.
- Stimuleer het persoonlijk contact tussen de aanwezige ondernemers (ook die met een tablet aan de keukentafel) via een jaarlijks festival.
- Wees steeds alert op een breed perspectief op soorten werk: van high culture tot maakbedrijven, van kennisintensief tot zorgintensief.
- Verbind onderwijs en stagewerk op alle niveaus. Zie het gebied als een leer-werkplaats en gebiedsontwikkeling als een leerproces.

Organisatie van de financiële exploitatie

De gemeente Groningen wil toewerken naar een Maatschappelijke Exploitatiemaatschappij Suikerzijde die werkt met een 'maatschappelijke exploitatiebegroting'.

Het gaat erom de op termijn te bereiken besparingen, op onder meer zorg, in een vroeg stadium in te kunnen zetten voor investeringen in maatschappelijke kwaliteit.

De exploitatiemaatschappij rekent op basis van wetenschappelijk onderbouwde aannames uit tot welke besparingen de preventieve maatregelen gaan leiden en genereert zo investeringsruimte aan de voorkant. De doelen worden meetbaar geformuleerd en jaarlijks gemeten, waarna verwachtingen worden bijgesteld of extra interventies worden gedaan. Het Rijk zou een dergelijk experiment kunnen ondersteunen met kennis en eventuele vrijstelling, met flexibiliteit of met ontkokering bij belemmerende regelgeving.

Na verloop van tijd kan de maatschappelijke exploitatie ook open komen te staan voor partners. Dat kunnen bewoners zijn, ondernemers, zorgpartijen, zorgverzekeraars, beleggers of woningcorporaties. Dit kan beginnen zonder juridische constructies en ingewikkelde financiële afspraken door eenvoudig te beginnen met een virtuele gemeenschappelijke portemonnee. Dan wordt wel duidelijk wat nodig is.



Voorbeeldcasus Den Haag, Utrechtsebaan

In Den Haag bestaat al langere tijd het plan om het binnenstedelijk deel van de Utrechtsebaan (begin/einde van de A12) te overkluizen en bovenop een groot park aan te leggen. Dit zou een aanzienlijke kwaliteitsverbetering zijn van dit stadsdeel dat grenst aan het centrum en aan de kantorenwijk Beatrixkwartier. Het maakt deel uit van de economische kernzone van de residentie, het Central Innovation District (CID), waar de komende jaren veel wordt gebouwd. Het gebied rondom de Utrechtsebaan bestaat nu grotendeels uit asfalt en beton, het is nauwelijks begaanbaar voor fietsers en voetgangers en heeft geen verblijfskwaliteit.

Het idee van de overkluizing heeft overeenkomsten met de Groene Loper (ondertunneling A2) van Maastricht en de Spoorzone van Delft. De ervaring leert dat dergelijke ingrepen heel effectief kunnen zijn voor een gebied en zelfs voor de omgeving ervan.

Bereikbaarheid

De ingreep zou een schaalsprong zijn voor de aantrekkelijkheid van het Beatrixkwartier, dat de thuisbasis is van The Hague Security Delta en van de Legal & Policy Campus. Ontmoeten en interactie is van groot belang voor een innovatiedistrict en cruciaal om een gebied te creëren waar hoogopgeleide mensen zowel willen werken als wonen. Dat is belangrijk in een tijd waarin talent schaars is.

Het Beatrixkwartier heeft met zijn station Laan van NOI grote potentie als schakel op de Oude Lijn, waarlangs vier internationaal georiënteerde campussen liggen (Leiden, Den Haag, Delft, Rotterdam). Station Laan van NOI is ook een overstapstation op de metrolijn tussen Den Haag en Rotterdam via de tussenliggende dorpen waar veel nieuwbouw is gepleegd en op de metrolijn naar Zoetermeer. De potentie van Laan van NOI is nog lang niet volledig benut, onder andere omdat de toevoer en de langzaamverkeersroutes naar het station in de wijde omgeving weinig aantrekkelijk zijn.

Werk en leefkwaliteit

De overkluizing van de Utrechtsebaan versterkt ook het werkaanbod aan de onderkant van de arbeidsmarkt, omdat het vraag vergroot naar praktische diensten en horeca. De overkluizing verrijkt het CID met groen, wat weer ruimte biedt voor horeca en evenementen.

De afdekking van het 'verkeersriool' dat de A12 is, zou de luchtkwaliteit in de directe en bredere omgeving verbeteren en hittestress verminderen bij omwonenden en bij gebruikers van het gebied. Dat is gunstig voor de volksgezondheid, de arbeidsproductiviteit en de leerprestaties.

Regenwater zou niet langer vanuit de betonnen bak het riool instromen, maar in het park worden opgevangen en vastgehouden, waardoor minder riolering en afvoer nodig is.

Beatrixkwartier als toplocatie

Er is ook de vraag van de positie van het Beatrixkwartier op de Nederlandse vastgoedmarkt. De overkluizing van de Utrechtsebaan is in dat opzicht eigenlijk onontkoombaar, want zonder die impuls is het de vraag wat de economische toekomst is van het kwartier. Het gebied is al teruggelopen van een kantorentoplocatie naar (onderin) de middenmoot. De vraag is: wordt het Beatrixkwartier het volgende Rivium, Sloterdijk of Zomerhofkwartier? Of is ambitieniveau Zuidas, IJ-oevers, Utrecht Stationsgebied of het Weena?

Maatschappelijk-economische en financiële opbrengsten

De totale investering van de overkluizing is geschat op 500 mln. euro. Met jaarlijkse rente en afschrijving van bv. 6% betekent dit ca. 30 mln. euro kosten per jaar. Hier tegenover staat een scala aan financiële opbrengsten:



De waardestijging van het omliggend vastgoed is conservatief ingeschat op ca. 270-540 mln., (eventueel minus 40-80 mln. wanneer de sociale huur hierbuiten wordt gelaten).

Het gebruik van het OV wordt aantrekkelijker door betere bereikbaarheid van de trein- en metrostations. Daardoor komen in de bestaande voorraad 1.250 parkeerplekken (10%) beschikbaar. Ook scheelt minder parkeren 45 mln. aan nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Er ontstaat een potentieel van maximaal 18.500 m2 ruimte voor andere functies.
Bij een toevoeging van gebouwd volume van 85.000 m2 zijn de netto grondopbrengsten niet substantieel. Dat heeft te maken met de hoge kosten van bouw- en woonrijp maken.

De echte winst zit in de grotere aantrekkingskracht van het CID en de impuls voor de omliggende woonwijken. Het gaat om de volgende effecten:

- Succesvoller werving en het vasthouden van personeel, ca. 30 mln. per jaar.
- Concentratie van werkgelegenheid leidt tot productiviteitsgroei à 2% van de loonsom. Voor het CID is dat ongeveer 20 mln. per jaar.
- Nieuwe banen in de (ruime) omgeving van het CID leiden tot minder uitkeringen. Al zouden er maar 300 mensen minder met een uitkering thuis zitten, scheelt dat de gemeente 4,5 mln. per jaar.
- Extra belastinginkomsten voor het Rijk als gevolg van banengroei en winstgroei van de bedrijven.

Per saldo is dus de 'winst' voor het bedrijfsleven in het CID ca. 50 mln. per jaar, op een investering (zie boven) van 500 mln. De investering loont dus al na tien jaar, en zeker bij langer uitsmeren ervan. Daarnaast zijn er aantoonbare voordelen voor de economie en de arbeidsmarkt van Den Haag.

Financieel-zakelijke constructie

Het is belangrijk om bij de overkluizing van de Utrechtsebaan onderscheid te maken tussen financiële opbrengsten en maatschappelijk-economische baten. Financiële opbrengsten kunnen direct en indirect zijn. De totale financiële opbrengsten van de overkluizing zijn echter groter dan de investering. Daarbij is de klassieke manier om alleen te kijken naar (directe) grondopbrengsten een doodlopende weg. De investering is goed voor 'de BV Nederland', voor Den Haag en in het bijzonder voor de bedrijven, instellingen en vastgoedeigenaren langs de Utrechtsebaan en haar omgeving.

De hoofdvraag is dan ook eigenlijk hoe dit te financieren en te organiseren.
Eén wijze kan zijn om de veronderstelde financiële baten bij de omliggende vastgoedeigenaren af te romen via afdwinging, bijvoorbeeld met modernisering van de baatbelasting of met een planbatenheffing. Dat is zeker een optie, zoals op wel meer plekken in Nederland.

Maar het zou wel eens beter kunnen zijn om het samen op te pakken met de omliggende partijen. Op basis van het principe 'wie verdient, betaalt' zouden ook zij financieel moeten meedoen. Maar dan geldt natuurlijk ook 'wie betaalt, bepaalt'.
Het advies van het Watertorenberaad is het vormen van een publiek-private coalitie van bedrijfsleven, vastgoedeigenaren en overheid. De Rijksoverheid is zowel een belangrijke vastgoedeigenaar in het gebied als de publieke partij met diverse andere belangen.

De partijen in deze coalitie gaan samen de planontwikkeling ter hand te nemen en elke partij gaat meefinancieren. Voor de private eigenaren is de investering in een kwalitatief goede omgeving vergelijkbaar met een investering in het pand zelf. De omgeving is immers mede bepalend voor de gebruiks- en vastgoedwaarde en dat geldt al helemaal voor een gebied dat een concentratie van toptalent wil zijn. Dan moet dat talent daar wel willen werken en wonen.

Financieel kan het worden georganiseerd via een aparte voorfinancieringsconstructie (*urban impact bond*), verstrekt door een bank/financier of als dat nodig is via een nieuw op te richten maatschappelijk investeringsfonds. (Zie in deel 1, hoofdstuk 4, paragraaf Geldstromen kun je organiseren.) Dat is een (publiek) vehikel dat de investeringsbijdrage leent aan de private partijen die mede opdrachtgever zijn. Die lenen dat uit welbegrepen eigenbelang en verdienen het terug met op termijn meeropbrengsten of per saldo (inclusief rente en aflossingen) lagere kosten. Het risico dat er onvermijdelijk is, kan worden gedeeld.



Concreet is het denkbaar dat er voor de overkluizing een special purpose vehicle (SPV) komt als een publiek-privaat-maatschappelijke samenwerking, bijvoorbeeld een Stichting Utrechtsebaan. Deze Stichting bestaat uit de opdrachtgevende partijen, waaronder de grote vastgoedeigenaren rondom de Utrechtsebaan. Die besteedt de werkzaamheden op de markt aan in de vorm van een DBFOM (*design, build, finance, maintain, operate*). Dit is vaak een consortium van uitvoerende partijen, zoals aannemers. In zo'n DBFOM-constructie wordt de financiering (de F van DBFOM) verlegd naar de uitvoerende partij(en) waarbij de opdrachtgever (in dit geval de Stichting Utrechtsebaan) in jaarlijkse bijdragen hen betaalt. Deze Stichting Utrechtsebaan heeft de lening die zij aangaat bij de bank of het maatschappelijk investeringsfonds als basis om deze jaarlijkse bijdrage te betalen.

De constructie wordt vaker gebruikt bij PPS-projecten.
De business case/risico's zijn goed structureren. Het is te doen, het kan georganiseerd worden. Het is aan de partijen om de opties te verkennen.



Colofon

Deze publicatie van het Watertorenberaad is tot stand gekomen met medewerking van velen:

Uitvoering verkenning
Albert Jan Kruiter (Instituut voor Publieke Waarden), Annius Hoornstra (The Positive Lab), Lex Brans (Bouwambassadeur Noord-Holland en Metropoolregio Amsterdam), Antoinette van Heijningen (Urbancore) en Damo Holt (Rebel).

Klankbord en inhoudelijk meedenken
Pallas Agterberg (Alliander), David van Raalten (Waterschap Drents-Overijsselse Delta), Sandra Phlippen (ABNAMRO Bank), Onno Dwars (Ballast Nedam Development), Frido Kraanen (Omring), Gemma Smid-Marsman (gemeente Dordrecht), Marianne van den Berg (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), Martje Storm (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat), Manus Barten (Studio Bereikbaar), Liesbeth Borsboom (gemeente Zwolle), Matthijs Schreurs (gemeente Utrecht), Phillip Smits (Blauwhoed), Tim van der Zaan en Roza Kooter (Fakton), Marianne Betten en Eric Martens (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), Emiel Reiding (Metropoolregio Amsterdam), Manuel van der Hoek (Instituut voor Publieke Waarden), Steven Hamming, Mark Bode, Jan Smelik, Eline Kleiwegt en Remco Derksen (Rebel)

Cases
Groningen Suikerzijde: Jan Kleine (projectbureau Suikerzijde/ gemeente Groningen, bureau PAU), Jan Mike Wester (gemeente Groningen), David Inden (Estheticon), Jan Jaap Vogel (Nijestee), Wim Duursema (projectbureau Suikerzijde/gemeente Groningen), Henk Zuidhof (gemeente Groningen), Hans Langeveld (gemeente Groningen)

Den Haag Utrechtsebaan: Peter Pol, Steven Hokken, Remko Slavenburg, Flavia Curvelo Magdaniel, Wiebke Klemm, Steffen Duerink, Heleen Mollema, Saskia van Walwijk (allen gemeente Den Haag)

Redactie
Pieter Maessen (Maessen Beleidscommunicatie)

Productie visualisaties
Luuc van Tiel (Rebel)

Opmaak en vormgeving
Imre van Buuren (Buro Marmelade)

Deze verkenning is mede mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
Metropoolregio Amsterdam