

## Mens- en klimaatpositieve gebiedsontwikkeling

Door Marcia Sookha en Annius Hoornstra

**Er is heel veel urgentie om werk te maken van de klimaat en energieverandering. Maar wat kan je als planeconoom, planjurist, projectmanager doen, anders dan aanhoren dat duurzame gebiedsontwikkeling belangrijk is en vervolgens de hogere eisen vertalen naar een verslechterende grondexploitatie? Veel meer dan je denkt! Planeconomie en juridische verbindingen kunnen helpen met het koppelen van opgaven en zo de kosten van duurzame ontwikkelingen omdraaien naar opbrengsten. We hebben het afgelopen half jaar gewerkt aan circulaire businesscases voor een mens- en klimaatpositieve gebiedsontwikkeling.**

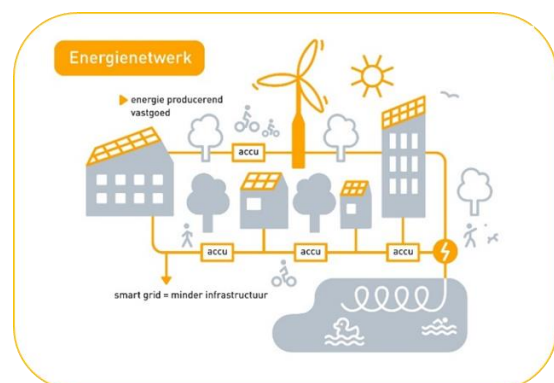
### De urgentie is evident

Het kabinet Rutte 4 neemt de duurzame ambities van 'Parijs' en 'Glasgow' serieus: 60 procent minder CO2 in 2030, 100% in 2050. Voor gebiedsontwikkelingen die nog moeten starten betekent 2050 of in ieder geval 2030 morgen. Niet te onderschatten zal ook de impact de komende jaren zijn van de gerechtelijke uitspraken in de zaken van Urgenda en Shell. En als de overheid niet de partij is die strengere eisen stelt, wordt dat wel gedaan door banken, beleggers of beursgenoteerde (bouw)bedrijven. En natuurlijk buitengewoon urgent, door de invasie van Ukraine, is daarbovenop nog de extra versnelling van de energietransitie. En dat tegen de achtergrond van een woningcrisis.

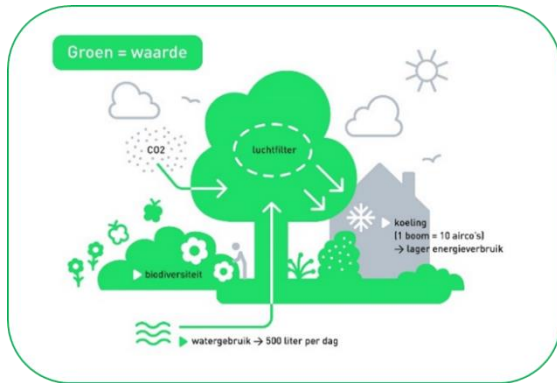
### Omdenken

Geen paniek, door het probleem anders te benaderen zijn er veel meer mogelijkheden. Veel duurzame eisen zien we nu als kosten, maar het zijn eigenlijk kwaliteiten met een waarde. Door deze waarden om te zetten in geldstromen en om te buigen naar investeringsruimte aan de voorkant is vanaf vandaag al een 'mens- en klimaatpositieve gebiedsontwikkeling' mogelijk. De groene financiële revolutie gaat daarbij helpen.

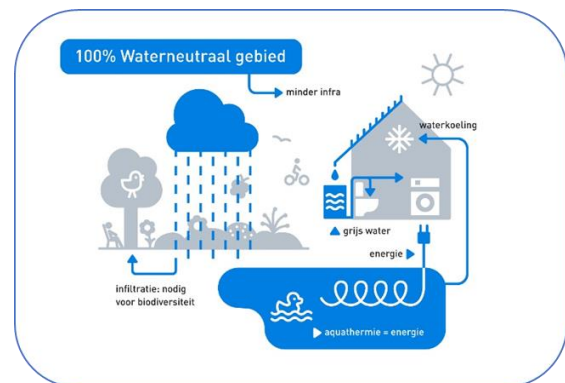
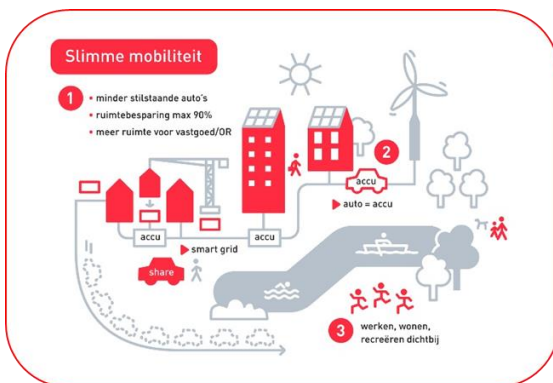
Neem nu energieproducerende woningen. De bouwkosten zijn hoger, de grondwaarde lager, er moet worden betaald voor de aansluitkosten op het netwerk. En vervolgens verdient de nieuwe bewoner en het internationale energiebedrijf (fors) aan de energie. In Denemarken pakken ze dat veel slimmer aan: de overheid financiert toekomstige energieopbrengsten voor die uiteindelijk ten goede komen aan de bewoners als producenten.



Of denk aan de toegevoegde waarde van volwassen bomen – in vergelijking met de vaak gebruikte dunne stammetjes in nieuwe wijken – die duizenden liters water vasthouden, CO2 opslaan, voor verkoeling zorgen, lagere energierekeningen en tot mooier groen en hogere vastgoedwaarde leiden. Een inspirerend voorbeeld is het Engelse *Greater Manchester Natural Capital Investment Plan*, dat onder andere investeringen in groen aan opbrengsten koppelt.



Water kost in klassieke zin voor de aanleg zoveel euro de vierkante meter en worden de kosten van zuivering en afvoer via omslagen verdeeld over alle inwoners binnen het waterschap. Het leegpompen van een polder om in te bouwen is niet een rekening die bij de ontwikkelaar wordt neergelegd. Terwijl een ontwikkeling die waterneutraal is, op een hoger schaalniveau besparingen op levert en tegelijkertijd ook leidt tot andere – bijvoorbeeld drijvende - woonmilieus en een aantrekkelijke openbare ruimte en zelfs energie kan opleveren via aquathermie.



Mobiliteit is een klassieker: hoge kosten bij de aanleg. Minder (auto)mobiliteit bespaart kosten, maar levert ook ruimte op. En een auto is een rijdende accu met meerwaarde voor het energiesysteem. Mobiliteitshubs, *We drive solar*, het bestaat op kleine schaal. Er liggen nog geweldige kansen om ook mobiliteit zo te organiseren dat efficiënter mobiliteitsgebruik ook een incentive is voor de gebruiker.

## Stuk voor stuk potentieel positieve businesscases

Het vraagt om fundamenteel andere sommetjes in het vastgoed en de gebiedsontwikkeling. Nu gijzelen we onszelf door stijgende prijzen gebaseerd op een hoog speculatief belang en de daaruit voortkomende residuele waarde die op het eerste gezicht hogere kosten afdekt. Zo wordt alles getoetst aan de ruimte in het residu, aan hetgeen dat overblijft in het nu. En niet aan de gebruiks- of toekomstwaarde.

Vastgoed is ook te beschouwen als in eerste instantie een gebruiksgoed, in tweede instantie de opslag van CO<sub>2</sub>, een energie producerend volume, een bron voor biodiversiteit met een extra maatschappelijke meerwaarde omdat het een school huisvest of een werkplek. Terug naar de basis impliceert dat vastgoed kan worden gerealiseerd tegen een kostprijs die samenhangt met de bouwkosten, onderhoudskosten en een redelijk rendement op de financiering. Een dergelijke redenering leidt tot lagere inkoopkosten van grond, daarmee tot een even goed haalbare businesscase, besparing op de woonlasten of gebruikslasten, waardoor er financiële ruimte ontstaat om via een pensioenverzekering geld opzij te zetten voor later. Het Weense model kan daarbij als inspiratie dienen. De besparingen op woon- of gebruikslasten kunnen worden ingezet voor onderhoud, de regeneratie van vastgoed, de opwaardering van vastgoed, de aanpassing aan nieuwe milieutechnieken en zelfs om geld opzij te zetten voor het pensioen.



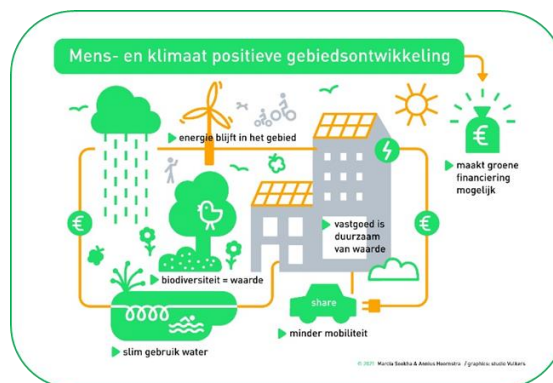
## De financiële revolutie als versneller

Het goede nieuws is dat we geholpen worden door een snel veranderende financiële omgeving met een bredere inzet van CO<sub>2</sub>-rechten, opschaling van groene en circulaire financiering, grote klimaatfondsen en dat ondersteund door steeds dwingender wet- en regelgeving. Er zijn wereldwijd duizenden miljarden op zoek naar groene investeringen. Het ETS, het emissiehandelssysteem, wordt uitgebreid naar de gebouwde omgeving en de kosten voor CO<sub>2</sub> uitstoot nemen toe. In het beperken van klimaat risico's (en rechtszaken) stellen banken en pensioenfondsen steeds hogere eisen aan klimaatprestaties. Tegelijkertijd wordt ook geconstateerd dat het groene geld geen bestemming vindt. Daarvoor zijn proposities blijkbaar te ingewikkeld of is de CO<sub>2</sub> administratie nog niet op orde. Ook werkt het ETS systeem nog te

weinig door in de prijsvorming. Maar dit gaat vast en zeker snel veranderen. Wil de gebiedsontwikkeling interessant zijn voor groene financiering dan zijn wel een aantal stappen nodig, te beginnen het eenvoudiger maken van de groene businesscase waar deze nu nog is verdeeld over veel verschillende partijen, binnen en buiten de keten. Ten tweede door een degelijke CO2 administratie. Als laatste door slimmer om te gaan met een mix van financieringen variërend van garantstellingen tot hoog risicokapitaal en van gebiedsobligaties tot Green en Social bonds.

## Koppelen van businesscases om te komen tot klimaatpositieve gebiedsontwikkeling

De toekomstige gebiedsontwikkeling, goed voor mens en planeet, is aantoonbaar CO2 neutraal of positief, heeft collectieve nuts- en mobiliteitsbedrijven, vastgoedcoöperaties ondersteund door circulaire gebiedsfinancieringen en is van grote waarde door meer water, meer groen, slimmere mobiliteit, energieopbrengsten en een vastgoed met een grotere toekomst- en gebruikswaarde. Welke concepten en innovaties en verbindingen toegepast worden hangt af van de lokale situatie, bestaand afspraken, grondposities enzovoort. Werkende weg blijkt dan dat het verleidend perspectief is dat door meer verbindingen te leggen de kansrijkheid van een klimaat positieve gebiedsontwikkeling toeneemt en zelfs, door de reductie van partijen, ook de eenvoud.



## The Future is Now

We scherpen onze oplossingen continu aan in gesprek met verschillende partijen. Er gebeurt ook al veel. Door uit te gaan van win-win komen we tot gebiedsontwikkeling die goed is voor mens en planeet. Daar hoeven we niet morgen mee te beginnen, maar dat kan nu al, vandaag.

Meer info: [marcia@sookha.com](mailto:marcia@sookha.com) / [annius@ah-g.nl](mailto:annius@ah-g.nl)