

## Op weg naar een duurzame levensduur benadering voor gebiedsontwikkeling

Financieel-economisch schaarse tijden zetten gebiedsontwikkeling onder druk: het is steeds lastiger om grondexploitaties sluitend te krijgen en publieke waarden overeind te houden, zoals duurzaamheid. Om deze gordiaanse knoop op te lossen hebben IVAM, Rebel en BMC de handen ineen geslagen en een nieuw instrument ontwikkeld: het Financieel Profiel van een Locatie (FPL). Daarmee zijn keuzes voor duurzame investeringen beter te onderbouwen en komen mogelijkheden voor financiering in beeld. Uitgangspunt is het inzichtelijk maken van de kosten en opbrengsten over de gehele levensduur van investeringen. Om die kosten en opbrengsten inzichtelijk te maken willen wij drie pilots starten. Betrokkenen krijgen met de pilots inzicht in de kosten én opbrengsten van hun duurzaamheidsambities.

### Achtergrond

Gebiedsontwikkeling speelt een centrale rol in de Nederlandse ruimtelijke ordening. Op gebiedsniveau worden de verschillende belangen integraal afgewogen. Het streven is daarbij de ruimtelijke kwaliteit te verhogen: "1+1=3". Maar gebiedsontwikkeling blijft een complex proces. Veel gebiedsexploitaties laten aanzienlijke tekorten zien; de kosten stijgen harder dan de opbrengsten en de overheidsbudgetten voor de fysieke sector staan onder druk. De bestaande werkwijzen voor de financiering en organisatie van ruimtelijke opgaven behoeven aanpassingen voor de lange termijn. In onze beleving is er in de huidige werkwijze vaak te beperkt aandacht voor de kosten en opbrengsten van een investering gedurende de hele levensduur van een gebied. Jammer, want besparingen gedurende de gehele levenscyclus van een duurzaam ingericht gebied kunnen helpen de initiële investering aantrekkelijk te maken. Vaak wordt niet verder gekeken dan de korte termijn financiële aspecten van de investering tijdens de (ver)bouw van een wijk: hoeveel kost het en hoeveel geld brengt het in het laatste? Een gemiste kans, want ook op basis van latere (maatschappelijke) opbrengsten zou een investering geoorloofd kunnen zijn. Zeker wanneer een organisatie met een langetermijndoelstelling die investering doet.

IVAM, Rebel en BMC ontwikkelen daarom een instrument dat uitgebreid stilstaat bij bovengenoemde punten. Het instrument brengt de kosten en opbrengsten – economisch en maatschappelijk – van een duurzame maatregel over de gehele levenscyclus in kaart. Zo zijn keuzes voor duurzame investeringen beter te onderbouwen en komen mogelijkheden voor optimalisatie in beeld. Het instrument sluit aan op de DPL-systematiek (DuurzaamheidsProfiel van een Locatie) van IVAM. Belangrijk uitgangspunt bij het ontwikkelen van het financiële instrument is dat dit niet vanaf de bureautafel gebeurt, maar op basis van concrete projecten.

### Opzet pilots

Wij hebben een model ontwikkeld waarin informatie over kosten, opbrengsten en timing opgenomen kan worden (zie afbeelding op de volgende pagina). Het instrument stellen we gratis beschikbaar. De uitdaging is nu dat model toe te passen op concrete projecten. Daarom zijn we op zoek naar pilotprojecten. Per project kunnen wij voor u tegen een scherp tarief in kaart brengen wat de belangrijkste financiële en maatschappelijke kosten en opbrengsten zijn. Dit geeft u zicht op de mogelijkheden om duurzame investeringen over een langere periode terug te verdienen.

Uitgangspunten die wij hierbij gebruiken zijn als volgt:

- We sluiten aan bij bestaande bewezen methoden zoals de door IVAM ontwikkelde DPL-systematiek. Zo creëren wij een betrouwbaar model.
- We kijken breed naar kosten en baten; ook indirecte kosten baten worden meegenomen.
- We kijken naar alle kosten en baten die zich gedurende de levenscyclus voordoen.
- We helpen zoeken naar financiële arrangementen om eventuele split incentives op te lossen.

In veel gevallen zullen wij in staat zijn op basis van de literatuur een aantal kosten, opbrengsten en bijbehorende waarden in kaart te brengen. Wij hebben echter ook de hulp nodig van de instantie die de projecten aanreikt. Het gaat dan om informatie zoals de omvang en timing van voorziene kosten, maar ook om inzicht in het alternatief.

Ons instrument brengt in kaart wat de kosten en opbrengsten van een duurzame investering zijn ten opzichte van een niet-duurzame investering: wat zijn de extra kosten en opbrengsten?

Bij het invullen van het instrument streven wij ernaar zoveel mogelijk kosten en opbrengsten in geld uit te drukken. Op die manier kunnen we verschillende effecten eenvoudig met elkaar vergelijken en het project samenvatten in bijvoorbeeld een Netto Contante Waarde of een kosteneffectiviteit. Tegelijkertijd zijn wij ons ervan bewust dat niet alle effecten in geld uitgedrukt kunnen en moeten worden – denk daarbij aan “zachte” effecten zoals een toegenomen gevoel van trots of een toename van sociale cohesie. Om ervoor te zorgen dat deze projecten niet buiten de boot vallen, toont het instrument ook welke niet in geld uit te drukken effecten verwacht worden.

## Financieel profiel locatie

	DPL indicatoren	Extra duurzame maatregelen	Extra kosten en opbrengsten duurzame maatregelen gedurende de levensloop	Netto Contante Waarde	Niet-monetariseerbare effecten
<b>Planet</b>	Ruimtegebruik	Extra energiezuinig bouwen 100 corporatiewoningen (rijtjeshuizen)		1450.153	
<b>People</b>	Sociale veiligheid	Aanleg van een extra Cruyff veldje		-131.720	Groter gevoel van veiligheid, meer sociale cohesie
	Groen in de wijk	Extra watergang 100 m2 met natuurvriendelijke oevers op de plaats van bestaand groen in de wijk		184.129	Prettigere woonomgeving
<b>Totaal saldo kosten en opbrengsten</b>				1442.562	

### Geïnteresseerd?

Ziet u uw gebiedsontwikkeling als interessante casus voor onze pilot neem dan contact met ons op. Ook voor meer informatie kunt u contact opnemen met Jaap Kortman (IVAM). Jaap is bereikbaar op [jkortman@ivam.uva.nl](mailto:jkortman@ivam.uva.nl) of 020-5255918.