

# Themasessie Platform 31

Maatschappelijke waarden in gebiedstransformaties

Hoe veranker je maatschappelijke doelen  
tijdens proces van gebiedsontwikkeling?



## *Maatschappelijke waarde in gebiedstransformaties?*

- ▶ Maatschappelijke uitgangspunten als vertrekpunt
- ▶ Hoe formuleer je de maatschappelijke doelstellingen voor het gebied?
- ▶ Hoe veranker je deze doelen / waarde (richting markt) en stem je met ze af?
- ▶ Hoe veranker je maatschappelijke waarde in de business case?



# Onze visie op duurzame verstedelijking / gebiedstransformaties

Maatschappelijke waarde en uitgangspunten staan centraal



maatschappelijke uitgangspunten

*leiden tot*

conceptuele uitgangspunten

*leiden tot*

programmatische uitgangspunten

stedenbouwkundige/ruimtelijke uitgangspunten

omgevingsuitgangspunten

*leiden tot*

integrale ontwikkelvisie

*en wordt uitgewerkt in*

ontwikkelstrategie



mobiliteit, duurzaamheid, milieu en RO, klimaatbestendigheid, groen en natuur, afval en circulariteit, bodem en archeologie



stedenbouw en architectuur, planologisch-juridisch, samenwerking en contractering, businesscase en kostenverhaal, draagvlak en omgevingsmanagement

## *Maatschappelijke waarde in gebiedstransformaties?*

- ▶ Onze ontwikkelingsfilosofie: maatschappelijke uitgangspunten als vertrekpunt
- ▶ Hoe formuleer je de maatschappelijke doelstellingen voor het gebied?
- ▶ Hoe veranker je deze doelen / waarde richting markt en stem je met ze af?
- ▶ Hoe veranker je maatschappelijke waarde in de business case?





Doelen en maatschappelijke waarde altijd uniek per gebied

Tegelijkertijd vaak veel parallellen met vergelijkbare projecten



# Aansluiting bij de sustainable development goals UN



<https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/>



# Doelstellingen UN vrij vertaald naar stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling levert maatschappelijke waarde, indien sprake is van een:

- Gezonde stad (o.a. lucht- en waterkwaliteit, gezondheid);
- Lerende stad (o.a. onderwijs, innovatie, sociale activering);
- Natuurlijke stad (o.a. groen, water, biodiversiteit);
- Gelijke stad (o.a. onverdeeld/inclusief);
- Veilige stad (o.a. fysieke en mentale veiligheid);
- Werkende stad (o.a. economie en mobiliteit);
- Voorzienende stad (o.a. water, voedsel, energie);
- Uitmondend in een Welvarende stad (o.a. levenskwaliteit/levensgeluk).

Vaak ook al (deels)  
verwoord in  
gemeentelijk beleid en  
ambities

# Dashboard verstedelijking geeft ook verdere richting

## Dashboard Verstedelijking

*Hoe de woningbouwopgave  
maatschappelijke meerwaarde levert en  
waarom het Rijk hier belang bij heeft*



©Dashboard Verstedelijking

9 thema's om maatschappelijke meerwaarde **woningbouw** te meten

Tijdig

Betaalbaar

Woonmilieuvoorkeur

Duurzaam ruimtegebruik

Duurzaam energieverbruik

Versterking leefklimaat bestaande stad

Versterking economie

Benutten eerdere infra-investeringen

Draagvlak voorzieningen versterken



# Vertrekpunt voor stellen van doelen zijn de plekken

Per plek kan het doel (en daarmee de maatschappelijke uitgangspunten) anders zijn

Soort buurt	Er kan behoefte zijn aan
Laag inkomensniveau	Spullen delen, hoogwaardige gedeelde (buiten)ruimte (bij kleine woningen)
Veel ZZP-ers	Gemeenschappelijke ruimte voor werken en ontmoeten
Aandachtswijken	Meer gemengde wijk met andere doelgroepen Ondersteuning (zorg, onderwijs, werk)
Veel gebouwen en straten	Natuur
Transformatiegebied van werken naar wonen Gemengd werken en wonen	Voldoende veiligheid/reuring 's avonds Een verbindende schakel tussen wonen en werken Voldoende aandacht voor lucht / geluid

En pas daarna volgen conceptuele, ruimtelijke, programmatische en omgevingsuitgangspunten

## *Maatschappelijke waarde in gebiedstransformaties?*

- ▶ Maatschappelijke uitgangspunten als vertrekpunt
- ▶ Hoe formuleer je de maatschappelijke doelstellingen voor het gebied?
- ▶ Hoe veranker je deze doelen / waarde richting markt en stem je met ze af?
- ▶ Hoe veranker je maatschappelijke waarde in de business case?



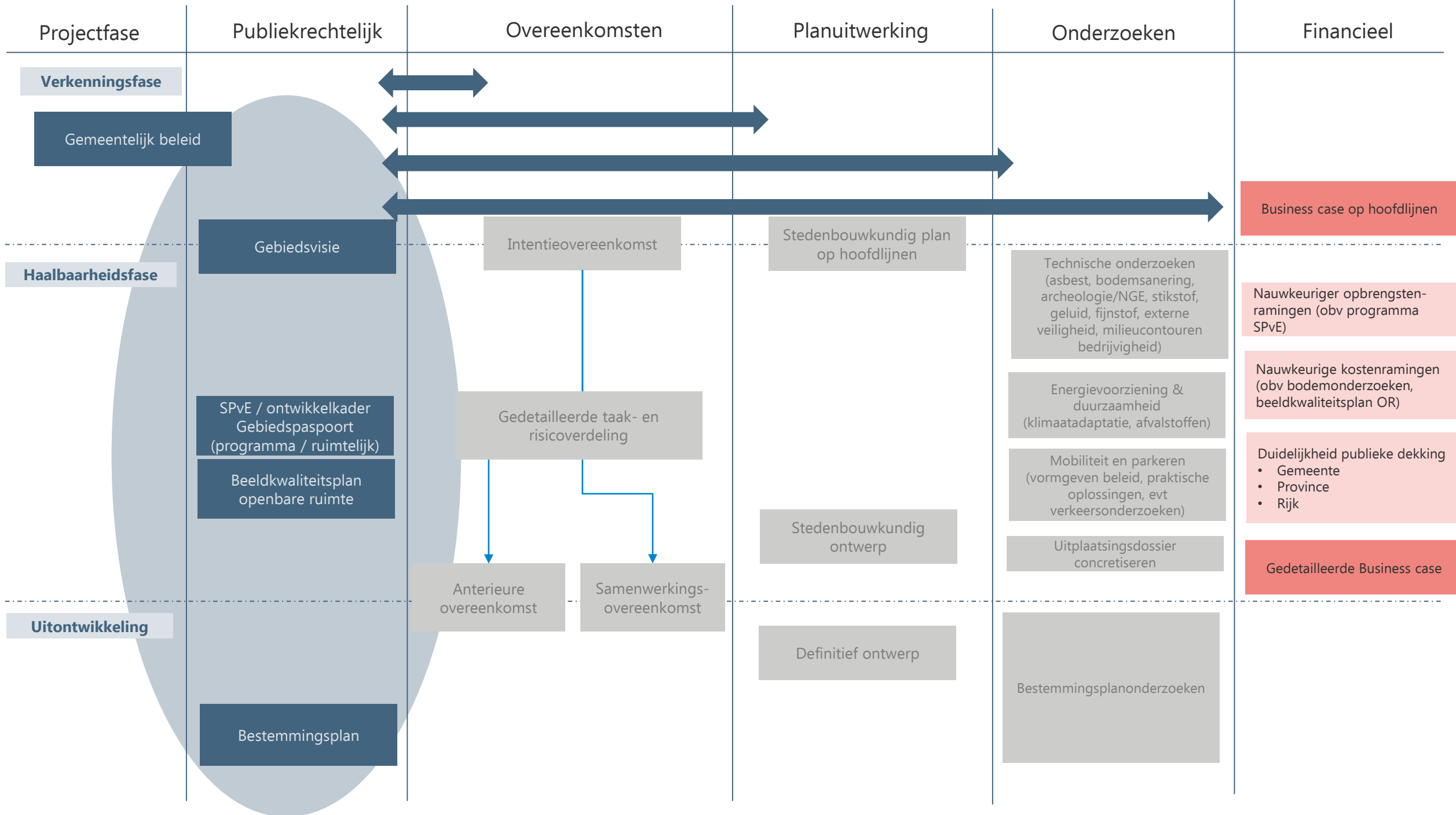
# Hoe veranker je maatschappelijke doelen?

Gemeentelijk beleid

Kenmerken van de plek

Gebruikers / eigenaren in het gebied

Publiek kader	Private uitwerking deelgebied/ plots daarbinnen
Vaststelling gebiedsvisie	Eerste visie/massa-studies, verkenningen
Samenwerkingsbrief/ IOK	
Ontwikkeldkader inclusief PvE, spelregels	Uitwerking stedenbouwkundig plan
Anterieure overeenkomst/ SOK	
Inpassing in gemeentelijk Omgevingsplan	VO bouwplan(nen)
(evt.) Realisatie-overeenkomst(en)	
Omgevingsvergunning(en)	DO bouwplan(nen)



## *Maatschappelijke waarde in gebiedstransformaties?*

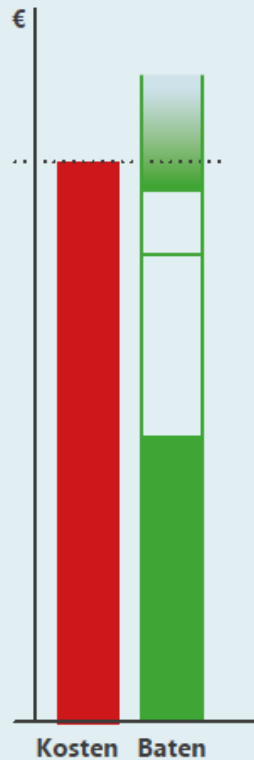
- ▶ Onze ontwikkelingsfilosofie: maatschappelijke uitgangspunten als vertrekpunt
- ▶ Hoe formuleer je de maatschappelijke doelstellingen voor het gebied?
- ▶ Hoe veranker je deze doelen / waarde richting markt en stem je met ze af?
- ▶ Hoe veranker je maatschappelijke waarde in de business case?



## De ladder van Bekostiging

Indicatief voorbeeld werking 'Ladder van bekostiging' Ruimtelijke ontwikkelingen:

Realisatie project X



### Analyse baten en bekostigingsbronnen

#### Niet-financiële, niet monetariseerbare baten

- » Meer/geluk woongenot
- » Betere kwaliteit leefomgeving/ leefbaarheid algemeen
- » Behoud cultuurhistorie voor toekomstige generaties

#### Bekostigingsbron

- » Gemeente/ provincie/ Rijk
- » Gemeente/ provincie/ Rijk
- » Overheden, evt. private stichting

#### Niet-financiële, monetariseerbare baten

- » Minder CO<sup>2</sup> door mobiliteitsshift en reistijdwinsten
- » Betere gezondheid

- » Rijksoverheid
- » Zorgverzekeraar

#### Indirecte financiële baten

- » Waardestijging omliggende woningen
- » Omzetsijging bv. aanpalende retail
- » Minder uitkeringen door meer werkgelegenheid
- » Toename Gemeentefonds door meer inwoners
- » Toename OZB door meer vastgoed als grondslag
- » Extra inkomsten belastingen \*BTW, inkomsten- en vennootschapbelasting, etc.)

- » Woningeigenaren
- » Omliggende ondernemers
- » Rijk en gemeente
- » Gemeente (via Rijk)
- » Gemeente (via bedrijven/ bewoners)
- » Rijk/ provincie

#### Directe financiële baten

- » Opbrengst ontwikkeling X (grond, vastgoed, parkeren)
- » Omzet bedrijven
- » Meer opbrengsten bv. OV bij toename reizigers

- » Gemeente/ marktpartij
- » Ondernemer(s)
- » OV-reiziger/ OV-bedrijf

<https://denationaleomgevingsvisie.nl/publicaties/onderzoeken+en+adviezen+publicaties/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=1452757>  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/05/08/bijlage-1-eindrapport-alternatieve-bekostiging>  
<https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Policy-Brief-2019-11-Profijt-en-bekostiging-van-ruimtelijke-ontwikkeling.pdf>

# Stelling

*Maatschappelijke doelen (en waarden) sneuvelen gaande het proces van gebiedsontwikkeling*

*Focus verschuift naar stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten en het sluitend krijgen van de business case*

**Antoinette Kemper**

+31 6 22 52 18 05

Antoinette.Kemper@Rebelgroup.com



Wijnhaven 23  
3011 WH Rotterdam  
Nederland  
+31 10 275 59 90

info@rebelgroup.com  
www.rebelgroup.com