

Energie & gebiedsontwikkeling: een winnende combinatie

Zes principes voor samenhang en samenwerking in de energietransitie

Het Nederlandse landschap is continu in beweging. Elk tijdperk kent eigen opgaven die zich vertalen in het aanzien van Nederland. Van de molens bij Kinderdijk tot de Deltawerken, de inpoldering, de aanleg van infrastructuur, de bouw van woningen en bedrijfsterreinen, de inrichting van natuurgebieden. Keer op keer vinden we onze omgeving opnieuw uit. Met de energietransitie wacht ons een nieuwe opgave. Nederland is nog niet af. De voortdurende veranderende opgaven in een nieuwe context brengen ook risico's met zich mee. Het kan leiden tot verlamming en weerstand: morgen is immers anders dan vandaag, dus misschien is het beter om te wachten. Maar overmorgen is het ook weer anders dan morgen... Alleen door denken en doen hand in hand te laten gaan, komen we verder. De geschiedenis leert dat we in Nederland in staat zijn nieuwe opgaven te vertalen in een gebiedsgerichte aanpak.

Dit essay laat zien dat gebiedsontwikkeling en de energietransitie onderling meer samenhangen dan in eerste instantie gedacht wordt. Dit maakt de opgave complexer, maar we zullen ook laten zien dat een optimaal resultaat dit keer niet wordt gehaald door te streven naar het simplificeren daarvan.



Essay door:
Prof. dr. Co Verdaas

Over de Auteur:

Prof. dr. Co Verdaas is dijkgraaf bij het Waterschap Rivierenland en hoogleraar gebiedsontwikkeling bij de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Hij schreef dit essay in samenwerking met ir. Martijn van Lier, consultant warmtetransitie bij adviesbureau Over Morgen. Van Lier studeerde onder andere aan de TU Delft en de IMD Business School.

Kenmerken gebiedsontwikkeling & energietransitie

Gebiedsontwikkeling kenmerkt zich doordat we handelen vanuit een perspectief. Het gebied wordt ontwikkeld in een bepaalde richting en met een of meerdere doelen voor ogen. Dat doel is niet altijd even concreet. Een ander kenmerk van gebiedsontwikkeling is dat er vaak vele belangen spelen en er doorgaans meerdere partners bij betrokken zijn.

Uiteraard spelen de kosten en baten op de korte en lange termijn ook altijd een grote rol. Het moet immers wel uit kunnen. De kracht van gebiedsontwikkeling is dat partners door samen te werken 'de koek' kunnen vergroten en tegenstellingen weten te overbruggen. Dat vraagt om vertrouwen en begrip tussen overheden, ontwikkelaars, beleggers en corporaties. In de huidige praktijk zien we een voortdurende zoektocht naar nieuwe allianties met partners die zich langjarig willen inzetten op de ontwikkeling van gebieden.

Soms loopt men hierbij tegen de grenzen van de institutionele mogelijkheden aan om daadwerkelijk als partners samen te werken. Publieke en private partners kunnen elkaar immers niet zonder meer omarmen zonder vooraf heldere spelregels en criteria te formuleren. Het op voorhand uitsluiten van andere private partners past nu eenmaal niet in de huidige systematiek van aanbesteden en uitvragen organiseren. Maar toch, we zien een tendens naar partnerschap. Niet alleen op het gebied van gebiedsontwikkeling. Het verwerven van een stevig aandeel van de Nederlandse regering bij Air France-KLM is illustratief voor het herijken van de relatie tussen markt en overheid.

Bij de energietransitie is zonder meer sprake van een helder einddoel: 95 procent CO₂-reductie in 2050. Ook al is het doel uiterst concreet, het betreft een gelaagd vraagstuk dat raakt aan talrijke individuele en collectieve wensen en noden. Regionale Energie Strategieën (RES) moeten zorgen dat nationale afspraken uit het Klimaatakkoord in de praktijk worden gebracht. Lokale en regionale overheden werken met maatschappelijke partners, netbeheerders, het bedrijfsleven en waar mogelijk bewoners regionaal gedragen keuzes uit.

Dat is geen gemakkelijke opgave. Vrijwel iedereen acht het vanzelfsprekend dat met het drukken op de lichtknop het licht gaat branden en dat met het hoger zetten van de thermostaat het huis warmer wordt. Het behoud van die vanzelfsprekendheid vraagt om een andere ordening. Wat betekent de CO₂-reductie voor de netwerkinfrastructuur (warmte en elektriciteit), de opwek en opslag van energie en de bijbehorende fiscale prikkels? En hoe ziet het transitiepad eruit? Momenteel zitten we middenin deze discussie en zijn we de route nog met elkaar aan het ontdekken. Gaandeweg laten we de fase van agenderen achter ons en gaan we volop aan de slag.

Het risico van de focus in het politieke en maatschappelijke debat op de energietransitie is dat we vergeten dat we nog een aantal forse opgaven hebben die een ruimtelijke weerslag hebben: klimaatadaptatie, nieuwe vormen van mobiliteit, bio-diversiteit, één miljoen nieuwe woningen en het realiseren van een circulaire economie. Om kort te gaan: gebiedsontwikkeling en energietransitie zullen elkaar treffen.

Een handreiking voor de praktijk

“Het is al zo moeilijk”, is een veelvuldig gehoord geluid in gebiedsontwikkeland Nederland. Dat klopt. De complexiteit van een traditionele gebiedsontwikkeling zonder al te veel alle additionele opgaven is al bijzonder groot. De energietransitie voegt daar enkel complexiteit aan toe. De meest logische reflex is in zo'n geval te gaan versimpelen en de problematiek aan te vliegen vanuit de meest dominante dimensie. Lineariseren noemen we dat bij exacte wetenschappen. We willen er echter voor pleiten om juist tegengesteld te handelen. Gebiedsontwikkeling is geen exacte wetenschap, helaas niet. We kunnen niet anders dan de complexiteit onder ogen zien, alle kennis en kunde die beschikbaar is te ontsluiten en te accepteren dat er geen handboek paraat is dat alle antwoorden genereert. Het is letterlijk 'learning on the job', of zoals ik een collega ooit hoorde zeggen 'intelligent vooruit struikelen'. Met een wetenschappelijke term wordt dit ook wel aangeduid als de incrementele aanpak. Hoe pakken we dat aan? We noemen zes principes die in onderlinge samenhang de basis voor een succesvolle aanpak zijn.

1. Grenzeloze gebiedsontwikkeling is noodzaak

Gebiedsontwikkelaars (meestal vanuit het vastgoed) voelen vaak de behoefte om de scope van hun project duidelijk te begrenzen. Dat geeft zekerheden en houvast bij het handelen en het past ook bij het instrumentarium van de grondexploitatie (GreX). Op die manier worden echter onbewust kansen gemist. Geothermie is bijvoorbeeld duidelijk een duurzame bron die zich niet laat plaatsen binnen de kaders van één vastgoedproject. Voor een geslaagd geothermie-project is een netwerk nodig met zo'n vijfduizend aangesloten woningen, vaak meer dan wat een solitaire vastgoedontwikkelaar kan bieden. Dat mag echter geen reden zijn om geothermie links te laten liggen. Geothermie is slechts een voorbeeld, hetzelfde geldt voor warmte uit oppervlaktewater, lokale warmte- en koudeopslag, maar ook een opgave als klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit.

Door de scope van projecten duidelijk te begrenzen worden onbewust kansen gemist.

opzicht. Het slim combineren van deze gegevens en de bijbehorende analyse ervan heeft de afgelopen periode mede door de digitalisering overigens een enorme vlucht genomen. Zo laten gemeenten nauwelijks nog ad hoc laadpalen plaatsen in de openbare ruimte. Ze maken tegenwoordig gebruik van een strategisch laadpalenplan voor een optimale verdeling. Een dergelijk plan is gebaseerd op openbaar beschikbare sociale, ruimtelijke en technische data-analyses.

Ook maken gemeenten in het kader van de energietransitie veelvuldig gebruik van geografische informatiekaarten waarmee analyses worden gemaakt van het energieverbruik. Aan de sectortafel gebouwde omgeving van het klimaatakkoord wordt het gebruik van zo'n leidraad als een onmisbaar instrument beschouwd om tot een zorgvuldige afweging te komen voor zowel de transitievisie warmte als voor het uitvoeringsplan op wijkniveau. Het helpt stakeholders bij het voeren van de maatschappelijke en politieke discussie en het maken van keuzes.

2. Een gedeelde empirische basis

Gebiedsontwikkeling is geen exacte wetenschap maar dat betekent niet dat keuzes lukraak kunnen worden genomen. Een goede empirische basis en analyse zijn noodzakelijk om tot beredeneerde keuzes te komen. Er zijn veel gegevens beschikbaar in de vorm van openbare data. Het is zaak dat partners in een gebiedsontwikkeling elkaar ook toegang tot specifieke of bedrijfseigen databestanden geven. Alleen door te investeren in een gedeeld empirisch beeld kan vertrouwen groeien en worden ingeschat wat mogelijke consequenties zijn van bepaalde keuzes, ook in financieel

Gemeenten die al de beschikking hebben over dergelijke geografische informatiekaarten identificeren kansen voor energiebesparing en alternatieven voor het verwarmen van gebouwen met aardgas. Gebouwtyperingen in relatie tot de technische mogelijkheden bieden inzicht in toepassing van collectieve systeem zoals warmtenetten, maar geven ook inzicht in wijken en buurten waar individuele oplossingen beter passen. Met behulp van deze inzichten hebben partners concrete gesprekken over de financiering van de opgave, de planning en de programmering. Dit alles is cruciaal om op orde te hebben om tot optimale uitvoering te komen en het experiment of de pilot verder te brengen.

3. Wat is het verhaal

Er is meer nodig dan grenzeloos werken en een goede empirische basis en analyse om brede maatschappelijke steun te krijgen voor de beoogde gebiedsgerichte aanpak. Je krijgt niemand mee zonder een goed verhaal. De abstracte opgave, het reduceren van de uitstoot van CO₂, is door een ruime meerderheid van de bevolking inmiddels geaccepteerd. Ook steunen de meeste Nederlanders de afbouw van de gaswinning in Groningen en de keuze niet langer afhankelijk te willen zijn van bijvoorbeeld Rusland of het Midden Oosten als het gaat om onze energievoorziening. Waar het abstracte verhaal concreet wordt, is het vaak een slag genuanceerder en ontstaat vaak ook weerstand. Een top down benadering past daarom ook niet bij deze opgave.

“Je krijgt niemand mee zonder een goed verhaal”

Een goed en gedragen verhaal ontstaat wanneer mensen zelf verantwoordelijk worden gemaakt en ze die verantwoordelijkheid ook kunnen dragen. We wijzen op Nagele in de Noordoostpolder en de Benedenbuurt in Wageningen als goede voorbeelden. Beide projecten zijn ontstaan als bewonersinitiatieven. Middels de proeftuinen aardgasvrije wijken van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is aan deze gemeenten subsidie toegekend. Deze initiatieven richten zich op het ontwikkelen van een fossielvrije collectieve warmtevoorziening vanwege het feit dat het gebruik van aardgas op termijn zal uitfasen om in 2050 energieneutraal te zijn.

We moeten niet naïef zijn: er zal altijd een groep overblijven die zich blijft verzetten. Daar kan en moet het collectieve belang de mogelijkheid hebben het individuele verzet te doorbreken. Bij bijvoorbeeld een breed gedragen wens tot een collectief warmtenet kan het niet zo zijn dat enkele woningen niet aangesloten zullen worden.

4. Creëer nieuwe allianties en zet nieuwe businesscases op

De fase van ‘agenderen’ ligt grotendeels achter ons. De meeste burgers en organisaties zijn ervan overtuigd dat de energietransitie onvermijdelijk is. De fase van ‘proberen’ is aangebroken. Maar wie zet de eerste stap? Wie neemt als eerste risico? Daar zijn nieuwe allianties voor nodig. Gaandeweg zien we dat partijen met grote belangen zoals netwerkbedrijven, beleggers en ontwikkelaars elkaar steeds beter weten te vinden. Soms gebeurt dat onder dwang, zoals is gebeurd met de Wet Voortgang Energietransitie. Per 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen niet meer worden aangesloten op het gasdistributienet. Alternatieven voor een op aardgasgestookte cv-ketel vragen over het algemeen hogere investeringen. Veel vastgoedontwikkelaars moesten toen terug naar de reken- en tekentafel. Dat zal vast niet gebeurd zijn zonder gevloek en gezocht. Op dit moment is men veelal gewend aan deze nieuwe werkelijkheid en wordt in allianties gezocht naar nieuwe mogelijkheden en verdienmodellen.

“Soms weten partijen elkaar te vinden vanuit een gedeelde overtuiging”

Soms weten partijen elkaar ook te vinden vanuit een gedeelde overtuiging. Wind- en zonne-energie is al jaren geen alternatieve energiebron meer. In 2015 investeerden energieontwikkelaars wereldwijd voor het eerst zelfs meer in nieuwe wind- en zonneparken dan in gas- en kolencentrales.

Met enige regelmaat lopen samenwerkende partijen aan tegen beperkingen. Bewoners in een nieuwbouwproject kunnen bijvoorbeeld gedwongen worden hun warmte langjarig bij een leverancier af te nemen en dus mag dit ten koste gaan van hun keuzevrijheid als consument. Soms vraagt dat om aanpassingen in de wetgeving of om experimenteer ruimte. Alleen zo kunnen we flexibel inspringen op snelle technologische en maatschappelijke ontwikkelingen. Vorig jaar speelde bijvoorbeeld de discussie over de experimenteer ruimte die netbeheerders zouden krijgen via de wet Voortgang Energietransitie (VET). Vragen over reikwijdte van de ruimte, schaalbaarheid en toepasbaarheid waren onderwerp van het politieke debat om kaders te verruimen. Het is dan belangrijk om de huidige kaders volledig te benutten alvorens extra ruimte te bieden. De noodzaak dat extra ruimte geboden moet worden stond overigens niet ter discussie.

5. Transparantie en vertrouwen

Energietransitie en gebiedsontwikkeling vragen om transparantie en vertrouwen. Immers, een investeringsvoordeel bij de één leidt vaak tot hogere operationele kosten bij de ander. Het proces is daarom geholpen bij inzicht en begrip van de impact van investeringsbeslissingen van partijen op elkaar in de waardeketen. Wat gebeurt er bijvoorbeeld met de businesscase van de warmteleverancier als de vastgoedeigenaren beter gaan isoleren?

“De energietransitie vraagt niet alleen om meer capaciteit maar ook om andere kennis en competenties.”

Deels wordt die transparantie verschaft door inzicht te creëren in de mogelijkheden en kansen voor een haalbare businesscase vanuit verschillende perspectieven: dat van de producent, de leverancier, de netbeheerder, de vastgoedeigenaar en van de gebruiker. Door de waardeketen te ontrafelen creëer je transparantie, onderling begrip tussen partijen in de waardeketen en kunnen de maatschappelijk meest doelmatige keuzes worden gemaakt.

6. Capaciteit en kunde zijn cruciaal

Wij zijn niet de eersten die hierop wijzen. De energietransitie vraagt niet alleen om meer capaciteit maar ook om andere kennis en competenties, zowel in het proces als in de uitvoering. Een open houding, vanuit een specialisme de verbinding aangaan, het kunnen omgaan met onzekerheden, installateurs met communicatieve skills; het zijn vaardigheden die nauw aansluiten bij de ervaring die de afgelopen jaren is opgedaan in de praktijk van de gebiedsontwikkeling. Ook bij het onderwijs ligt een forse opgave om de professional van morgen voor te bereiden op de arbeidsmarkt.

Binnen gebiedsontwikkeland Nederland is er al volop kennis en ervaring als het gaat om samenwerking in gelaagde opgaven. Ook daarom zeggen wij: energie en gebiedsontwikkeling, een winnende combinatie. Laten we de krachten bundelen en aan de slag gaan.

