

## Veroorzaak minstens één ander effect

# Meervoudig investeren in bodem en ondergrond

**Huidige financierings- en investeringsinstrumenten bieden onvoldoende mogelijkheden om meervoudige, integrale oplossingen te realiseren voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie of de energietransitie, waarbij op duurzame wijze gebruik gemaakt wordt van bodem en ondergrond. Met drie nieuwe perspectieven op meervoudige investeringen laten we zien dat meervoudig investeren loont: het bespaart kosten, genereert nieuwe opbrengsten én leidt tot duurzame oplossingen.**

Door: Jurgen van der Heijden, Hanneke Puts, Astrid Slegers, Ron Nap, Tommy Bolleboom en Garmt Arbouw

**Over de auteur:**

Jurgen van der Heijden is senior adviseur duurzame economie bij AT Osborne  
 Hanneke Puts is adviseur duurzame ruimtelijke ontwikkeling en besluitvorming bij TNO  
 Astrid Slegers is projectleider Ondergrond en Transitie Uitvoeringsprogramma Convenant Bodem en Ondergrond  
 Ron Nap is projectleider gebiedsgericht grondwaterbeheer Uitvoeringsprogramma Convenant Bodem en Ondergrond  
 Tommy Bolleboom is adviseur bodem en klimaatadaptatie bij Rijkswaterstaat en het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie.  
 Garmt Arbouw is senior beleidsmedewerker bij het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de Nationale Klimaatadaptatie Strategie

Integrale en duurzame oplossingen voor bodem, ondergrond en klimaatvraagstukken komen moeizaam tot uitvoering, veelal omdat de besteding van budgetten sectoraal wordt gestuurd. Om hier verandering in te brengen startten we begin 2016 met een serie masterclasses waarin we samen met professionals én financiers nieuwe perspectieven op meervoudige financiering hebben ontdekt. In de masterclasses introduceren we nieuwe concepten voor meervoudige financiering die we bespreken en toetsen aan de hand van concrete praktijkcases. De masterclasses leidden ook al tot verschillende vervolgactiviteiten, waaronder de ontwikkeling van een investeringsfonds. Met de masterclasses bouwen we een breed netwerk op van professionals werkzaam bij adviesbureaus, overheden, ngo's, banken en kennisinstellingen. Zij zijn vanuit verschillende achtergronden, disciplines en verantwoordelijkheden op zoek naar innovatieve manieren om meervoudige projecten wél gefinancierd te krijgen. Dit artikel bespreekt drie inzichten die we in de masterclasses hebben opgedaan: 1. denken in toekomstwaarden als basis voor meervoudigheid, 2. een extra dimensie binnen het traditionele bedrijfskundige verdienmodel en 3. een investeringsfonds als middel om risico's van meervou-

dige projecten te verminderen. Ons streven is ook anderen te inspireren en deze inzichten in toekomstige activiteiten en nieuwe masterclasses samen met geïnteresseerde professionals verder te brengen.

**EEN WOONWIJK ALS VOORBEELD**

Veel financiers kijken bij de ontwikkeling van een woonwijk primair naar de hoofdstroom van inkomsten uit grondexploitatie en woningverkoop. Hun lening aan de ontwikkelaar moet binnen vijf jaar zijn terug betaald met rente. Minder vanzelfsprekend is om voor diezelfde woonwijk ook de financiering te organiseren voor een bodem die vitaler is en bijvoorbeeld het water in de wijk beter vasthoudt. Een vitale bodem heeft meer positieve consequenties en zou op langere termijn bijvoorbeeld ook tot minder verzakkingen kunnen leiden van verhardingen en tuinen. Financiers willen hieraan slechts bijdragen als woningeigenaren daarvoor bij aankoop al willen betalen, of als publieke investeerders ook meebetalen. De bodem heeft nog meer ecosystemendiensten te bieden, waarmee extra meerwaarde in een woonwijk kan ontstaan. Bijvoorbeeld door het realiseren van openbaar groen, met potentiële toekomstwaarden zoals het voorkomen van hittestress, betere schoolprestaties en meer welzijn van bewoners.<sup>1</sup>



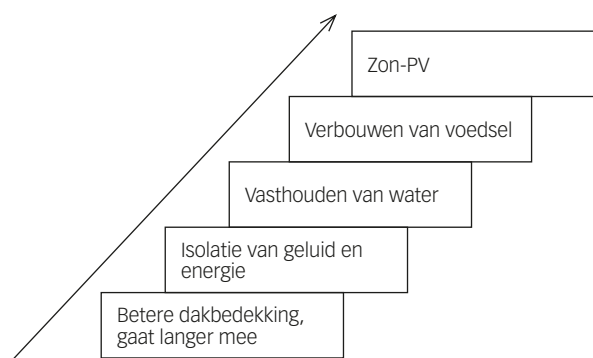
FIGUUR 1: DE MEERVOUDIGHEID VAN EEN VITALE BODEM.

'Meervoudigheid is toch niet nieuw? Of wel?'

Een gezonde, vitale en niet (geheel) afgedekte of ingedamde bodem is een noodzakelijke voorwaarde voor het goed functioneren van het natuurlijk systeem en het kunnen stapelen van potentiële toekomstwaarden. Daarbij realiseren we ons dat dit niet alleen een kwestie is van duurzaam investeren in bodem en ondergrond, maar bijvoorbeeld ook van bewust bodembeheer en duurzaam bodembeheer, waarover uitvoerig geschreven is in eerdere bijdragen in Tijdschrift Bodem.<sup>2</sup> Hoewel deze stapeling van potentiële toekomstwaarden ook de waarde van de woningen zal gaan verhogen (potentiële opbrengst), maken financiers nog niet zo makkelijk de keuze om dergelijke meervoudige projecten te financieren. Zij kunnen toekomstige woningeigenaren moeilijk vragen nu al mee te betalen aan toekomstwaarden die in de loop van de tijd werkelijkheid zullen worden. Ook publieke investeerders geven nog geen garanties dat zij zullen betalen aan toekomstige investeringen. Dat maakt dat financiers nu geen risico willen nemen met aanvullende investeringen.<sup>3</sup> Hoe maak je deze meerwaarde van bodem en ondergrond nu al zichtbaar en tastbaar voor toekomstige gebruikers én financiers?

**DENKEN IN TOEKOMSTWAARDEN**

Tijdens de masterclasses hebben we ontdekt dat het denken in toekomstwaarden een krachtig vertrekpunt is om inzicht te krijgen in combinaties van investeringen, welke kosten gedeeld kunnen worden, welke kosten je daarmee vermijdt en welke nieuwe opbrengsten je in potentie zou kunnen genereren.<sup>4</sup> Een toekomstwaarde is een reële optie of mogelijkheid om waarde te creëren die er nu nog niet is. Zo is het leggen van een zonnepaneel op een (groen) dak een reële optie als dat er nu nog niet ligt. Reëel wil zeggen dat deze optie serieus is, omdat de waarde die in de toekomst gerealiseerd kan worden te bepalen is. Denken in toekomstwaarden daagt uit om een investering niet als eindpunt te zien, maar als trigger voor nieuwe investeringen. Dit kan door het opwaarderen van oude investeringen, zoals een dak dat er al ligt, door nieuwe functies toe te voegen, bijvoorbeeld een groen dak, en door in de toekomst gelegen waarden concreet te maken, zoals opbrengsten uit het verbouwen van voedsel op een groen dak.<sup>5</sup>



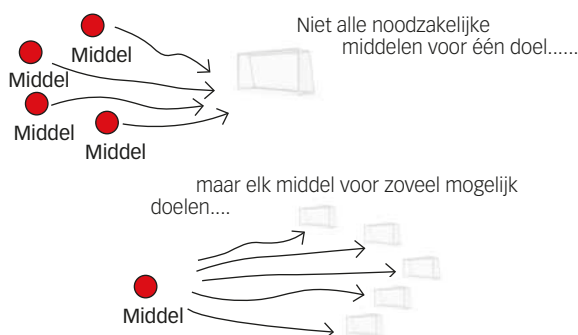
FIGUUR 2: TOEKOMSTWAARDETRAP GROEN DAK. INVESTEREN IN EEN GROEN DAK CREEFT WAARDE VOOR TOEKOMSTIGE INVESTERINGEN.

Het denken in toekomstwaarden nodigt de investeerder uit om steeds te kijken welke kansen de ene investering klaarlegt voor volgende investeringen. De ecosystemendiensten van bodem en ondergrond bieden daarvoor belangrijke aanknopingspunten. Deze ecosystemendiensten zijn er gewoon, ze liggen als het ware klaar, mits de bodem in balans is en die eigenschappen niet teniet zijn gedaan door eerdere onduurzame investeringen, onwetendheid of slecht beheer. Ze moeten alleen nog of weer opnieuw gezien en benut worden, zodat ze een bijdrage kunnen leveren aan allerlei maatschappelijke opgaven, nu en op langere termijn. Dit vraagt van investeerders en ook van beheerders dat zij in beeld moeten hebben welke functies ze nu al willen realiseren en welke toekomstwaarden ze willen open houden voor later. Op die

manier wordt een rode loper gelegd voor opeenvolgende investeringen.<sup>6</sup> Wij hebben onderzocht dat dit de opmaat is voor een nieuw verdienmodel.

**ELK MIDDEL VOOR ZOVEEL MOGELIJK DOELEN**

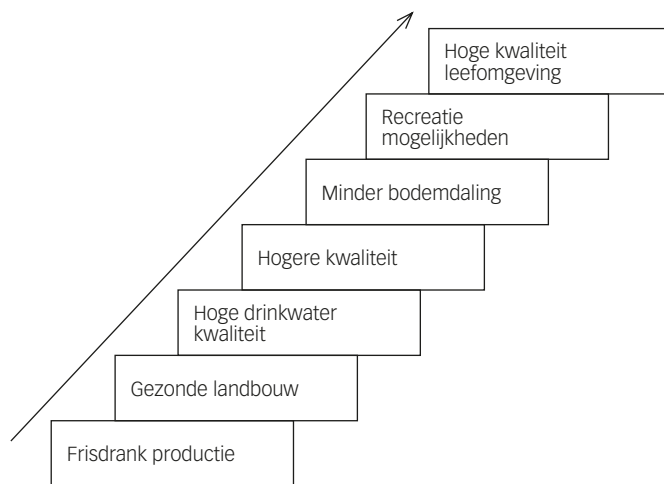
Als we aan willen sluiten bij het denkkader van financiers, moeten we redeneren vanuit het verdienmodel. Uit de bedrijfseconomie kennen we de drie pijlers van een verdienmodel: om te verdienen aan een product of dienst moeten de kosten omlaag en kwaliteit en volume omhoog. Voor het realiseren van meervoudige ruimtegebruik en meervoudig investeren en financiering zien wij een vierde pijler: zet de noodzakelijke middelen niet alleen in voor het product of de dienst, die je gevraagd bent te leveren, maar zet die middelen ook in voor twee of meer andere producten of diensten.



FIGUUR 3: ALLE MIDDELEN OP EEN DOEL VERSUS EEN MIDDEL VOOR VELE DOELEN.

Pomp bijvoorbeeld bronwater niet exclusief op voor de eigen frisdrankenproductie, maar werk samen met boeren en natuurbeheerders om de omgeving steeds beter geschikt te maken voor het vasthouden en zuiveren van water. Bierbrouwers geven hiervan voorbeelden, zoals Heineken met de Groene Cirkels rond Zoeterwoude, en Bavaria met Boer, Bier, Water; zie daarover in dit nummer het artikel van Bart Bardoel (pag. 9-11).

Dergelijke projecten dragen bij aan gezondere landbouw en beter drinkwater. Doordat deze partijen kosten delen en allen een hoge kwaliteit kunnen garanderen, staan zij sterker tegenover hun concurrenten en de mensen die hen controleren. Zij kunnen dit voortzetten, omdat zij bodem en water van goede kwaliteit houden, zelfs steeds beter maken, en nieuwe waarden creëren, zoals bijvoorbeeld een hogere natuurkwaliteit en minder bodemdaling. Onder welke omstandigheden zouden financiers en investeerders



FIGUUR 4: INVESTERINGEN IN EEN DUURZAME FRISDRANKPRODUCTIE KUNNEN ALLERLEI EXTRA WAARDEN GENEREREN, MITS PARTIJEN DE KRACHT VAN SAMENWERKING EN CO-INVESTERINGEN INZIEN.

bereid zijn deze toevoeging aan het traditionele verdienmodel – creëer minstens één ander effect – te omarmen?

### INVESTERINGSFONDS

Een project dat kosten vermijdt en extra opbrengsten realiseert, nu en in de voorzienbare toekomst, heeft een reële kans om een rendabele investering te zijn. De afgelopen jaren zijn veel van dergelijke meervoudige projecten gerealiseerd, maar ze zijn – vanuit financieel perspectief – nog niet vanzelfsprekend: kosten delen is niet gebruikelijk en inkomsten ontstaan, eenmalig of vaker, hoofdzakelijk door een enkele waarde te creëren. Dit soort projecten is voor investeerders en financiers comfortabeler, omdat helder is wie wanneer waarvoor betaalt en bij wie de inkomsten terecht komen. Bij meervoudige projecten is dit meer diffuus, omdat de verdeelsleutel tussen kosten en opbrengsten minder eenduidig is en onderdeel uitmaakt van een onderhandeling en creatief financieel ontwerp.<sup>7</sup> Het is niet onze intentie te bepleiten dat meervoudige projecten standaard zouden moeten worden, maar belangrijk is wel om de kansen te zien die het combineren van functies biedt en hierover beter en sneller te kunnen beslissen. Het oprichten van een speciaal investeringsfonds voor meervoudige bodem-, ondergrond- en klimaatprojecten kan die beslissing ondersteunen en ervoor zorgen dat meer projecten tot realisatie komen. Samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) onderzoeken we of een speciaal investeringsfonds hierin verandering kan brengen. Met als doel dat meer bodem-, ondergrond- en klimaatprojecten tot realisatie komen mét een sluitende business case.

### HET KOPEN VAN TIJD

In de praktijk zien we echter dat partijen die best samen integrale oplossingen zouden willen realiseren en willen co-investeren, niet altijd op het zelfde moment over budget beschikken om te investeren. Terwijl het kunnen stapelen van toekomstwaarden en combineren van functies valt of staat met het kunnen stapelen van investeringen en de beschikbaarheid van middelen. Het is bij meervoudige projecten dus de kunst om investeringen goed op elkaar af te stemmen en een zogenaamd *'window of opportunity'* te creëren waarin de samenwerkende partijen inderdaad min of meer gelijktijdig over middelen beschikken, zodat allen tegelijkertijd kunnen investeren. Een belangrijke functie van een investeringsfonds voor meervoudige projecten is het voorzien in geld aan een partij die wil participeren, op het moment dat de beschikbaarheid van middelen bij de ene partij niet samenvalt met die bij andere partijen.

Het fonds kan dan inspringen, maar kan ook laten zien dat gelijktijdig investeren niet altijd noodzakelijk is. Soms kan een partij ook een tijd wachten, maar jammer is om in het ontwerp niet met zijn latere komst rekening te houden. Dat kost geld en ook daarin kan het fonds voorzien. Het betaalt dan voor de kans om later een toekomstwaarde te verzilveren en verdient dit weer terug als die waarde wordt gerealiseerd. Belangrijk is dat een toegewijd investeringsfonds kennis kan ontwikkelen en vasthouden, bijvoorbeeld rond het toedelen van kosten en opbrengsten. Zo kan een investeringsfonds continuïteit en een bepaalde mate van zekerheid bieden en een betrouwbare partner worden voor financiers, waardoor zij eerder ja durven zeggen tegen de financiering van een meervoudig project. Noodzakelijke voorwaarde is om te weten hoe investering van

bijvoorbeeld de gemeente terugkomt bij de gemeente zelf en niet bij een andere partij.<sup>8</sup>

### TOT SLOT

In de context van regionale omgevingsvisies, omgevingsplannen, klimaatadaptatiestrategieën en de energietransitie wordt het steeds belangrijker om met elkaar na te denken over de financiering van integrale en meervoudige oplossingen. Hoewel het denken over meervoudig ruimtegebruik langzaamaan terrein wint, staat het ontwikkelen van bijbehorende meervoudige financieringsarrangementen nog in de kinderschoenen. Onze nieuwe pijler voor elk verdienmodel – creëer tenminste één ander effect met de investering die je van plan bent te gaan doen – beoogt een inspiratiebron en vertrekpunt te zijn om het denken over nieuwe financieringsarrangementen een stap verder te brengen. Bij een van de volgende activiteiten die we vanuit dit collectief (de auteurs) organiseren, gaan we graag verder met andere professionals in gesprek die zich ook bezig houden met strategische maatschappelijke vraagstukken waaraan bodem en ondergrond een waardevolle bijdrage kunnen leveren. Hoe werken onze inzichten over denken in toekomstwaarden, het stapelen van investeringen, en het oprichten van een investeringsfonds in de praktijk? Wat hebben bodem- en ondergrondprofessionals nodig om deze inzichten toe te passen op regionale vraagstukken?

Daarnaast dagen we heel expliciet financiers en investeerders uit om investeringen eens om te draaien: niet investeren in middelen tot een enkel doel, maar investeren in een enkel middel met zoveel mogelijk doelen. Kunnen we de ontwikkelde concepten en opgedane inzichten tot nu toe, maar ook van toekomstige activiteiten, inzetten om risico's en onzekerheden ten aanzien van financiering te verkleinen, waardoor het makkelijker wordt om ja te zeggen tegen meervoudige projecten en bijbehorende investeringsarrangementen? Wij geloven dat meervoudig financieren loont door de kosten die bespaard worden en extra opbrengsten die ontstaan, én leidt tot een duurzamer gebruik van bodem en ondergrond, mede als basis voor een klimaatbestendige leefomgeving.

### NOTEN

1. Designing green and blue infrastructure to support healthy urban living, een onderzoeksrapport van Deltares, ECN, TNO en Wageningen UR (juni 2016) als resultaat van het TO2-project Adaptive Circular Cities.
2. Bijvoorbeeld: "Bodemopgaven in kleinere gemeenten: "niet omdat het moet..." Bodem, Nummer 5, oktober 2016, C. Roovers.
3. Verslag masterclass 'Naar een investeringsfonds voor meervoudige projecten' d.d. 15 november 2016 in Utrecht dat AT Osborne, TNO, het Uitvoeringsprogramma Convenant Bodem en Ondergrond 2016-2020, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie samen met SVn organiseerden.
4. Verslag Masterclass "De toekomstwaarde van ruimtelijke klimaatadaptatie. De open schatkist van bodem en ondergrond" d.d. 12 januari 2017 in Utrecht, georganiseerd door AT Osborne, TNO, het Uitvoeringsprogramma Convenant Bodem en Ondergrond 2016-2020, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie.
5. Jurgen van der Heijden, Marion Bakker (2016), Reinventing Multifunctionality, Combining Goals, Sharing Means, Linking Interest, Netherlands Enterprise Agency, Ministry of Economic Affairs, The Hague
6. Puts, Hanneke, Jurgen van der Heijden (2017): Toekomstwaarde als basis voor meervoudige investeringen – Kosten delen en extra inkomsten genereren, in: Geiske Bouma (Red.), Gedeelde Ruimte, Bijdragen aan Plandag 2017, Stichting Planologische Discussiedagen, Antwerpen, pag. 187 - 196.
7. Verslag masterclass 'Naar een investeringsfonds voor meervoudige projecten' d.d. 15 november 2016 in Utrecht dat AT Osborne, TNO, het Uitvoeringsprogramma Convenant Bodem en Ondergrond 2016-2020, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie samen met SVn organiseerden.
8. Verslag masterclass 'Naar een investeringsfonds voor meervoudige projecten' d.d. 15 november 2016 in Utrecht dat AT Osborne, TNO, het Uitvoeringsprogramma Convenant Bodem en Ondergrond 2016-2020, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie samen met SVn organiseerden.

'Veroorzaak met elke investering minstens één ander effect'