

# Effectencalculator in ontwikkeling

## Wat kan de Effectencalculator?

De Effectencalculator geeft aan of er in de plannen voor een wijkontwikkeling een goede business case schuilt. Daarvoor brengt het instrument in beeld welke geldstromen er omgaan in een wijk en welke waarde een wijkontwikkeling hier aan toevoegt (*value creation*). Daarnaast berekent de Effectencalculator hoe de 'investering' en 'incassering' van de wijkontwikkeling verdeeld is over de partijen (*value capturing*).

Het nieuwe aan de Effectencalculator zit vooral - maar niet alleen - in twee sterke punten:

- Partijen krijgen een helder overall beeld van alle geldstromen in de wijk. Dit vertaalt zich in een sterkere bereidheid om over de eigen domeinen en het eigen kasboekje heen te kijken en actief mee te denken hoe de totale business case versterkt kan worden.
- Op een simpele wijze worden verwachte maatschappelijke effecten betrokken op werkelijke, te traceren geldstromen. Ook besparingen die eerder verborgen bleven, kunnen nu ingezet worden voor een aantrekkelijke business case.

## Hoe werkt de Effectencalculator?

De Effectencalculator geeft aan wat het huidige niveau is van de geldstromen die omgaan in een wijk. Om daar meer gevoel bij te krijgen worden deze afgezet tegen het stedelijke gemiddelde. Zijn de huren er lager dan gemiddeld, wordt er meer besteed aan zorg, etc.? De informatie over de geldstromen wordt verkregen uit lokale en landelijke gegevens.

De voorgenomen ontwikkelingsstrategie beïnvloedt deze geldstromen: de omzet in het winkelcentrum kan toenemen, de kosten van sociale beheer kunnen dalen, etc. De centrale vraag is steeds: welke extra waarde weet de strategie te genereren (waardecreatie)?

In een tweede stap geven betrokken partijen aan wat zij over hebben voor die extra waarde: welke waarde wordt erkend en hoeveel is men bereid daarvoor te betalen (waardebenutting)? En is dat bij elkaar dan voldoende om de wijkontwikkeling als business case rond te krijgen?

Deze stappen worden aantrekkelijk vormgegeven in een eenvoudig bedienbare applicatie.

## Rekenklaar maken

### *Uitgangspunten*

De ontwikkeling van de Effectencalculator wordt opgepakt vanuit enkele uitgangspunten:

- De Effectencalculator is (uiteindelijk) freeware en is vrij beschikbaar op [www.waardevanwijken.nl](http://www.waardevanwijken.nl). Het streven is dat het een doe-het-zelf-instrument wordt.
- De Effectencalculator wordt ondersteund en in gezamenlijkheid uitgebracht door SEV, Kopgroep en KEI.

- De Effectencalculator wordt gaandeweg, in concrete praktijkcases, ontwikkeld door beperkte groep betrokken en ervaren professionals.

### *Ontwikkelen in rekenwijken*

De uiteindelijke gebruikerswaarde van de Effectencalculator ligt bij de professionals die er mee gaan werken in hun dagelijkse praktijk. Daarom wordt de ontwikkeling ingezet via concrete casussen: rekenwijken. Corporaties en gemeenten kunnen een wijkontwikkeling aandragen om te laten doorrekenen. De Effectencalculator wordt in een voorbereidend traject ingeprogrammeerd. Tijdens een rekensessie met diverse betrokkenen wordt de Effectencalculator ingezet om de waardecreatie en waardebenutting te bepalen. Na afronding wordt verslag gedaan.

### *Themabijeenkomsten*

De ene geldstroom is lastiger in beeld te brengen dan de ander. Soms ontbreken simpelweg (nog) gegevens of is er weinig kennis over de relaties met wijkontwikkeling. Wat kan een wijkontwikkeling bijvoorbeeld precies doen met de geldstromen rond gezondheid?

Om daar zicht op te krijgen worden enkele thema-bijeenkomsten belegd. Daarbij wordt nauw aangesloten bij initiatieven die reeds lopen. Mogelijke onderwerpen zijn:

- geldstromen vastgoed
- geldstromen gezondheid
- geldstromen sociaal beheer
- *value capturing* (op basis van welke overwegingen zijn partijen bereid waarde te erkennen?).

### *Rekenmeesters*

De Effectencalculator wordt ontwikkeld door Jochum Deuten (SEV) en Marc van Leent (De Wijkplaats), in samenwerking met Ecorys, Rigo, ABF, Kopgroep en KEI. Marc en Jochum organiseren de rekenwijken en themabijeenkomsten. Arie van der Ent, hoofdredacteur Real Estate Magazine, neemt de vormgeving voor zijn rekening. KEI zal het instrument inzetten voor haar nieuwe formule het KEI-businesslab, het vervolg op het KEI-experiment de Wijk als Business case.

Wilt u meer informatie over de Effectencalculator of wilt u uw wijkontwikkeling graag doorrekenen neem dan contact op met:

Jochum Deuten

T 06 47094315

@ [j.deuten@quattro-advies.nl](mailto:j.deuten@quattro-advies.nl)