

# GROEN LOONT

Arno Goossens:

**‘Nu niet aan value capturing doen, betekent de vette jaren missen’**

## Niet snoeien maar bloeien

*Groen is geen kostenpost, maar een investering die zichzelf terugverdient. Die gedachte inspireerde een aantal groene organisaties om samen de campagne Groen Loont op te zetten. Doel is om te gewicht te bieden aan de bezuinigingsplannen op de aanleg en het beheer van het openbaar groen. De oproep is om niet te snoeien maar om het groen te laten bloeien. Het groene kapitaal dat afgelopen jaren zorgvuldig is opgebouwd mag niet worden vernietigd.*



*Voor de campagne Groen Loont schreef kenniscentrum Triple E een publicatie over de economische baten van openbaar groen. Het boek Groen Loont geeft bestuurders en andere beslissers argumenten om in het groen te investeren.*

Bestelinformatie: zie pg. 4.

Het besef dat groen waarde heeft, dat is er bij gemeenten wel. Maar mede door de huidige laagconjunctuur worden mogelijkheden om die waarde te verzilveren onvoldoende gebruikt. „Als je nu niet aan value capturing doet, loop je de vette jaren mis”, waarschuwt Arno Goossens van de gemeente Amersfoort.

Dat een woning bij een park meer waard is dan eenzelfde soort huis zonder park, dat is onbetwist, stelt Arno Goossens, strategisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling bij de gemeente Amersfoort. Maar er zijn meer factoren van belang. Grenst het park aan de voor- of achterkant van het huis? Wordt het park beheerd of is het een rotzooitje? Ligt er een fietspad tussen het huis en het park of is er misschien een speeltuin waardoor bewoners minder privacy hebben? Onderzoeken tonen dat groen de waarde van vastgoed in mindere of meerdere mate doet toenemen met 6 tot 15% (zie kader ‘Groen levert op’, pg. 2). Die grote variatie in cijfers maakt het moeilijk om vooraf de waardevermeerdering te berekenen en daar onderhandelingen over te voeren. „Eigenlijk moet een gemeente die discussie daarom helemaal niet aangaan”, vindt Goossens. „Het is beter te zoeken naar partners die voor de lange termijn gaan, zoals woningcorporaties of beleggers, en daar afspraken mee te maken.”

Dat gebeurt mondjesmaat. „Er zijn gemeenten die overeenkomen met woningcorporaties dat bij uitpounding van huurwoningen af gerekend moet worden. Gemeenten gebruiken die inkomsten daarna voor het beheer van de openbare ruimte”, weet Goossens. Een ander voorbeeld is de gemeente Apeldoorn die aan beleggers een heffing vraagt voor de ontwikkeling van kantorenlocaties aan de Euro-

paweg. Deze ontwikkelingsheffing wordt onder andere gebruikt voor de groene inrichting van die weg. En ook zijn er woningcorporaties die zelf investeren in het groen in de openbare ruimte vanuit het besef dat het de kwaliteit van de woonomgeving verbetert en dus ook bijdraagt aan de waarde van hun vastgoed. In de Reimerswaalbuurt in Amsterdam Osdorp droeg woningcorporatie Ymere om die reden financieel bij aan de herontwikkeling van het Botteskerkpark.

### Vette jaren

In deze tijd van laagconjunctuur is het inzetten van instrumenten voor value capturing niet populair, beseft Goossens. Dat er nu woningen worden gebouwd is te danken aan de inzet van de rijksstimuleringsbijdrage. „Om op dit moment als gemeente te zeggen: we willen meedelen in de waardestijging, dat ligt moeilijk. Maar gemeenten moeten het wel doen. Maak je nu die afspraken niet, dan mis je de vette jaren en blijft de gemeente met lege handen achter.”

> vervolg pg 2

**Arno Goossens** werkt als strategisch adviseur RO en projectmanager Randenbroek e.o. bij de gemeente Amersfoort. In 2009 studeerde hij af als Master City Developer met de scriptie ‘Value capturing van groene investeringen door gemeenten in stedelijke gebiedsontwikkeling’.

**Value capturing** is het terughalen van overheidsinvesteringen die een waardevermeerdering geven aan vastgoed van private partijen. De teruggehaalde gelden worden opnieuw ingezet voor investeringen die de waardevermeerdering veroorzaken.



## Groen levert op

Wanneer het areaal openbaar groen in de stad met 10% toeneemt, levert dat een totale meerwaarde in Nederland aan de woningen van 17,5 miljard euro op, zo blijkt uit cijfers ond het Nijmeegse Goffertpark. Dit een totale meerwaarde in Nederland aan de woningen van €17,5 miljard met zich mee brengt. Meer informatie over dit onderwerp vindt u in het boek Groen Loont.

**GROEN LEVERT €17,5 MILJARD**

## Buurtgroen bindt

Kleinschalig buurtgroen brengt mensen samen. Onderzoeker Irini Salverda van Alterra toont dat voor het eerst met cijfers aan. Ze ontdekte ook dat het positieve effect van plantsoenen toeneemt naarmate de buurt sterker verstedelijkt is. Ter illustratie: als de oppervlakte van plantsoenen in een buurt met 250 m<sup>2</sup> per hectare buurtoppervlakte toeneemt, stijgt de sociale cohesie in die buurt met gemiddeld 1,4%. In een sterk stedelijke buurt is dat 3,7%. Salverda:

„Je hoeft niet met grote investeringen te komen om een buurt leefbaarder te maken. Pocketparken kun je vlug en goedkoop realiseren en zijn dus in tijden van bezuinigingen zeer de moeite waard.”

Download het Alterra-rapport 2070 Niet bij rood alleen: Buurtgroen en sociale cohesie, [www.alterra.wur.nl](http://www.alterra.wur.nl).

**GROEN VERHOOGT COHESIE**



vervolg van pg 1 > En dat gebeurt nu al te vaak, vindt de RO-adviseur. „De lokale overheid doet de investeringen. En particulieren, beleggers en het rijk hebben het profijt.” Gemeenten heffen weliswaar onroerend zaakbelasting en hebben op die manier inkomsten die verbonden zijn aan de waardeinstijging van vastgoed, maar de opbrengsten daarvan zijn dermate laag (gemiddeld 0,9% van de waarde van de woning) dat deze niet de investeringen in het groen kunnen dekken, als ze daar al voor worden gebruikt. Goossens noemt het opvallend dat de overdrachtsbelasting die substantiële inkomsten oplevert (6% van de waarde van de woning) geheel ten goede komt aan het rijk. „Het zou logischer zijn als de gemeenten daar meer van profiteerden.”

### Vroeg moment

Het belangrijkste bij nieuw te ontwikkelen vastgoed is dat groen al op een vroeg moment in het planproces wordt meegenomen, vindt Goossens. In de traditionele manier van werken komt groen pas aan de orde als bekend is hoeveel geld er is en wat de grootte van het oppervlak is. „De afdeling Groen wordt pas laat be-

trokken bij de plannen en wil pas laat betrokken worden. Maar daarmee wordt groen een kostenfactor. Als je groen als een investering wilt zien moet je veel eerder kijken naar: wat willen we en wat levert dat op.”

Goossens wijst naar Apeldoorn. Die gemeente legt beken en omringend groen aan voor het opvangen, afvoeren en bergen van regenwater en financiert dit deels met een extra rioolheffing. „Dat noem ik een slimme manier om je groene ruimte in te richten. Het rioolstelsel hoeft niet te worden uitgebreid en met die doelbelasting haal je een deel van de investeringen terug.”

Maar die manier van denken wordt nog niet door iedereen opgepakt. „Groenontwikkelaars en planologen spreken een andere taal. De truc is om elkaar beter te leren begrijpen.

„Dus niet eerst tekenen en daarna rekenen. Want dan begin je met groen van hoog niveau, maar als er na berekening tekorten blijken, moet je inleveren op de kwaliteit. Door vanaf het begin samen te werken, kom je tot een beter eindproduct.”

**GROEN FINANCIEREN MET RIOOLHEFFING**

## Van Adelaarhofplein naar Adelaarhoftuin

Minder politietoezicht door aanleg park

Het Alterra-rapport Buurtgroen en sociale cohesie geeft praktijkvoorbeelden van hoe stadstuinen en plantsoenen positief bijdragen aan de contacten tussen buurtbewoners en de betrokkenheid bij de buurt.

Een van die voorbeelden is de Adelaarhoftuin in Utrecht. Voorheen scharrelden er criminelen en junks rond, nu is het een groene oase waar mensen op adem komen.

Op het voormalige Adelaarhofplein in Utrecht kwamen 's nachts criminele jongeren samen om er spullen te verhandelen en drugs te gebruiken. „En overdag speelden er kinderen, maar lagen er spuiten op het terrein. Dat ging natuurlijk niet”, vertelt Rob van der Steen. De hovenier die vijftien jaar geleden meewerkte aan het plan om van het Adelaarhofplein de Adelaarhoftuin te maken, herinnert zich nog de onveilige sfeer die op het plein hing. „Mensen voelden zich er niet prettig. Omwonenden waren naar binnen gericht.”

In 1995 werden de wijkagent en het opbouwwerk ingeschakeld. En ook stadstoezichthouders maakten hun rondes. Van der Steen: „Maar dat kon natuurlijk niet het enige zijn.” Buurtbewoners vatten samen met de gemeente en het opbouwwerk het plan op om een buurttuin te realiseren. De tuin met een speelterrein, een zitplek en een moestuin is nu een

oase in de groenarme Vogelenbuurt in de wijk Utrecht-Noordoost en wordt nog steeds intensief gebruikt, weet Van der Steen. „Het is een trekpleister waar mensen op adem kunnen komen. Bewoners zijn heel blij dat ze toen die stap hebben gezet.”

De betrokkenheid bij, en de zorg voor de eigen woonomgeving is sterk verbeterd. 's Avonds sluit een winkelier de tuinpoort aan de Adelaarstraat. Op onderhoudsdagen spannen omwonenden zich in om de tuin op orde te houden. En als er iets stuk is of als er zich iets voordoet, trekt men aan de bel. „Het verloedert niet.”

De omvorming van het plein in een tuin is een investering geweest die oplevert, vindt de hovenier. Om hoeveel geld het dan gaat? „Ja, dat is moeilijk te zeggen.” Maar politietoezicht en het aanbrengen van allerlei veiligheidsvoorzieningen kosten natuurlijk ook veel. Daar kan nu op worden bespaard. „Als die tuin er niet was gekomen, waren de buurtproblemen alleen maar groter geworden en was het ten koste gegaan van de mensen”, is de overtuiging van Van der Steen. „En dat vind ik eigenlijk het allerbelangrijkste. Je moet er toch niet aan denken dat je daar in je flat zit en niet meer naar buiten kan. De Adelaarhoftuin levert heel veel vreugde op voor de mensen.”

**GROEN BESPAART BEVEILIGINGSKOSTEN**



# Combinatie met groen levert beter waterplan voor minder geld

De gemeenten Rotterdam en Apeldoorn werken beide aan oplossingen voor waterproblemen. In de Rotterdamse wijk Spangen wordt na de zomer het eerste waterplein van Nederland aangelegd. Apeldoorn blaast een oud systeem van beken en sprengen nieuw leven in. Opvallend is de combinatie van functies en de aandacht voor groen in beide oplossingen.



## Utrecht: € 2,2 miljoen extra voor groen

*De gemeente Utrecht stelt jaarlijks in de periode 2011-2014 € 2,2 miljoen extra beschikbaar voor groen in en om de stad. Het geld komt bovenop het structurele groenbudget van € 1,5 miljoen per jaar. De € 2,2 miljoen komt ten goede aan het groen in woonbuurten waarvoor bewoners samen met de gemeente wijkgroenplannen opstellen. Ook gaat een deel van het geld naar groene routes die stadsbewoners leiden naar de aantrekkelijke groengebieden om de stad. „De Utrechtse bevolking wil groen en vraagt daar ook expliciet om”, weet programmamanager Jeroen Schenkels van Utrecht. Utrecht groeit en wordt steeds compacter bebouwd. Voldoende groen in de directe leefomgeving is belangrijk voor het welbevinden van bewoners, het zorgt voor sociale cohesie en heeft een positieve invloed op bewegingsarmoede. Groen vangt fijnstof af, zorgt voor schaduw en verkoeling in de zomer en dient als waterberger bij hevige regenval. „Om de wijken leefbaar te houden hebben we groen nodig. Daarom willen we daar extra in investeren.”*

GROEN MAAKT LEEFBAAR

„Een kale, lege badkuip in een woonwijk? Nee, dat kan natuurlijk niet”, zegt ontwerper Rik de Nooijer van de Rotterdamse dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting (dS+V) resoluut. „We hebben juist nadrukkelijk gekozen voor een waterplein in combinatie met groen. Het fleurt de boel op en beplanting is heel belangrijk voor de leefbaarheid van de wijk.” Het verdiept liggende, stenige plein van 300 m<sup>2</sup>, is onderdeel van het veel grotere, groene Bellamyplein (5.000 m<sup>2</sup>). Naar verwachting zal het waterplein voor 90% van de tijd leeg staan. Dan dient het als sport- en speelplek voor omwonende kinderen. Alleen bij zware regenbuien vult het plein zich met water.

### Lokale oplossing

Een waterplein is vooral een lokale oplossing voor dicht bebouwd stedelijke gebied waar geen ruimte is voor open water, legt stedenbouwkundige Florian Boer van DE URBANISTEN uit. Spangen heeft veel verharde grond (zoals bebouwing en wegen) en - op de singel aan de Spaansebocht na - geen open water. Daardoor kan regenwater moeilijk weg. Het Bellamyplein is één van de laagst gelegen gebieden in Spangen. Dat is na een stevige regenbui goed te merken aan de modder op het plein en in de tuinen. Het waterplein op het Bellamyplein combineert sport, groen en water ineen. Boer: „Ideaal voor plekken waar weinig ruimte is. Bovendien is het mogelijk om op die manier financiële middelen uit verschillende potjes bij elkaar te leggen.” Het plein in Spangen kost € 650.000. Dit bedrag wordt deels opgebracht door de ge-

meente en deels door het Hoogheemraadschap van Delfland. In het voorjaar van 2012 is het waterplein gereed.

### Herstellen

Grondwaterproblemen en wateroverlast bij extreme neerslag, brachten Apeldoorn ertoe het oude beken- en sprengensysteem waarvan nog maar enkele fragmenten resteerden, te herstellen. „We hebben ook wel gekeken of we regenwater konden afvoeren via een ondergronds systeem en door het graven van bergingen, maar berekeningen leerden dat dat veel duurder was”, vertelt Hendrieke Rossingh van de gemeente Apeldoorn. „Herstel van de beken, sprengen en de beekzones levert meer kwaliteit voor minder geld.” Het Apeldoornse waterplan realiseert een aantal doelen op een beperkt grondgebied. Naast het bergen van overtollig grondwater en het afvoeren van regenwater gaat aandacht uit naar natuurherstel, recreatie en het terugbrengen van cultuurhistorische waarden. „Je krijgt op deze manier ook makkelijker draagvlak”, weet Rossingh. Een beek herstellen puur en alleen om de cultuurhistorische waarde, daar krijg je in deze tijd de handen niet voor op elkaar. „Maar combineer je het beekherstel met andere belangen dan wordt het een heel andere zaak.”

### Recreatieve functie

Met dat idee worden de paden langs de beken niet alleen aangelegd voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden maar krijgen ze tevens een recreatieve functie als wandel- en fietsroute. Waar ruimte is - de breedte van de beekzone inclusief de beek varieert van krap 7 m tot maximaal 50 m - krijgt de beekzone een groene aankleding. Dat betekent dat het groen rond de beek de Grift in het stadscentrum beperkt blijft tot een aantal bomen die de loop van het water volgen, maar dat ten noorden van het centrum de Grift door een parkachtig gebied stroomt dat deels nieuw is aangelegd. Op weer andere plaatsen zijn gedeelten van de beekzone ingericht als wadi. De kosten voor het herstel van de oude waterlopen en het omliggende groen zijn geraamd op € 60 miljoen. Circa € 20 miljoen wordt gefinancierd via een extra rioolheffing. Het resterende deel wordt opgebracht door de gemeente en het Waterschap Veluwe.

„Het is een bijzonder project”, vindt Wim van Vilsteren van het Waterschap. „Qua omvang, in totaal wordt 40 km aan waterlopen hersteld, maar ook de beleving van het water is veel groter. Er wordt veel gewandeld langs de beken en ook planten en dieren profiteren van de nieuwe omstandigheden.” „De beekprik, de ijsvogel en de zilverreiger, we zien nu al soorten terugkomen.”, vult Rossingh aan. „Mensen zien een stukje van het verleden terug. Apeldoorn krijgt weer een eigen gezicht.”



## Particulieren betrekken bij de wateropgave loont

[degroenestad.nl](http://degroenestad.nl)

*Wetenschappelijke inzichten over het multifunctionele belang van bomen en planten voor ons leefmilieu, naar de praktijk vertaald. Die vindt u op [www.degroenestad.nl](http://www.degroenestad.nl).*

*Altijd actueel! De digitale nieuwsbrief informeert u tweewekelijks over de laatste ontwikkelingen. Meld u nu aan.*

### Informatie bestellen

*De uitgave Groen Loont is verkrijgbaar bij De Groene Stad ([info@degroenestad.nl](mailto:info@degroenestad.nl)). Daarnaast verschijnen als onderdeel van de campagne in 2011 vier nieuwsbrieven. In dit eerste nummer staat het thema wonen centraal. De voorbeelden tonen hoe groen de woonomgeving verbetert en, waar mogelijk, krijgt u inzicht in wat groen in euro's opbrengt. Want: Groen Loont!*

*Prijs: € 7,50 per stuk (incl. verzendkosten) en voor een afname van 10 boekjes bedraagt de prijs € 50 incl. verzendkosten.*

### De feiten:

- In Nederlandse tuinen valt jaarlijks 432 miljoen m<sup>3</sup> hemelwater. In volledig verharde tuinen stroomt daarvan 85% naar het riool = 367,2 miljoen m<sup>3</sup>.

Uit cijfers van Triple E blijkt dat in een volledig verharde tuin 81,6 m<sup>3</sup> water in het riool verdwijnt. In een levende, groene tuin waarin slechts 20% van het tuinoppervlak bedekt is met verharding, stroomt nog maar 13,9 m<sup>3</sup> water af naar het riool, dat is 17% van de totale afstroom in versteende tuinen. Door versteende tuinen om te vormen tot levende, groene tuinen kan de afstroom naar het riool met 83% = 304,776 miljoen m<sup>3</sup> worden verminderd. Wanneer 10% van alle versteende tuinen worden omgevormd naar levende, groene tuinen verdwijnt er jaarlijks 30,47 miljoen m<sup>3</sup> minder neerslag in het riool. Op basis van transport- en zuiveringskosten van € 0,28 per m<sup>3</sup> betekent dat een mogelijke besparing van ruim € 8,5 miljoen.

- In Nederland valt jaarlijks 0,768 m<sup>3</sup> neerslag per m<sup>2</sup>. Dakgroen houdt 50 tot 70% van de neerslag vast. Wanneer drie jaar lang enkel groene daken worden aangelegd (een oppervlak van 20 miljoen m<sup>2</sup> per jaar) hoeft er na die tijd 23 tot 32,3 miljoen m<sup>3</sup> regenwater per jaar minder worden afgevoerd en gezuiverd. Dat betekent een mogelijke besparing van

€ 6,5 miljoen tot € 9 miljoen per jaar (uitgaande van € 0,28 per m<sup>3</sup> aan transport- en zuiveringskosten).

### De maatregelen:

De conclusie kan niet anders zijn dan dat het loont om particulieren te betrekken bij de wateropgave. Er zijn gemeenten en waterschappen die particulieren subsidie bieden voor de aanleg van watertuinen of groene daken. Een andere aanpak is om plantmateriaal aan particulieren beschikbaar te stellen. Zo geeft de gemeente Den Haag inwoners bomen cadeau voor in de voortuin en heesters en plantenbakken voor in de buurt. In ruil voor het plantmateriaal beloven bewoners zich in te zetten voor het onderhoud. Het doel is om de buurt groener en fraaier te maken en ervoor te zorgen dat niet al het groen verdwijnt onder onderhoudsvrije betontegels. Ook woningcorporaties pakken de versterking aan. Beter Wonen in Almelo heeft budget vrijgemaakt om in de binnenstad de groenbeleving te verbeteren. Voortuintjes die nu als parkeerplaats worden gebruikt en een verpauperde aanblik bieden, worden in overleg met huurders opnieuw ingericht. Meer informatie over de opbrengsten van waterberging door groen vindt u in de brochure Groen Loont (bestellen: [info@degroenestad.nl](mailto:info@degroenestad.nl)).

GROEN BESPAART KOSTEN WATERAFVOER