



Groen in de stad

Het perspectief van de vastgoedsector



WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

Groen in de stad

Het perspectief van de vastgoedsector

Marijke Dijkshoorn-Dekker, Harry Kortstee, Rolf Michels en Nico Polman



WAGENINGEN
UNIVERSITY & RESEARCH

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
2	Trends rond groen in de stad	12
3	Visie en rol vastgoedsector	16
4	Investeren in groen	20
	4.1 Drijvende krachten en belemmeringen	21
	4.2 Verdienmodel vastgoedsector	22
5	Transitie naar groene impact	24
	Lees verder	27
	Bijlage	28
	Samenvatting	32
	Summary	34

Inleiding

1



Groen in de stad kan voorzien in verschillende maatschappelijke behoeften. De aanwezigheid van groen kan het welbevinden van mensen verhogen, de overlast van extreme neerslag verminderen en bijdragen aan het reduceren van hittestress. Daarmee draagt het bij aan klimaatadaptatie van steden. Verder draagt groen bij aan het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven, verbetert het de luchtkwaliteit, zorgt het voor een rijke biodiversiteit in de stad en legt het CO₂ vast.

Bij groen in de stad zijn veel stakeholders betrokken, zoals provincies, gemeenten, burgers en bedrijfsleven, ieder met eigen doelstelling en middelen. Lokale overheden zijn van oudsher verantwoordelijk voor de planning en het onderhoud van openbaar groen. Veel onderhoud aan (openbaar) groen wordt door hen gefinancierd. De laatste jaren zetten overheden zich in om de samenleving meer te betrekken bij natuur en daarmee de verantwoordelijkheid met burgers en bedrijven te delen, zowel in als buiten de steden. Daarbij zijn ze niet alleen op zoek naar handelingsperspectieven om stakeholders te betrekken bij de aanleg en het onderhoud van groen, maar ook naar nieuwe verdienmodellen voor groen.

Eerder onderzoek heeft inzicht opgeleverd in de mogelijkheden voor provincies om de maatschappelijke betrokkenheid voor meer groen in de stad via bottom-up initiatieven te vergroten (Dijkshoorn et al., 2016, 2017). Daarbij werd ook duidelijk hoe de verschillende betrokken stakeholders dachten over de rol en verantwoordelijkheden van andere stakeholders. Er is echter nog weinig zicht op de beweegredenen van de vastgoedsector om daadwerkelijk te investeren in groen in de stad. Uit onderzoek van Dijkshoorn et al. (2014) kwam naar voren dat er weinig bedrijven in de stad actief in groen investeren. Als redenen werden genoemd dat het bedrijfsleven een beperkt bewustzijn heeft van de waarde van groen

Wat verstaan we onder groen?

Groen dat zich bevindt op de bedrijfslocatie zelf of in de publieke omgeving rond het bedrijf. Groen op het eigen terrein kan bestaan uit bloembakken, perken, bomen, groen op het dak of aan de gevel van het bedrijfspand. In de publieke omgeving gaat het om voorzieningen zoals parken, perken, bloembakken en bomen. De eigenaar van het groen kan het bedrijf zelf zijn, maar ook het vastgoedbedrijf dat eigenaar is van de locatie, de overheid (gemeente) of particulieren (uit Dijkshoorn et al., 2014).

en ervan uitgaat dat de overheid (openbaar) groen onderhoud en financiert. De vraag die vervolgens naar boven komt is welke rol het bedrijfsleven kan hebben om bij te dragen aan de kwaliteit en kwantiteit van groen in de stedelijke omgeving.

Het ministerie van LNV heeft Wageningen Economic Research gevraagd inzicht te geven in de manier waarop de vastgoedsector kijkt naar de rol van de verschillende actoren die betrokken zijn bij groen in de stad. In deze brochure hebben we dit zo opgetekend dat de lezer antwoord krijgt op deze vraag door de volgende deelvragen te behandelen:

- Hoe is de vastgoedsector betrokken bij groen in de stad?
- Hoe kijkt de vastgoedsector aan tegen de rollen van de verschillende stakeholders?
- Wanneer is de vastgoedsector bereid het voortouw te nemen in het realiseren van meer groen?

Dit is een verkennend onderzoek op basis van tien individuele interviews met stakeholders uit de vastgoedsector.

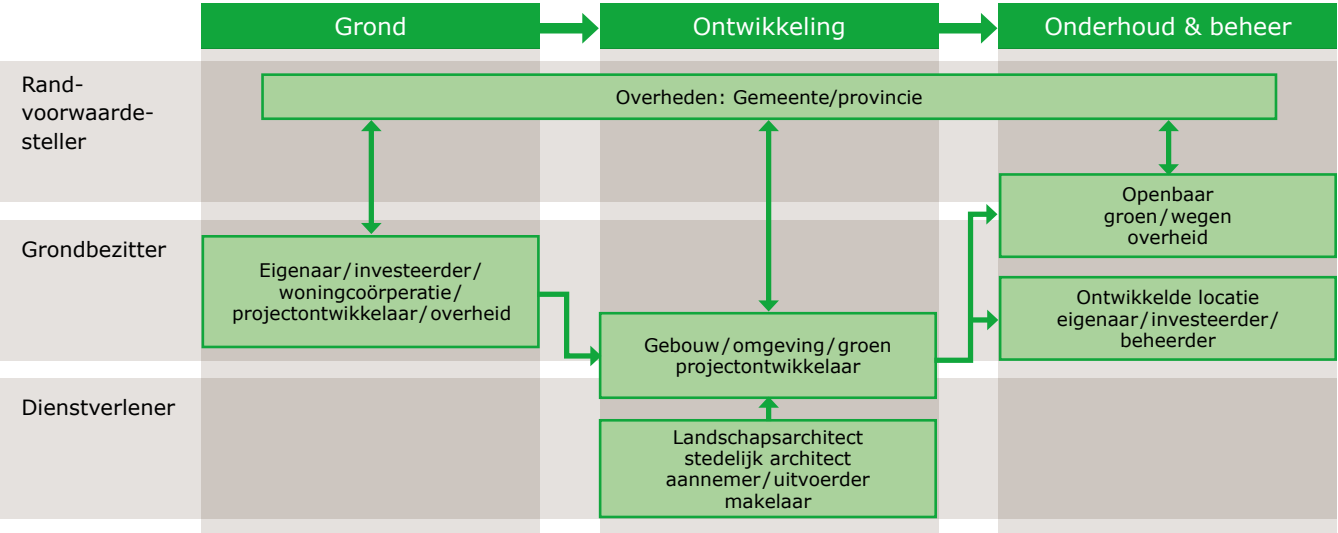
Overzicht actoren en hun positie

In de vastgoedsector kunnen we onderscheid maken tussen actoren die grond en gebouwen bezitten, actoren die diensten aanbieden en overheden die randvoorwaarden opstellen door middel van ruimtelijke ordening, regelgeving en subsidies (zie figuur 1 hieronder). Onder de eigenaren scharen we investeerders, grondeigenaren, woningcoöperaties, projectontwikkelaars en (gemeentelijke) overheden. Relevante dienstverlenende ondernemingen zijn met name stedelijke architecten, landschapsarchitecten, aannemers/uitvoerders en makelaars. De overheden die randvoorwaarden opstellen, opereren zowel op gemeentelijk, provinciaal als nationaal niveau (het Rijk).

Met betrekking tot de projectontwikkeling kan er onderscheid gemaakt worden tussen drie fases:

- 1 het verkrijgen van of het beschikken over grond (grondbezit);
- 2 de (her)ontwikkeling van het gebouw en de omgeving inclusief groen;
- 3 en ten slotte de exploitatie en het beheer hiervan.

In de eerste fase zijn de grondbezitters betrokken: de investeerders, grondeigenaren, woningcoöperaties en (gemeentelijke) overheden. In de ontwikkelingsfase zijn projectontwikkelaars aan zet (als eigenaar) en betrekken zij diensten van dienstverlenende ondernemingen als stedelijke architecten, landschapsarchitecten, aannemers/uitvoerders en makelaars. In de derde fase gaat het om de exploitatie en het beheer van het gebouw, de omgeving en het groen. In veel gevallen zal de eigenaar/investeerder of de beheerder het beheer van het gebouw en de directe omgeving op zich nemen. Het beheer van het groen ligt in eerste instantie ook bij deze partijen. Vaak komt het beheer van het groen, zeker als het openbaar groen betreft, uiteindelijk weer bij de gemeentelijke overheid te liggen. In alle fases is de overheid verantwoordelijk voor het opstellen van randvoorwaarden in de vorm van regelgeving en subsidies; hierbij gaat het zowel om gemeenten, provincies als de Rijksoverheid.

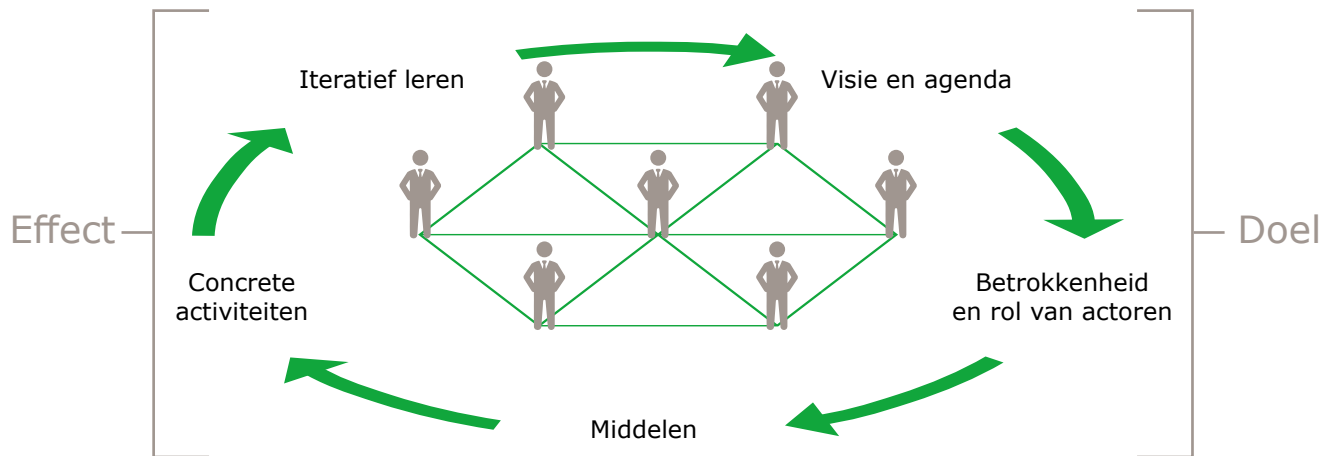


Figuur 1 Schematisch, beknopt overzicht van actoren en hun positie in de vastgoedsector

Methodiek

Samenwerking tussen de verschillende actoren is essentieel om daadwerkelijk meer en beter groen te ontwikkelen. Hierbij hoeven de belangen van de verschillende actoren niet gelijk te zijn. Om gezamenlijk initiatieven te realiseren, is het van belang om te weten in hoeverre de doelen (visies en agenda's) van de verschillende actoren op elkaar aansluiten. De kans dat de doelen gerealiseerd worden en de gewenste transitie optreedt (effect) neemt toe als visies en agenda's zich in dezelfde richting ontwikkelen en op deze manier elkaar versterken (Klerkx en Leeuwis, 2009). Om samenwerking te onderzoeken is door Dijkshoorn et al. (2017) een raamwerk vanuit de transitietheorie ontwikkeld (zie figuur 2). Het raamwerk van Dijkshoorn et al. (2017) is in dit onderzoek gebruikt als basis voor interviews. Centraal in figuur 2 staat het netwerk van actoren.

Uit Dijkshoorn et al. (2017) is gebleken dat vijf aspecten van belang zijn om de maatschappelijke betrokkenheid van partijen bij groen te vergroten (doelen en effecten): (1) visie en agenda; (2) betrokkenheid en rol van actoren (stakeholders); (3) middelen; (4) concrete activiteiten en (5) iteratief leerproces. Door deze aspecten vanuit het oogpunt van de vastgoedsector te bekijken, wordt zichtbaar of en hoe deze sector bij groen in de stad is betrokken, hoe deze aankijkt tegen ieders rol en wanneer deze bereid is het initiatief te nemen.



Figuur 2 Transitieraamwerk voor het vergroten van maatschappelijke betrokkenheid bij groen (Dijkshoorn et al., 2017).



Interviews met de vastgoedsector

Voorafgaand aan de interviews hebben we relevante maatschappelijke trends rond groen in de stad geïnventariseerd (hoofdstuk 2). Deze trends kunnen van invloed zijn op het speelveld van de vastgoedsector (zie box *Overzicht actoren en hun positie* op pagina 8). Vervolgens hebben we verschillende actoren (experts) in ons onderzoek betrokken, zowel actoren die grond bezitten, namelijk projectontwikkelaars, woningcorporaties en vastgoedbeheerders, als actoren die diensten aanbieden, namelijk stedelijke ontwerpers en makelaars. Het doel van de interviews was een verkenning om nieuwe inzichten te verwerven. In totaal hebben we tien actoren geïnterviewd, twee per onderscheiden actorengroep. Hiervoor is gebruik gemaakt van de vragenlijst van het dialooginstrument, waarbij we de vijf aspecten uit het transitieraamwerk (zie box *Methodiek* op pagina 9) met de geïnterviewden hebben langsgelopen. De belangrijkste bevindingen op basis van de interviews komen in hoofdstuk 3 en 4 aan bod. We sluiten af met mogelijke transitiepaden voor groene impact in hoofdstuk 5.

Trends rond groen in de stad

2



Hieronder beschrijven we een aantal maatschappelijke ontwikkelingen rond groen in de stad die relevant zijn voor verschillende stakeholders zoals burgers, gemeenten en bedrijfsleven. Deze trends kunnen van invloed zijn op de rol die de vastgoedsector voor zichzelf ziet en hoe deze tegen het speelveld van groen in de stad aankijkt. We zien de volgende, soms tegengestelde, maatschappelijke trends (zie ook Dijkshoorn-Dekker et al., 2014):

- Afnemend gemeentebudget voor groen en nieuwe concepten voor financiering.
- Toenemende onderkenning van het belang van een gezonde stad.
- Veranderende ruimtelijke regelgeving (governance).
- Toenemend belang belevingswaarde
- De noodzaak tot klimaatadaptatie

Afnemend gemeentebudget

Aanleg, ontwikkeling en beheer van groen in de stad is in de huidige situatie voornamelijk een taak van de gemeente, waarbij deze ook financier is. In veel gemeenten is een duidelijke trend zichtbaar waarbij het budget voor inrichting, beheer en ontwikkeling van stedelijk groen afneemt. Het wordt hierdoor steeds lastiger om het aanwezige groen op het huidige niveau te blijven beheren, laat staan om het groen verder te ontwikkelen. Als reactie hierop zijn gemeenten op zoek naar mogelijkheden om de aanleg, ontwikkeling en beheer van groen als onderdeel van de omgeving anders aan te pakken. Gedacht wordt aan slimmer beheren, meer verdienen aan groen of anders financieren van groen. De laatste jaren zien we ook steeds meer (kleinschalige) acties, waarin publiek groen privaat beheerd wordt, zoals adoptiegroen en bloembakkenacties door bedrijven, stadslandbouw, rotondebeheer (bijvoorbeeld door hoveniersbedrijven), guerrilla gardening en tegeltuintjes.

Onderkenning belang van een gezonde stad

De omgevingskwaliteit wordt mede bepaald door al dan niet aanwezige bebouwing en groen. Daarnaast zijn niet-fysische aspecten, zoals sociale samenhang en koopkracht van de bevolking, van belang voor de omgevingskwaliteit. De aanwezigheid van groen bepaalt in visuele zin de omgevingskwaliteit, maar heeft ook op andere wijzen invloed, bijvoorbeeld op luchtkwaliteit en microklimaat. Diverse wetenschappelijke onderzoeken hebben aangetoond dat een groene omgeving veel positieve effecten heeft. Groen bevordert onder andere de gezondheid en het welbevinden, draagt bij aan sociale cohesie, verbetert het milieu, verlaagt criminaliteit en genereert prijsstijging van woningen. Daarnaast kan het voor verkoeling en waterberging worden ingezet. Deze effecten kunnen ook voor de vastgoedsector van belang zijn.

Veranderende ruimtelijke regelgeving

De tijd lijkt tegenwoordig rijp voor de bedrijven om mee te werken aan de publieke inrichting. De ruimtelijke ordening biedt hiervoor, met onder andere de Wet voor ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 en de daarbij behorende grondexploitatiewet, meer juridische mogelijkheden. De exploitatiewet geeft gemeenten de mogelijkheid om afspraken te maken over bovenplanse verevening (financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de planlocatie). De huidige ruimtelijke ordening is meer gericht op kansen aanpakken op het niveau waarop ze spelen, door degenen die ervan profiteren of die er verantwoordelijk voor zouden moeten zijn er ook verantwoordelijk voor te maken. Voor bedrijventerreinen bestaat al langer de mogelijkheid om collectieve voorzieningen, waaronder groen, collectief te realiseren door parkmanagement. Lidmaatschap van een dergelijke bedrijvenvereniging kan bijvoorbeeld verplicht worden gesteld.

Toenemend belang beleavingswaarde

Doordat het kopen van producten via internet een vlucht genomen heeft, is het niet langer vanzelfsprekend dat consumenten naar fysieke winkels gaan. Daarom is het meer dan ooit van belang om hen daartoe te verleiden. Het begrip 'funshoppen' speelt daarbij een belangrijke rol; dat is recreatief winkelen, waarbij genieten, plezier en rondkijken centraal staan, zonder dat er een concreet aankoopdoel is (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2011).¹ De rol van sfeer en beleving in de binnenstad is dan cruciaal, aangezien de consument de aankoopbeslissingen dan veelal op basis van affectieve afwegingen maakt. Naast cultuur, evenementen en decoratie is groen een belangrijke factor die de sfeer verhoogt.

De verwachting is dat wereldwijd, en ook in Nederland, bepaalde stedelijke kernen steeds belangrijker worden. Er zal een (verdere) opschaling zijn van voorzieningen van lokaal naar regionaal niveau. Daardoor zullen perifere locaties het naar verwachting in de toekomst moeilijker krijgen. De beleavingswaarde van een gebied zal steeds belangrijker worden. Zodoende zijn investeringen in de bedrijfsomgeving niet alleen maatschappelijk verantwoord, maar ook een bedrijfsstrategie om klanten te blijven trekken en ervoor te zorgen dat deze langer blijven en meer geld besteden.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering is een van de grootste uitdagingen van deze tijd. De maatschappelijke impact van klimaatverandering en het daaropvolgende risico op overstromingen, droogte en hittegolven zal de komende decennia

alleen maar toenemen. Dat geldt zeker voor Nederland, dat voor een derde onder de zeespiegel ligt. Een stijging van de zeespiegel zal het overstromingsrisico aan de kust verhogen. Daarnaast is Nederland sterk verstedelijkt. Stedelijke gebieden hebben nu al te maken met hevige regenval en hittegolven en door klimaatverandering neemt het risico op overstromingen en hitte in de stad toe.

Het gevoel van urgentie voor klimaatadaptatie in Nederland neemt toe. Stedelijke overstromingen, perioden van droogte en hittegolven dragen bij aan bewustwording. Zo kregen verschillende Nederlandse steden op 28 juni 2014 te maken met hevige wateroverlast. Door forse regenbuien kwamen wegen, tunnels en stations blank te staan en liepen woningen, kelders en rioleringen onder (zie Omroep Gelderland, 2014 en Parool, 2014).^{2, 3} In het Nederlandse Deltaprogramma hebben alle belangrijke stakeholders samen een strategie voor klimaatadaptatie ontwikkeld om de waterveiligheid, zoetwatervoorziening en klimaatbestendigheid op de lange termijn te waarborgen. Om deze klimaatadaptatie handen en voeten te geven, kunnen diverse maatregelen worden ingezet. Groen kan daarbij een belangrijke rol spelen, bijvoorbeeld bij het vasthouden van regenwater middels groene daken en (gemeenschappelijke) regentuinen en bij het verbeteren van de infiltratiecapaciteit van de ondergrond door het verminderen van ondoordringbare verharde oppervlakken (steen vervangen door groen). Andere adaptatiemaatregelen zijn onder meer waterberging in regenwaterreservoirs en op waterpleinen, adaptief waterbeheer door te anticiperen op weersvoorspellingen op de lange termijn om de opslagcapaciteit in oppervlaktewater te verhogen, en afvoer van overtollig regenwater en grondwater uit stoepen en daken.

¹ Kenniscentrum Kusttoerisme, 2011

² Omroep Gelderland, 28 juli 2014, geraadpleegd op 2 mei 2018: <https://www.omroep gelderland.nl/nieuws/2065149/Wateroverlast-in-Gelderland>

³ Parool, 28 juli 2014, geraadpleegd op 2 mei 2018: <https://www.parool.nl/binnenland/veel-wateroverlast-in-amsterdam~a3702982/>



Visie en rol vastgoedsector

3



Stakeholders die eigen grond bezitten: groen als sluitpost of onderscheidend vermogen?

Bij de meeste stakeholders die eigen grond bezitten is groen niet opgenomen in de agenda en visie van het bedrijf. Investeren in groen vindt meestal plaats als er een noodzaak is (bijvoorbeeld tijdens de recessie, waarbij onder andere de woningmarkt stagneerde), als er een belastingvoordeel te behalen valt en/of er subsidies beschikbaar zijn. De crisis van de afgelopen jaren heeft bij sommige stakeholders echter wel een kentering teweeggebracht. Deze stakeholders zijn ten tijde van de crisis met groen aan de slag gegaan en geven nu aan dit voort te zetten om zo onderscheidend te blijven in de huidige markt.

De geïnterviewde stakeholders erkennen dat groen positief bijdraagt aan de beleving en uitstraling van panden en hun omgeving. Wel geven ze aan dat de gebruikers van winkelpanden en/of woningen vaak niet meer willen betalen voor extra groen. De vraag is of deze gebruikers de meerwaarde van groen wel herkennen en/of erkennen. Hierbij moet wel worden aangetekend dat groen voor winkelpanden (letterlijk) een mogelijk obstakel vormt voor de zichtbaarheid van de winkel. Verder kiezen vastgoedbeheerders, afhankelijk van de locatie, bij een eventuele investering in groen voor kunst of echt groen. Daarbij wordt kunstgroen met name toegepast in overdekte winkelcentra.

In de gesprekken wordt aangegeven dat projectontwikkelaars groen meestal opnemen in hun projectplan, maar dat het vaak een sluitpost vormt bij de daadwerkelijke realisatie van een project. Op den duur wordt het openbaar groen door projectontwikkelaars overgedragen aan

de gemeente. Als verantwoordelijke voor het openbaar groen hebben gemeenten steeds meer moeite om de structurele beheer- en onderhoudskosten op zich te nemen. Daarom stellen zij soms eisen aan de invulling van groen en de daarbij gebruikte plantensoorten. Hierdoor worden de vrijheden van projectontwikkelaars om veel of ander groen te gebruiken bij de aanleg beperkt.

De nieuwe huurwet biedt woningcorporaties weinig of geen ruimte om (extra) te investeren in groen. De corporaties mogen geen reserves meer aanhouden, terwijl ze die zouden kunnen inzetten voor het realiseren van groen. De corporaties beschikken wel over een leefbaarheidsbudget per woning, maar dat is een bescheiden bedrag en het zal ook op andere leefbaarheidsthema's worden ingezet dan het realiseren van groen. Sommige huurders beschikken daarnaast niet over de middelen om meer huur te betalen of om het groen zelf te onderhouden.

De stakeholders die eigen grond bezitten, hebben bij het investeren in groen het meest te maken met lokale/regionale overheden en kopers en huurders van panden of woningen. Zij geven aan dat gemeenten en provincies wat hen betreft verantwoordelijk zijn voor het neerzetten van een centrale visie op stedelijk groen en als aanjager van het realiseren van meer groen. Nationale overheden zouden zich meer moeten richten op het stimuleren van groen door het creëren van bewustwording van groen bij verschillende stakeholders, waaronder burgers. De gemeenten zijn wat hen betreft verantwoordelijk voor het opstellen van randvoorwaarden in de vorm van regelgeving en subsidies voor het stimuleren van groen, bijvoorbeeld via een Bedrijven Investeringszone (BIZ).⁴

⁴ Samen met andere ondernemers kan een Bedrijven Investeringszone (BIZ) worden opgericht. Een BIZ is een afgebakend gebied op een bedrijventerrein of in een winkelgebied. Met elkaar investeer je in een aantrekkelijke en veilige bedrijfsomgeving. Je betaalt hiervoor een heffing aan de gemeente. De gemeente stelt de opbrengst ter beschikking aan de vereniging of stichting die de activiteiten uitvoert.

Dienstverlenende stakeholders: de opdrachtgever is leidend

Bij de stedelijke en landschapsarchitecten vormt groen sneller een onderdeel van de bedrijfsvisie en -agenda dan bij de makelaars. De geïnterviewden geven aan dat vaak groene aspecten worden meegenomen in het ontwerp. In hoeverre groen echt meegenomen kan worden, hangt af van de wens van de opdrachtgever. Sommige opdrachtgevers zien liever realisatie van woningen zonder groen. Gaat het om een ontwerp van een hele wijk, dan zal het groen zeker geïntegreerd worden in het ontwerp. Echter, de realisatie ervan valt of staat met de projectontwikkelaar/aannemer. Makelaars en architecten kunnen vanuit hun functie extra aandacht vragen voor de meerwaarde van groene investeringen in projecten. De crisis heeft er volgens de geïnterviewden ook aan bijgedragen dat dit bij een aantal partijen nu zeker gebeurt. Dit doen deze actoren om onderscheidend te blijven in de huidige markt. De geïnterviewden zien zichzelf niet direct als degenen die het voortouw nemen om te investeren in groen, aangezien ze zelf niet over grond beschikken.



Investeren in groen

4



4.1 Drijvende krachten en belemmeringen

Stakeholders die eigen grond bezitten

Stakeholders die eigen grond bezitten, zijn volgens de geïnterviewden bereid om zelf proactief bij te dragen aan de realisatie van meer groen in steden. Dit doen zij als zij daar zelf zakelijk extra voordeel van inzien voor hun bedrijf. Drivers die hieraan ten grondslag liggen zijn:

- een andere positionering in de markt nastreven in vergelijking met hun concurrenten. Bijvoorbeeld de ambitie om als bedrijf iets extra's te willen betekenen op het gebied van groen en/of duurzaamheid en deze ambitie vervolgens ook op te nemen in de eigen bedrijfsstrategie.
- profilering in de markt door het eigen bedrijf en/of zijn werkzaamheden te borgen via een internationaal erkende duurzaamheidscertificering. Voorbeelden van dergelijke certificering zijn (zie bijlage 1):
 - BREEAM-NL + LEED : Duurzaamheid staat centraal, waarbij er ook credits te verdienen zijn met investeren in groen
 - WELL: Gezondheid staat centraal, maar groene invulling is hierbinnen nog zeer beperkt.
- de wens van investeerders/beleggers om te investeren in extra duurzaamheid en/of groen om fiscale of rendementsredenen. De afgelopen jaren is er grote interesse van investeerders om in 'green bonds' te beleggen. Dit geld kan vervolgens gebruikt worden voor projectontwikkeling met aantoonbare duurzaamheidsstappen of met meer groen.
- bijdrage aan een aantrekkelijke en veilige bedrijfsomgeving via een BIZ, waarin groen ook een aspect kan zijn.

Participatie in een BIZ draagt bij aan het imago van de omgeving van een bedrijf.

- waardering of eigenaarschap door klant/maatschappij. Bijvoorbeeld als toekomstige bewoners van een projectontwikkelingsplan in overleg met de ontwikkelaar zelf bewust kiezen voor meer groen in de omgeving met minder parkeerplaatsen.
- noodzaak. Zo leidde de economische crisis bijvoorbeeld tot een stagnering van de woningmarkt. Er werd meer in groen rond nieuwe woningen geïnvesteerd om de omgeving aantrekkelijker te maken en de verkoop te bevorderen.

Stakeholders die eigen grond bezitten, ervaren volgende de geïnterviewden ook barrières die hen ervan weerhouden om zelf proactief bij te dragen aan de aanleg van groen. Het huidige beleid en de werkwijze van de overheden zijn barrières waar deze stakeholders tegenaan lopen. In het licht hiervan zijn een aantal punten te benoemen:

- Invoering van de nieuwe Woningwet (1 juli 2015) door de Rijksoverheid betekent dat woningcorporaties geen reserves meer kunnen aanhouden, waardoor investeren in extra groen moeilijker of niet meer mogelijk is.
- Het woningtekort in steden noopt gemeenten om eerder te kiezen voor extra woningen dan voor de aanleg van meer groen.
- Meer of ander groen in steden brengt ook meer aanleg- of onderhoudskosten met zich mee. Dit past niet in de begroting van de gemeente.
- De huidige werkwijze en procedures van gemeenten en provincies sluiten niet aan bij nieuwe invalshoeken rond groen. Vaak kan niet van de huidige procedures en opgestelde protocollen rond groen worden afgeweken. Dit weerhoudt partijen ervan om te investeren in nieuwe groene invullingen, omdat dit kan leiden tot vertraging van de realisatie van het project.

Daarnaast ondervinden zij dat groen nog geen aantoonbare waarde heeft die erkend wordt door kopers, huur-

ders en sommige opdrachtgevers die eigen grond bezitten. Vaak zijn zij zich niet bewust van de positieve effecten van groen, zodat een groene invulling ook niet wordt gewaardeerd. Tevens worden jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten nog niet meegenomen binnen projecten voor kopers of huurders. Dit kan leiden tot een volgende barrière om groen binnen de projecten te realiseren.

Dienstverlenende stakeholders

Dienstverleners in de vastgoedsector kunnen vaak voor inspiratie zorgen op groen gebied en ook het realiseren van meer groen aanjagen. De geïnterviewden geven aan dat zij dit doen door partijen waarvoor zij werken in te laten zien dat de aanleg van groen kan bijdragen aan vele positieve effecten en minimaal dezelfde economische resultaten kan opleveren.

Er zijn ook barrières voor dienstverlenende stakeholders. De ervaring bij de geïnterviewden is dat zij vaak slechts in een bepaalde fase van het projectontwikkelingsproces worden ingezet. Daardoor is hun inbreng niet structureel geborgd bij overdracht naar volgende fasen van het project en kan de kwaliteit en borging van hun inbreng gedeeltelijk verloren gaan. Daarnaast hebben niet altijd alle dienstverlenende partijen de ambitie om naast de vaktechnische inbreng ook maatschappelijke vraagstukken creatief op te pakken in projecten van opdrachtgevers.

4.2 Verdienmodel vastgoedsector

De gesprekken met tien verschillende partijen van de vastgoedsector hebben inzicht gegeven in het belang van groen binnen de gebruikte verdienmodellen.

Vastgoedsector: groen heeft lage prioriteit

Voor het verdienmodel van de vastgoedsector wordt in tabel 1 de prioritering van de verschillende aspecten, zoals ligging, logistiek en groenvoorziening, schematisch weergegeven. Van boven naar onder komt de nadruk steeds minder te liggen op de kostprijs per m3 gebouw en meer op de totale toegevoegde waarde. Uit de prioritering van de aspecten valt op te maken dat het investeren in groenvoorziening een vrij lage prioriteit heeft. Uit de gesprekken blijkt dat de meeste partijen dit aspect nog niet standaard opnemen in hun verdienmodel, maar alleen als de opdrachtgever/klant hiernaar vraagt.

Tabel 1: Investeren in gebouwen en groen door de vastgoedsector: een schematische weergave van prioritering van verschillende aspecten (indicatief op basis van tien interviews). 1 geeft de hoogste prioriteit en 6 de laagste prioriteit.

Prioriteit	Aspect*
1	Basisvoorziening gebouw
2	Extra waarde/kwaliteit gebouw
3	Locatie / ligging gebouw/wijk • Centrum
4	Logistieke voorziening rond gebouw • parkeerplaatsen • openbaar vervoer
5	Groenvoorziening • park (openbaar) • tuin (besloten)
6	Imago via duurzaamheidsitems bijv. • certificering • werkgelegenheid minderheden • biodiversiteit

*Alleen benoemde aspecten in de interviews zijn weergegeven in de tabel.

Kopers en huurders: groen heeft lage prioriteit

Vanuit het perspectief van de vastgoedsector is er ook een beeld ontstaan van de manier waarop huurders en kopers

over het algemeen hun prioritering geven aan investeringen in gebouwen en groen. Dit beeld blijkt op basis van de verkennende interviews overeen te komen met het beeld dat de geïnterviewde partijen van de vastgoedsector van zichzelf hebben. Ook bij huurders en kopers heeft groenvoorziening een veel lagere prioriteit dan bijvoorbeeld locatie of bereikbaarheid van een woning of gebouw (tabel 2). Basale levensbehoeften, zoals een dak boven het hoofd, vormen de eerste prioriteit, gevolgd door logistieke onderwerpen zoals parkeerplaatsen en bereikbaarheid. Pas daarna volgen de groene elementen.

Tabel 2: Investeren in gebouwen en groen door koper of huurder: een schematische weergave van prioritering van verschillende behoeften vanuit het perspectief van de vastgoedsector (indicatief op basis van tien interviews). 1 geeft de hoogste prioriteit en 5 de laagste prioriteit.

Prioriteit	Type behoefte*	Type gebruiker
1	Dak boven het hoofd	Huurder van sociale woningen
2	Parkeerplaats	Koper/huurder van woningen
3	Bereikbaarheid	Koper/huurder van bedrijfspanden
4	Eigen groen	Koper/huurder van woningen
5	Openbaar groen	Huurder/koper van bedrijfspanden en koper van woningen

*Alleen benoemde behoeften in de interviews zijn weergegeven in de tabel.

Uit de gesprekken volgt dat de meeste van de huidige klanten van de vastgoedsector (nog) niet actief vragen naar extra groen. Hierdoor voelt de vastgoedsector over het algemeen (nog) geen druk vanuit deze kant om hier prioriteit aan te geven. Wel verwacht men dat er in het licht van de beschreven trends in hoofdstuk 3 meer maatschappelijke druk zal ontstaan. Daar dragen bijvoorbeeld een toenemend belang van belevingswaarde en een toenemend gevoel van urgentie voor klimaatadaptatie in Nederland aan bij. Hierdoor zullen er steeds meer projecten met toegevoegde waarde opgeleverd worden.

Op dit moment zijn er al een aantal koplopers in de vastgoedsector die hieraan bijdragen door meer groen te realiseren.

A low-angle, upward-looking photograph of several tall, modern skyscrapers with many windows. The buildings are made of light-colored stone or concrete. A clear blue sky is visible between the buildings. In the lower center, a small white airplane is flying upwards. Green trees are visible at the bottom corners of the frame. A large white circle is superimposed over the image, centered on the sky. The text "Transitie naar groene impact" is written in white, sans-serif font in the upper left quadrant, and a large white number "5" is in the upper right quadrant.

Transitie naar
groene impact

5

Voor de meeste bedrijven in de vastgoedsector geldt dat (bijdragen aan meer) groen in de stad nog geen onderdeel uitmaakt van de visie en/of agenda. Dit blijkt uit de tien interviews die we gehouden hebben met stakeholders uit de vastgoedsector. De vastgoedsector geeft aan dat een transitie naar meer groen mogelijk is met grotere eigen betrokkenheid, waarbij externe prikkels nodig zijn om de aanleg van groen in de stad te stimuleren.

Initiatief nemen voor zakelijk voordeel

Op basis van de gesprekken concluderen wij dat het grootste deel van de vastgoedsector zich in de eerste plaats niet verantwoordelijk voelt voor het realiseren van groen in de stad. Openbaar groen is in het bezit van de overheid en bevindt zich niet in de directe invloedssfeer van de vastgoedsector. De overheid zal daarom als eerste de lijnen moeten uitzetten. Voor de vastgoedsector is marktwerking leidend in zijn doen en laten. Aangezien er nog weinig maatschappelijk bewustzijn is op het gebied van de toegevoegde waarde van groen bij kopers en huurders, is er geen actieve marktvraag. De sector neemt alleen initiatief als deze daar zakelijk voordeel uit kan halen. Drijvende krachten wat dat betreft kunnen de positionering van het bedrijf, bedrijfsimago, maatschappelijk belang en klantwaardering zijn.

Rol andere stakeholders: visie, nieuwe inzichten en stimuli

Vanuit het perspectief van de vastgoedsector zou de nationale en lokale overheid een rol kunnen spelen in de maatschappelijke bewustwording van de waarde van groen. Dit kan zowel door een duidelijke visie op 'groen' uit te dragen als door burgers te laten inzien dat ook zij kunnen bijdragen aan de maatschappelijke uitdagingen waar steden voor staan, zoals leefbaarheid en klimaatverandering. Bewustwording zou op eenzelfde manier kunnen

worden aangepakt zoals dit gedaan is bij het energieverbruik. Op deze manier zijn burgers eerder bereid om voor meer groen te kiezen. Uiteindelijk wordt dan de vraag naar meer groen ook meegenomen door opdrachtgevers in de ontwikkeling van projecten.

De lokale overheid kan de vastgoedsector zelf ook meer stimuleren om te investeren in groen door duidelijke kaders en randvoorwaarden te stellen met betrekking tot het opnemen van groen in de planontwikkeling. Nationale overheden kunnen dit doen door het inzetten van verschillende prikkels, zoals wet- en regelgeving, subsidies en belastingen. De overheid zou bijvoorbeeld zelf meer de rol van toetsing van daadwerkelijke realisatie van ontwikkelingsplannen op zich kunnen nemen.

Dienstverlenende partijen, zoals architecten en makelaars, kunnen partijen die eigen grond bezitten inspireren door nieuwe inzichten op groen aan te dragen. Daarbij is het belangrijk om deze inbreng gedurende een heel ontwikkelingsproject te borgen, zodat de afgesproken ambitie bij de start van groen niet gedurende de ontwikkeling weer vervliegt.

Belemmeringen: nieuwe regelingen en verdienmodellen nodig

Diverse partijen in de vastgoedsector nemen al het voortouw door groen met meerdere functies, zoals bijdragen aan beleving en biodiversiteit, mee te nemen in hun projectontwikkeling. Een voorwaarde voor het behoud van dit groen is wel dat de huidige werkwijzen en procedures van gemeenten en provincies met betrekking tot de realisatie van groen plaatsmaken voor nieuwe. Daarnaast zijn er andere verdienmodellen nodig om het onderhoud van groen te kunnen bekostigen. Onderhoud van groen vormt in toenemende mate een sluitpost op de begroting van de overheid. Er zijn al enkele voorbeelden waarbij

openbaar groen door de 'omgeving' wordt onderhouden. Dit kan zowel publiek als privaat gestuurd worden; privaat (bewoners) kan bijvoorbeeld via de servicekosten of Vereniging van Eigenaren (VvE), publiek via middelen van de gemeente of bedrijven die het groenonderhoud onder hun hoede nemen. De vastgoedsector zou hierin een rol kunnen spelen, evenals consumenten. Dit aspect vraagt nog een nadere verkenning.

Meer beweging creëren vanuit de waarde van groen

Om de vastgoedsector meer in beweging te brengen, helpt het om de waarde van groen voor kopers of huurders beter te kwantificeren. Dit kan met een kosten-batenanalyse waarbij alle relevante voor- en nadelen overzichtelijk in beeld worden gebracht. Als groen een concrete, herkenbare en erkende waarde krijgt voor toekomstige huurders en/of kopers, dan is het voor investeerders en projectontwikkelaars makkelijker dit ook in de plannen op te nemen. Tegelijkertijd zou de overheid een duidelijke visie neer moeten zetten waarin naar voren komt aan welke maatschappelijke vraagstukken meer groen bijdraagt en hoe zij dit gerealiseerd wil zien. Hierbij moet de overheid ook prikkels formuleren voor stakeholders en protocollen en wet- en regelgeving opstellen die dit ondersteunen. Daarnaast kunnen ook burgers/consumenten als proactief vragende marktpartij naar meer groen een voorname rol spelen.

Als de vraag naar extra groen in projecten toeneemt, zullen meer partijen groen in hun bedrijfsstrategie opnemen. Om de vraag naar groen te laten toenemen, zal de bewustwording van de waarde van groen bij vragende partijen moeten groeien. (Economische) prikkels kunnen hieraan bijdragen. Denk daarbij aan het aanpassen van voorwaarden voor de ontwikkeling van projecten door de overheid, bijvoorbeeld het verplicht bijdragen aan maat-

schappelijke vraagstukken door de implementatie van extra groen of bewustwording creëren onder burgers door te laten zien waar groen allemaal aan bijdraagt.

Inzicht in de meerwaarde van groen via dialoog

In het algemeen wordt de kans op het betrekken van verschillende stakeholders bij groen in de stad vergroot door een onderlinge dialoog waarin de positieve effecten van meer groen in de stad – op een bepaalde locatie - en de meerwaarde voor iedere betrokken stakeholder naar voren komen. Het inzetten van het dialooginstrument kan actoren helpen in hun zoektocht naar hun rol en biedt handelingsperspectief om uiteindelijk de gewenste transitie te realiseren. In dit onderzoek is naar voren gekomen dat het instrument inzicht geeft in de rol die de vastgoedsector voor zichzelf en voor anderen ziet en wanneer deze bereid is het voortouw te nemen.

Lees verder

- Bootsma, Jeroen, Henk Baas, Ernst Bos, Paul Gerretsen, Merten Nefs, Adriaan Geuze, Steffen Nijhuis, An van Veen en Harry Boeschoten (2017). Spot on: het landschap als vestigingsvoorwaarde. Wageningen UR. Rapport <http://library.wur.nl/WebQuery/wurpubs/535995>
- Bos, Ernst en Theo Vogelzang (2018) Groei versus groen; Drie casestudy's over de waarde van het stadsgroen in Amsterdam, Wetenschapswinkel rapport 344, Wageningen, maart 2018, zie: <http://edepot.wur.nl/443008>
- Dijkshoorn-Dekker, M.W.C., N.B.P. Polman en R. Michels, 2017. Metropolitan solutions, the urban challenges. www.wur.eu/urbanchallenges
- Dijkshoorn-Dekker, Marijke, Nico Polman, Rolf Michels en Marlies Ballemans (2014). Wijzer met groen in de stad - Van bestaansvoorwaarde naar verdienmodel. Achtergronddocument. LEI Wageningen UR. <http://edepot.wur.nl/313165>
- Dijkshoorn-Dekker, Marijke, Stijn Reinhard en Rob Messelink, 2016. Groen in de stad. Onderzoek naar voor provincies. IPO werkgroep Natuurbeleid, 5 april 2016. <http://edepot.wur.nl/443241>
- Dijkshoorn-Dekker, M.W.C, K. Soma en A. Blaeij, 2017. Groene initiatieven in de stad – Handelingsperspectief provincies voor het stimuleren van maatschappelijke betrokkenheid bij groen in de stad. English summary included. Den Haag. <https://doi.org/10.18174282>.
- Soma, Katrine, Marijke Dijkshoorn-Dekker en Nico Polman (2018). Incentives to contribute to flood adaptation in cities : stakeholder analyses in Belgium, the UK and the Netherlands. Wageningen: Wageningen Economic Research. Report (2018-013). <http://edepot.wur.nl/438335>
- Wageningen UR & MuConsult (2013), MKBA westelijke ontsluiting Amersfoort, inclusief de varianten 7, 7A en 7B, Gemeente Amersfoort, juni 2013, zie: <https://www.amersfoort.nl/bericht/projectarchief-westelijke-ontsluiting.htm>

Bijlage

Certificering bouwen en groen

Certificering	Rol van groen
BREEAM-NL	Beperkt. Duurzaamheid staat centraal, maar er zijn wel credits te verdienen met groen.
LEED	Beperkt. Duurzaamheid staat centraal, maar er zijn wel credits te verdienen met groen.
WELL	Zeer beperkt. Gezondheid staat centraal.

BREEAM-NL

Het doel van het keurmerk BREEAM-NL is om de bebouwde omgeving te verduurzamen. Dat is een veel breder doel dan aanleg, beheer en onderhoud van groenvoorziening. BREEAM-NL beschikt over instrumenten om de totale duurzaamheidsprestatie van een enkel gebouw of van een heel gebied te beoordelen. In BREEAM-NL Gebouw, BREEAM-NL Gebied en de Real Estate Norm (REN-methode, ontwikkeld door DTZ-makelaars) wordt groen in de omgeving in de beoordeling meegenomen. BREEAM kent aan verschillende kenmerken credits toe. Bij certificering volgens BREEAM-NL Gebied zijn door de aanwezigheid van groen credits te verdienen voor: ecologische waarden, overstromingsrisico/hemelwatermanagement, omgevingsbeleving, thermisch buitenklimaat, windklimaat en luchtkwaliteit. Dit zijn 7 van de totaal 47 credits die te behalen zijn. De aanwezigheid van groen in het gebied kan wellicht ook nog op indirecte manieren positief bijdragen aan andere credits. Met de

REN-methode kan de kwaliteit van locaties en gebouwen worden beoordeeld, inclusief de aanwezigheid van een hoogwaardige groenvoorziening als onderdeel van de stedenbouwkundige invulling.

Bij BREEAM-NL Gebouw zijn eveneens punten te verdienen door te voldoen aan een van de criteria-eisen. Dit dient de deelnemer te onderbouwen met bewijsmateriaal. Er kunnen punten worden behaald in negen verschillende duurzaamheidscategorieën. Deze categorieën hebben ieder een eigen weging: management (12%), gezondheid (15%), energie (19%), transport (8%), water (6%), materialen (12,5%), afval (7,5%), landgebruik & ecologie (10%) en vervuiling (10%). De gewogen categoriescores worden opgeteld om de totaalscore te berekenen op een schaal van 0% tot 100%. Deze totaalscore geeft de duurzaamheid van het totale gebouw weer. Overigens is een totaalscore van 100% theoretisch niet haalbaar, omdat er ook credits zijn die elkaar tegenspreken. De totaalscore in procenten kan vervolgens worden vertaald naar een classificatie in woorden en in sterren⁵). Hierbij is 1 ster het laagste ambitieniveau (Pass) en 5 sterren het hoogste (Outstanding).

In BREEAM-NL zijn maatregelen de acties die de deelnemer onderneemt om te voldoen aan de criteria-eisen van het keurmerk. Zoals gebruikelijk bij een keurmerk is niet vastgelegd welke maatregelen genomen moeten worden, maar aan welke criteria-eisen moet worden voldaan.

⁵ Wormgoor, W.D., 2013. BREEAM-NL in een notendop, Bouwwereld, #6 2013, 34-35, zie: http://www.peutz.nl/sites/default/files/publicaties/BWE_07-2013_LR-PDF%2034-35_0.pdf

Zeven criteria 'Landgebruik en Ecologie'

De zeven criteria onder de duurzaamheidscategorie 'Landgebruik en Ecologie' zijn van alle criteria het meest gericht op de impact op natuur en biodiversiteit. Het gaat om de volgende deelonderwerpen:

- *LE 1. Hergebruik van land*

Het stimuleren van projectontwikkelaars, gemeenten, woningbouwcorporaties en andere bouwende partijen om bouwprojecten te realiseren op een locatie met een lage ecologische en landschappelijke waarde en het stimuleren van hergebruik van al ontwikkelde grond, om wildgroei van gebouwen in het landelijke gebied te voorkomen.

- *LE 2. Verontreinigde bodem*

Het realiseren van bouwprojecten op locaties met verontreinigde bodem in plaats van op locaties met schone bodem.

- *LE 3. Aanwezige planten en dieren op de bouwlocatie*

Het stimuleren van het treffen van maatregelen om planten en dieren die aanwezig zijn op de bouwlocatie te beschermen en te behouden gedurende de bouw.

- *LE 4. Planten en dieren als medegebruiker van het plangebied*

Het stimuleren van het treffen van inrichtingsmaatregelen ten behoeve van het duurzame medegebruik van het te ontwikkelen gebouw en de open ruimte door inheemse plant- en diersoorten.

- *LE 6. Duurzaam medegebruik van planten en dieren op de lange termijn*

Het stimuleren van natuurvriendelijk beheer, onderhoud en natuurvriendelijke monitoring van het gebouw en de open ruimte, om het duurzame medegebruik van de onder LE 3 en LE 4 beoogde planten en dieren te garanderen.

- *LE 8. Partnerschappen met een lokale natuurorganisatie*
Langdurig gebruikmaken van de kennis van het lokale ecosysteem en lokale plant- en diersoorten, die aanwezig is bij lokale natuurorganisaties.

- *LE 9. Efficiënt grondgebruik*

Het bevorderen van efficiënt grondgebruik door het beperken van het bebouwd oppervlak binnen de ontwikkeling.

LEED

LEED staat voor Leadership in Energy & Environmental Design en is ontwikkeld, op basis van BREEAM, door de United States Green Building Council (USGBC). De USGBC is een coalitie van commerciële, publieke en non-profitpartijen in de bouw. De USGBC streeft naar een duurzamere aanpak van het ontwerp, de uitvoering en het beheer van de gebouwde omgeving. Qua aandachtsveld richt LEED zich op woningen, omgevingsontwikkeling, commerciële interieurs, kern en schil, nieuwbouw, en scholen, gezondheidszorg en winkels. Het programma is naar zeggen van de USGBC bedoeld voor bijna iedereen in de bouw. LEED is vrijwillig, open en gebaseerd op consensus. Het geeft punten voor kenmerken van een gebouw – via criteria beschreven – dat als 'groen' wordt gezien. LEED is georiënteerd op de Verenigde Staten van Amerika..

Als een project LEED moet worden gecertificeerd, wordt het eerst geregistreerd; vervolgens vindt onderzoek plaats en ten slotte certificering. Er zijn 9 verschillende versies van LEED, voor verschillende toepassingen. Bestaande gebouwen moeten aan 9 primaire vereisten voldoen, en worden verder getoetst op 34 criteria, tijdens een drie-maandelijkse prestatieperiode. Eisen vanuit LEED zijn dat het gebouw over tenminste 12 maanden gebruik wordt beoordeeld, dat het hele gebouwen betreft en dat deze voldoen aan nationale en lokale milieuwetten of -regels.

LEED maakt een onderscheid tussen primaire vereisten (waaraan een project moet voldoen voordat aan certificering wordt begonnen), basisvereisten (de criteria waaraan het project wordt getoetst) en innovatiepunten (die een

project krijgt als het verder gaat dan de basisvereiste). LEED beoordeelt de volgende aspecten:

- Het stedenbouwkundig plan (8 criteria, die samen 12 punten opleveren, met een weegfactor van 13%)
- Waterefficiëntie (4 criteria, 10 punten, 8%)
- Energie en klimaat (3 eerste vereisten, 6 criteria, 30 punten, 32%)
- Materialen en grondstoffen (2 eerste vereisten, 9 criteria, 14 punten, 15%)
- Binnenmilieukwaliteit (3 eerste vereisten, 3 criteria, 19 punten, 21%)
- Innovatie in gebruik (3 criteria, 7 punten, 8%)

Aan de hand van de criteria wordt een checklist ingevuld met 'ja', 'nee' of een vraagteken. Op basis van de eindscore kan een certificaat op vier niveaus worden verstrekt: LEED Certified, LEED Silver, LEED Gold of LEED Platinum.²

In de LEED-producten ligt de nadruk sterk op het verduurzamen van de bebouwde omgeving. Het daadwerkelijk aanleggen, onderhouden en beheren van groen (planten en bomen) komt niet of nauwelijks aan de orde. Groen is hooguit een van de mogelijke maatregelen om een probleem aan te pakken, bijvoorbeeld om het hitte-eiland-effect te verminderen.

Een uitzondering hierop is het LEED-product rondom omgevingsontwikkeling (LEED v4 for Neighborhood Development). Hierin zijn onder meer punten te verdienen met natuurbeheer, waterbeheer, faciliteren van recreatie (ontsluiting), lokale voedselproductie en het verminderen van nadelige effecten op de omgeving. Zie hieronder voor een beknopt overzicht:

Smart Location and Linkage

- Site Design for Habitat or Wetland and Water Body Conservation
- Restoration of Habitat or Wetlands and Water Bodies

- Long-Term Conservation Management of Habitat or Wetlands and Water Bodies

Neighborhood Pattern and Design

- Access to Civic and Public Space
- Access to Recreation Facilities
- Local Food Production
- Tree-Lined and Shaded Streetscapes

Green Infrastructure and Buildings

- Building Reuse
- Historic Resource Preservation and Adaptive Reuse
- Minimized Site Disturbance
- Rainwater Management
- Heat Island Reduction
- District Heating and Cooling
- Wastewater Management

WELL

De WELL Building Standard van het International Well Buildings Institute (IWBI) is een standaard die gericht is op de gezondheid van bewoners. De WELL-norm omvat zeven gezondheids- en welzijns categorieën:

- lucht
- water
- voeding
- licht
- fitheid
- comfort
- geest

Elke categorie omvat voorwaarden (of 'randvoorwaarden') en kredieten ('optimalisaties'). WELL-gebouwen kunnen worden gecertificeerd op drie niveaus: zilver, goud en platina.

WELL is onderdeel van GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark): een platform geïnitieerd door

de Nederlandse pensioenfondsen APG en PGGM, waarbij wereldwijd 55 grote vastgoedbeleggers zijn aangesloten. GRESB bevaart jaarlijks vastgoedeigenaren over hun activiteiten met betrekking tot duurzaamheid. Ook gezondheid en vitaliteit zitten voortaan in de vragenlijst. GRESB wil weten wat de vastgoedsector doet voor gezondheid en of het verstandig is om in een project te investeren.

WELL is officieel gelanceerd in 2014 en wordt gesteund door sterke interesse van de industrie voor gezondheid. De relatief hoge kosten van WELL vormen wel een obstakel voor veel projecten.

Voorbeeld

Het hoofdkantoor van vastgoedorganisatie CBRE in Los Angeles is het eerste WELL-gecertificeerde gebouw ter wereld. Het gebouw heeft ergonomische werkplekken, yogalessen voor iedereen, uitnodigende trappen, fitnessapparatuur, faciliteiten voor staand vergaderen, monitoring van CO₂-niveau en luchtvochtigheid, constante aanvoer van verse buitenlucht, et cetera.

Samenvatting

Groen in de stad kan voorzien in verschillende maatschappelijke behoeften. De aanwezigheid van groen kan onder andere het welbevinden van mensen verhogen, de overlast van extreme neerslag en hittestress verminderen. Daarnaast kan groen bijdragen aan het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Bij groen in de stad zijn veel stakeholders betrokken, zoals provincies, gemeenten, burgers en bedrijfsleven, ieder met eigen doelstelling en middelen. In opdracht van het ministerie van LNV is in dit verkennende onderzoek gekeken naar de rol die de vastgoedsector voor zichzelf ziet en hoe deze aankijkt tegen het speelveld rondom groen in de stad. Ook is onderzocht onder welke omstandigheden de sector bereid is het voortouw te nemen in het realiseren van meer en/of kwalitatief beter groen.

Vergroening stimuleren met externe prikkels

Voor de meeste bedrijven in de vastgoedsector geldt dat (bijdragen aan meer) groen in de stad nog geen onderdeel uitmaakt van hun eigen visie en/of agenda. De vastgoedsector geeft aan dat een transitie naar meer groen mogelijk is met grotere eigen betrokkenheid, waarbij externe prikkels nodig zijn om de aanleg van groen in de stad te stimuleren.

Initiatief nemen

De vastgoedsector voelt zich niet in de eerste plaats verantwoordelijk voor het realiseren van groen in de stad. De bedrijven in deze sector nemen alleen het initiatief als zij daarbij een zakelijk belang hebben. Mogelijke belangen

wat dat betreft zijn de positionering van het bedrijf, het bedrijfsimago en de klantwaardering.

Rol andere stakeholders

Vanuit het perspectief van de vastgoedsector zou de overheid een rol kunnen spelen in het stimuleren van de maatschappelijke bewustwording van de waarde van groen. Dit kan zowel door een duidelijke visie op 'groen' uit te dragen als door burgers en andere partijen te laten inzien dat ook zij kunnen bijdragen aan de maatschappelijke uitdagingen waar steden voor staan, zoals leefbaarheid en klimaatverandering. De lokale overheden kunnen de vastgoedsector zelf meer stimuleren om te investeren in groen door duidelijke kaders en randvoorwaarden te stellen voor het opnemen van groen in de planontwikkeling. Nationaal kan worden ingezet op verschillende prikkels, zoals wet- en regelgeving, subsidies en belastingen.

Dienstverlenende partijen, zoals architecten en makelaars, kunnen partijen die eigen grond bezitten inspireren door nieuwe inzichten op groen aan te dragen. Daarbij is het belangrijk om deze inbreng gedurende een heel ontwikkelingsproject te borgen, zodat de afgesproken ambitie op het gebied van groen bij de start van project niet gedurende de ontwikkeling vervliegt.

Nieuwe procedures en verdienmodellen nodig

Diverse partijen in de vastgoedsector nemen wel het voortouw door groen met meerdere functies, zoals het

bijdragen aan beleving en biodiversiteit, mee te nemen in hun projectontwikkeling. Een voorwaarde voor dit groen is dat de huidige werkwijzen en procedures van gemeenten en provincies met betrekking tot de realisatie van groen plaats maken voor nieuwe. Daarnaast zijn er andere verdienmodellen nodig om het onderhoud van groen te kunnen bekostigen. De vastgoedsector zou hier een rol in kunnen spelen, evenals burgers, consumenten en het overige bedrijfsleven.

Meer beweging creëren vanuit de waarde van groen

Om de vastgoedsector meer in beweging te brengen, helpt het om de waarde van groen voor kopers of huurders beter te kwantificeren. Dit kan met een kosten-batenanalyse waarbij alle relevante voor- en nadelen overzichtelijk in beeld worden gebracht. Als groen een concrete, herkenbare en erkende waarde krijgt voor toekomstige huurders en/of kopers, dan is het voor investeerders en projectontwikkelaars makkelijker dit ook in de plannen op te nemen. Tegelijkertijd zou de overheid een duidelijke visie neer moeten zetten waarin naar voren komt aan welke maatschappelijke vraagstukken meer groen bijdraagt en hoe zij dit gerealiseerd wil zien. Hierbij moet de overheid ook prikkels formuleren voor stakeholders, en protocollen en wet- en regelgeving opstellen die dit ondersteunen. Daarnaast kunnen burgers, consumenten en overig bedrijfsleven een voorname rol spelen als proactief vragende marktpartij naar meer groen.

Inzicht in de meerwaarde van groen via dialoog

Partijen zullen pas groen in hun bedrijfsstrategie opnemen, als de vraag naar groen in projecten ook toeneemt. Om dat laatste te bewerkstelligen, zal de bewustwording van de waarde van groen bij vragende partijen moeten groeien. In het algemeen wordt de kans op het betrekken van verschillende stakeholders bij groen in de stad vergroot door de

dialoog met elkaar aan te gaan, waarbij de positieve effecten van meer groen in de stad – op een bepaalde locatie – en de meerwaarde voor iedere betrokken stakeholder naar voren komen. Het inzetten van een dialooginstrument kan actoren helpen in hun zoektocht naar hun rol en biedt handelingsperspectief om uiteindelijk de gewenste transitie te realiseren. In dit onderzoek is naar voren gekomen dat een dergelijk instrument inzicht geeft in de rol die vastgoedsector voor zichzelf en voor anderen ziet en wanneer deze bereid is het voortouw te nemen.

Aanpak

Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd op basis van tien individuele interviews met stakeholders uit de vastgoedsector. Hierbij gaat het om actoren die grond bezitten (projectontwikkelaars, woningcorporaties en vastgoedbeheerders) en actoren die diensten aanbieden (stedelijke ontwerpers en makelaars). Per actorengroep zijn er twee personen geïnterviewd om een beeld vanuit verschillende invalshoeken te krijgen.

Summary

Green areas in the city can meet various social needs. The presence of green areas has the potential to increase the well-being of people and to reduce the nuisance of extreme precipitation and heat stress. Furthermore, it can also contribute to creating an attractive business climate for companies to set up business. Many stakeholders such as provinces, municipalities, citizens and the business community are involved in green spaces in the city - each with their own objectives and resources. Commissioned by the Dutch Ministry of Agriculture, Nature and Food Quality, this exploratory study looked at the role that the property sector sees for itself and how it views the playing field around green spaces in the city. The study also examined under which circumstances this sector is prepared to take the lead in realising more and better quality green spaces.

Encouraging greening with external stimuli

For most companies in the property sector, contributing to more green space in the city is not yet part of their own vision or agenda. The property sector indicates that a transition to more green spaces is possible with greater involvement by this sector, whereby external stimuli are needed to encourage the creation of these spaces in the city.

Taking the initiative

The property sector does not feel responsible for creating green spaces in the city. Companies in this sector only take the initiative if they have a business interest in doing so.

Possible interests in this respect are the positioning of the company, the company image and customer appreciation.

The role of other stakeholders

From the perspective of the property sector, the government could play a role in enhancing social awareness of the value of green spaces. This can be done both by promoting a clear vision of 'green' and by showing citizens and other parties that they too can contribute to the social challenges facing cities, such as quality of life and climate change. The local authorities can give the property sector more encouragement to invest in green spaces by setting clear frameworks and preconditions for including green spaces in development planning. At a national level, various incentives can be used, such as legislation, regulations, grants and taxes.

Service providers, such as architects and estate agents, can inspire parties who own land by providing new insights on green spaces. It is important to safeguard this input throughout the entire development project, so that the agreed ambitions for green space at the start of the project do not dissipate during development.

New procedures and revenue models needed

Various parties in the property sector are taking the lead by including green spaces with multiple functions, such as contributing to experience and biodiversity, in their project development. A condition for the creation of this green space is that the current working methods and procedures

of municipalities and provinces with regard to the realisation of green spaces make way for new ones. Furthermore, other revenue models are needed to finance the maintenance of green spaces. The property sector could play a role in this, as could citizens, consumers and other businesses.

Creating impetus based on the value of green spaces

In order to set the property sector in motion, it helps to better quantify the value of green spaces for buyers and tenants. This can be done by means of a cost-benefit analysis in which all the relevant advantages and disadvantages are clearly identified. If green space is of concrete, recognisable and acknowledged value for future tenants or buyers, it will be easier for investors and project developers to include this in their plans. The government should also set out a clear vision to identify the social issues to which more green spaces can positively contribute and indicate how it intends to realise this vision. In doing so, the government must also formulate incentives for stakeholders and draw up protocols and legislation and regulations that support this. In addition, citizens, consumers and other businesses can play an important role as a proactive market party seeking more green spaces.

Insight into the added value of green spaces through dialogue

The parties will only include green spaces in their business strategy if the demand for green spaces in projects also increases. In order to realise an increase in demand, it will be necessary to increase awareness of the value of green spaces among requesting parties. In general, the chance of involving different stakeholders in green spaces in the city is increased by entering into a

dialogue with each other, in which the positive effects of more green spaces in the city - at a particular location - and the added value for each stakeholder involved are highlighted. The use of a dialogue instrument can help actors in their search for their role and offers a perspective for action in order to ultimately achieve the desired transition. This study has shown that such an instrument provides insight into the role that the property sector sees for itself and for others and when it is prepared to take the lead.

Approach

An exploratory study was carried out on the basis of ten individual interviews with stakeholders from the property sector. This included actors who own land (property developers, housing associations and property managers) and actors who offer services (urban designers and estate agents). Two people from each group of actors were interviewed in order to obtain a clear view of how each party views this topic.

Colofon

Auteurs

Marijke Dijkshoorn-Dekker, Harry Kortstee, Rolf Michels en Nico Polman

Fotografie

Hans engbers / Shutterstock.com (p.1), Shutterstock (p.6), Goncharovaia / Shutterstock.com (p.10),
Ivo Antonie de Rooij / Shutterstock.com (p.12), Shutterstock.com (p.15), www.hollandfoto.net / Shutterstock.com (p.16),
Hans engbers / Shutterstock.com (p.19), Alex Tihonovs / Shutterstock.com (p.20), Shutterstock.com (p.24)

Vormgeving

Wageningen University & Research, Communication Services

Dit onderzoek is uitgevoerd door Wageningen Economic Research in opdracht van en gefinancierd door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, in het kader van het Beleidsondersteunend onderzoeksthema 'Handelingsperspectief groen in de stad' (projectnummer BO-11-021-004).

Deze brochure is gratis te downloaden op edepot.wur.nl/455202 of op www.wur.nl/economic-research (onder Wageningen Economic Research publicaties).

Wageningen Economic Research
Den Haag

© 2018 Wageningen University & Research



Wageningen Economic Research

Postbus 29703

2502 LS Den Haag

E communications.ssg@wur.nl

www.wur.nl/economic-research
