

Woningcorporaties hebben belangrijke rol in openbaar groen

Groen verhuren

Groen in en rond de stad levert een bijdrage aan onze welvaart en aan ons welzijn. In 2005 adviseerde de Raad voor het Landelijk Gebied om ook maatschappelijke partijen te betrekken bij aanleg en onderhoud van openbaar groen. Woningcorporaties zijn een zeer belangrijke partij bij het beheer van de openbare ruimte in onze steden en zouden dus een gewenste partner kunnen zijn bij de instandhouding van het openbaar groen. Op dit moment zijn vooral gemeenten verantwoordelijk voor het groenbeheer. Het zal niemand zijn ontgaan dat de laatste jaren dit beheer onder druk staat door sterke bezuinigingen.

De vraag doet zich voor of het niet interessant is voor woningcorporaties om zelf te investeren in het openbaar groen en daarmee het groenbeheer een extra impuls te geven. Voor de VHG vakgroep Groenvoorzieners heeft Triple E de argumenten op een rij gezet om met vertegenwoordigers van woningcorporaties inzake dit thema om de tafel te gaan zitten. Groen draagt bij aan oplossingen voor belangrijke maatschappelijke thema's. Want groen verhoogt de kwaliteit van de leefomgeving in de stad. Zo kan groen

positief bijdragen aan de gezondheid van burgers, de reductie van geluidsoverlast, de verbetering van de luchtkwaliteit, de vergroting van het waterbufferend vermogen en dempt het de temperatuurstijging in de stad (het zogeheten stedelijke warmte-eiland). Ook aspecten van veiligheid en sociale cohesie worden door geschikt groen verbeterd. Groen is geen doel op zichzelf maar functioneert eerder als een middel voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Belang van stedelijk groen

Burgers hechten grote waarde aan stedelijk groen. Deze grote waardering kwam recent nog eens tot uiting in een discussie tussen de lezers van de Volkskrant en deskundigen. In een artikel van 8 september 2007 in deze krant met als titel 'Liever een plantsoen dan alweer een parkeerplaats' bleken lezers en deskundigen het massaal eens te zijn om het beheer van de openbare ruimte niet op zijn beloop te laten, om er meer tijd in te steken en dit met meer creativiteit en energie. Het is tevens goed voor de gezondheid en het welbevinden van burgers. De twee belangrijkste aanbevelingen van in totaal 10 waren als volgt:

- Steek meer energie in hoogwaardige openbare ruimten, zoals mooie pleinen, parken en ander groen.
- Achterstandswijken bloeien pas weer op als de bewoners zich daar zelf medeverantwoordelijk voor voelen. Dit kan door de woningcorporaties worden bevorderd.

Mes snijdt aan twee kanten

Woningcorporaties worden dus geacht een belangrijke rol te spelen bij de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte in achterstandswijken, en daarmee bij te dragen aan de kwaliteit van het openbaar groen. Maar zitten de woningcorporaties hierop te wachten? De VHG denkt van wel. Want wat van de woningcorporaties wordt verwacht werkt ook in hun voordeel. Woningcorporaties zouden financieel gebaat kunnen zijn bij kwalitatief goed openbaar groen. Hier zijn verschillende argumenten voor aan te dragen. Veel steden zien zich geplaagd voor het verschijnsel dat de midden- en hogere inkomens uit de stad vertrekken. Sociaal-economisch gezien raken de steden regelmatig uit balans en de lagere inkomensgroepen trekken soms een grote wissel op de aanwezige voorzieningen. Gegevens suggereren dat het ontbreken van voldoende groen vaak een belangrijk argument is om de stad te verlaten. Wanneer in de stad de openbare



ruimte groener wordt, dan is de kans reëel dat een deel van de midden- en hoge inkomens voor de stad behouden blijft en de sociaal-economische disbalans wordt gecorrigeerd.

Waardestijging woning

Ook binnen steden is sprake van een zoektocht naar huizen in een groene setting. Dit leidt tot een waardestijging van huizen in het groen. Het Milieu- en Natuurplanbureau spreekt zelfs van een stijging van 10 tot 30 procent. Globaal kan worden gesteld dat de woningwaarde van bestaande woningen stijgt met gemiddeld 10-15 procent en van nieuwe woningen met 20 procent door de nabijheid van groen. Hoe meer het groen toegankelijk is, hoe groter de waardestijging van de woningen. Er bestaat dus een duidelijke en positieve relatie tussen de economische waarde van woningen en de aanwezigheid van openbaar groen. Om een beeld te krijgen van deze baat is de waarde geïnventariseerd van woningen in de wijk Jeruzalem in Tilburg. Hier staan 475 huurwoningen met een gemiddelde woningwaarde van 71.000 euro. Uitzicht op groen en de aanwezigheid van toegankelijk groen voegt volgens een conservatieve schatting 5 tot 10 procent toe aan de waarde van deze woningen. Een impuls in het openbaar groen zal zodoende een waarde vertegenwoordigen van tussen 1,69 en 3,38 miljoen euro. Een groene, goed onderhouden openbare ruimte zal dus het vermogen van woningcorporaties doen toenemen. Bovendien zullen de woningen populairder zijn waardoor naar verwachting de verhuurbaarheid zal toenemen.

Wijken met veel groen kennen in het algemeen een lage tot gemiddelde bevolkingsdichtheid. Daarentegen is de bevolkingsdichtheid hoog in wijken met een hoeveelheid groen die minder is dan gemiddeld. Deze laatstgenoemde wijken worden verder gekenmerkt door weinig eengezinswoningen en een relatief groot aandeel van woningen die na 1945 zijn gebouwd. De aantrekkelijkheid van het woonmilieu wordt juist in deze wijken lager gewaardeerd dan in wijken met meer groen, terwijl de vraag naar goed groen juist hier groot is gelet op de hoge bevolkingsdichtheid. Verbetering van het groen is daarmee één van de opties om de aantrekkingskracht van een wijk te vergroten.

Baat bij goed beheer

Dat het beheer van groen louter een kostenpost is, kan niet langer worden volgehouden. Groenbeheer is een investering met positieve effecten op de woningwaarde, de leefbaarheid van de wijk en de sociaal-economische verhoudingen. Dit geldt ook voor woningcorporaties die de waarde van het huizenbezit zien toenemen als gevolg van de aanwezigheid van goed openbaar groen. De werkelijke economische baten zijn op dit moment nog moeilijk te kwantificeren. Wel is duidelijk dat groenbeheer eerder een investering betreft dan een kostenpost en dat woningcorporaties baat kunnen hebben bij goed beheer. Voor de nabije toekomst zijn deze corporaties dan ook een belangrijke gesprekspartner om te komen tot kwalitatief goed groen in de openbare ruimte. ■

