

Straatgroen in Wittevrouwen Gewaardeerd

Alexandra van Geen, Ir Thijs Jansen, *Economy & Life*, juni 2005



Samenvatting

In de Utrechtse wijk Wittevrouwen staan bij elkaar zo'n 140 losse en vaste plantenbakken. De gemeente plaatst de bakken en voorziet het groen, en de bewoners verzorgen het geheel waarbij de Plantenbakcommissie Wittevrouwen als coördinator optreedt. Straatgroen wordt door bewoners zeer gewaardeerd: het maakt de woonomgeving beter. Met het oog op de toekomstige positie van straatgroen, en op een goede politieke besluitvorming over het straatgroen, heeft de Plantenbakcommissie Wittevrouwen opdracht gegeven voor een kleinschalige, inzichtelijk onderzoek naar de economische betekenis van straatgroen (gevelgroen, losse en vaste plantenbakken). Straatgroen kost geld maar 'brengt het ook nog wat op'?

Straatgroen wordt gewaardeerd en het brengt zeker wat op. Langs twee wegen zijn daarvoor cijfers gezocht en gevonden: economisch-theoretisch en financieel-praktisch. De cijfers hebben betrekking op het jaar 2004.

- Bewoners (5) is gevraagd hoeveel zij bereid zijn te betalen voor straatgroen. Het gaat hierbij niet om een bedrag dat zij feitelijk betaald (denken te) hebben maar om een fictieve waardering. Uitgedrukt in de woningprijs komt hun 'willingness to pay' uit op 3% van de woningprijs. Omgeslagen over geheel Wittevrouwen vertegenwoordigt die 'willingness to pay' een jaarbedrag van meer dan € 800.000. Straatgroen, naar de hoeveelheid en de kwaliteit van 2004, wordt dus in Wittevrouwen zeker positief gewaardeerd. Bewoners geven aan dat optimaal straatgroen hun 'willingness to pay' doet toenemen tot 4% van de woningprijs.
- Makelaars (6) is gevraagd naar de effecten van straatgroen in Wittevrouwen op de woningprijs. Zij geven aan dat de woningprijs gemiddeld met 3% is gestegen. De gemeente Utrecht heeft daardoor méér OZB-inkomsten: circa € 18.000. Daartegenover staan circa € 14.000 aan gemeentelijke kosten voor het straatgroen in Wittevrouwen. Voor de gemeente dus een positief saldo van circa € 4.000 (2004). Makelaars geven aan dat optimaal straatgroen kan leiden tot een positief effect van wel 6% op de woningprijs.

Gezien de beperkte opzet van het onderzoek luidt de (voorzichtig-algemene) conclusie dat verstrekking van het collectieve goed 'straatgroen' door de gemeente Utrecht niet alleen zinvol beleid is vanuit economisch-theoretisch perspectief, maar ook dat het voor de gemeente winstgevend is. Zo is het mogelijk de gebruikers van het collectieve goed 'straatgroen', indirect via de OZB, de kosten te laten dragen en toch sub-optimaal straatgroen te bewerkstelligen.

Het is de kunst de gemeentelijke inspanningen voor straatgroen zo te laten toenemen dat het straatgroen naar hoeveelheid en kwaliteit optimaal is, voor bewoners/gebruikers en voor de gemeente.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Inhoudsopgave	3
Voorwoord	4
1. Inleiding	5
2. Onderzoeksmethoden	6
3. Onderzoekresultaten	10
4. Baten en kosten	12
5. Afweging baten/kosten	15
Literatuur	18
Gegevens geïnterviewde makelaars	19
Vragenlijst voor bewoners en voor makelaars	20

Voorwoord

Al jarenlang verzorgen bewoners van de Utrechtse wijk Wittevrouwen straatgroen in hun wijk. Dat is veelal op hun aandringen door de gemeente in de vorm van plantenbakken aangelegd of geplaatst. Bezuinigingen door de gemeente op wijkgebonden straatgroen en het efficiëntie gedreven groenonderhoud hebben bij bewoners allerlei vragen opgeroepen. Straatgroen is toch meer dan een gemeentelijke kostenpost? Krijgen bewoners wel genoeg erkenning voor hun inspanningen om het straatbeeld te vergroenen en voor hun gemeenschappelijke inspanningen de leefbaarheid daarmee in hun wijk te vergroten? Raakt de gemeente met bezuinigingen op straatgroen eigenlijk niet veel verder van huis?

Deze en andere vragen zijn voor de Plantenbakcommissie Wittevrouwen, een groep enthousiaste 'groene' bewoners van Wittevrouwen die de verzorging van de door de gemeente verstrekte plantenbakken in de wijk coördineert, aanleiding geweest een onderzoek te laten uitvoeren. Een onderzoek met als doel op heldere en simpele wijze inzicht te bieden in de waardering van straatgroen en in de orde van grootte van directe baten, en kosten, voor de gemeente van straatgroen.

Het onderzoek, van het maken van onderzoeksopzet tot het afnemen van interviews en opstellen van een eerste conceptrapport, is in de zomer van 2004 uitgevoerd door Alexandra van Geen, toen 2^e jaars student van het University College Utrecht en als assistent-onderzoeker verbonden aan Economy & Life. Zij is tijdens het onderzoek begeleid door Ineke Thierauf, voorzitter van de Plantenbakcommissie Wittevrouwen, en van de kant van Economy & Life door Thijs Jansen.

Graag willen wij onze dank betuigen aan Marion Schiphorst voor de prachtige foto's en aan Ton van 't Schip, wijkopzichter van Utrecht Noord-Oost (waarvan Wittevrouwen deel uitmaakt), voor zijn tijd en informatie en natuurlijk aan de bewoners en makelaars die mee hebben gewerkt aan dit onderzoek.

Mei/juni 2005

**Kijk ook op: www.wittevrouwen.nl/plantenbak en
op Youtube Plantenbakcommissie Wittevrouwen Utrecht**

1. Inleiding

In de wijk Wittevrouwen, gelegen tussen Biltstraat, Biltse Grift, Kleine Singel en Wittevrouwensingel, zijn door de gemeente in de loop van de jaren in totaal circa 140 verplaatsbare plantenbakken en grotere niet-verplaatsbare bakken aangelegd. De gemeente zorgt voor plaatsing en onderhoud van de bakken zelf, en draagt voor een groot deel de kosten van het plantmateriaal. Het verzorgen van de planten in de plantenbakken gebeurt door de bewoners, onder coördinatie van de Plantenbakkencommissie Wittevrouwen.

“Uit enquêtes onder Utrechtse bewoners en onder Randstadbewoners blijkt de aanwezigheid van groen zeer belangrijk te worden gevonden. Het maakt de woonomgeving completer, prettiger en gezonder. Desondanks wordt de financiering ervan nog te weinig als investering gezien die zich later zal terugverdienen. De economische betekenis van groen wordt vaak onderschat, en dit kan een goede politieke besluitvorming in de weg staan”. Mede met het oog op die “economische betekenis van groen” en “goede politieke besluitvorming” (Van Leeuwen 1997) heeft de Plantenbakcommissie Wittevrouwen opdracht gegeven voor dit onderzoek. Het doel is het in kaart brengen van de effecten van straatgroen (en in bijzonder de plantenbakken) voor de wijk Wittevrouwen, en hoe deze effecten direct, en indirect (via een verbeterd sociaal klimaat) resulteren in hogere prijzen van woningen. De onderzoeksvraag is wat de effecten zijn van het door de gemeente Utrecht bekostigen van straatgroen in de wijk Wittevrouwen. Deze vraag zal beantwoord worden door middel van een kostenbaten analyse.

Plantenbakken - historie

Midden jaren '70 was Wittevrouwen nog een kale wijk, op een paar straten met bomen na. Eind jaren zeventig begon de gemeente Utrecht aan het herstel van oude stadswijken met inspraak van de bewoners. In Wittevrouwen veranderden straten in woonerven of leefstraten met bijbehorende plantenbakken, zowel in de vorm van miniplantsoenen (grote, vaste bakken) als houten 1 m³ bakken. Halverwege de jaren '80 begon de gemeente Utrecht 'armlastig' te worden, en de bakken werden niet meer door de gemeente verzorgd. Veel bewoners namen spontaan de zorg voor nabije bakken in hun straat over. Uit de bewoners die zich bij de wijkopbouwwerkers beklagden over het verval van de plantenbakken ontstond de Plantenbakcommissie Wittevrouwen. Met de gemeente is toen afgesproken dat zij eens in de twee jaar nieuwe planten bekostigt voor de bakken, en vervallen bakken vernieuwt, en dat bewoners en de Plantenbakcommissie zelf zorgen voor het onderhoud en de planting van het groen.

Over het algemeen verkeren de plantenbakken in een goede staat, maar als dat niet het geval is vraagt de Plantenbakcommissie verwijdering van de plantenbak aan bij de gemeente. Als gevolg hiervan is een deel van de wijk Wittevrouwen tegenwoordig uitgesproken groen. Niet alleen zijn er de plantenbakken die eind jaren '70 zijn aangelegd, er zijn er door buurtlobby bij de gemeente nog veel meer bijgekomen. Daarnaast zijn er ook veel spontaan ontstane geveltuintjes en bloembakken op straat te vinden en is er dicht in de buurt het Griftpark aangelegd. In delen van Wittevrouwen, waar de Plantenbakcommissie nog niet actief is, is het echter nog steeds kaal.

2. Onderzoeksmethoden

De voordelen voor de gemeente Utrecht van straatgroen kunnen via verschillende kanalen tot stand komen. De hypothese is dat *het aanleggen van (goed onderhouden) straatgroen leidt tot een verbetering in de woon/leef situatie in de wijk en dat dit, via hogere woningprijzen, leidt tot hogere belastinginkomsten (WOZ) voor de gemeente.*

Straatgroen

Onder straatgroen verstaan we in dit onderzoek al het groen in de straat (gevelgroen, losse en vaste plantenbakken) met uitzondering van bomen. Losse bakken zijn 1 m³ meter groot, van hout of gerecycled plastic. Vaste bakken hebben een veel groter oppervlakte dan losse bakken en worden op maat gemaakt. Ze zijn lager dan losse bakken en zijn gemaakt van bielzen of steen.

Bomen, op zich staand in de straat en niet in een plantenbak, zijn uiteraard van invloed op het straatbeeld en op de 'straatgroen-ervaring' maar zijn buiten dit onderzoek gehouden omdat bewoners voor het onderhoud van die bomen geen verantwoording dragen. Bij bewoners en makelaars die in het kader van dit onderzoek naar hun mening is gevraagd, is zo veel mogelijk gerefereerd aan concrete situaties met straatgroen zonder bomen. Voorbeelden van tijdens het onderzoek gebruikte foto's zijn opgenomen op voorblad en tussenblad van dit rapport.

De verbetering van de woonleefsituatie komt niet alleen tot stand door de directe effecten van groen, maar ook door indirecte effecten. De wijk Wittevrouwen blijkt uit het NUP onderzoek, gehouden door de gemeente Utrecht in 2002, een van de meest gunstige (sub)wijken te zijn. Onder andere de samenhang in de buurt, het gebrek aan rommel op straat, en de tevredenheid van bewoners over hun woning waren bovengemiddeld. Het aanwezige straatgroen in de wijk zou hier best een belangrijke factor in kunnen zijn. Straatgroen kan van invloed zijn op andere factoren met invloed op het woon/leef klimaat en op de woningprijs zoals bewonerspopulatie, criminaliteit en veiligheid, nabuurschap en samenhang in de wijk, straatuiterlijk en zwerfvuil. Naast de woningprijs, kunnen die factoren ook andere financieel-economische gevolgen hebben, zoals vermindering van overheidsuitgaven met betrekking tot criminaliteitspreventie en -bestrijding.

De waardering van straatgroen kan niet enkel en volledig in geld (kosten, uitgaven) of woningprijzen worden uitgedrukt. Ook al lijkt geld een objectief meetinstrument voor waardering, het heeft toch voor ieder een andere betekenis. Een andere manier waarop waardering geuit kan worden zonder dat er direct geld aan te pas komt, is bijvoorbeeld door het zelf verzorgen van straatgroen. Veranderende woningprijzen moeten niet gezien worden als het enige effect van straatgroen, maar als een reactie op de effecten van straatgroen. Men kan dus drie soorten effecten van straatgroen onderscheiden.

- Ten eerste is er de directe waardering voor straatgroen die direct leidt tot een hogere woningprijs.
- Dan zijn er nog de indirecte effecten van straatgroen die óók de woningprijs beïnvloeden. Deze zijn echter een stuk minder gemakkelijk te achterhalen.
- Als laatste zijn er nog de effecten die niet in de woningprijs geïncorporeerd zijn.

In dit rapport zullen niet alle effecten afzonderlijk geïdentificeerd worden. Er is een focus op de meerwaarde van de woningen door straatgroen in Wittevrouwen. Vooreerst zal gepoogd worden de effecten van straatgroen in de wijk Wittevrouwen in kaart te brengen en zal berekend worden wat deze zullen betekenen voor de WOZ-belastinginkomsten.

Collectieve goederen

Met elk beleid streeft men naar een optimale situatie. In het algemeen is sprake van een optimale situatie, in economische termen, als vraag en aanbod aan elkaar gelijk zijn en de kosten van de geleverde diensten niet hoger zijn dan de waardering ervan. De waardering van diensten is echter vaak niet of moeilijk meetbaar. Dit rapport volgt de methode van de kostenbaten analyse.

Bij collectieve goederen kost een extra gebruiker niets meer en is het praktisch onmogelijk om iemand van het gebruik ervan uit te sluiten. Doordat straatgroen een collectief goed is, is de waardering ervan moeilijker. In een vrije marktsituatie zal er minder straatgroen zijn als wenselijk is aangezien ieder individu baat heeft bij individuele onderbesteding en profiteert van het goed ('meeliften'). Individueel rationeel gedrag zal met betrekking tot collectieve goederen nooit leiden tot een sociaal optimum. Dit is ook een belangrijke reden voor de overheid om in te springen. Dit neemt niet weg dat de overheid wel naar een efficiënte situatie moet streven, vandaar het belang van een kostenbaten analyse.

Straatgroen en woningprijzen

De veronderstelling is dat straatgroen een verhogend effect op de woningprijs zal hebben. De woningprijs is namelijk opgebouwd uit zowel fysieke als locatiefactoren en de locatiefactoren op hun beurt bestaan weer uit de grondprijs/licging en de omgeving. Vond men in de jaren tachtig de fysieke kenmerken van een woning veel belangrijker dan de kenmerken van de woonomgeving, inmiddels lijkt dat veranderd te zijn. Naar een van de kenmerken van de woonomgeving, binnen-/buitenwijken en lokaal/regionaal groen, zijn verschillende studies verricht die getracht hebben de omvang van het prijseffect van groen in kaart te brengen.

Fennema et al.(1996) kwam in een case studie van een Apeldoornse wijk uit op 8% waardeverhogend effect bij uitzicht op een park en 6% waardeverhoging bij een park binnen een straal van 400 meter. Het bestaan van een effect is duidelijk, maar aangezien het een aan een locatie gebonden steekproef betreft zijn de geschatte effecten (percentages) niet zonder meer overdraagbaar op andere woningtypes en gebieden.

In de studie van Sijtsma et al. (1996) werd 134 makelaars gevraagd naar het waardeverhogend effect van binnen- en buitenwijken groen. Makelaars schatten het waardeverhogend effect van een zeer royale hoeveelheid binnenwijken groen in de Randstad op 11,6%.

Van Leeuwen (1997) deed een woningprijsonderzoek vanuit de aanbodkant van de markt. De hoogte van de woningprijs werd bepaald bij een bepaald fictief aanbod van lokaal en regionaal groen die zij makelaars voorlegde. Hiertoe interviewde zij 380 makelaars naar de waarde van vergelijkbare woningen (2-onder-1-kap) op verschillende plekken, stedelijkheidsgraad en groensituaties. Zij komt uit op een effect van lokaal groen ("groen in de straat") van meer dan 7% op de verkoopprijs van 2-onder-1-kap woningen ten opzichte van een situatie zonder groen, in zeer sterk verstedelijkte gebieden zoals de provincie Utrecht. [Voor regionaal groen ("groen om de hoek", zoals een park of groengebied) komt zij uit op een prijseffect van 6%.] Opvallend is dat in het geval van minder verstedelijking dit prijseffect van groen veel kleiner is.

Van Leeuwen heeft ook onderzocht hoe groot dit effect zal zijn in een situatie met lokaal *plus* regionaal groen. Voor lokaal groen is een loopafstand van maximaal 400 meter genomen. Hiermee heeft zij meteen de additiviteitshypothese getoetst. Het blijkt namelijk dat enkelzijdige prijseffecten van respectievelijk lokaal en regionaal groen zonder meer bij elkaar kunnen worden opgeteld, het tweevoudige effect is zelfs groter dan de optelsom van de afzonderlijke effecten.

Voor sterk verstedelijkt Utrecht is er een effect van 10,8 procent van lokaal *plus* regionaal groen op de verkoopprijs van 2-onder-1-kap woningen ten opzichte van een situatie zonder groen. [In het geval van Wittevrouwen zou dit betekenen dat het nabij gelegen Griftpark zeker geen negatief effect heeft op de waardering van straatgroen binnen de wijk.]

Voor de duidelijkheid merken we hier op dat onze definitie van 'straatgroen' veel beperkter is dan die van 'groen' uit de hier genoemde studies. Niettemin kunnen de resultaten van deze studies vergelijkenderwijs van nut zijn.

Methoden

Er zijn zowel directe als indirecte methoden om de waardering van straatgroen te meten.

De *indirecte* methoden bepalen de waarde van straatgroen aan de hand van een waarneembare vraag naar gerelateerde individuele goederen. Een voorbeeld hiervan is 'hedonic pricing'. Deze methode geeft de woningprijs weer als functie van een aantal relevante verklarende variabelen, zoals de hoeveelheid groen in de buurt. Vervolgens wordt aangegeven welk deel van de verschillen in woningprijzen is toe te schrijven aan de aanwezigheid van groen. Een nadeel van deze methode is dat de effecten van woninggebonden factoren op de woningprijzen moeten worden weggenomen alvorens men statistisch een verband kan bepalen. Een goed alternatief is daarom het enquêteren van makelaars. Men kan gevraagd worden hoeveel een *gemiddelde* huizenkoper naar hun mening bereid is extra te betalen voor de nabijheid van straatgroen. Aan verschillende makelaars die actief zijn in Wittevrouwen, is in het kader van dit onderzoek gevraagd hoe straatgroen de woningprijs beïnvloedt.

De *directe* waarderingsmethode 'contingent valuation' gebruikt 'willingness to pay' van respondenten, voor het instandhouden of aanleggen van straatgroen, om de waarde van het collectieve goed te achterhalen. Resultaten zijn echter niet altijd betrouwbaar. Toch zal in dit rapport de 'contingent valuation' methode ook worden toegepast. In plaats van naar gehele bedragen te vragen die bewoners bereid zijn te betalen voor straatgroen, zal hen gevraagd worden hoeveel zij denken te hebben betaald als percentage van hun woningprijs en hoeveel zij bereid zijn te betalen voor een optimale hoeveelheid straatgroen als percentage van de woningprijs. Dit maakt het mogelijk om de resultaten van beide methodes te vergelijken. Een nadeel is dat deze percentages niet de totale waardering weergeven, maar dit gebeurt bij de normale 'willingness to pay' methode ook niet. Enkele nieuwe bewoners in de wijk Wittevrouwen worden in het kader van dit onderzoek hiervoor benaderd. Zij zullen meer dan 'oudere' bewoners weten hoeveel zij het groen waarderen, aangezien zij net een afweging hebben moeten maken van verschillende factoren bij het zoeken naar en kopen van een woning.

Deze twee methoden zijn ondanks hun beperkingen de beste alternatieven. Methodologische problemen, tezamen met verwachte onderzoekskosten en tijdsbeslag, weerhouden ons van grootschalig 'straat'onderzoek of van statistische analyse van gegevens van woningen. Wittevrouwen kent grote verschillen naar soorten woningen en naar straten. Daardoor is het lastig vergelijken tussen straten mét straatgroen en straten zónder. De vergelijking tussen woningprijzen van de wijk Wittevrouwen met een 'tweeling'wijk zonder straatgroen brengt weer andere problemen met zich mee. Om kort te gaan is de karakteristiek 'straatgroen' niet te isoleren, vergelijking met een min of meer gelijke wijk is dan ook geen oplossing. Een andere strategie, het bestuderen van algemene gegevens, bijvoorbeeld inzake woningprijzen in Wittevrouwen, is om dezelfde reden niet geschikt, andere zaken kunnen ook verantwoordelijk zijn voor prijsverschillen.

Onder andere ontwikkelingen buiten straatgroen die de prijzen kunnen beïnvloeden, valt onder meer de marktsituatie. Een overspannen woningmarkt beïnvloedt de prijsvorming en maakt het onmogelijk om de meerwaarde door straatgroen te meten. Daarom zal dit rapport zich enkel beroepen op de resultaten van de interviews van makelaars en van nieuwe bewoners.

Een ander voordeel van het aan zowel makelaars als bewoners vragen naar de meerprijs is dat er een beter beeld geschetst kan worden van de (financiële) voordelen van straatgroen voor de gemeente. De hypothese 'rood betaalt voor groen' is gebaseerd op het idee dat groen leidt tot een hogere taxatiewaarde, en dat dit via de onroerendzaakbelasting (OZB) extra inkomsten voor de gemeente zal genereren.

3. Onderzoeksresultaten

Indirecte methode: via makelaars

Voor de directe waarderingsmethode is zes makelaars die actief zijn in Wittevrouten, een interview afgenomen. Makelaars is gevraagd naar het effect van straatgroen aan de hand van foto's van straatgroen in de wijk Wittevrouten. De hieronder ingevoegde tabel 1 geeft een overzicht van de behaalde resultaten.

Makelaar 6 meent dat straatgroen een effect heeft op de verkoopbaarheid van een pand, maar denkt niet dat dit in percentages van de prijs is uit te drukken. Deze makelaar is buiten beschouwing gelaten bij het berekenen van het gemiddelde vanwege het ontbreken van een cijfermatig antwoord.

Tabel 1. Oordeel van makelaars over de effecten van verschillende soorten groen en van sociaal klimaat op de prijs van een woning

Makelaar	Totaal	Optimaal	Losse bak	Vaste bak	Gevel	Sociaal klimaat
1	2,5%	ontbreekt	pos of neg	1,5%	pos of neg	>5%
2	5%	10%	2,5-5%	5%	3%	5%
3	1-5%	5%	0%	5%	0%	6-7%
4	1-3%	5%	pos of neg	1-3%	0%	10-15%
5	1-5%	5%	0%	2,5%	pos of neg	10%
6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2-3%	pos of neg	1-2%
Gemiddeld	3%	6%	pos of neg	3%	pos of neg	8%

Makelaars geven gemiddeld aan dat in de wijk Wittevrouten de woningprijs 3% gestegen is als direct gevolg van straatgroen. Dit is lager dan in eerder onderzoek behaalde resultaten door Van Leeuwen, dat 7 % waardeverhoging aangeeft. Een reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat het straatgroen in de wijk Wittevrouten minder omvangrijk of van mindere kwaliteit is dan Van Leeuwen in haar studie heeft verondersteld. Verder zullen ook locatie- en populatieverschillen, en verschillen in typen woning (rijtjeshuizen in plaats van 2-onder-1 kap) een verklarende rol kunnen spelen. Makelaars geven voor Wittevrouten aan dat in het geval van een optimale situatie, er gemiddeld 6% waardeverhoging zal zijn (wat veel dichterbij het cijfer gevonden door Van Leeuwen ligt). In Wittevrouten bestaat er dus nog een groeimogelijkheid van gemiddeld 3% waardeverhoging bij een -kwalitatieve en/of kwantitatieve- uitbreiding van straatgroen.

Het effect van een enkele kleine bak is dubieus; achterblijvend onderhoud, belemmeren van lichtinval in woningen, uiterlijk van de bak en de wat rommelige uitwerking op het straatbeeld hebben een drukkende werking op de waardeverhoging. Bovendien is zoals verscheidene makelaars aangeven, het gehele straatbeeld veel belangrijker in de bepaling van de waarde van een woning dan een enkele bak geplaatst voor de woning. Het effect van verscheidene bakken bij elkaar is dus groter dan de som van de effecten van de individuele bakken.

Het effect van een grote bak is groot, gemiddeld zo'n 3%. Dit komt vooral doordat een grote bak straatbeeldbepalend is.

Het effect van gevelgroen is dubieus. Dit komt met name door het bestaan van gevelplanten die het voegwerk en daarmee de kwaliteit van de woning kunnen aantasten, en door ongemak bij passeren van straatgroen op de stoep.

Volgens alle 6 makelaars heeft het sociale klimaat een positief effect op de waarde van een woning, gemiddeld zo'n 8%. Ook geven zij aan dat zij een direct, positief verband zien tussen straatgroen en sociaal klimaat.

Directe methode: via kopers

Voor de directe waarderingsmethode zijn 5 bewoners geïnterviewd waarvan bekend was dat zij net in de wijk zijn komen wonen. De bewoners zijn allen gehuisvest in dat deel van Wittevrouwen waar de Plantenbakcommissie actief is.

Alle 5 bewoners noemden de ligging, de naam van de wijk en de gezelligheid als belangrijke redenen om naar Wittevrouwen te verhuizen; één noemde expliciet het vele groen in de straat. Iedereen ervoer het sociale klimaat in Wittevrouwen als gunstig en voor allen was dit ook een reden om zich hier te vestigen. Men denkt bovendien dat het sociale klimaat of de naam van de wijk ook in de prijs van hun woning tot uitdrukking is gekomen. Hoeveel dit is, is voor twee bewoners moeilijk te zeggen, drie bewoners noemen een effect van 5 tot 10%. Het percentage dat zij maximaal bereid zijn te betalen voor een 'optimaal' sociaal klimaat is gemiddeld 19%, hetgeen dus aanzienlijk hoger ligt dan wat zij denken feitelijk betaald te hebben.

De 5 nieuwe bewoners ervaren het straatgroen in de wijk als positief. Men vindt bij straatgroen vooral de variatie en de verzorgdheid belangrijk. Zij denken ook dat indirect, via het totaalbeeld, het straatgroen een reden was om zich hier te vestigen. Men denkt gemiddeld dat het straatgroen tot een 3,75 procent waardeverhoging heeft geleid. Zij zijn bereid 4 procent te betalen voor een optimale groenhoeveelheid. Allen denken ook dat er een relatie is tussen het straatgroen en het sociale klimaat.

4. Baten en kosten

Baten voor de gemeente

Het concept "rood betaald voor groen" is afhankelijk van het bestaan van de onroerende zaakbelasting (OZB) belasting. Deze belasting wordt geheven op basis van de Wet Onroerende Zaakbelasting (WOZ) en de in het kader van deze wet bepaalde WOZ-waarde van een woning. De belasting wordt opgelegd aan eigenaren en gebruikers van onroerende zaken. De hoogte van de OZB wordt vastgesteld op grond van de waarde in het economische verkeer; de huidige peildatum, voor 2004, is 1 januari 1999. Bij het taxeren van een woning neemt de gemeente de marktwaarde van overeenkomende woningen in beschouwing. Het is dus acceptabel om te stellen dat over het geheel genomen de taxatie van de gemeente overeenkomt met de werkelijke waarde van de woning in de markt. Waardeverhogende ontwikkelingen zullen dus (met vertraging) tot uitdrukking komen in de hoogte van het OZB-bedrag.

Met ingang van 1 januari 2004 is het eigenarendeel van de OZB € 3,43 per € 2.268 van de waarde van de woning. De gebruikersheffing is € 2,75 per € 2.268.

De OZB lijkt de laatste tijd voor haar voortbestaan te moeten vrezen. Er zijn plannen om het gebruikersdeel van de OZB belasting af te schaffen, en de groei van het eigenarendeel aan banden te leggen. Deze plannen zijn echter tot tenminste 2006 uitgesteld.

Voor het berekenen van de meeropbrengst aan OZB, toe te rekenen aan Wittevrouwen over het jaar 2004, is verondersteld dat 40% van het aantal woningen stijgt in waarde als gevolg van straatgroen.

Tabel 2. Gegevens meeropbrengst OZB Wittevrouwen - 2004

Aantal woningen	2.630
Gemiddelde marktprijs per woning	215.000
Stijging prijs woning door 'groen' – procentueel*	0,03
Stijging prijs woning door 'groen' – bedrag*	6.262
Prijsstijging voor deel (40%) van de woningen	0,4
OZB gebruikersdeel per € 2.268	2,75
OZB eigenarendeel per € 2.268	3,43
Meeropbrengst OZB	17.950

* Prijsstijging door 'groen' zit in de prijs van de woning. Daardoor valt het 'groen'-bedrag iets lager uit dan 3% van 215.000 (= 6.450), te weten: $(215.000 / 1,03) \times 0,03 = 6.262$.

Meeropbrengst OZB = $2.630 \times 6.262 \times 0,4 \times [(2,75 + 3,43) / 2.268] = 17.950$.

Straatgroen levert de gemeente voor het jaar 2004 -afgerond- circa € 18.000 aan extra OZB op. Daarvan is -afgerond- € 8.000 toe te schrijven aan het gebruikersdeel, € 10.000 aan het eigenarendeel.

Waardering Bewoners

De geïnterviewde bewoners hebben aangegeven dat zij straatgroen positief waarderen. Hoe groot deze waardering precies is, is moeilijker te achterhalen. Men kan die waardering niet zomaar gelijk stellen aan de stijgende werking van straatgroen op de woningprijs. De 5 nieuwe bewoners is gevraagd hoeveel zij bereid zijn te betalen voor straatgroen in termen van de woningprijs.

Bewoners geven gemiddeld aan dat zij bereid zijn 4 procent te betalen voor een optimale hoeveelheid straatgroen. Voor de huidige, sub-optimale situatie ligt het op 3,75%. Vanwege de kleine steekproef, en het feit dat straatgroen vaak niet optimaal is, stellen wij dit naar beneden bij. Voor de waardering van het huidige straatgroen houden we daarom 3% aan. We veronderstellen dat zowel huurders en kopers dezelfde waardering hebben voor straatgroen. Bij deze 3% gaat het hier niet om het bedrag dat de woningprijs stijgt als gevolg van straatgroen, maar om het bedrag dat bewoners bereid zijn te betalen voor straatgroen. Het is dus een fictief, niet uitgegeven, bedrag, dat de waardering als 'willingness to pay' voor straatgroen weergeeft. [Dit bedrag is niet in de prijs van een woning inbegrepen maar komt er als het ware bovenop.]

Navraag bij de gemeente Utrecht heeft geleerd dat er in de wijk Wittevrouwen 2.630 woningen zijn, waarvan circa 40% goed in het straatgroen zit. De gemiddelde waarde van een woning in Wittevrouwen bedraagt € 215.000 (2004). Men kan de totale 'willingness to pay' voor straatgroen (uitgaande van een waardering van 3% van de waarde van de woning) beschrijven als het aantal woningen maal het bedrag per woning. In cijfers: $(0,4 \times 2.630) \times (0,03 \times 215.000) = € 6.785.400$. Deze 'willingness to pay' is te zien als een eenmalige uitgave die zijn vruchten afwerpt gedurende de gehele verblijfsduur in de woning. Bij een op basis van gemeentegegevens geschatte verblijfsduur van 8 jaar is de aan een jaar toe te rekenen 'willingness to pay': $€ 6.785.400/8 = € 848.175$.

Vanwege het inkomenseffect zullen personen in hogere inkomensgroepen over het algemeen bereid zijn om een relatief hoger bedrag aan groen uit te geven dan personen in de lagere inkomensgroepen. Niet alleen zal dit effect hebben voor de 'willingness to pay' methode, het betekent ook dat de resultaten voor de wijk Wittevrouwen niet zonder meer op andere situaties te projecteren zijn. Wat dat betreft is waardering in geldtermen niet altijd geheel objectief of kwantitatief, maar wel een indicatie van het belang dat men hecht aan straatgroen.

Zorgbereidheid

Dat de individuele waardering voor straatgroen nog groot is voor een collectief goed blijkt uit de zorgbereidheid van de bewoners. De waardering van een goed kan immers ook uitgedrukt worden in zorgbereidheid. Een aantal mensen in de wijk heeft zich aangemeld bij de Plantenbakcommissie Wittevrouwen en verzorgt vrijwillig het straatgroen. We hebben een poging gedaan om de waarde te achterhalen van de tijd die de bewoners steken in het zorgen voor straatgroen.

Er zijn circa 150 bewoners die voor plantenbakken zorgen. Deze wijkbewoners besteden ongeveer 2 dagen van 8 uur per jaar aan het verzorgen van straatgroen. Bij elkaar is dat: $150 \times 2 = 300$ dagen per jaar. De Plantenbakcommissie zelf besteedt ongeveer 6 dagen per jaar. In totaal: 306 dagen. Bij een gemiddeld inkomen in Wittevrouwen van € 26.300 en een aantal van 250 betaalde dagen per jaar is de inzet aan tijd te waarderen op: $(306/250) \times 26.300 = € 32.190$ (afgerond).

Daarnaast besteden de mensen zelf per persoon naar schatting ongeveer € 5 per jaar aan beplanting en water. In totaal is dat € 750 per jaar.

Deze zorgbereidheid is een extra indicator dat bewoners veel belang hechten aan straatgroen. Bovendien heeft deze zorgbereidheid een drukkende werking op de kosten voor de gemeente.

Kosten voor de gemeente

De door de gemeente Utrecht voor Wittevrouwen gemaakte kosten hebben betrekking op: de losse bakken (oppervlakte per stuk 1 m²) en de vaste bakken. Op basis van door een deskundige van de gemeente verstrekte cijfers zijn de kosten als volgt te bepalen.

- *Losse bakken*

Bij een aantal van 76 losse bakken, met een aanschafwaarde (inclusief beplanting) van € 550 en een levensduur van 12 jaar, zijn de jaarkosten ervan: $76 \times 550/12 = € 3.480$ (afgerond). Daarnaast worden jaarlijkse verwijderkosten gemaakt ter grootte van € 125 per verwijderde bak; dat komt overeen met: $76/12 \times 125 = € 790$ (afgerond).

- *Vaste bakken*

Bij een aantal van 63 vaste bakken, met een aanschafwaarde (inclusief beplanting) van € 3.500 en een levensduur van 25 jaar, zijn de jaarkosten ervan: $63 \times 3.500/25 = € 8.820$.

De kosten van door de gemeente via de Plantenbakcommissie voor losse en vaste bakken verstrekte planten belopen € 700 per jaar.

Totaal kosten voor de gemeente van straatgroen in Wittevrouwen:
 $3.480 + 790 + 8.820 + 700 = € 13.790$.

De gemeente Utrecht maakt naast de kosten voor losse en vaste bakken nog andere kosten met betrekking tot 'groen' in Wittevrouwen en andere straatbeeldbepalende factoren. Denk aan de kosten van aanplant, onderhoud en verwijdering van bomen en van straatmeubilair (banken, fietsenrekken, paaltjes) en straatonderhoud (herinrichting, herbestrating, onkruid borstelen, opruimen zwerfvuil). De andere kosten bedragen een meervoud van die van de plantenbakken en hebben, gezien vanuit dit onderzoek, betrekking op het kader waarbinnen het straatgroen wordt gewaardeerd. Dit kader en de daarmee verbonden kosten hebben we in dit onderzoek als gegeven verondersteld en daarom buiten beschouwing gelaten.

5. Afweging baten/kosten

Eerder in het rapport zijn twee soorten waarderingsmethoden genoemd: directe en indirecte. Daarvan heeft de in dit onderzoek toegepaste directe methode via bepaling van de 'willingness to pay' van (nieuwe) bewoners een meer economisch-theoretisch karakter. De indirecte methode, via schattingen van in de wijk actieve makelaars en op basis daarvan afgeleide effecten voor de gemeentelijke OZB-opbrengsten, is meer financieel-praktisch van aard. Hoe valt de afweging van baten en kosten, met betrekking tot Wittevrouwen en het jaar 2004, volgens beide methoden uit?

Waardering bewoners/kosten gemeente

Toepassing van de *'bewoners'-methode* levert aan 'willingness to pay' een jaarbedrag op van € 848.175.

Naast de 'willingness to pay', en los daarvan, zijn aan bewoners kosten toe te schrijven plus door bewoners gedane uitgaven, te weten: € 32.190 (waarde bestede uren), + € 750 (uitgaven aan plantmateriaal en water).

De totale kosten van straatgroen (gevelgroen, losse en vaste bakken) in Wittevrouwen, welke voor het jaar 2004 ten laste komen van de gemeente Utrecht, bedragen € 13.790.

De afweging laat zien dat bewoners, aan de ene kant van de markt, voor straatgroen in de bestaande situatie veel meer over zeggen te hebben dan de gemeente, aan de andere kant van de markt, aan kosten maakt. De economisch-theoretische achtergronden van de *'bewoners'-methode* kunnen leiden tot de conclusie dat de gemeente nog veel meer aan straatgroen kan doen tot het evenwicht tussen beide kanten van de markt is bereikt. Veel meer straatgroen laat overigens de waarde van de 3 bewoners-factoren ('willingness to pay', bestede uren, uitgaven) niet ongemoeid, en kan er bijvoorbeeld toe leiden dat de 'willingness to pay' afneemt (zelfs negatief wordt in geval van een overmaat aan slecht onderhouden, weinig gevarieerd straatgroen).

Inkomsten gemeente/kosten gemeente

Bij toepassing van de *'makelaars'-methode* worden voor de gemeente de mééropbrengsten (baten) aan OZB-belasting afgewogen tegen de door de gemeente gemaakte kosten. De baten ter grootte van € 17.950 wegen ruimschoots op tegen de kosten ter grootte van € 13.790. De financieel-praktische achtergronden van de *'makelaars'-methode* kunnen tot de conclusie leiden dat de gemeente meer kosten voor straatgroen in Wittevrouwen kan maken, en daarbij zo ver kan gaan tot voor haar het evenwicht tussen inkomsten en kosten is bereikt.

De gemeente kan verder gaan, wat betekent meer kosten dan opbrengsten, zo lang de 'willingness to pay' maar positief is; bewoners stellen straatgroen dan nog steeds op prijs.

Hoewel beide methoden heel verschillend van aard zijn, leiden ze toch tot enigszins vergelijkbare uitkomsten: meer baten (waardering; inkomsten) dan kosten.

Ondanks de positieve afweging zijn er toch **kanttekeningen** die gemaakt moeten worden.

- In dit rapport zijn alleen de directe effecten van straatgroen op de woningprijs berekend. Zowel makelaars als bewoners geven aan dat straatgroen echter ook een indirect effect heeft (via een verbeterd sociaal klimaat). Dit betekent dat in werkelijkheid de OZB inkomsten door straatgroen nog hoger kunnen zijn.
- Vanwege onderzoeksopzet en onderzoeksomvang heeft het onderzoek een duidelijk oriënterend karakter. De onderzoeksresultaten, gebaseerd op het verwerken van antwoorden van aan 6 makelaars en 5 nieuwe bewoners gestelde vragen, zijn niet meer dan indicatief van aard.
- Baten en kosten hebben in dit onderzoek alleen betrekking op straatgroen (zonder op zichzelf staande bomen). Andere factoren die de prijsvorming van woningen, en daarmee de OZB-opbrengst voor de gemeente, beïnvloeden zijn buiten beschouwing gelaten. Denk in dit verband onder meer aan de gemeentelijke kosten voor onderhoud van infrastructuur en criminaliteitsbestrijding. En aan de gevolgen van aanleg, beheer en onderhoud van straatgroen door Wittevrouwen-bewoners op het sociale klimaat in de wijk met daarmee verbonden mogelijk lagere gemeentelijke kosten voor onderhoud van infrastructuur en criminaliteitsbestrijding.
- De resultaten betreffen een momentopname. Voor jaren vóór 2004 zullen de cijfers anders uitvallen. Andere OZB-tarieven, andere kosten, andere waardering door makelaars en bewoners. Desondanks zal de afweging voor die jaren naar verwachting net als voor 2004 een positief saldo laten zien.

Voor jaren ná 2004 liggen de cijfers uiteraard ook anders maar kan ook de afweging anders uitvallen indien het gebruikersdeel van de OZB wordt afgeschaft. Bovendien is het heel goed mogelijk dat behoeftes met de tijd veranderen.

- Het onderzoek heeft alleen betrekking gehad op Wittevrouwen. Baten en kosten met de afweging ervan zijn wijkgebonden en niet zomaar te projecteren op andere situaties of wijken.
- Een positieve afweging van baten en kosten veronderstelt straatgroen, planten plus bakken, van enig omvang en kwaliteit. Veel minder straatgroen, slecht onderhouden planten en bakken kunnen snel leiden tot een negatief effect op de woningprijs en dus tot een negatieve afweging.
- De afweging van baten en kosten kan (nog) beter uitvallen als het straatgroen optimaal is. Hoewel uit het onderzoek niet duidelijk geworden is wat optimaal straatgroen precies is, denken wij daarbij aan meer en nog beter onderhouden straatgroen (in bakken) en aan straatgroen op nog meer plaatsen in de wijk.
- Ook zullen resultaten veranderen als straatgroen niet schaars meer is. De ervaringen van makelaars hebben betrekking op de huidige woningmarkt. Als veel meer groen wordt aangelegd, en groen dus een minder schaars goed wordt, zal het effect op de prijsvorming van woningen afnemen. Dit betekent echter niet noodzakelijk dat de waardering voor groen op zich afneemt.

- Aangezien de ruimte schaars is, moeten er keuzes gemaakt worden. Keuzes die niet gaan om wel straatgroen of geen straatgroen, maar om straatgroen of iets anders. Wittevrouwen heeft bijvoorbeeld een parkeerproblematiek. Als straatgroen naar de mening van bewoners en makelaars duidelijk ten koste gaat van het aantal parkeerplaatsen, kan dit problemen opleveren en eventueel zelfs doorwerken in lagere woningprijzen. Het kan ook zo zijn dat meer straatgroen simpelweg niet mogelijk is door dit gebrek aan ruimte (de stoep mag niet verloren gaan). Een andere kwestie die (sommige soorten straatgroen) kan belemmeren is de aanwezigheid van leidingen onder de grond. Grenzen aan straatgroen dus.

Conclusies

Straatgroen in Wittevrouwen op zich wordt meer gewaardeerd door bewoners dan het de gemeente kost. Er is dus zeker geen sprake van overbesteding door de gemeente. Ook is duidelijk geworden dat straatgroen een positief verband heeft met het sociale klimaat. Het bevorderen van straatgroen door de gemeente Utrecht is om die redenen wenselijk. Doordat een deel van de waardering van bewoners wordt omgezet in hogere woningprijzen, zal dit ook leiden tot hogere inkomsten aan de kant van de gemeente. Dit is een goed voorbeeld waar gebruikers van een collectief goed er ook (indirect) voor betalen. Een deel van de kosten van straatgroen hoeft dus niet van de gemeente of het collectieve belastinggeld te komen, maar wordt door bewoners betaald via hogere OZB afdrachten en eigen investeringen in geld en tijd. Doordat 'het straatgroen' door de Plantenbakcommissie wordt georganiseerd scheelt dit de gemeente coördinatie-uitgaven. Echter vanwege het collectieve karakter van straatgroen is het niet mogelijk de optimale hoeveelheid te bereiken alleen via particulier initiatief.

Een groot deel van de gemeentelijke uitgaven wordt weer terugverdiend. Dit moet echter niet het doel zijn van de uitgaven, het moet slechts gezien worden als een indicatie van het belang van straatgroen. De inkomsten worden ook enkel gegenereerd *omdat* straatgroen een schaars goed is.

Advies

Het beste resultaat wordt behaald als de gemeente investeert in grote bakken met veel variatie aan groen. Bovendien vaart de gemeente er wel bij om dit te doen in samenspraak met bewoners. Zo verzekert de gemeente zichzelf van meer gewaardeerd beleid en van een hoger batig 'straatgroen'-saldo. Verder kan de gemeente, samen met bewoners, op zoek gaan naar het optimale straatgroen.

Literatuur

Sijtsma, F. J., T.M. Stelder, J.P. Elhorst, J. Oosterhaven en D. Strijker (1996). *Ruimte te over, ruimte tekort*. Groningen, Stichting Ruimtelijke Economie Groningen, REG-publicatie 12.

A.T. Fennema, E.R. Veeneklaas, J. Vreke, (1996) *Meerwaarde woningen door nabijheid groen*, Stedebouw & Ruimtelijke Ordening, nr 3

J. Luttik, M. Zijlstra (1997), *Woongenot heeft een prijs*, Dienst Landbouwkundig Onderzoek, Staring Centrum, Wageningen

M.G.A. van Leeuwen (1997), *De meerwaarde van groen voor wonen, een regionale analyse*, Landbouw-Economische Instituut, Den Haag

Bestuursinformatie; Gemeente Utrecht, *Wijkenmonitor 2002*, Utrecht, 2002

Gegevens geïnterviewde makelaars

Beumer garantiemakelaars
Nachtegaalstraat 77
3581 AE Utrecht
030-2311000

Eelman + Nienhuys makelaardij o.g.
Nachtegaalstraat 3
3581 AA Utrecht
030-2323010

de Keizer makelaarsgroep
Biltstraat 24
3572 BB Utrecht
030-2759049

Makelaardij Van Doorn BV
Poortstraat 49
3572 HC Utrecht
030-2769000

Makelaardij Utrecht
Burgemeester Reigerstraat 65
3581 KN Utrecht
030-2332132

Scherrenberg Makelaardij
Biltstraat 67
3572 AH Utrecht
030-2192680

Vragenlijst bewoners

Introductie

In de wijk Wittevrouwen zijn door de gemeente in de loop van de jaren circa 75 verplaatsbare plantenbakken (klein) geplaatst. Daarnaast is er een kleiner aantal niet-verplaatsbare bakken (groot) aangelegd. Het verzorgen van de planten in de plantenbakken gebeurt door de bewoners zelf, onder coördinatie van de Plantenbakcommissie Wittevrouwen. De gemeente zorgt voor plaatsing en onderhoud van de bakken (constructie), en draagt voor een groot deel de kosten van het plantmateriaal. Naast de planten in de plantenbakken verzorgen de betrokken bewoners ook nog vaak gevelgroen.

Doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de effecten van straatgroen (en in het bijzonder de plantenbakken) voor de wijk Wittevrouwen, en hoe deze effecten direct, en indirect (via een verbeterd sociaal klimaat), resulteren in hogere prijzen van woningen.

1. Wat waren de redenen voor u om naar de wijk Wittevrouwen te verhuizen?
2. Ervaart u het sociale klimaat in de wijk Wittevrouwen als gunstig?
3. Heeft dit klimaat invloed gehad op de beslissing u hier te vestigen?
4. Denkt u dat het sociale klimaat in de prijs van uw woning tot uitdrukking is gekomen? Zo ja, hoeveel procent van de koopprijs denkt u dat veroorzaakt is door het sociale klimaat?
5. Hoeveel procent van de totaalprijs van een huis zou u bereid zijn om maximaal te betalen voor een goed sociaal klimaat?
6. Hoe ervaart u het straatgroen in de wijk Wittevrouwen?
7. Heeft groen invloed gehad op de beslissing u hier te vestigen?
8. Denkt u dat straatgroen in de prijs van uw woning tot uitdrukking is gekomen? Zo ja, hoeveel procent van de koopprijs denkt u dat veroorzaakt is door het groen?
9. Hoeveel procent van de totaalprijs zou u bereid zijn maximaal te betalen voor een optimale hoeveelheid mooi straatgroen?
10. Wat ervaart u als mooi straatgroen?

Vragenlijst makelaars

Introductie

Deze vragenlijst wordt u voorgelegd in het kader van een onderzoek naar de effecten van straatgroen op de woon- en leefsituatie voor de wijk Wittevrouten. Het onderzoek wordt uitgevoerd op verzoek van de Plantenbakcommissie Wittevrouten. Uw mening inzake deze kwestie wordt zeer op prijs gesteld.

In de wijk Wittevrouten, gelegen tussen Biltstraat, Biltse Grift, Kleine Singel en Wittevroutensingel, zijn door de gemeente in de loop van de jaren circa 75 verplaatsbare plantenbakken (klein) geplaatst. Daarnaast is er een kleiner aantal niet-verplaatsbare bakken (groot) aangelegd. Het verzorgen van de planten in de plantenbakken gebeurt door de bewoners zelf, onder coördinatie van de Plantenbakcommissie Wittevrouten. De gemeente zorgt voor plaatsing en onderhoud van de bakken (constructie), en draagt voor een groot deel de kosten van het plantmateriaal. Naast de planten in de plantenbakken verzorgen de betrokken bewoners ook nog vaak gevelgroen.

Doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de effecten van straatgroen (en in het bijzonder de plantenbakken) voor de wijk Wittevrouten, en hoe deze effecten direct, en indirect (via een verbeterd sociaal klimaat), resulteren in hogere prijzen van woningen.

1. Hoe schat u de huizenmarktsituatie in Utrecht op dit moment in, en hoe de situatie in de wijk Wittevrouten?
2. Heeft het totaal aan straatgroen een effect op de prijs van een huis in de wijk Wittevrouten? Zo ja, hoeveel zal dat dan zijn?
3. Hoeveel procent waardeinstijging kan er maximaal zijn, dus in geval van een optimale groensituatie?
4. Zal meerwaarde inderdaad voorkomen in de vorm van een percentage van de huizenprijs? Of eerder als een vast bedrag?
5. Er van uitgaand dat er huizen zijn met een plantenbak voor het huis, kan dan worden aangegeven met hoeveel procent een huis met een bak meer waard is dan zonder? En wat zal dit betekenen voor omliggende huizen?
6. Welke invloed heeft een grote plantenbak, die niet direct gekoppeld is aan een bepaalde woning, naar schatting op de marktwaarde van nabij gelegen huizen? Op hoeveel huizen zal dit invloed hebben?
7. Is gevelgroen van invloed op de waarde van een woning? Zo ja, hoeveel?
8. Heeft Wittevrouten een gunstig sociaal klimaat? Zo ja, wat is daar naar schatting de invloed van op het gemiddelde prijsniveau van de huizen?
9. Wat merkt u van de samenhang tussen straatgroen en het sociale klimaat in de wijk?