

Wonen

Bereken bouw nieuwe wijken anders

Gemeenten schrappen op grote schaal in de groene, blauwe en sociale voorzieningen in nieuwe wijken (Voorpagina, 21 februari). Wat er op de tekentafel nog als een kwalitatief hoogwaardig plan uitziet, heeft op de rekestafel een tekort op de grond- en vastgoedexploitatie. De oplossing voor dit tekort lijkt simpel: schrap wat overbodige luxes, want die kosten toch alleen maar geld.

Dit is economisch gezien een denkfout: investeren in voorzieningen kost weliswaar geld, maar

levert ook veel geld op. Helaas worden de baten van groene, blauwe en sociale voorzieningen in de exploitatieberekeningen niet meegenomen. Daardoor lijkt het financieel aantrekkelijk deze voorzieningen te schrappen, terwijl economisch gezien het tegendeel het geval is.

Om welke vergeten baten gaat het dan? In essentie gaat het om baten die wel aan de gemeente en haar inwoners, maar niet altijd specifiek aan het grondbedrijf of de projectontwikkelaar toevallen. Zo kan extra groen niet alleen ba-

ten in de vorm van hogere vastgoedprijzen, maar - door schone- re lucht - ook leiden tot forse besparingen op gemeentelijke gezondheidsuitgaven. Blauwe voorzieningen geven een verminderde kans op wateroverlast. Sociale voorzieningen brengen een veelheid aan baten voort. Zo zorgt een kwalitatief hoogwaardige inrichting van een wijk, met een goed georganiseerd beheer van de openbare ruimte, voor binding met de wijk. Dit leidt tot een daling van het aantal verhuisbewegingen, en tot minder leeg-

stand en (dure) verpaupering. Daarnaast leiden voorzieningen dichtbij huis tot reistijdwinst, een belangrijke baat die in verkeers- en vervoerstudies wel altijd berekend wordt. De oplossing voor het achterwege blijven van investeringen in voorzieningen en het beheer ervan, is dan ook heel eenvoudig: pak het probleem aan bij de oorzaak, stap over op een completere rekenmethode.

Elisabeth Ruijgrok

De auteur is adviseur omgevingseconomie bij ingenieursbureau Witteveen+Bos.

