



Nieuw groenfonds op het gebied van kwaliteit, beheer en duurzaamheid

Gemeente Alphen aan den Rijn ontwikkelt businesscase met tienjarig terugverdienmodel voor dak- en gevelgroen

Alphen aan den Rijn werkt samen met groen- en watermanagementexperts aan een businesscase op het gebied van dak- en gevelgroen. De gemeente gaat deze toetsen bij vastgoedeigenaren. Hiermee wil ze flink vergroenen om zo de doelen van het masterplan Groen-Blauw te halen.

Auteur: Karlijn Raats



De Klimaatschatter heeft een potentiële klimaatschade van €409 miljoen berekend

‘Willen we een serieus oppervlak vergroenen, dan zullen we dat samen met de vastgoedpartijen moeten doen, omdat er nog ontelbare vierkante meters onontgonnen plat dak zijn.’ Door middel van grootschalige vergroening van het centrum wil de gemeente de binnenstad in langdurige droge en hete periodes afkoelen.

‘Binnen de openbare ruimte hebben straten ruimte nodig voor verkeer en transport, pleinen met straatmeubilair en wandel- en fietspaden. Binnensteden zijn bovendien compacter geworden’, legt Kervezee uit. ‘We proberen open ruimte te vinden voor groen, maar dat is een klein percentage van het totale oppervlak dat nodig is. Het is onvoldoende om hittestress effectief tegen te gaan en om de stad af te koelen. Wat een stad wel in overvloed heeft, zijn gevels en daken. Als je een pand met de juiste beplanting vergroent, zorgt het groen voor verdamping. Het koelt de stad en het pand af en in de winter zorgt het voor meer isolatie. Daarmee neemt de leefbaarheid in de stad toe, wat resulteert in gezondere mensen en een hogere arbeidsproductiviteit. Groen oogt bovendien mooi, is uitnodigend en trekt mensen aan. Daarmee draagt het bij aan meer sociale contacten. Daarnaast heeft het allerlei andere maatschappelijke voordelen, zoals de opname van fijnstof en verhoogt het de biodiversiteit.

Watermanagement

Door middel van de Klimaatschadeschatter heeft de gemeente in beeld laten brengen wat de maatschappelijke schade de komende jaren bedraagt als de gemeente niets onderneemt. Kervezee: ‘Voor de stad Alphen aan den Rijn leidt dit in de periode 2018 – 2050 tot een totale potentiële schade van €409 miljoen, alleen al als gevolg van hitte, wateroverlast en droogte. Kortom, het is cruciaal om nu te investeren in het beperken en voorkomen van deze schade. De ambitie is om het centrum binnen vier jaar grotendeels klimaatadaptief, vitaal en gezond te maken. Het Masterplan Groen-Blauw Alphen aan den Rijn vormt de basis om daarmee aan het werk te gaan. Het Groenfonds van de gemeente faciliteert hierbij

zowel de pilotprojecten als de vergroening door vastgoedeigenaren.’

Kervezee: ‘Het watermanagementsysteem voor het groenonderhoud vormt daarbij de belangrijkste basis voor het duurzaam onderhoud. Zonder water kan de aanplant niet blijven leven, laat staan water verdampen om de stad af te koelen.’ Maar drogere zomers zorgen ervoor dat stedelijke gebieden steeds vaker te maken hebben met watertekorten. Intense neerslag zorgt aan de andere kant voor wateroverlast, waarbij de riolering zware regenbuien steeds lastiger kan verwerken. Omdat de Lage Zijde in het stadshart lager ligt dan de Oude Rijn is er een continue dreiging van wateroverlast.

Kervezee: ‘Een circulair watermanagementsysteem biedt hiervoor een oplossing door overschotten van hemelwater op te vangen en voor een langere tijd vast te houden voor later hergebruik. Dit zorgt er ook voor dat niet alleen de gemeente, maar ook vastgoedpartijen hun groen goed kunnen onderhouden. Het is niet alleen een vereiste voor de vergroening, maar het ontlast ook de private partijen door hun kosten te drukken.

Onderbouwing met een businesscase

Alles bevindt zich nog in de planfase, maar Kervezee licht een tipje van de sluier op. ‘Als alle pandeigenaren het pand vergroenen, dragen ze bij aan diverse maatschappelijke baten. Collectieve baathouders zijn bijvoorbeeld het Hoogheemraadschap. Dit hoeft minder water af te voeren, want het wordt vastgehouden. Andere voorbeelden zijn verzekeraars (mensen zijn minder vaak ziek in een vergroende omgeving) en gemeenten (de stad wordt aantrekkelijker en groen triggert een actief werk- en ondernemersklimaat).’

Er moeten twee kanttekeningen worden geplaatst. De panden zijn particulier bezit en de pandeigenaar vraagt zich af wat hij ermee opschiet. Hij wil wat terugzien van zijn investering in groen. Daarom heeft de gemeente een businesscase gemaakt om te bespreken met

Masterplan Groen-Blauw Stadshart

Gemeenten hebben vaak stimuleringsmaatregelen zoals belastingvoordelen of subsidies tot hun beschikking. Daarnaast heeft Alphen aan den Rijn een masterplan ontwikkeld, dat zich richt op vijf transitiepijlers: gezondheid, groen, blauw, energietransitie, en mobiliteit (duurzame stadslogistiek). Om op te schalen begint Alphen aan den Rijn een samenwerking met private partijen.

Ron Kervezee, programmaleider Publiek-Private Samenwerking (PPS) binnen het project Groen-Blauw Stadshart van Alphen aan den Rijn:

‘Een asfaltdak moet je drie keer zo vaak vervangen als een groen dak’

pandeigenaren in het centrum. Dat gebeurt in november. ‘We tonen in deze businesscase aan hoe vergroening geld kan opleveren’, zegt Kervezee. Als pandeigenaren zich kunnen vinden in de businesscase kan de gemeente mogelijk meer pandeigenaren motiveren om hun daken en gevels te vergroenen.

Kervezee: ‘Panden met dak- of gevelgroen zijn in hete periodes minder warm van binnen. Dat is voor hun huurders prettig en het scheelt aan elektriciteit voor de airco. In de winter is het pand geïsoleerd, wat resulteert in lagere stook- en gaskosten. Voor de gemeente is het reduceren van stookkosten interessant omdat er minder CO₂-uitstoot plaatsvindt. Zonnepanelen die eventueel op het dak worden aangebracht, leveren door de koeling van planten ook een hoger rendement op. Zonnepanelen leveren sowieso energie en een investering wordt binnen enkele jaren terugverdiend. Indien de elektronica door dak- en gevelgroen gekoeld wordt, presteren de zonnepanelen nog beter en gaat de opbrengst verder omhoog.’

Ook qua onderhoud zitten er voordelen aan een groen dak. ‘Een asfaltdak moet je drie keer zo vaak vervangen als een groen dak, dus de lineaire afschrijving verloopt over een veel langere termijn. Een groen dak levert ook minder schade op, omdat daar minder op gelopen wordt. Hierdoor zouden de bedragen van verzekeringspremies naar beneden kunnen. Als meerdere pandeigenaren hun daken en gevels vergroenen, worden panden waarschijnlijk meer waard – zeker als de hele straat meedoet. Daardoor stijgt ook de WOZ-waarde. Kortom: al met al heeft onze businesscase uitgewezen dat een pandeigenaar die in dak- en gevelgroen investeert in minder dan tien jaar zijn investering heeft terugverdiend.’

Green as a service

Als pandeigenaren gemotiveerd zijn, zouden ze kunnen gaan investeren. Dat kan uit eigen zak of door te lenen. Banken verstrekken echter geen leningen voor investeringen in dak- en gevelgroen. Alphen aan den Rijn denkt daarom aan de oprichting van een groenfonds, aldus Kervezee. Hierbij kunnen investerende pand-

Stad verkoelen met daken en gevels

Kervezee: ‘Alleen de openbare ruimte vergroenen, is niet genoeg. Het vergroenen van gevels en daken van privaat vastgoed is het belangrijkste onderdeel bij het tot stand brengen van een klimaatadaptieve, gezonde, economisch vitale stad. Vanaf het begin zijn de private partners uit het centrum betrokken bij het proces. Daarnaast spreekt de gemeente met individuele vastgoedeigenaren, winkeliers en inwoners. Ook zijn andere organisaties betrokken, waaronder het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Greenport Boskoop, NL Greenlabel, de TU Delft, Van Ginkel Groep, Acaciawater, Fieldfactors, Mastop installatietechniek en Broere berekening. Daarnaast neemt de gemeente met andere gemeenten, kennisinstituten en marktpartijen deel aan het topsectorproject ‘Klimaatrobuuste en groene stad’. De gemeente is lid van het platform ‘De Groene Stad’ en neemt deel aan het Europese Urbactproject ‘Healthy Cities’. Alle partijen die een rol spelen bij het vergroeningsproces moeten er constant bij betrokken worden.’ Een van de onderzoeken waaraan de gemeente meewerkt, is het zoeken naar geschikt plantmateriaal voor dak- en gevelgroen. Hierbij wordt onderzocht welke planten het beste en meest verdampen. ‘Sedum en grassen kunnen goed tegen droogte en hitte, maar houden vocht vast. Mossen zijn wel geschikt’, aldus Kervezee.

eigenaren tegen gunstige voorwaarden een lening voor tien jaar krijgen. ‘We pakken dat op binnen wat wij “Green as a service” willen noemen: een groenfonds voor de financiële kant van het verhaal, met daarnaast een groencommissie van experts, gemeentemensen en bewoners. Zij adviseren het bestuur van het groenfonds op het gebied van kwaliteit, beheer en duurzaamheid. Als gemeente zien we graag dat er bij de aanleg tien jaar onderhoud in het contract wordt opgenomen, zodat de continuïteit en de kwaliteit van het dak- en gevelgroen geborgd zijn.’



BE SOCIAL
Scan, lees & deel!