

De economische waardering van metropolitane open ruimte; 3 regionale hedonische prijsanalyses in de Randstad

Jasper Dekkers & Eric Koomen
Afdeling Ruimtelijke Economie/SPINlab
Vrije Universiteit Amsterdam
De Boelelaan 1105
1081 HV Amsterdam
tel. 020 5986125
email jdekkers@feweb.vu.nl

De laatste jaren neemt de aandacht voor de negatieve invloed van de mens op zijn natuurlijke omgeving enorm toe. Overheden hebben moeite om economisch beleid beleid te ontwikkelen dat een duurzame groei van het stedelijk gebied combineert met de bescherming van natuur en open ruimte. Om de zorg voor open ruimte in stedelijke planning effectief te kunnen incorporeren, is een kwantitatieve waardering van deze ruimte noodzakelijk. Een dergelijke waardering kan beleidsmakers helpen om hun beslissingen te verbeteren en om de voor- en nadelen van diverse planningsalternatieven beter tegen elkaar af te wegen. Het is van belang hierbij zowel de harde als de zachtere baten en lasten mee te nemen. De economische literatuur leert dat de mens behoefte heeft aan open ruimte en natuurgebieden voor recreatieve doeleinden. De nabijheid van open ruimte verbetert de leefcondities in het stedelijk gebied en het menselijk welbevinden.

Dit onderzoek beschrijft met behulp van een hedonisch model van huizenprijzen welke waarde mensen hechten aan de aanwezigheid c.q. nabijheid van open ruimte in hun leefomgeving. De analyse wordt ondersteund door het gebruik van Geografische Informatie Systemen (GIS). We presenteren drie regionale Nederlandse case studies in de Randstad. In alle drie de studies onderscheiden we open ruimte op drie verschillende schaalniveau's, uiteenlopend van zicht op lokaal groen tot en met de nabijheid van grote stukken regionale open ruimte voor recreatieve doeleinden.

Op basis van ons onderzoek concluderen we dat de aanwezigheid van lokale open ruimte een significant positieve bijdrage levert aan huizenprijzen. Deze toegevoegde waarde neemt af tot nul bij een afstand van ongeveer 50 meter van de woning. De bijdrage van grotere gebieden regionale open ruimte is regionaal verschillend. De nabijheid van regionale open ruimte verhoogt de huizenprijzen in de relatief kleine huizenmarkten in de regio's rond Leiden en Het Gooi, maar lijkt geen effect te hebben in de grotere agglomeratie van Amsterdam.