

# Elite hoort ook in de Randstad

AD zaterdag 24 juli '99



Het aanbod aan woningen in het topsegment is beperkt in de Randstad. Onder druk van de grote vraag en het beperkte aanbod, wijkt een deel van de potentiële kopers nu uit naar andere delen van het land, of zelfs naar het buitenland.

Foto Marco Okhuizen

Door mr. Friso de Zeeuw \*

**I**N DE RANDSTAD bestaat een grote vraag naar woningen in de hoge prijsklasse vanaf circa 900.000 gulden. Die grote vraag komt van mensen met hogere inkomens, zoals tweeverdieners met topbanen. De naoorlogse babyboomers beginnen nu het hoogtepunt van hun inkomen te bereiken. Deze generatie beschikt bovendien vaak over vermogen afkomstig uit vererving. De financiële elite neemt dus per saldo sterk in omvang toe. De aantrekkelijkheid van de hypotheekrente en de lage rentestand maken het feest compleet.

Het aanbod aan woningen in het topsegment is beperkt in de Randstad. Dat is te verklaren door het feit dat het volkshuisvestingsbeleid van de steden decennia lang op verdedigbare gronden andere prioriteiten heeft gekend en dat ruimtelijke mogelijkheden van de dorpen in de Randstad beperkt zijn, bijvoorbeeld als gevolg van bescherming van het Groene Hart. Luxe woningen in het westen van het land stijgen sterk in prijs. Uit gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars blijken vooral vrijstaande woningen het afgelopen jaar dan ook sterk in prijs te zijn gestegen. In grote delen van de Randstad met meer dan 20 procent.

Onder druk van de grote vraag en het beperkte aanbod, wijkt een deel van de potentiële kopers nu uit naar andere delen van het land, of zelfs naar het buitenland. Voor de Randstad als geheel en voor daarin gelegen steden, heeft deze ontwikkeling nadelen. In de eerste plaats betekent het verlies aan koopkracht voor de regio. Betekenisvoller is dat deze groep

veel leidende functies bekleedt bij grote bedrijven en instellingen — en bij sterk groeiende delen van het midden- en kleinbedrijf. Op het moment dat zo'n bedrijf of instelling voor een belangrijke investeringsbeslissing staat, kan ook de vestigingsplaats ter discussie komen. De woonplaats van het topmanagement speelt dan mee in het keuzeprocess, hoewel dat niet steeds openlijk gebeurt. Daarmee zijn de regionale economische ontwikkeling en de werkgelegenheid in het geding.

Als laatste nadeel van het vertrek van de elite noem ik het feit dat deze mensen vaak bestuursfuncties bekleeden van bijvoorbeeld lokale culturele en maatschappelijke instellingen in de steden.

De laatste tijd heeft de probleemstelling bredere erkenning gekregen. Ook bij bestuurders van de grote steden. Vooral bezinning op de economische positie van de 'Delta-Metropool' in internationaal perspectief, heeft daar aan bijgedragen.

Aan de vraag naar luxe woningen kan men in verschillende woonmilieus tegemoetkomen. In hoogwaardige stedelijke milieus, in niches op Vinex-locaties en natuurlijk in suburbane milieus. Voor de ruimtelijke ontwikkeling op langere termijn hebben provincies en gemeenten een 'gebiedsuitwerking' voor de driehoek Amsterdam-Haarlem-Leiden opgesteld. De gebiedsuitwerking opteert onder meer voor luxe woonmilieus in een groene en — vooral — blauwe (water) omgeving. Waarbij vanuit de grond/woningexploitatie financieel wordt bijgedragen aan het groen en het blauw. De waterstructuur vormt de basis voor de gebiedsvisie, vandaar het hoge

blauwe gehalte, met creatie van een 'tussenboezem'. Maar ook in visie voor (delen van) de zuidvleugel van de Randstad komen we de gedachte 'rood voor groen en blauw' regelmatig tegen. 'Rood' staat daarbij voor de ontwikkeling van woningen die meebetalen aan de kwaliteitsverbetering van de (onbebouwde) groene en waterrijke omgeving. En dat is dan niet beperkt tot 'nieuwe landgoederen' of 'nieuwe buitenplaatsen'. Die concepten zijn te beperkend.

Deze ideeën stuiten op scepsis. De eerste (politieke) vraag is of de elite wel mooi midden in het groen mag wonen, terwijl anderen dat via het restrictief beleid wordt belet. De tweede vraag gaat in op het realiteitsgehalte van de 'rood voor groen'-gedachte. Zuid-Holland zet de kaarten op de creatie van een robuuste groenstructuur in het midden van de provincie; een gebied onder sterke verstedelijkingsdruk. Dit plan is getooid met de naam 'Groen-blauwe slinger'. Critici (in de politiek en in milieu-organisaties) zeggen: die slinger is op veel plaatsen al zo smal, dat je beter van een serpentine kunt spreken. Woelmuus en wezel moeten zich met een ingehouden buikje tussen de huizen en kassen doorwormen om van hun ecologische verbindingzone gebruik te maken. Met nog een injectie 'rood voor groen' erin blijft hooguit nog wat confetti over, zo is de redenering.

De kritiek is begrijpelijk, want ons stelsel van ruimtelijke ordening en inrichting heeft geen kader voor realisering in 'een (grond)-exploitatie van rood met groen en blauw op regionaal schaalniveau. De kans is groot dat langs de weg van de traditionele ruimtelijke planning wél de luxe

woonmilieus tot stand komen. Gemeenten, grondeigenaren en ontwikkelaars zullen vaak hun natuurlijke neiging volgen en de (financiële) krenten uit de pap vissen. Toch heeft het concept te veel pluspunten om het, gezien de uitvoeringsrisico's, af te schieten. De plannen voor hoogwaardig groen en water in de Randstad kunnen weliswaar rekenen op een breed draagvlak, maar blijven tot nu toe nog vaak papieren tijgers. De realisering blijft ver achter bij de ambities die in glanzende, fraaie geïllustreerde rapporten zijn neergelegd.

Op kleinere schaal is ruimte voor praktijkoefeningen. Zo onderzoekt de gemeente Leidschendam met private partners of de 15 hectare grote Duivenvoordse Corridor in zijn oude landschappelijke luister valt te herstellen door middel van het concept 'rood voor groen'. Geen gemakkelijke opgave, want behalve grondverwing staan sanering van kassen en verplaatsing van een tuincentrum op het programma.

Mijn pleidooi zou zijn om de mogelijkheden te verkennen van publieke-private samenwerking op regionale schaal. Deze publieke-private samenwerking onderscheidt zich niet alleen door het schaalniveau, maar ook het feit dat vormen van verstedelijking daadwerkelijk met landschapsontwikkeling met elkaar verknoot worden. Dat kan alleen binnen duidelijk publiek bepaalde randvoorwaarden. Met (afhankelijk van het gebied dat het betreft) deelname van het provinciebestuur, gemeentebesturen en waterschappen. Met ook deelname van relevante maatschappelijke organisaties, zoals 'groene' organisaties. En een beperkt aantal marktpartijen die in de uitvoering

daadwerkelijk willen investeren en risico dragen.

Ik leg er wel de nadruk op dat de slag naar uitvoering centraal zou moeten staan. Want aan een nieuwe, vrijblijvende praatclub, daar bestaat dus geen behoefte aan.

\* De auteur is directeur nieuwe markten van Bouwfonds Woningbouw.