

## FRISO DE ZEEUW

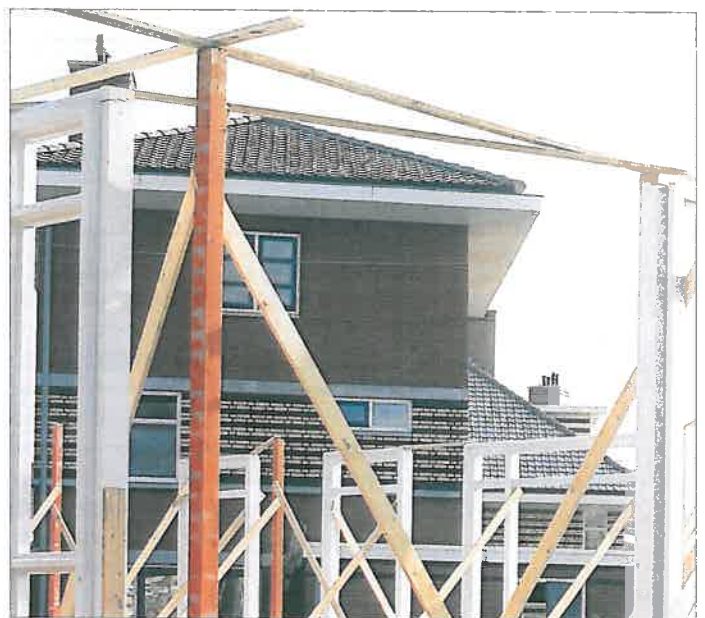
### 'Gemeenten, provincies, natuurbeschermers en ontwikkelaars verwachten méér dan deze vingeroefeningen'

**Z**e zouden wel een eigen *Vijfde Nota* willen schrijven. Teleurgesteld over de naïviteit en de wijdlopiegheid van de kabinetsvisie tot 2020 leggen de Nederlandse projectontwikkelaars, de gemeenten, provincies en natuurbeschermers hun oor bij elkaar te luisteren: 'We hebben de aanvechting om een document te maken dat wel praktisch toepasbaar is', zegt mr. Friso de Zeeuw.

Hij zit in het bestuur van het Nirov, is actief in de Neprom, lid van de Raad voor Verkeer en Waterstaat, is een PvdA-lid dat zijn stem laat horen over grondbeleid, leidt de PvdA-commissie over Schiphol en verdient zijn brood als directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Woningbouw. Hij was wethouder in Monnickendam, consultant bij Berenschot, gedeputeerde in de provincie Noord-Holland.

De Zeeuw speelt op grensvlakken. Zijn mening over de *Vijfde Nota* geeft hij vooral als deskundige en betrokkene. Teleurgesteld: 'Is aan dit verhaal nu zoveel jaar gewerkt?', vraagt hij. Ook op de *Nota Grondbeleid* heeft hij kritiek, maar niet zo fundamenteel als op de *Vijfde Nota*. Omdat hij een hekel heeft aan 'negatief gedoe', ontstond het idee om een frisse, eigen nota te schrijven, samen met organisaties die ertoe doen in Nederland. De komende maanden zal blijken of dat lukt.

*'De droom van Remkes kan worden gevoegd bij die van Duivesteijn om eenderde van alle nieuwbouwlocaties te reserveren als vrije kavels'*



Wat staat erin? De hoofdstukken zullen gaan over onteigening en voorkeursrecht, rood-voorgroen en harde contouren, exploitatie-regelingen, de positie van de provincie, stedelijke vernieuwing en het daarbij passende instrumentarium en het grondbeleid in agrarische en groene gebieden. 'Dit zijn de zaken waar gemeenten, ontwikkelaars, natuurbeschermers tegenop lo-



**Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Woningbouw**

pen', zegt De Zeeuw. In zijn ogen bevatten de nota's van minister Pronk en staatssecretaris Remkes te veel theoretische vingeroefeningen.

De Zeeuw kiest voor praktische toepasbaarheid van regels in ruimtelijke ordening en grondbeleid. Daarom is hij het meest verbaasd over de uitwerking van de exploitatievergunning, die in de *Nota Grondbeleid* centraal staat opgevoerd. De gemeente geeft zo'n vergunning pas af als een bouwer aan bepaalde eisen voldoet. Bijvoorbeeld: meebetalen aan openbare voorzieningen en infrastructuur.

'Er ligt een goed-uitgewerkt voorstel van de Neprom en de VNG samen, juridisch afgerond door het Instituut voor Bouwrecht. Hapklare, gebaseerd op ervaringen waar het goed loopt. Het biedt ruimte voor onderhandelen tussen gemeente en projectontwikkelaar. Op bepaalde punten heeft de gemeente het laatste woord. Freeriders kunnen worden klemgereden. Het is een voorstel dat tegemoet komt aan een brede wens, en nu komt er een kabinetsvoorstel dat al-

leen maar extra werk en meer bureaucratie veroorzaakt. Waarom zijn Pronk en Remkes zo eigenwijs?'

Hij weet een deel van het antwoord op die vraag. Via een verplichte exploitatievergunning kan het particulier opdrachtgeverschap van eigenhuis-bouwers worden geforceerd. 'Een politiek monsterverbond', noemt De Zeeuw het. Zo kan de droom van VVD-staatssecretaris Remkes worden gevoegd bij die van PvdA-Tweede Kamerlid Duivesteyn om eenderde van alle nieuwbouwlocaties te reserveren als 'vrije kavels'.

Onteigening en voorkeursrecht voor gemeenten zouden scherper moeten worden geregeld, aldus De Zeeuw. Hij vindt de uitspraak van de Hoge Raad in de casus-Leidsche Rijn te wankel om ontduiking van de Wet voorkeursgerecht gemeenten te voorkomen. Het gaat om de grondeigenaar die een deal sluit met een ontwikkelaar of aannemer, en gemeentelijke plannen met zijn stuk grond in de wielen rijdt.

De onteigening van grond moet minder juridische omslag vergen, en dus moet onder meer het Kroonberoep worden geschrapt. 'Het klinkt misschien paradoxaal, maar ook grote ontwikkelaars zijn gebaat bij een goed publiek instrumentarium.' De Zeeuw denkt dat de stedelijke vernieuwing nieuwe instrumenten vraagt voor grondbeleid, inclusief onteigening. 'In het kader van een stedelijk vernieuwingsplan, ook als de bestemming niet wordt gewijzigd, moet je een pand kunnen onteigenen. Je moet je nu vaak in bochten wringen met een plan dat breed draagvlak kreeg en er is één eigenaar die tegenzit. Je kunt verder gaan en ook een wijkontwikkelingsmaatschappij – een club van gemengd publieke en private samenstelling – extra publieke bevoegdheden geven. Parallel met de Landinrichting kan je dat stedelijke herverkaveling noemen: ook daar gooi je de eigendom op één hoop.' Hij refereert aan de ideeën van een der nestors uit het Nederlandse grond-denken, prof. mr. P. de Haan, die in de tijd dat de stadsvernieuwing werd uitgedokterd, ook met een dergelijk idee kwam.

**H**et volgende hoofdstuk in De Zeeuws agenda gaat over de kracht van de provincies. 'Daar gaan Pronk en Remkes maar sporadisch op in. De provincie moet financiële spankracht hebben voor het voeren van een eigen grondbeleid, en dat heeft zij nu vaak, na verkoop van de nutsbedrijven. Naast visie en goede ambtenaren is geld essentieel. Daarbij hoort een provinciale projectenprocedure als sluitstuk. Er hoeven niet overal uitvoerende provinciale grondbedrijven te komen. De Dienst Landelijk Gebied kan voor de provincie werken.'

De Zeeuw maakt zich boos over de zinnen in paragraaf 4 van de *Nota Grondbeleid*, die zeggen dat een grote fout van de *Vierde Nota* was, het vroegtijdig praten over bepaalde bouwlocaties.

'Het was door VROM gewild beleid. De bedoeling was dat gemeenten samen met de markt locaties zouden gaan ontwikkelen. Als je daar dan achteraf niet over tevreden bent, ga dat dan geen fout noemen', zo redeneert De Zeeuw. De betrokkenheid van gemeenten en ontwikkelaars bij elkaar is groot geworden. 'Vaak worden we door een gemeente gevraagd om gezamenlijk grond te kopen. Het is naïef van Pronk om te denken dat ontwikkelaars in de zogenaamde nieuwe opzet van het contourenbeleid niet weten wat de locaties van de toekomst zijn. Dat weet je, omdat je overal in het land voortdurend aanwezig bent. En aan elk plan voor stadsuitbreiding gaat een uitgebreide publieke discussie vooraf.'

De *Vijfde Nota* zou kunnen mislukken omdat de rode en groene contouren, een van de meest in het oog springende zaken, een irreële optie vormen: 'Het gaat niet om een lijntje dat je trekt. Als je met contouren werkt, moeten ze duurzaam zijn. Het kan alleen werken als het groen dat ze beogen te beschermen, donkergroen is. En dat bereik je niet met een bietenveld, maar met een bos of een sappig weidegebied vol vogels. Groen moet aangekocht, onder beheersovereenkomsten vallen, de mensen moeten het zich eigen maken. Het gaat om een investeringsbeleid. Dat is de grote afwezige in de *Vijfde Nota*.'

De Zeeuw is al enkele jaren een pleitbezorger voor de rood-voor-groen gedachte. Groen wordt voor een deel betaald uit de opbrengst van rood, van gebouwen dus, die aan de randen van een groengebied worden gebouwd. Hij trekt soms samen op met de directeur van het Nationaal Groenfonds, Roelof Balk. Het Groenfonds beheert de gelden uit de begroting van Landbouw die zijn bestemd voor natuurontwikkeling. Er zijn in Nederland nogal wat 'rommelzones', zoals de beide heren het noemen, die gebaat zijn bij een rigoureuze aanpak.

Maar daarnaast zal het grondbeleid moeten helpen met natuuraankopen. Volgens een 20 jaar oude afspraak mag ten behoeve van natuur nooit onteigend worden, behalve wanneer de grond in een ruilverkaveling ligt. Het Rijk zal veel strategischer moeten omgaan met haar grondbezit. Het zal grondaankopen ook beter moeten coördineren, regie aanbieden aan Verkeer en Waterstaat, Defensie en LNV.

Pronk en Remkes gaan een onderzoek laten doen naar de 'open ruimteheffing', zeggen ze. Daarmee betalen degenen die profiteren van een bestemmingswijziging, de kosten van het verlies van open ruimte. De Zeeuw: 'Ik vind zo'n heffing te abstract. Je moet meer doen met een rood-voor-groen regeling, zoals die nu een rol gaat spelen in de Balansgebieden. Zodanig dat je aan iedereen toont wat je aan groen krijgt in ruil voor rood. Zichtbare kwaliteitsverbetering moet er zijn, het moet niet abstract zijn, dan vloeit het weg. In mijn eigen PvdA tref ik hierover niet altijd enthousiasme. Er wordt gezegd:

de mensen met de dikkere portemonnee mogen zeker weer mooi wonen, en wat komt er terecht van groene kwaliteit? Dat is een weerbarstigste discussie. Ik merk dat de natuurorganisaties en de provinciale landschappen er wel meer en meer voordelen van zien. Je kunt het ook alleen doen als je hoge eisen stelt aan planverbetering, met een duidelijke groene contour.'

Lachen moet De Zeeuw om de 'vergroete deltametropool', die volgens de *Vijfde Nota* ook de Drechtsteden en Amersfoort omvat. Aan die randen is vaak weinig metropolitane ontwikkeling te zien, zo schatert hij, immers kantoorhoudend bij Bouwfonds in Hoevelaken, vlak bij Amersfoort. 'De vergroete deltametropool als stedelijk netwerk - nee, daar kan je niets mee. Voor stevige afspraken is dat een te groot gebied. Het herbergt half Nederland qua inwonertal en tweederde van de economische activiteit.' Het idee van de stedelijke netwerken wekt verwachtingen over verdeling van functies, afscheid van onderlinge concurrentie, gemeenschappelijk grondbeleid zelfs. 'Dat laatste is voor een gemeente moeilijk op te geven. De plannen zijn te summier, zo. Er zullen initiatieven van Binnenlandse Zaken (BZK) moeten komen, iets wat tussen de Kaderwet en de Wet Gemeenschappelijke Regelingen, de WGR, inzit. Je zou daarvan een mix moeten maken, waarmee de regio zich een maatkostuum kan aanmeten. Er is tijd zat geweest om dit idee goed uit te werken. Gemiste kansen van de ministeries.'

Is er geleerd van de *Vierde Nota*? De Zeeuw noemt drie hoofdpunten. 'Ten eerste: er is nu gekozen voor een decentraler opzet, maar daarbij is verzuimd deze opzet ook handen en voeten te geven. Ten tweede: het bouwtempo voor VINEX is te hoog gesteld, en dat komt de kwaliteit niet ten goede.' Het derde punt betreft de mobiliteit. 'Dat is natuurlijk het belangrijkste gebied en daarover is niets geleerd. Bij de *Vierde Nota Extra* zaten Alders en May-Weggen voor VROM en V&W tenminste nog samen achter de tafel. Dat was prachtige lichaamstaal van die twee. Het is nu nog minder dan dat. Aan verkeer wordt in de *Vijfde Nota* minimale aandacht besteed.'

Hij vindt dat de departementen verder dan ooit van elkaar liggen; contacten zijn op verschillende onderwerpen bevroren. Zijn oordeel: VROM en V&W lijken zo vanzelf toe te groeien naar een volledige samenvoeging.