

Wennen, wennen, wennen

Begin dit jaar is een PPS-bureau landelijk gebied opgericht. Voorzitter van de raad van advies is mr. Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds. Niet toevallig, want Bouwfonds verwacht niet alleen dat samenwerkingen van de grond gaan komen tussen partijen die traditioneel in het landelijk gebied opereren en marktpartijen, maar zelfs van beduidende betekenis gaan worden. Ook al is er tot nog toe in de praktijk niet veel van te zien. Het aan elkaar wennen kost tijd, en er zijn nogal wat belemmerende factoren.

door Wlm Laverman

Waarom is er een PPS-Bureau landelijk gebied gekomen? Waar ligt het probleem precies?

De Zeeuw: "Het initiatief kwam van het ministerie LNV. Een deel van het ministerie heeft in de gaten dat de dominante rol van de traditionele partijen in het landelijk gebied verandert. Zij staan wat zij noemen een 'dynamische plattelandsvisie' voor. Dan kom je op het thema 'rood voor groen', waar tegenwoordig natuurlijk ook blauw bij hoort. Daar willen ze bewust naast partijen die vanouds posities hebben in het landelijk gebied ook private partijen bij betrekken. Het ministerie en de betrokkenen te velde weten echter niet goed wat met private partijen wel en niet kan. In het stedelijk gebied en in de uitbreidingsgebieden bestaat, ondanks de vele tegenstellingen, een lange traditie van samenwerken, maar in het landelijk gebied ligt dit anders. Daarom is vanuit LNV dit bureau opgericht, met wat lui uit de private sector erbij."

Het is dus ontstaan vanuit een brede landelijk-gebiedgedachte, maar voor de private partijen zal het toch vooral gaan om groen dat dicht tegen rood aan ligt, dicht bij de steden dus?

"Ja we kunnen daar ingewikkeld over doen, maar voor ons is het toch vooral het in beeld komen van de rode elementen, dat het aantrekkelijk maakt om mee te doen. Het suddert, en misschien komt het er inderdaad nog wel eens van, dat de overheid tegen private partijen of maatschappelijke organisaties zegt: 'Ik heb zoveel hectare groen nodig met die kwaliteiten, wat gaat me dat kosten' en vervolgens een inschrijving houdt. Misschien hoort daar dan ook grondverwerking bij, misschien bezit de overheid die grond al. In zo'n situatie zouden private

partijen de taak van overheidsinstanties als de Dienst Landelijk Gebied overnemen. Soms zie je partijen als de Grontmij bij aanbestedingen al vrij ver gaan in de risico's die zij op zich willen nemen. Wellicht zou dit ook iets voor ons ontwikkelaars kunnen zijn. Het is vastgoedontwikkeling, maar dan zonder stenen. Waarom zouden we dat niet doen? Het zit op de rand van onze kerncompetentie. Maar dat gedeelte blijft voorlopig theorie, want de vraag heeft zich nog nooit echt voorgedaan. Met de stenen erbij is het natuurlijk veel dichterbij huis."

BELEMMERENDE FACTOREN

Zijn in de praktijk de enorme verschillen in cultuur, in opvattingen en doelstellingen werkelijk onder één noemer te brengen?

"Het is taaier dan je zou denken. We praten er nu een jaar of vijf over, maar praktische doorbraken zijn er nauwelijks. Er is wel bereikt dat er op veel verschillende plekken over gesproken wordt en dat de echte scheidslijnen doorbroken zijn. Dat is natuurlijk fase 1. Het is noodzakelijk door die fase heen te komen, maar zoals wel vaker in Nederland duurt die fase erg lang."

Slechts een van de acht projecten komt verder. Waar zit hem dat in?

"Voortdurend rijst de vraag 'wil men het echt?' Omdat je op dit veld zoveel spelers aan overheidskant hebt – veel meer dan in de stad –, hoeft er maar één te zeggen dat hij het niet ziet zitten en het project kegelt om. Het is een kwestie van de zwakste schakel."

Is dat geen goede reden voor marktpartijen om er juist niet aan te beginnen?

"Een terechte vraag. Waar begin je eigenlijk aan? Het is behoorlijk complex met

wie je te maken krijgt, de doorlooptijd is lang en het rendement kan tegenvallen, want er moet, dat is er nu eenmaal inherent aan, naar het groen verevend worden. De grondprijzen kan ook een belemmerende factor zijn. Het gaat immers om vrij grote oppervlakken, waarvan aanzienlijke delen onbebouwd zullen blijven. Zodra er een rode waas over zo'n gebied komt, schiet de grondprijs omhoog. Juist in de meest aantrekkelijke regio's doet de hittewerking van de grond zich het snelste voor. Dan kan je er geen business case meer van maken, tenzij je veel bouwt, maar dat is nou net de bedoeling niet. Niettemin verwachten wij dat dit soort projecten toch van de grond gaan komen.

Friso de Zeeuw



zelfs van beduidende betekenis gaan worden. Wij hebben twee argumenten om er nu bij te willen zijn. Het eerste is een strategisch argument: opereren in de voorste linies. Het tweede is dat, ook al is het niet zo'n groot onderdeel van je totale activiteiten, het toch het scala vergroot van wat je als bedrijf kunt. Als je een full service bedrijf wilt zijn, hoort dit er duidelijk bij."

Er zijn hoogstens vijf marktpartijen voor wie deze twee argumenten tellen.

"Ja. En hier en daar zal een lokale speler er op inspelen, omdat hij kind aan huis is in een gemeente, of een alliantie met een agrariër kan aangaan. Nog even terug naar de grondverwerving. Om prijsopdrijving zo veel mogelijk tegen te gaan is het van belang dat grondverwerving vooraan in het proces plaatsvindt en dat dit gezamenlijk met de overheden gebeurt. Bij verstedelijking luistert dit wat minder nauw, omdat hogere grondprijzen bij latere aankopen meestal wel weer door gestegen verkoopprijzen goedgemaakt worden. In het landelijk gebied ligt dit veel gevoeliger."

GRONDVERWERVING

Zit daar geen tegenstelling in? Je zegt dat grondverwerving moet plaatsvinden nog vóór partijen hun samenwerking verder goed uitgewerkt hebben.

"Zeker! Maar ik zie eigenlijk geen andere mogelijkheid. Volg je de koninklijke weg en gooi je zo'n plan in de inspraak, dan krijg je onmiddellijk het bekende gedrag met grondposities, zowel van de oorspronkelijke grondeigenaren als van marktpartijen die niet op de totale gebiedsontwikkeling hebben ingetekend, maar zich alleen focussen op de rode vlekjes. Zodra dat gebeurt is het totaalplan niet meer haalbaar. Bouwfonds is voor een redelijk liberaal grondbeleid, zo ongeveer als het nu is, overigens inclusief de aanscherping van het voorkeursrecht. Want voor de grote ontwikkelaars is dit eerder een voordeel dan een nadeel. Wat ons betreft mag dit voorkeursrecht vooral voor dit soort projecten heel expliciet worden ingezet, meer nog dan nu het geval is. Voor onteigening geldt eigenlijk hetzelfde, maar voor dit type projecten moet je het toch vooral van het voorkeursrecht hebben, een anticiperend beleid dus. We zijn dus meer op elkaar aangevoelen in de samenwerking dan bij verstedelijking, waar we eerder zelf een gokje willen wagen bij verwerving."

POLITIEKE OPVATTINGEN

De gedachte is dat de meerkosten bij woningen in het groen uit hogere verkoopopbrengsten goed te maken zijn. Stuit je dan, vanwege de elitaire reuk, niet snel op politieke problemen?

"We gaan er van uit dat ze vanwege de setting een procent of twintig meer kunnen opbrengen, mits het woonproduct goed en de groene omgeving heel aantrekkelijk is. Het thema 'rood met groen' levert ruimtelijk gezien aan belevings- en toekomstwaarde meer op dan wanneer je het achterwege laat. Het voorkomt dat de verrommeling van bepaalde gebieden nog verder doorzet. Veel politici wantrouwen echter deze gedachte en zien het als een smoes van ons om toch huisjes te kunnen bouwen op plekken waarvan we nou net gezegd hadden dat dit de bedoeling niet is. Dat wordt pas anders als ze doorzien dat er, bijvoorbeeld in de Randstad, zo'n tekort is aan duurdere huizen in een aantrekkelijke omgeving dat mensen die

er tijdig bij te betrekken. Dat is een algemene wens, maar die geldt zeker hier."

NIEUWE WETGEVING NODIG?

Zijn er nieuwe publieke instrumenten nodig om tot een versnelling te komen?

"Je zou kunnen denken aan verruiming van het vookeursrecht en onteigening of aan een verbreding van de doelstelling van de landinrichtingswet. Dat is deels een kwestie van politieke wil, deels heeft het met de gevoeligheden in de agrarische sector te maken. Het Groene Front is nog steeds sterk, voorlopig werkt men in die sector hoofdzakelijk op basis van vrijwilligheid mee. De landinrichtingswet komt voort uit de ruilverkavelingswetgeving, die bedoeld was om het agrarisch

Omdat je op dit veld zoveel spelers aan overheidskant hebt – veel meer dan in de stad –, hoeft er maar één te zeggen dat hij het niet ziet zitten en het project kegelt om

een rol in de economie van dat gebied spelen, steeds verder wegtrekken. Op een gegeven moment vertrekken dan ook de bedrijven. Zo'n jaar of vijf, zes geleden zag je ook bij stadsbestuurders van een meer linkse snit een omslag in het denken op dit punt. Dat is dus een andere invalshoek dan het tegengaan van de verrommeling. Sommigen vinden dat laatste een volstrekt abjecte benaderingswijze van me. Ik ben er wel eens bijna de strot voor afgebeten. Ja, ja, ja. Hun gedachtegang is dat dat wij zuiver moeten blijven in hetgeen waarvoor we staan, namelijk het ontwikkelen van woningen. Ik ben het daar niet mee eens. Het woord 'win/win-situatie' krijg ik niet over lippen, maar als je op een slimme manier belangen combineert in de ruimtelijke inrichting, dan kom je bij een van de sleutelfactoren die het juist aardig maken in deze wereld te werken. Duidelijk is dat motieven en doelstellingen – we hadden het daar al over – kris kras door elkaar kunnen lopen. Het is goed het daar van tevoren met alle betrokkenen over te hebben."

Klopt het dat veel projecten alsnog in de uitvoeringsfase sneuvelen, dus aan het eind van de rit? Hoe komt dat?

"Dat komt omdat vooral aan overheidskant planvorming centraal staat en men minder traditie en vaardigheid heeft een plan naar de praktijk te vertalen. Dat is dus een goede reden om marktpartijen

gebied via rationalisaties tot een betere productie te brengen. Die zou zo ingericht kunnen worden dat je je niet focust op rode gebiedjes, maar dat alle eigendom in één zak gaat, waardoor het uitwisselen makkelijk wordt. Je zou wel een methode moeten vinden om de ontwikkelaars en beleggers erbij te betrekken: in de landinrichtingswet is namelijk een hoofdrol voor de agrarische grondeigenaren weggelegd. Dat alles is natuurlijk een kwestie van lange adem en staat ook niet op de politieke agenda."

AANPASSING VIJFDE NOTA

Zou de Vijfde Nota zoals die er nu ligt voor deze problematiek aanpassingen behoeven?
"Ik vind van wel. De Vijfde Nota kent deze fenomenen niet. Pronk vond dat het er toe zou leiden dat alleen de elite in het groen zou kunnen gaan wonen, en hij vond vooral dat groen gewoon groen moest blijven, niks rood. Je zou kunnen zeggen; geef de provincies de gelegenheid om wat plekken aan te wijzen waar deze ontwikkeling zich kan voltrekken, met het risico dat er onmiddellijk een opwaartse werking op de grondprijzen ontstaat. Maar dat is wellicht te bestrijden als de overheid een reële mixprijs voor zo'n gebied zou bevorderen. De Vijfde Nota zit erg vast op de contouren waardoor je in dit geval onmiddellijk de discussie krijgt of deze ontwikkelingen nu binnen de rode of de groene contouren hoort. Maar, nieuwe ronde, nieuwe kansen. Afwachten

dis wat het demissionaire, of het volgende Kabinet doet. Het ziet er naar uit dat heel wat toeters en bellen van de Vijfde Nota gaan verdwijnen."

VOORBEELDEN

Geef eens wat voorbeelden van projecten die tot stand zijn gekomen of onderweg zijn. "Je kan Haverleij noemen, bij Den Bosch. Een groot plan met 1000 woningen, 130 ha. natuur en een golfbaan. Vernieuwend is het concept vooral in de scheiding tussen groen en geconcentreerd wonen. Het wonen is geclusterd in een vestingstadje en 9 'kastelen' in het groen die uit appartementen bestaan. Meestal worden landgoederen geassocieerd met Dallas-achtige villa's. Het kan dus ook anders. De meeste andere projecten waar dingen gebeuren die niet zo gebruikelijk zijn in Nederland, zijn nog onderweg. In Leidschen-dam-Voorburg ligt de Duivenvoorde Corridor, een nog mooi open gebied dat aan het verrommelen is. Hobbyboeren, caravanopslag, verspreide kassen, een bouwmarkt. In het project Veurse Horsten staat de verbetering van die omgeving centraal. Dit project floepte een paar jaar geleden uit het officiële proefprogramma Nieuwe Buitenplaatsen omdat er vanwege de hoge kosten meer rood nodig was dan de regeling toeliet. Daarna is de plan-

vorming toch weer opgepakt. Op een veel grootschaliger vlak, maar nog in de ideevorming, heb je het Randmeer Noord-oostpolder. Er bestaat daar de noodzaak tot meer waterberging, de publieke financiën schieten te kort. Dat betekent dus meer rood, maar de vraag is of men dat werkelijk wil. Vermeldenswaard is ook de

vend. Of hier business cases uitkomen? Ik heb er mijn twijfels over. In Groningen heb je twee grootschalige plannen. De Blauwe Stad, waar het motief is het gebied economisch uit het slop te trekken en Meerstad, waar de samenwerking tussen overheden en marktpartijen ten aanzien van de grondverwerving opmerkelijk

We zijn vooral bij de grondverwerving in het landelijk gebied meer op elkaar aangewezen in de samenwerking dan bij verstedelijking

nieuwe Hollandse Waterlinie. Die omvat een enorm gebied. Op dit moment wordt er een consultatieronde langs de marktpartijen gemaakt over de vraag hoe zij nu tegen de plannen aankijken.

Er zijn projectenveloppen bedacht. In één daarvan zit ook de Bloemendaler polder. Die zou bebouwd moeten worden. De gemeente Muiden wil er een aquaduct hebben, de provincie een stevige groene buffer. Het geld wordt nu dus al vere-

goed liep. Waar het mis is gegaan is het Bentwoud bij Zoetermeer. De overheid wees daar een stuk groen aan dat door de markt gerealiseerd moest worden, met als gevolg dat de grondprijs zodanig omhoog ging dat het ons verder heeft afgebracht van wat de overheid wilde. Het idee is te lang in de lucht gehouden, zonder deals met de marktpartijen tot stand te brengen. Democratische spelregels hebben hier het uiteindelijke resultaat parten gespeeld." ◀◀



Publiek Private Samenwerking in het landelijk gebied

Het PPS-bureau landelijk gebied is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en streeft ernaar overheden te leren samenwerken met private partijen om de beleidsdoelen voor de groene ruimte beter te realiseren. Het bureau geeft advies en ondersteuning in projecten waar PPS een toegevoegde waarde kan bieden.

Het PPS-bureau ondersteunt het ministerie van LNV, de provincies en de Dienst Landelijk Gebied in de uitvoering van haar taken, maar ook de G-30 steden kunnen gebruik maken van de diensten van het PPS-bureau in zgn. 'groene' PPS-projecten. Daarbij worden directe adviezen verstrekt en kan het PPS-bureau ook deelnemen aan projectteams of andere werkeenheden. Voor marktpartijen die met overheden willen samenwerken fungeert het bureau als aanspreekpunt en vraagbaak.

Het bureau streeft ernaar kennisoverdracht met betrekking tot PPS-vraagstukken tot stand te brengen en te bevorderen. De ervaringen die zijn opgedaan in de PPS-praktijk, waaronder succes- en faalfactoren, worden verzameld in een kennisbank die via de website www.ppsgroen.nl rechtstreeks benaderd kan worden.

Ministerie van LNV
PPS-bureau landelijk gebied
Herman Gorterstraat 5
Postbus 20021
3502 LA Utrecht
Tel. 030 275 6857
Fax. 030 275 6999
www.ppsgroen.nl