

Groenaanleg is ook een vorm van projectontwikkeling

Grote projectontwikkelaars zijn op zoek naar nieuwe markten als groen wonen en nieuwe landgoederen; projecten waarbij vastgoedontwikkeling wordt gecombineerd met natuurontwikkeling. Zelfs over integraal inrichten van het landelijk gebied en groen zonder rood valt met hen te praten. We vroegen Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten van Bouwfonds Wonen, of projectontwikkelaars kunnen bijdragen aan meer groen in en om de stad.

De Zeeuw: "Die mogelijkheden zijn er zeker, maar woningbouw is geen flappen-tap. Daar bestaan soms te overspannen verwachtingen van. Dan moet de grondprijs worden verevend naar én sociale woningbouw én infrastructuur én groen én tegenwoordig ook waterberging.

Rood voor groen is alleen mogelijk bij het duurere woningsegment. Daarom ontwikkelen we dit soort projecten vooral bij de grotere steden waar veel vraag is naar groen wonen." Een voorbeeld is Haverleij in Den Bosch. Bouwfonds en Heijmans bouwden daar kasteelvormige appartementen, omringd door een groot groengebied met golfbaan. De Zeeuw: "Aan zulke projecten gaat wel een gedegen marktonderzoek vooraf. Op dit moment verkennen we de mogelijkheden voor een soortgelijk project in Leidschen-dam dat aansluit op het groen van de Duivenvoordse Corridor. In eerste instantie wilden we daarvoor gebruik maken van de regeling 'nieuwe buitenplaatsen', maar die staat veel te weinig bebouwing toe om rendabel te zijn. Op deze locatie moeten ook kassen worden aangekocht en gesloopt en dat is duur."

PPS

Voor een succesvolle samenwerking tussen overheid en markt moet er volgens De Zeeuw wel wat veranderen: "Allereerst subsidies en financiële regelingen bundelen en kappen in het oerwoud van regels. Rijk, provincie en gemeente moeten met de neuzen dezelfde kant opwijzen en duidelijk aangeven wie de publieke opdrachtgever is. Die moet enthousiasme uitstralen en doorzettingsvermogen hebben om het lange traject, waarin nota's van bureau naar bureau worden geschoven, te volbrengen"

Helaas zijn de goede voorbeelden tot nu toe op de vingers van één hand te tellen: de Blauwe Stad en Meerstad in Groningen en Haverleij. De Zeeuw: "Het motief

voor de Blauwe stad was anders: koopkracht pompen in het verarmde Oost Groningen. Dat heeft echter wel een totaalplan voor rood, groen en blauw opgeleverd. Tot nu toe het enige grootschalige plan dat op deze wijze wordt gerealiseerd"

Groen zonder rood

Buildingbusiness* - tijdschrift voor strategie, marketing en management in de bouw- noemt het integraal inrichten van het landelijk gebied een grote toekomstige markt. Projectontwikkelaars moeten daarom nu al investeren in experimenten, netwerken en gewenningsprojecten. Wil Bouwfonds dat ook? De Zeeuw: "Als projectontwikkelaar streven we naar continuïteit en winst. Dat wil echter niet zeggen dat we alleen geïnteresseerd zijn in de krenten: de rode plekken. Als we met overheden goede afspraken kunnen maken over een totaalplan, willen we dat ook uitvoeren. Integrale gebiedsontwikkeling staat of valt met de koppeling van

het plan aan de grondexploitatie. Marktpartijen kunnen (een deel van) de grondverwerking doen en daarmee gelijk de positie verwerven om het plan uit te voeren. Of de overheden verwerven de grond en nodigen marktpartijen uit voor de uitwerking van het plan. Die laatste aanpak staat of valt met een anticiperend grondverwervingsbeleid. Vooral de provincie moet daarin veel actiever zijn en de regie nemen bij grensoverschrijdende projecten. Bij die actievere rol hoort wel een andere type ambtenaar: geen notaris-schrijver maar een projectleider die met zijn laarzen in de modder staat."

De Zeeuw zegt in hetzelfde nummer van Building Business: "Ik kan me voorstellen dat er een moment komt dat een overheid of maatschappelijke instelling zegt: ik heb zoveel hectare groen nodig, wat gaat me dat kosten en vervolgens een inschrijving houdt." Dat is een opmerkelijke uitspraak voor een vastgoedonderneming. De Zeeuw: "Groenaanleg is ook een vorm van projectontwikkeling en misschien kunnen wij dat wel goedkoper dan DLG. Onderzoek heeft aangetoond dat het privaat bouwrijp maken van grond vaak enkele procenten goedkoper is en bovendien efficiënter wordt georganiseerd. Het zou een leuk pilot project kunnen zijn." (HG)

* 'Groen een grote nieuwe markt' Buildingbusiness, november 2002

"Woningbouw is geen flappen-tap."



FOTO: BOUWFONDS