

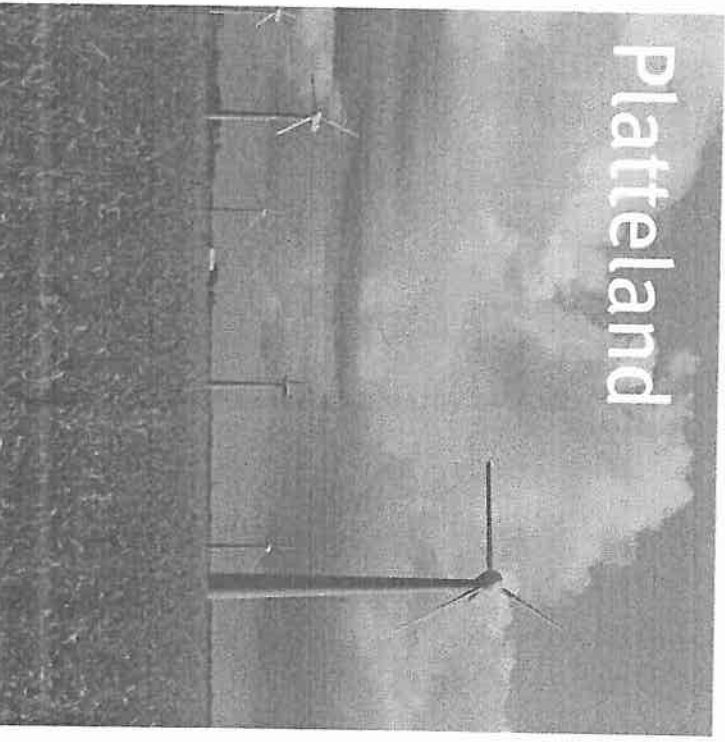
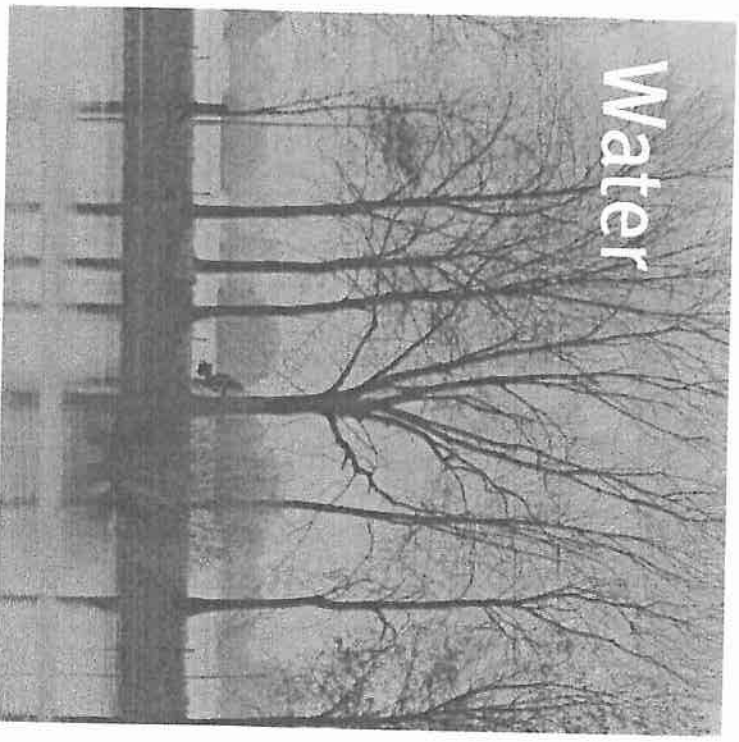
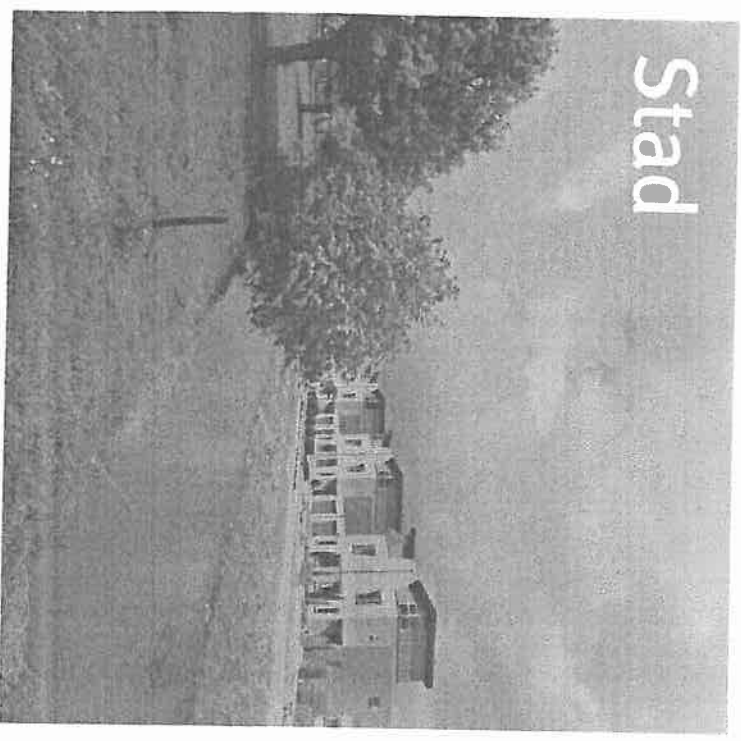
Grond voor ruimte

100 jaar NVR

Water

Stad

Platteland



Dagvoorzitter:

dr. J.C.G. (Hans) Stam, directeur Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam

Sprekers:

prof. ir. D.H. (Dirk) Frieling, Vereniging Deltametropool

drs. C.B. (Cees) van Boven, plv. directeur-generaal Ruimte, Ministerie van VROM

mr. W.C.T.F. (Friso) de Zeeuw, directeur Bouwfonds Ontwikkeling

P.K. (Peter) Hillenga MBA, directeur Stichting De Huismeeesters in Groningen

Inleidingen:

Randstad Holland in Europees perspectief (Dirk Frieling)

Grondbeleid na de Nota Ruimte (Cees van Boven)

Gebiedsontwikkeling tussen stad en land (Friso de Zeeuw)

De centrale positie van de corporatie in herstructurering (Peter Hillenga)

Forum met de sprekers en de volgende rentmeesters:

mr. A.C.M.M. (Ad) van Heesbeen, Gloudemans Taxatie- en Adviesbureau

mr. P.S.A. (Peter) Overwater, Overwater Rentmeesterskantoor en Grondbeleid Adviesbureau

De volgende grondbeleidacties staan op stapel of zijn eind 2004 al in gang gezet:

- Grondexploitatiewet (gaat eerste helft 2005 naar Tweede Kamer)
- Kabinetstbrief Concurrentiebevordering
- Stroomlijning Wet Voorkeursrecht Gemeenten
- Voortzetting Convenant GPB (inzet VROM)
- Kabinetstbrief Bovenlokaal Grondbeleid
- Aanpassing Onteigeningswet

Gebiedsontwikkeling tussen stad en land

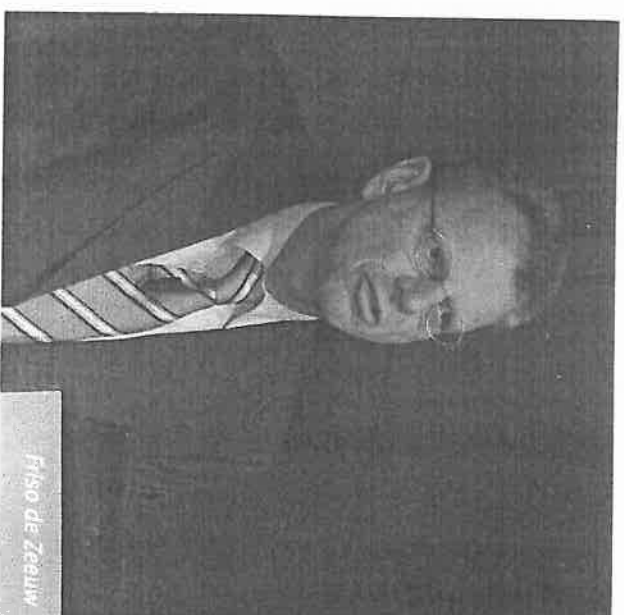
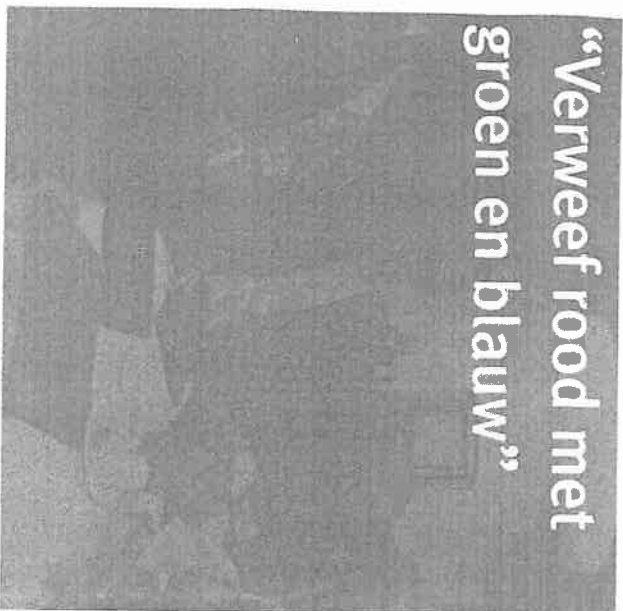
Friso de Zeeuw betoogt dat het Groene Hart geen *losers-verhaal* is, hoewel het een permanent thema in de Notas Ruimte is, en het al jaren gefrustreerde gemeenten, onzekere boeren en klagende planologen en milieumensen oplevert. Het bijzondere van het Groene Hart blijft immers dat het juist om groen in de Randstad gaat, in tegenstelling tot het buitenland, waar het groen om de stad een thema is. Het concept is dus wel goed, maar de uitvoeringsstrategie kan stukken beter.

Uitvoeringsstrategieën

De huidige strategieën voor behoud van het Groene Hart beperken zich tot het trekken van lijnen op de bestemmingsplankaart. Maar planologie is ontoereikend om groen en blauw duurzaam veilig te stellen. Een voorbeeld is het project voor tweede woningen langs de A2 bij Vinkeveen. Een andere strategie is de ondersteuning van de melkveehouderij met een financiële tegemoetkoming voor 'natuurproductie'. De melkveehouderij is een moeilijke sector, maar is wel de drager van het Groene Hart. Verder is er de strategie voor genuanceerd waterbeheer van het veenweidegebied. Dat mondt uit in halfslachtig beleid, waarbij het waterpeil te laag staat om het veen van oxidatie te vrijwaren, maar te hoog om de agrarische exploitatie rendabel te houden. Dan is er de strategie van rood voor groen of een combinatie van rood en groen (Bentwoud), maar dit heeft alleen maar geleid tot verhoging van grondprijzen.

Het Groene Hart wint aan kwaliteit door gebruik te maken van een effectieve uitvoeringsstrategie. En daarbij staat de grondmarkt centraal. Om het Groene Hart als een groter geheel te zien is planologische duidelijkheid nodig:

“Verweef rood met groen en blauw”



Stellingen

Toepassing van planologische instrumenten (zoals het bestemmingsplan) is ontoereikend om groene functies duurzaam veilig te stellen.

Rood voor groen is een realiseerbare strategie voor gebiedsontwikkeling, indien daar in publiek-publieke en in publiek-privé samenwerking gericht op wordt gestuurd. Dat vergt keuzes, want de grondexploitatie is geen flapoentap waaruit voor allerlei goede doelen kan worden geput.

De macht van de agrarische sector is in ons land onevenredig groot. En dat is op zichzelf een combi-ment aan de sector maar. De maatschappelijke en economische betekenis van de verschillende takken van landbouw gaan overigens steeds meer uiteenlopen.

waar rood en waar groen? De overheid moet duidelijke keuzes voor bestemmingen maken. Dat zal de impasse op de grondmarkt doorbreken. De bestemming van de grond bepaalt de prijs. Voor groene bestemmingen kan de prijs dan weer normaliseren tot rond de € 3,50 per m². Voor rode bestemmingen is € 50 per m² een reële prijs.

Schaalsprong

Regionale grondexploitatie is het financieel-economische motorblok in de uitvoeringsstrategie. Er is dan ook een schaaIsprong (van lokaal naar bovenlokaal) vereist om het Groene Hart vooruit te helpen. Dit kan door rood met groen en blauw te verweven. De opbrengsten van rode programma's kunnen gebruikt worden voor realisering van

groene en blauwe. Dit is tot nu toe alleen op papier gelukt. Met een lange looptijd (15 jaar) is fondsvorming onvermijdelijk en sturing noodzakelijk. Op die manier kan dan ook voor 1 ha rood in het Groene Hart 10 ha groen verworven worden, inclusief budget voor herinrichting. Woningbouw dicht bij de stad moet in evenwicht zijn met woningaanbod in de stad. Er moet niet alleen buiten de stad gebouwd worden, want dat gaat ten koste van de voorzieningen in de stad. Voor de uitvoering is eerst publiek-publieke samenwerking nodig. De provincies en gemeenten kunnen dit oppakken. Daarnaast is er een actieve rol voor marktpartijen weggelegd in publiek-private samenwerking. Actief grondbeleid van overheden blijft echter vereist.

Gebiedsontwikkeling in de stad

Naoorlogse wijken verpauperen, zijn qua woningtype te eenzijdig en leveren sociale en economische zorgen op. Stadsvernieuwing is dus noodzakelijk; herstructureren en wijkvernieuwing zorgen voor verbetering van het woon- en leefklimaat, differentiatie van het woningaanbod en behoud van voorzieningen.

Corporaties centraal

Aangewezen partij om als motor en trekker van herstructurering van woonwijken te fungeren zijn de corporaties. De corporatie staat tussen markt en maatschappij, zo stelt Peter Hillenga als bestuurder van Stichting De Huismeesters in Groningen in zijn voordracht over wijkvernieuwing. Doelstelling van corporaties is zorgen voor goede en voldoende woonruimte voor zwakkeren in de samenleving. Hoe zij dit doen en onder welke condities, is in de loop der tijd ingrijpend veranderd. Corporaties zijn ondernemingen geworden waarin maatschappelijk ondernemerschap centraal staat. Ze opereren in een nieuwe context: investeringen worden uit eigen middelen gedaan, er is sprake van strategisch voorraadbeheer en er wordt geld verdiend uit verkoop.