

Projectontwikkeling op maat

Interview met Friso de Zeeuw

*Friso de Zeeuw
is directeur Nieuwe
Markten bij Bouwfonds
MAB Ontwikkeling BV.
September 2005
publiceerde het
Bouwfonds in samen-
werking met het
Nationaal Groenfonds
de haalbaarheidsstudie
Niet polderen maar
rekenen!, een
ontwikkelingsstrategie
voor het Groene Hart.*

Is kleinschalig bouwen op het platteland interessant voor grote ontwikkelaars?

Er zijn natuurlijk mogelijkheden. Je moet twee invalshoeken onderscheiden: de markt én het beleid, en

die twee interfereren met elkaar. Ten aanzien van het landelijk gebied gold een restrictief beleid met als kantenlijn dat dit een theoretisch beleid was. De markt-vraag in verschillende gebieden was groot en gemeentebesturen wilden toch zeker graag wat bouwen. Dus de uitvoering van het beleid heeft een gematigde vorm gekregen, zoals alles in Nederland een gematigde vorm heeft. Als je kijkt naar hoeveel er in die jaren toch nog is gebouwd kun je stellen dat het restrictieve beleid voor 50% geslaagd is. Wij hebben ook aan die plannen deelgenomen, bijvoorbeeld in Noord-Holland, Friesland, Overijssel en in het Groene Hart. Daar zijn wij natuurlijk van de partij. Het gaat dan

om overzichtelijke kleinschalige plannen, niet te gecompliceerd. Je hebt te maken met kleine gemeenten, ondanks het tekort aan knowhow bij deze gemeenten komen we daar toch meestal wel goed uit. De marktrisico's zijn te overzien omdat daar niet teveel gebouwd wordt en de vraag groot is. Al concurrer je natuurlijk met lokale aannemers.

Door het 'compacte stad' model werd de prijs van bouwgrond kunstmatig hooggehouden. Brengen de Nota Ruimte en de 'ontwikkelingsplanologie' hier verandering in...

In de oefening die we samen met het Nationaal Groenfonds hebben gedaan, is onderzocht in hoeverre je in het Groene Hart geld kan genereren. Hieruit blijkt dat je één hectare rood nodig hebt om elf hectare groen veilig te stellen. Onze suggestie was om zo'n vijfduizend woningen in kleine groepjes van vijftig te bouwen. Daarmee kun je tweehonderd miljoen ophalen om een deel van het Groene Hart te onderhouden. We maximaliseren de grondexploitatie naar een maximale opbrengst. En door aan de knopen te draaien kun je deze opbrengst beïnvloeden.

Gaan jullie daarbij uit van extreem grote kavels of zelfs landgoedontwikkelingen?

Nee, maar wel in de vrij sector sfeer. Er is een koopkrachtige vraag naar luxe woningen, geen landgoederen maar vooral 2/1 kap. We zien veel meer in kleinschalige ontwikkelingen of bijvoorbeeld plannen zoals Haverleij. Bebouwingsdichtheid krijgt daar een heel andere dimensie. Dat is interessanter dan individuele landgoederen. Het gaat dan natuurlijk primair om het idee, niet om de verschillende architectonische invullingen van de kastelen. Als je een beetje een gemengd programma wil hebben dan heb je grotere aantallen woningen nodig. Door de gemeente werd de grond te Haverleij redelijk voordelig aangeleverd. Maar op andere plaatsen in Nederland is dit concept ook toe te passen.

Jullie mikken dus vooral op de hogere inkomens.

Dat hangt ook van de grondverwerving af, daar moet je reëel in zijn. In bovengenoemde oefening maar dan met 30% sociale woningbouw hebben we één op zeven gehaald. Deze truc kun je niet herhalen in de kop van Noord-Holland of in Friesland, daar zijn de

Friso de Zeeuw

gemeenten die officieel waren drooggelegd nieuwe uitbreidingsmogelijkheden zien en daar spelen wij als ontwikkelaar op in. Het nieuwe beleid werkt ook door in sommige streekplannen die wat vrijzinniger zijn. Je hebt voor een deel traditionele uitbreidingen: een wijkje erbij. Voor een ander deel heb je ook het zogenaamde Waterlandse bouwen. Dat zijn de gebieden die op slot zaten. Daar wordt nu nagedacht of er misschien toch wat gebouwd kan worden. Op een gebied als Waterland moet men zuinig zijn vanwege de grote cultuurhistorische waarde. Het is bovendien een belangrijk recreatiegebied voor de stad. Vanuit een maatschappelijke invalshoek vind ik zelf dat provincies een belangrijke stem moeten hebben. Ons rijksnatuurbeleid is veel te slap. Het subsidiëren van boeren stelt weinig voor. Om kievitsteden heen maaien zet geen zoden aan de dijk, zo blijkt uit onderzoek. Er is een hele dunne garantie dat het daardoor echt groen blijft. Je hebt in sommige gebieden te maken met zware marktkrachten, waardoor een rommelig gebied ontstaat. Daar staat tegenover dat er oefeningen worden gedaan zoals door het modieuze LA4sale met hun plannen

voor nieuwe lintbebouwing. Dan liegen ze dat je vijfduizend woningen kunt bouwen zonder dat je het merkt, maar qua verkeersafwikkeling heeft dat natuurlijk grote invloed. Tenminste twee auto's per woning is toch de maatschappelijke trend... De provincie Noord-Holland heeft dat idee voor een belangrijk deel in haar beleid meegenomen. Niettemin spelen wij daar toch op in. Als wij daar mogelijkheden in zien dan doen wij dat natuurlijk ook. In de Schermer en de Beenster zijn we bezig met redelijk kleinschalige plannen met als ondergrens zo'n tien woningen.

Maar hoe blijven die landschappelijke kwaliteiten dan gewaarborgd?

Mensen die nu in een groene omgeving wonen hebben er misschien ook wat voor over om die omgeving groen te houden. Dan bedoel ik geen maïs of kassen natuurlijk. Je ziet nu overal kassen verrijzen als laatste strohalm voor agrarische sector, die gaan we straks weer voor duur geld saneren. Zo zijn ze bezig het landelijk gebied aan te tasten om een klein deel van de agrarische bevolking te redden, wat uiteindelijk niet zal lukken. Ikzelf woon bijvoorbeeld tegen een