Mid: boek Nieuwe Dorpen (2007).

EEN ONTWIKKELSTRATEGIE TEGEN

DE VERROMMELING

VAN HET GROENE HART

We moeten in Nederland solide investeringen in het groen en blauw opvoeren. Om dat te bereiken, dient grondspeculatie te worden bestreden door een club die los van de overheid met hart voor het landschap actief in die grondmarkt optreedt. We moeten ons niet neerleggen bij de verrommeling van het landschap, maar ons afvragen hoe de veranderingsprocessen werken, aldus Friso de Zeeuw, directeur van het Bouwfonds Nieuwe Markten.

'Ik woon in Monnickendam, Noord-Holland, een prachtig gebied. Maar ik zie al jaren dat het landschap erodeert. Stukjes worden verkocht, er komt een schuurtje bij, een volkstuintje of wat paarden. Natuurlijk, het geestelijke eigenaarschap van het landschap is van iedereen, ook van mensen die er komen paardrijden. Het heeft dus geen zin om op de veranderingen te foeteren, maar we kunnen wel proberen ze in goede banen te leiden.'

'Er is in Nederland een aantal gebieden aan te wijzen dat onder grote druk staat door spanning op de woningmarkt, economische activiteiten en infrastructuur en er zijn gebieden waar dat minder is. Op de kaart kun je een dooigrens trekken, grofweg van Alkmaar naar Enschede; boven die lijn dooit het.'

Een dooigrens?
'Ja, de gebieden onder die lijn hebben te maken met een grote verstedelijkingsdruk, afgezien van delen van Zeeland en Limburg. Andersom is er ook veel aan de hand rondom Zwolle en Groningen. Al met al is de druk op het landelijke gebied in het Groene Hart het grootst. Daar zijn mensen bereid een hoge prijs te betalen voor een woning. Voeg je bij die vraag ook nog eens de wens van gemeenten om voor hun eigen bevolking te bouwen, ja, dan kun je de nodige ontwikkelingen verwachten als bouwen toegestaan wordt.'

Omdat het er landelijk is en in de buurt van steden.
'Inderdaad. Men wil winkels bij de achterdeur en een mooi uitzicht aan de voorkant. Dit zogenaamde suburbaan wonen is het ideaalbeeld voor de meeste Nederlanders: landelijk maar in de buurt van kleine stadskernen. Zij zijn het die naar de Vinexwijken trekken. Neem een locatie als Leidsche Rijn, daar is veel kritiek op geleverd, maar nu de voorzieningen langzamerhand beter geregeld worden, het gebied tot wasdom komt, zijn de bewoners behoorlijk tevreden. Er bestaat ook een groep die nog suburbaner wil wonen; zij verhuizen naar plaatsjes als Montfoort en Oudewater. De groep liefhebbers die het nog landelijker wil - een boerderijtje in de Achterhoek - is kleiner. Een andere kleine groep vindt echt stedelijk wonen prettig. Maar het minst populair zijn de tussen-wijken, waar de blanke Nederlanders wegtrekken, zoals in de westelijke tuinsteden bij Amsterdam. Deze gebieden zijn niet voor niets al onderwerp van discussie bij stedelijke vernieuwing.'

De liefhebbers van suburbaan wonen, is dat de doelgroep voor nieuwe dorpen?
'Ja, al denk ik dat er bij de grote groep woonconsumenten geen vraag is naar letterlijk nieuwe dorpen. Men zoekt het liefst aansluiting bij iets wat er al is; denk aan een wijk bij een stadje zoals Veenendaal, met een goed geoutilleerd winkelcentrum. Om iets nieuws te maken, moet je ook voor een voorzieningenniveau zorgen, wil je het als dorp laten slagen. Daarvoor heb je om te beginnen kritische massa nodig.'

Hoe groot moet die massa zijn?
'Je hebt toch al snel tienduizend inwoners nodig voor een redelijk voorzieningenniveau. Dat komt neer op zo'n drieëneenhalf duizend woningen. Zo'n groot plan is kansloos in het Groene Hart. Misschien zou het ergens in Zeeland mogelijk zijn, waar veel ruimte is. Vraag is dan of er genoeg animo voor bestaat. Over het algemeen hebben nieuwe dorpen of liever gezegd: buurten of wijken meer kans van slagen als ze aansluiting vinden bij de bestaande kernen.'

'Dit concept voor ruimtelijke planning is samen te vatten met de term 'gebundelde deconcentratie'. Een typisch Nederlands begrip, het compromis straalt ervan af.'

'Zo bouwen we in Nederland al jaren. Denk aan het groeikernenbeleid van de jaren zeventig en de huidige Vinexwijken. Dit concept voor ruimtelijke planning is samen te vatten met de term 'gebundelde deconcentratie'. Een typisch Nederlands begrip, het compromis straalt ervan af. Het idee is dat je nieuwbouwwoningen concentreert, maar met mate. We versterken het voorzieningenniveau bij de vele stedelijke agglomeraties, geven het openbaar vervoer een kans en laten de buitenruimte zoveel mogelijk vrij, zodat het groene en blauwe karakter intact blijft. Eén van de doelen van concentratie, namelijk het openhouden van de buitenruimte, is echter maar ten dele gelukt. In het Groene Hart en in andere groene gebieden is de woningbouw toch flink doorgegroeid.'

Dat beleid is mislukt.
'Nou, als we de woningbouw volledig vrij hadden gelaten, was de verstedelijking veel verder gegaan, dat kan ik je op een briefje geven. Het glas is halfvol of halfleeg, 't is maar hoe je het bekijkt. Met het ruimtelijk beleid, weergegeven in de Nota Ruimte, wordt bouwen meer vrijgelaten. De nationale overheid wil zich er minder mee bemoeien. Het restrictieve karakter is verdwenen en de gemeentes en provincies krijgen meer mogelijkheden.'

Voor ontwikkelaars zoals jullie valt er weer geld te verdienen.
'Ja, maar wij zijn ons er wel van bewust hoe gevoelig het ligt om in het Groene Hart te bouwen. Als wij opdrachten willen verwerven, is duurzaamheid van onze projecten van het grootste belang. Daarom hebben wij samenwerking gezocht met het Nationaal Groenfonds, een stichting die zich ten doel stelt om het overheidsgeld voor natuuruitbreiding beter te benutten. Samen hebben we een ontwikkelingsstrategie opgesteld voor het Groene Hart, onder de titel 'Niet polderen, maar rekenen!'.'

'Onze eerste vaststelling is dat de druk om te bouwen in het Groene Hart groot is, terwijl de kwaliteit van de groene gebieden achteruit gaat omdat de boeren het moeilijk hebben. Dus de stedelijke druk, het rood, neemt toe, en de groen-blauwe tegenkracht neemt in weerstand af. Wij willen met de financieel-economische rode kracht een bijdrage leveren aan het blauw en groen. We hebben in ons plan een voorbeeldberekening gemaakt waaruit blijkt dat we met één hectare roodontwikkeling, elf hectare groen kunnen bekostigen.'

Hoe gaat dat in z'n werk?
'De kern van ons plan is de grondexploitatie. Als je gaat bouwen, komen de inkomsten uit de opbrengst van de woning. Daar tegenover staan de kosten voor grondverwerving, bouw- en woonrijp maken, het bouwen zelf en de bijkomende kosten waaronder de verdiensten van ontwikkelaars en bouwers. Dan hou je nog een bedrag over, dat noemen we de residuele grondwaarde.'

Waar blijft dat geld?
'Meestal in de kas van de gemeente, als die de grondexploitatie doet.'

Daarom bouwen gemeenten graag in hun groene gebieden.
'Ja, daar kunnen ze wat aan verdienen. Op zich is dat niet problematisch, want dat geld, die residuele grondwaarde, gaat bij grotere gemeenten in de kas van het grondbedrijf waaruit ze lastigere, dure plannen in de stad betalen.'

Over hoeveel geld praten we hier?
'In onze voorbeeldberekening levert de bouw van vijftig woningen, twee miljoen euro extra op. Dat geld willen we investeren in de ontwikkeling van groen en blauw.'

Twee miljoen op vijftig woningen. Dus elk huis levert veertigduizend euro op voor natuurontwikkeling.
'Ja. Moet er wel bijzeggen dat deze vlieger alleen in het Groene Hart opgaat, waar de grondprijzen zo hoog zijn. In Zeeland moet je veel meer bouwen om tot een vergelijkbare hoeveelheid groen te komen.'

Omdat daar die residuele grondwaarde daar lager is.
'Precies. Komt nog bij dat het om woningen gaat van zo'n vijfhonderdduizend euro. Richt je je op sociale woningbouw, zoals in het Groene Hart nu deels gebeurt, dan is de residuele grondwaarde per huis ook veel lager. In onze berekening, waarmee we op twee miljoen uitkomen, hebben we het maximale uit de grond willen halen.'

'We hebben in ons plan een voorbeeldberekening gemaakt waaruit blijkt dat we met één hectare roodontwikkeling, elf hectare groen kunnen bekostigen.'

Zo wordt het Groene Hart een exclusieve plaats voor een exclusieve groep.
'Ja, die huizen zijn duur, zodat er een flinke afdracht opzit, waarmee we het groen kunnen betalen. Voor ons telt het resultaat.'

En dat is een gesloten achtertuin voor de rijken.
'Nee, waarom? Wij gaan uit van investeringen in openbaar toegankelijk groen, dat zeker ook bestemd is voor stedelingen die er niet kunnen wonen. Dat zal een hele verbetering zijn, want nu zijn grote delen van het Groene Hart slecht toegankelijk. We willen het gebied openbreken met fietspaden en wandelpaden, zo hopen we dat mensen enthousiast worden en er meer draagvlak ontstaat voor de ontwikkeling van een groen gebied.'

'Kijk, ik snap best dat gemeenten sociale woningbouw nodig hebben, want ze moeten ook bouwen voor hun eigen jongeren of ouderen die in de gemeente willen blijven wonen. Dat kan ook: als je dertig procent sociaal bouwt en zeventig procent duur, kun je nog steeds tanken van rood naar groen en blauw, maar dan wordt de verhouding één op zeven hectare in plaats van één op elf. En als gemeenten toch ook nog wat willen reserveren voor de straatverlichting, daalt de verhouding nog meer. Dan verwatert langzaam de groene potentie van ons plan.'

Een ontwikkelaar, begaan met het landschap. Sympathiek, maar daar verdien je geen geld mee.
'Nee. Natuurlijk zijn wij een commercieel bedrijf maar

doen ons werk in een maatschappelijke context. We maken geen koekjes, samen met anderen bepalen wij hoe Nederland er in de toekomst uit gaat zien. Nu zien we dat het Groene Hart voor een groot maatschappelijk probleem staat. Het landschap verrommelt. Dat is in de eerste plaats een probleem voor de overheden. Omdat wij altijd samen met overheden werken, is het belangrijk dat wij in hun huid kruipen, bedenken wat zij zouden willen. Natuurlijk is dat deels eigenbelang. Juist door onze samenwerking met het Nationaal Groenfonds, een maatschappelijke instelling pur sang, denken we een plan te hebben ontwikkeld waar geld aan te verdienen valt, en dat tegelijkertijd een flinker hoeveelheid groen en blauw oplevert voor Nederland.'

Wanneer begint de uitvoering van jullie plannen?
'Het is allereerst belangrijk om de grond zo gunstig mogelijk aan te kopen, zodat er een maximaal bedrag overblijft voor natuurontwikkeling. Voor een goede grondverwervingstrategie dienen wij, de marktpartijen, de handen ineen te slaan met de provincies en gemeenten, want die draaien aan de knoppen van het grondbeleid en de planologie. Wij halen soms ook onze verdiensten uit grondopbrengst, maar ons uitgangspunt is dat we verdienen aan de nieuwe woning, niet aan de grond. Als we de grond voor een gunstige prijs kunnen kopen, heeft het plan kans van slagen.'

'Een moeilijkheid bij de grondverwerving is dat de huidige planologische situatie in het Groene Hart nogal onduidelijk is. Daarom wachten veel boeren rustig af met het verkopen van hun land. Ze willen allemaal de jackpot; dat is een normale menselijke drijfveer. Boeren voelen er weinig voor hun grond te verkopen aan een instantie die er een natuur van wil maken, want dat levert niet zoveel op. En wij kopen pas als er voldoende perspectief op een rode bestemming is, anders betaal je een hoge prijs en mag je straks niet bouwen. De prijzen groeien mee met de marktbewegingen en de planologische risico's, van groen naar rozig, naar donkerrood. Maar door de verschillen in de Nederlandse marktgebieden kan een heel licht roze stuk land in het Groene Hart – waarvan dus de bouwbestemming onzeker is – duurder zijn dan een dieprood stuk in Zeeland wat zeker bebouwd gaat worden. Samenwerking met overheden is de enige manier om deze moeilijkheden te lijf te gaan.'

Hoe gaan jullie die samenwerking aanpakken?
'Het Groene Hart is bestuurlijk kleinschalig georganiseerd. Er zijn ongeveer zestig gemeenten, zij moeten dit plan allemaal een beetje zien zitten, anders werkt het niet. In eerste instantie zullen veel gemeenten stellen dat het ontwikkelen van groene gebieden een taak van de nationale overheid is. Ze zullen zich op z'n minst afvragen waarom het geld uit hun opbrengst van grondexploitatie moet komen.'

En jullie antwoorden...
'Dat er een gezamenlijk belang is. Voor de aantrekkelijkheid van gemeenten is het groene karakter belangrijk. We kijken nu of we in de omgeving van Montfoort een gebied zo'n groene, financiële injectie kunnen geven. Voor zo'n plan ontstaat alleen draagvlak als dat groene gebied vlakbij Montfoort ontstaat. Simpel: als Montfoort het miljoen dat ze anders in kas hadden gehouden, nu via een anonieme Groene Hart-pot aan Vinkeveen afdraagt, is dat onmogelijk aan de kiezers uit te leggen. Daarom hebben wij een plan ontwikkeld voor het hele Groene Hart, dat op kleinschalig niveau moet worden uitgewerkt. En dat is in Nederland een hele kunst.'

'Daarom hebben wij een plan ontwikkeld voor het hele Groene Hart, dat op kleinschalig niveau moet worden uitgewerkt. En dat is in Nederland een hele kunst.'

Klinkt alsof jullie ervaring hebben.
'Klopt. We hebben al in 1999 samen met het Nationaal Groenfonds een strategie opgesteld onder de naam 'Van confrontatie naar symbiose'. Daarin zetten we onze algemene filosofie over de confrontatie tussen rood en groen uiteen, aan de hand van een aantal concrete plannen.'

Iets van terechtgekomen?
'Te weinig. Neem nou één van die plannen, voor de Duivenvoorde Corridor, tegenwoordig 'De Veurse Horsten' genoemd. Dat is een gebied bij Leidschendam dat onder druk staat van de Haagse agglomeratie. Het ligt centraal, bij uitvalswegen en het is een rijksbufferzone. Een deel van het gebied is aangetast door kassen en er is een hobbybouwmarkt door een planologisch gaatje gekropen. Het is de bedoeling om die herrie op te ruimen, maar dat is duur. Kassen aankopen kost zo'n honderd euro per vierkante meter. Dat geld hebben de overheden er niet voor beschikbaar. Wij willen in het gebied groen weloverwogen combineren met woningbouw, om het tegengaan van de verrommeling te kunnen betalen. Die woningbouw zou een landgoedachtig karakter krijgen, omdat die bouwstijl goed in de omgeving past. We zijn nu al zes jaar aan het overleggen, aan het touwtrekken, maar goed, zulke projecten hebben nou eenmaal een lange looptijd.'

Veel weerstand?
'Ja. Onze plannen worden eindeloos nagerekend, omdat we een marktpartij zijn bestaat er nogal wat wantrouwen jegens onze bedoelingen. En we hebben organisatorisch te maken met drie overheden die het eens moeten zijn: de provincie, twee gemeenten, en de rijksoverheid die over de rijksbufferzone gaat. Dat vergt tijd.'

'Een ander plan betreft De Venen, een gebied ten noordwesten van de stad Utrecht, in de gemeente Ronde Venen. Daar hebben we groene ambities met een woningprogramma van zo'n 950 woningen. Uiteindelijk brengen we zo'n zevenduizend euro per woning naar het groen. Dat is van een andere orde dan die veertigduizend per woning die ik in onze modelberekening noemde, maar het beginsel is hetzelfde.'

Toch begrijp ik niet waarom jullie hier in geloven, als er van de oude plannen nog niets is gerealiseerd.
'Planologisch gezien zijn er nu betere mogelijkheden. Officieel zat het Groene Hart op slot, dus waren onze plannen bijna kansloos. Een belangrijke randvoorwaarde voor ons is dat woningbouw in het Groene Hart mondjesmaat weer mogelijk wordt. Als het gebied echt helemaal vrij gelaten zou worden, vallen plannen als de onze weg. Juist nu kunnen we maatschappelijk én commercieel verantwoord van de schaarste profiteren.'

Wanneer kunnen we de eerste nieuwe woonbuurten verwachten?
'De eerste vraag is: komen die woonbuurten er? Het is afwachten. Incidenteel zullen zulke plannen wel lukken maar op korte termijn zal het niet zo vlot gaan. Neem nou zo'n plan als voor de Duivenvoorde Corridor. Dat is een voorloper. We zijn er ruim zes jaar mee bezig en hebben het nog niet gerealiseerd, we zijn zelfs het planstadium nog niet voorbij. Op z'n vroegst worden over een jaar of vijf de eerste resultaten zichtbaar van ons verhaal voor het Groene Hart. Onze ambitie is deze ideeën veel ruimer toe te passen, op landelijk niveau. Wat wij ook doen, gemeenten moeten bereid zijn boven hun eigen, lokale belang uit te stijgen.'

Kan het Rijk zo'n plan dicteren?
'Zinloos. De provincie kan het stimuleren en bevorderen, maar het werkt niet zonder de gemeenten in het Groene Hart. Nu is de markt nog gunstig. Als straks de rente aanzienlijk omhoog zou gaan, wordt het perspectief op uitvoering van de plannen minder zonnig. We hebben een haalbaarheidsstudie gemaakt met de marktomstandigheden van nu. Als we daadwerkelijk plannen gaan uitvoeren, dienen we nog eens preciezer te kijken naar de risicofactoren van dat moment.'

Hoe groot schat u de haalbaarheid?
'Op vijftig procent.'

Wat laag. Het lijkt een plan dat voor iedereen gunstig is. Het is financieel haalbaar en het heeft een groot maatschappelijk belang voor de leefbaarheid in de Randstad op lange termijn.
'Ja, ik geloof ook zeker dat het inhoudelijk klopt. Mijn ervaring maakt mij sceptisch. Allereerst hebben we een grote bestuurlijke acceptatie op alle niveaus nodig. Die hangt vooral samen met een breed maatschappelijk draagvlak. De lokale politiek gaat op de rem staan zodra inwoners van een dorp zeggen: wat moeten wij met zo'n elitewijkje op onze open weilanden?'

'Stel dat er ruime politieke consensus is, gestoeld op maatschappelijk draagvlak. Dan komt het aan op een groot organiserend vermogen om de plannen daadwerkelijk uit te voeren. We hebben te maken met publieke en private partijen, met een grondverwervingstrategie, met fondsvorming, en ga zo maar door. Echt, ik ben er helemaal voor, maar ik ken de Nederlandse praktijk. Tot nu toe heeft ons plan een redelijk positieve ontvangst, maar dat zegt nog niet zoveel over de uitwerking.'

Laten we dit gesprek ondanks de weerbarstige praktijk optimistisch besluiten. Een finale verdediging van jullie ambities.
'Goed idee. Ik geloof dat we in Nederland solide investeringen in het groen en blauw moeten opvoeren. Om dat te bereiken, dient grondspeculatie te worden bestreden door een club die los van de overheid met hart voor het landschap actief in die grondmarkt optreedt. We moeten ons niet neerleggen bij de verrommeling van het landschap, maar ons afvragen hoe de veranderingsprocessen werken. Als we maatschappelijke en commerciële krachten bundelen, moet ieder water bij de wijn doen. Maar dan komen we wel tot een tastbaar resultaat. Het is echt zonde als we dit voorstel laten verzanden in de zoveelste verbale eredienst aan het Groene Hart.'