

Grondbank landschap vergt prijs van elke deelnemer

Fin Dagblad 17/11/2005

» Roelof Balk

Een publiek-private grondbank voor landbouw en landschap slaagt alleen als de belangrijkste partijen hun grote belangtenginstellingen overbruggen. Zolang overheden, projectontwikkelaars, financiers, boeren en natuurorganisaties wezenlijke geschillen verbloemen, blijft het idee een wensdroom.

De beoogde grondbank, bestaande uit overheden en marktpartijen, koopt na bedrijfsbeëindiging bij boeren vrijkomende grond op en verpacht die tegen 1,2 procent, dus lager dan de marktrente. Een voorbeeld is het jongste nationaal landschap dat deze maand officieel werd ingesteld: Laag Holland. Daar leeft het idee om in 2006 een grondbank in te voeren voor het veenweidegebied tussen Alkmaar, Hoorn, Amsterdam en de Zaanstreek. Een dezer dagen komt landbouw- en natuurminister Cees Veerman op bezoek, ook om over dit plan te praten.

Vooral in provincies met veel verstedelijking en dus hoge grondprijzen, en

daar waar de landbouw onder druk staat, werken overheden aan de instelling van een grondbank. Op het eerste gezicht is zo'n bank een ideale situatie. Voor de boer bijvoorbeeld, want voor bedrijfsvoering heeft hij geen dure grond meer nodig, de pacht is lager dan de marktrente, en er is geen kapitaalbeslag.

De burger is ook blij, want de boer blijft en dat betekent mooi romantisch fietsen en wandelen langs akkers en weilanden. En ook de overheid is tevreden, want er komt extra perspectief voor de landbouw — waar een belangrijke groep kiezers van afhankelijk is — het landschap wordt mooier en de stedeling kan genieten.

Toch loopt het idee zoals het nu wordt aangepakt straks vast op te grote tegenstrijdige belangen. Want wie kijkt naar wat werkelijk speelt bij de belangrijke grondvragers en -aanbieders ziet een minder gunstig perspectief. Neem de overheden die recentelijk vaak het initiatief namen om de grondbank op de agenda's te zetten. Zij hebben geen kapitaal om langdurig in landbouwgrond te stoppen. Ook verhoudt grond in overheids handen zich minder goed tot een vrije markt. Steeds vaker en luider klinken de

argumenten om als overheid grondaankopen te beperken. De Europese Unie maakt de ruimte om een boer te financieren steeds knapper, al is een lage pacht nog wel geaccepteerd. Dus privaat meefinancieren wordt een absolute voorwaarde.

Dan de boeren: die willen goedkope grond en geen beperkingen in optimalisatie en schaalvergroting, net als bij eigen grond. Openhouden van het landschap is akkoord, maar een stal hier of

Liever geen hoge silo's of moderne stallen

daar moet kunnen. Dus geen zware landenschappelijke beperkingen, en vooral niet een natuurorganisatie die vertelt wat wel of niet mag.

Vervolgens de samenleving. Burgers zien graag een open gebied, toegankelijk en kleinschalig, met mooie natuur. Koeien in de wei, traditionele boerderijen,

kwetterende weidevogels, kikkers in de sloot. Liever geen hoge silo's en stallen, zeker geen moderne. In het verlengde hiervan juichen natuurorganisaties meer natuur- en landschapswaarden in agrarisch gebied toe. Dat verlicht de recreatieve druk op hun terreinen.

De private financiers en projectontwikkelaars ten slotte wensen een redelijk rendement voor hun investering, lage risico's, goede liquiditeit en af en toe een klapper maken als groene grond toch een rode bebouwingsbestemming krijgt. De lage pacht biedt hun een te laag rendement. Een participatie in zo'n grondbank is nagenoeg illiquide, mogelijke grondprijstijging en winstnemingen vanwege rode klappers daargelaten.

Als private partijen in ruil voor hun inbreng een stevige greep op de bestemming van de grond claimen, moet de overheid zich afvragen of dat wel zo wenselijk is. Fatsoenlijke ruimtelijke ordeningspolitiek kan worden gehinderd door sterke grondposities van één of meer dominante partijen.

Deze belangentegenstellingen tonen dat potentiële vragers en aanbieders flink water in de wijn moeten doen, wil de grondbank kans van slagen hebben.

Al jaren slaan provincie, Rijk, gemeenten, natuurbeschermers, waterschap en boeren de handen ineen voor tal van projecten in het landelijk gebied, zoals het stimuleren van streekgebonden productie en agrarisch natuurbeheer. Ook bij dit initiatief moeten deze partijen, inclusief ontwikkelaars en andere private financiers, gezamenlijk tot een uitvoeringsstrategie komen.

Relevante expertise van personen en organisaties kan helpen de tegenstellingen bespreekbaar te krijgen. Zo bezitten natuurorganisaties en boeren ervaring met pachtvereenkomsten onder duidelijk groene voorwaarden. Provinciebestuurders en waterschappen hebben dikwijls overzicht over alle vondsten en ervaringen die zijn gedaan op dit vlak. Meer individuele particulieren willen investeren in het landelijk gebied met behoud en versterking van natuurwaarden. Ook van hun kant zijn waardevolle bijdragen te verwachten.

Een grondbank kán levensvatbaar zijn, maar til hem dan wel uit de sfeer van de borreltafel en zorg dat de werkelijke tegenstellingen aan bod komen.

Roelof Balk is directeur van het [Nationaal Groenfond](#)s.