

NAW #19 2005

beleid

Nieuwe ontwikkelingsstrategie vraagt om krachtige regie provincies

Bypass voor Groene Hart

auteur: Dolf Dukker beeld: Inake Oostveen (portret), Anton van Daal, Don Wijns en anderen

De vraag is niet meer of het kan. Behoud van het Groene Hart is zonder meer mogelijk, zo blijkt uit de haalbaarheidsstudie 'Niet polderen, maar rekenen!'. De vraag is nu of men het ook echt wil. Friso de Zeeuw is er nog niet van overtuigd, alle positieve reacties ten spijt. De directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling zegt 'vurig te hopen dat de provincies het deze keer niet in beleidsdijarree laten sterven.' Hoe verder?

Het Groene Hart heet een teluursrelend trackerecord. Aan beleid geen gebrek, maar de uitvoering stopt. Nog niet zo lang geleden pleitte het Ruimtelijk Planbureau ervoor het begrip Groene Hart af te schaffen omdat het een losersverhaal was geworden. 'Daar gaan wij dus niet in mee. De oplossingsrichtingen liggen voor het oprapen', verklaart De Zeeuw waarom Bouwfonds en Nationaal Groenfonds de handen meen hebben geslagen. Ze gaven

VRDM-Raad over bouwen in landelijk gebied. Uiteindelijk blijkt dat wat we doen denken werkelijk mogelijk is. Zorgvuldige locatkeuzes en berekeningen tonen dit aan. Qua markt en ruimtelijke inpassing kan het gewoon.'

'Aan beleid geen gebrek, maar de uitvoering stopt'

gezamenlijk aan adviesbureau. Eerzors de opdracht om de haalbaarheid van een integrale investeringsstrategie voor rood, groen en blauw te onderzoeken. 'We hebben ooit een paar 'achterkant-sigarenroos'-berekeningen gemaakt, maar aantleiding van debatten in de

de opbrengsten in een apart groenfondsvaarborgt de vereniging van woningbouw met natuur en landschap. Voor de rekenexercitie is uitgegaan van 12 kleinschalige woningbouwprojecten in de handen van het Groene Hart. Het gaat om gemiddeld 50 woningen per

locatie, in totaal 580 woningen. 'Je kunt het opschalen', licht De Zeeuw toe. 'De echt manifeste, acute vraag naar dit type woningen in het Groene Hart bedraagt 5.000. Daarnaast haal je 200 miljoen op voor groen, en kom je heel dicht bij de geraamde tekorten.' De directeur Nieuwe Markten verhuult overigens niet dat er een acquisitiebelang is gemoeid bij de keuze van de locaties. Daarom staat er niet bij om welke code vlekjes het precies gaat. 'Het zijn geen plekken waar wij posities hebben', benuddrukt hij. 'Ook dat staat niet met zoveel woorden in het rapport, maar het blijkt wel een punt in de discussie.'

Spanningsveld
De meeste vragen gaan over het woningprogramma. De Zeeuw: 'Er is een spanningsveld tussen de keuze voor luxe woningen en de vraag naar woningen voor starters en ouderen. Vooral in de kleinere gemeenten. Dat erkennen wij volmondig. Maar als je de rood voor groen-



Roof of Bank, directeur Nationaal Groenfonds en Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB



'Meer sociale woningen betekent minder geld voor groen'

houden van deelbelangen, waardoor uiteindelijk iedereen met lege handen komt. Met de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening kunnen zij ingrijpen als gemeenten het niet eens worden.'

Rode waas

De nieuwe aanpak staat of valt met een uitgebreide grondverwinststrategie. Naar analogie met Bill Clinton's gewelgelder uitspraak "It's the economy, stupid!" schreef Friso de Zeeuw anderhalf jaar geleden: "Het is de grondmarkt, dombo". Veel gronddegenaren in het Groene Hart wachten af, in de hoop dat er een rooie satelliet op hun grond landt. Er zweeft een halbtrode waas over het Groene Hart. Daarvoor is de grondmarkt licht haag.

Nationaal Groenfonds opvallend positief. De Zeeuw bespreekt een vijfjaarlijkse cyclus in de animo voor het Groene Hart. 'Ni de Nota Ruimte de provincies in staat stelt het voor- en na te nemen, is een nieuw of anderszins voor- behoud op gang gekomen. Het blijkt ook uit de benoeming van minister Vermaat tot coördinerend bewindstman, naar mijn idee de beste minister van het kabinet. Voor een draakkrachtig verloop kijkt De Zeeuw met een schijn oog naar de Ruimte-voor-Ruimte-regeling in Brabant en Limburg'. Hij verwacht daarbij van de provincies wel meer aansturing: 'De provincies moeten duidelijk stellen "dit willen wij" en tegen gemeenten zeggen "doe je mee" en zo ja "want is je inbrenging?". Alleen met medewerking van provincies en gemeenten is een uitbrekende grondverwinststrategie mogelijk. Het is aan de provincies om te voorkomen dat gemeenten een wedloop

Om duidelijkheid te scheppen over de toekomst van het Groene Hart en naar speculaties een eind te maken, richt Bouwfonds MAB zich niet alleen op de provincies en gemeenten, maar ook op het maatschappelijk midden-kader, vertoond in het Groene Hart Pact. 'De erverging leert', zet De Zeeuw uiteen, 'dat als organisaties als de ANWB, de Kamers van Koopland, NERROM, Staatsbosbeheer en de

Zuid-Hollandse Milieufederatie het met elkaar eens zijn je een eind kan komen. Kijk maar hoe het is gegaan met de Tweede Maasvlakte en de kilometerbrenging. Het rekeningrijden wordt nu gefinancierd door de top van de VVD-fractie, maar de steun voor de doorbraak lag bij het maatschappelijk middenveld. Die organisaties zouden ook nu de doorslag kunnen geven. 'Of wij dit echt willen...?', concentreert Lenie Dwarshuis, voorzitter van de Stuurgroep Groene Hart, zich op de kernvraag van Friso de Zeeuw. 'Ik twijfel er niet aan dat de provincies hier achter staan. Het initiatief van Bouwfonds MAB en Nationaal Groenfonds past heel goed in het ontwikkelingsprogramma, waaraan de drie provincies op dit moment werken. Het komt precies op het goede moment.' In de Stuurgroep zijn Gedeputeerde Staten van de drie betrokken provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht vertegenwoordigd. Over de kans dat het gaat lukken. 'Ik ben daar realist in. Dat hebben we niet binnen een jaar voor elkaar. Het uitvoeren van een realistisch ontwikkelingsprogramma vergt veel tijd. Niet in de laatste plaats omdat wij ook met andere overheden te maken hebben, met de waterschappen en met het maatschappelijk middenveld. De aanwijzing van het Groene Hart tot Nationaal Landschap houdt in dat ook het Rijk daarin een rol zal moeten spelen.

provinciale bestemmingsplannen te maken. Dwarshuis: 'Ik zou mezelf geen complimenteren als op die manier projecten tot stand zouden moeten komen. De provincies willen dingen bereiken omdat alle partijen het bij een gebiedsgerichte benadering eens zijn over wat het gezamenlijke belang is. Daarom zou ik het betrouwen als we daarvoor de stok achter de deur moeten inzetten. Maar het is niet uitgesloten, want uiteindelijk weegt het grote doel het zwaart. Ook Lenie Dwarshuis vindt stem van maatschappelijke organisaties onmisbaar. 'Daar hangt een belangrijk deel van het draagvlak van af.'

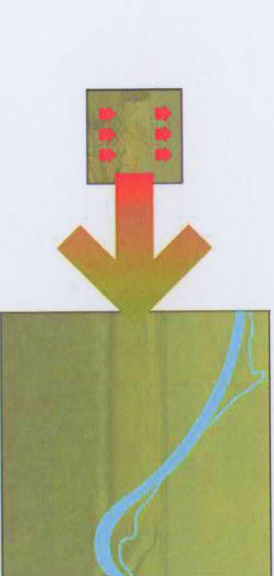
Aan de Zuid-Hollandse Milieufederatie zal het niet reuel zijn. 'Verkeolen beweijft of de koppeling van rode aan groene investeringen toe. 'Ik vind het geweldig dat de markt zelf met ideeën komt voor harde afspraken over de financiering van groen en blauw'. Zij vraagt zich wel af hoe reuel het is deze strategie te baseren op woningen in de duurdere prijsklasse. 'Wat doen we als dat niet blijkt te kunnen? Een tweede kamertekening plaats zij bij de keuze van de onderzoekers om bij de 12 projecten uit te gaan van bestaand gebied. Dus van de gebruikelijke standaardwensen van gemeenten voor allerlei voorzieningen. 'Ik zou het uit oogpunt van ontwikkelingsplanninge graag toekomen aan de ligenbendering - dus eerst kijken naar bodem en water, dan naar infra en vervolgens welke woningen daarbij passen. Wij hebben dat al eens een keer voor onszelf uitgevoerd en dan blijkt dat gemeenten zullen moeten accepteren dat niet al hun wensen worden gehonoreerd. Omdat ze

strategie zo krachtig mogelijk wilt implementeren, moet je het zo doen. Meer sociale woningen betekent minder geld voor groen. Bij 30 procent sociaal gaat het surplus voor groen van één op elf naar één op zeven. Om aan de andere wensen van gemeenten tegemoet te komen, zijn dus wel variaties in het programma mogelijk, zonder dat direct de hele basis onder het verhaal wegpalt. 'De Zeeuw zegt het er voor alle duidelijkheid bij: 'We hebben niet de pretentie met deze aanpak een claim te leggen op het woonprogramma voor het IJle Groene Hart. Eenvinnig kan je deze strategie één op één toepassen in Groningen of Zeeland, om twee delen van het land te noemen waar je een totaal andere woonmarkt ziet.'

In deze illustratie is in het Verkant links de woningbouw te vinden als rode huisjes. Gemiddeld gaat het om 12 woningen per haarden. De rood-groene pijl verbindt dit gebied met een 11 maal groter gebied, waarin groene en blauwe investeringsplekken.

maatschappelijk en heel interessante ontwikkeling. Ook de milieubeweging zet in dat het restrechter beleid van de afgelopen decennia een doodlopend spoor is. Ook zij zoeken naar nieuwe evenwichten. En dan kom je elkaar op een positieve manier tegen.'

nauw@sharvontk.nl



> De dynamiek, de trekkracht en de opbrengsten van de ontwikkelingen worden ingezet ten behoeve van de groene en de blauwe ontwikkelingen.

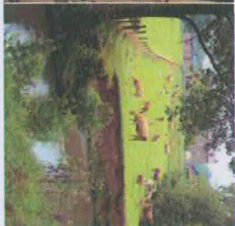
> Het Groene Hart vormt een rustpunt voor de stedelijke drukte en wordt door recreanten benut om te fietsen, wandelen en varen.

'Er zweeft een lichtrode waas over het Groene Hart'





➤ Lennie Dwaarshuis (midden): 'Ik vind het geweldig als de markt zelf met ideeën komt'



Samengeving

Er ligt in het Groene Hart zo'n miljoen euro voor het oprapen. Ongeveer het bedrag dat nodig is voor het behoud en de verbetering van dit Nationaal Landschap. Met de bouw van 5.000 woningen is het gebied gered. Dat blijft onomstotelijk uit de haalbaarheidsstudie 'Niet polderen, maar rekenen' die

Bouwfonds MAB en Nationaal Groenofonds hebben laten uitvoeren. Met één hectare landelijke woningbouw kan elf hectare groen en blauw duurzaam worden gefinancierd. Voorwaarde is dat harde afspraken worden gemaakt over de koppeling van oude investeringen aan groene prioriteiten. Daarvoor zullen de meetopbrengsten van 'rood' in een spart fonds voor groene

projecten moeten worden gesort. Bouwfonds en Nationaal Groenofonds roepen provincies en gemeenten op 'nu, door te pakken' om te voorkomen dat het Groene Hart definitief en prooi valt aan een wedloop van deelbelangen waardoor uiteindelijk iedereen met lege handen staat.

Natuur en wonen is sterkste combinatie

Nationaal Groenofonds financiert natuurontwikkelingsprojecten in heel Nederland. Vaak gaat het om projecten van rijk en provincies binnen de Ecologische Hoofdstuctuur (EHS). Maar het fonds richt zich ook tot andere partijen. Naast herbehoren en verdueren van overbodigspijl voor natuur en landschap, zet Nationaal Groenofonds zich in om deze middelen aan te vullen met geldstromen uit particuliere en financieelsgroenen voor het landelijk gebied. 'We zijn een onafhankelijke stichting die steeds meer samenwerking zoekt, ook met marktpartijen', zegt directeur Roelof Balk. 'Het onderzoek – samen met Bouwfonds MAB – naar de haalbaarheid van een nieuwe ontwikkelingsstrategie voor het Groene Hart is daar een goed voorbeeld van.'

Afriet op het snijvlak van publiek en privaat verbindt Nationaal Groenofonds praktische kennis van de groene sector met expertise op het gebied van geld, financieel en overheidsfinancien. Nationaal Groenofonds is de aangewezen instantie om de meetopbrengsten uit rode investeringen in het Groene Hart te behoren en aan de deelnemers de garantie te geven dat deze middelen ook daadwerkelijk voor groene projecten in het gebied zullen worden bestut.

Op grond van de kennis die Nationaal Groenofonds, in de ruim tien jaar dat het bestaat, heeft opgedaan over de waarde die groen kan hebben, stelt directeur Roelof Balk vast dat natuur en wonen 'een ijzersterke combinatie is, juist wat oogpunt van behoud van natuur'. 'De haalbaarheidsstudie 'Niet polderen, maar rekenen' is daar de bevestiging van. Het is een misverstand te denken dat wonen en natuur elkaars tegenpolen zijn. Kijk bijvoorbeeld naar de Wassenaarse Slag en de Kemmerdunen, niemand haakt het in zijn hoofd om daar 'huizen te gaan bouwen. Dat komt doordat de natuurwaarden zijn veranderd in de bestaande, omringde bebouwing. Die oplossingsrichting ligt ook in het Groene Hart voor het oppapen.

Balk constateert dat in het Groene Hart veel meer wordt gedaan aan het combineren van natuur en bebouwing. 'Dok die combinatie kan heel voordelig zijn, als men zich wilt realiseren dat een agrarische bestemming met automatisch een groene kwaliteit oplevert. Veel landschapsonderzoek, als stadios en heggens zijn verworven onder druk van schaalvergroting, dus verhoging van de landbouwproductie. 'Landschapspijpelijk gebied zijn vooral de randen van de landbouwpercelen

belangrijk', legt Balk uit. 'Daar richten wij ons voornamelijk op, verbetering van de ecologische waarde, dus meer aandacht voor natuurlijke afscheidingen. In heel belangrijk, verbetering van de toegankelijkheid.' Voor de neopartijen van natuurbehoren in de agrarische bedrijfsvoering vindt Balk het van belang dat de toepijlen van contracten tussen boeren en natuurbeschermers flink worden verlicht.

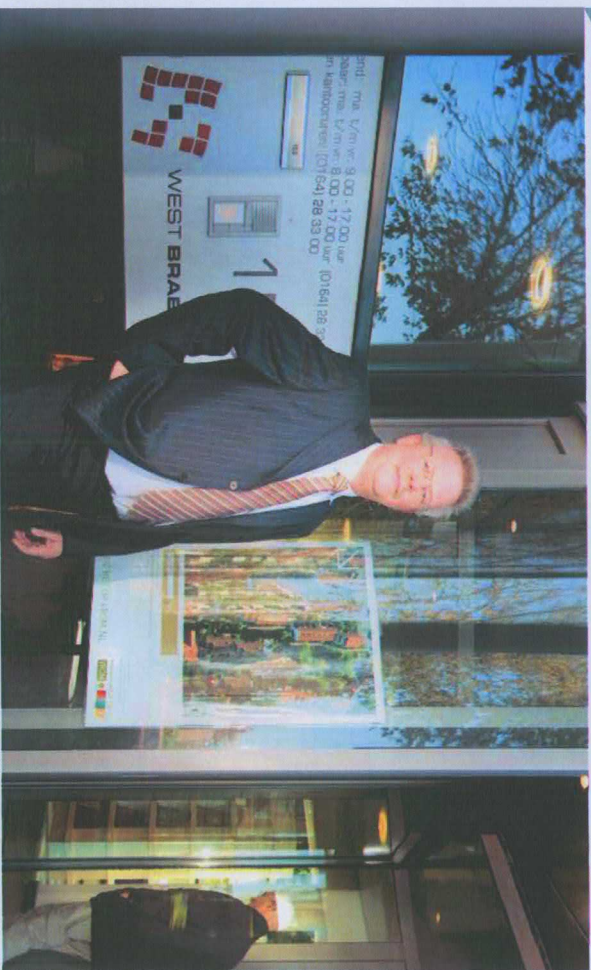
Voor een periode van zes jaar ga je met je hele bedrijfsvoering wijzigen. Waarom geen contracten voor 15 jaar? Dat wordt het interessant te investeren in toegankelijkheid en ecologische waarde. Balk is zich ervan bewust dat een 'nieuwe verhaal met een duidelijke conclusie niet vanzelf in beslag krijgt in de praktijk. Hij zegt goede kansen te zien voor de uitvoering van de nieuwe ontwikkelingsstrategie. 'Wij zijn met de provincies en gemeenten in gesprek over mogelijkheden om voor bestaande plannen fondsen op te richten. We onderzoeken onder welke condities onze fondsen kunnen worden gevend. Wij gaan niet de regie voeren. We bieden wel het instrumentarium', zegt hij en onderstreept de effectiviteit van het instrument financiële borging. 'Geld dat uitsluitend voor aangewezen groene projecten kan worden gebruikt, voorziet tevoren in een trigger. Het geldt ligt vast. Dus ga je er meer aan de slag.' Gemeenten zien volgens Balk in dat het behoud en de kwaliteitsverbetering van het Groene Hart de eigen gemeentegrenzen overstijgt. Hij maakt een vergelijking met het vroeger restrictieve beleid. 'Toen ging de discussie instelend over waar de condities voor de bebouwing moesten komen. Aan een discussie over rood en groen kwam je niet toe, iedereen ging uiteindelijk in eigen gang.

Het gezamenlijke initiatief van Nationaal Groenofonds en Bouwfonds MAB komt niet uit de lucht vallen. 'Natuurlijk is dit een uitlooiing van de compensatieplicht die al een tijdje in de boeken staat. Dit gaat een slag verder', zegt Balk. 'De follow-up zit in voor een deel in de uitvoering van dit onderzoek. Het is niet achter een bureau geschreven. We zijn met provincies en gemeentelijke projectleiders gaan praten. We hebben gevraagd 'Wat zijn jouw financieringsplanningen, wat zijn de problemen met de planningsinpassing, welke discussies kom je tegen?' Dit verhaal is de weerslag van dingen die nu spelen. Niet polderen, maar rekenen' is een realistisch verhaal. Het is uit het leven gegrepen.'

Ton Ringersma

Directeur/bestuurder woningcorporatie Wonen West Brabant

de verandering



'Uit routine haal ik geen spanning'

natuur' Stakke van de kom, beeld Don Wilsa

'Ik heb laatste uitgeroepen dat ik gemiddeld elke drie jaar van functie verander', vertelt Ton Ringersma lachend. 'Een jaar inwerken, één jaar werken en één jaar uitwerken, dat is voor mij de ideale situatie'. Sinds 1 oktober is hij directeur/bestuurder van woningcorporatie Wonen West Brabant in Bergen op Zoom, daarvoor was hij directeur Stad & Regio bij het ministerie van VROM. 'Als ik voor Wonen West Brabant niet gevraagd was, dan was ik toch ook bij VROM weggegaan. Ik werkte daar alweer vier jaar. Tijd voor wat anders dus.'

Hij zegt het met een brede lach op zijn gezicht maar meent het bloedserius. 'Ik ben echt van mening dat je niet te lang ergens moet blijven hangen. Dit is niet goed voor jezelf, maar ook niet voor je omgeving. Ik heb Stad & Regio vier jaar geleden mee helpen opzetten. Nu de trein eenmaal rijdt, is het heel gezond om de koers te laten bepalen door een nieuwe directeur met een frisse blik en een geheel eigen visie. Wanneer je ergens te lang zit als 'baas' is dat ook niet goed voor je eigen open vizier. Ik zie mijn functie bij Wonen West Brabant dan ook zeker niet als mijn eindstation.'

Speerpunt

Ringersma heeft zichtbaar zin in zijn nieuwe werking. 'Mijn rol bij VROM was onder andere het beoordelen van de prestaties van corporaties. Ik vind het daarom wel heel interessant om nu eens aan de andere kant van de tafel te zitten. Bij VROM was ik gewend het beleid uit te zetten, handelijk zorgdragen voor de ontwikkeling van stedelijke vernieuwing en het faciliteren van de bouwproductie. Bij Wonen West Brabant moet ik nu zelf binnen dat beleid opereren.'

Hij ziet het als zijn voornaamste taak om de rol van de corporatie in volkshuisvestingsland transparanter te maken. 'We zijn er in eerste instantie om een maatschappelijke opgave op te lossen, dus te bouwen voor specifieke groepen. Dit moet naar mijn idee in samenpraak met

de stakehoulders en door het maken van prestatie-afspraken. Hierbij is geld verdienen niet het doel, maar het middel om je doelstellingen te realiseren. Dit betekent dat een corporatie zich niet alleen moet beperken tot sociale huur. Corporaties moeten juist een breder palet aanbieden tegen dezelfde condities als de markt. Samenwerken met private ontwikkelaars en het ontwikkelen van commerciële activiteiten is hierbij noodzakelijk. Ook hierin kun je als corporate heel transparant zijn. Het geld dat je daarmee kunt verdienen, moet je vervolgens wel gebruiken om de sociale opgave te bekostigen', voegt Ringersma er op setlijke toon aan toe.

Abstractie en emotie

Een ander verschil is dat ik nu met emoties te maken krijg, waar ik mij vroeger op de abstractie kon beropen. 'Ringersma geeft een voorbeeld: 'Bij VROM kon ik met een simpel rekenvoorbeeld aantonen dat de vernieuwing van de woningvoorraad veel te langzaam gaat. In de praktijk blijken deze abstracte cijfers echter veel emotie op te leveren. Het slopen van woningen is voor de mensen die er in wonen namelijk een heel emotioneel aangegevend. Het individuele belang gaat in die geval altijd boven het maatschappelijke belang. Toch hoop ik dit maatschappelijke belang meer te kunnen dienen zonder de huidige bewoners daarin te bronskeren. Ik zie hierin een echte uitdaging.'