

REPORTAGE LANDGOED OP LANDBOUWGROND

Meer huizen en tegelijk meer natuur.

Natuur maken van landbouwgrond en dat betalen uit de opbrengst van woningen die je op op een klein deel van die grond bouwt. Het gebeurt al in Langeraar en volgens een goed ontvangen plan van twee 'outsiders' kan het overal in Nederland. Of niet?



Eigenaar Jos Droogh op zijn landgoed Langeraar. Achter hem verrijzen de eerste woningen. 'Bijna alle kavels zijn verkocht', zegt Droogh.

Mac van Dinther
Langeraar

Denk aan een landgoed en je ziet een statige villa voor je met een oprijlaan, klatende waterpartijen en een rustieke tuin in Engelse landschapstijl. Dat heeft landgoed Langeraar allemaal niet. Water is er, daar zwemmen zelfs al zwanen in. Een oprijlaan is er ook, zij het nog een beetje hobbelig. Met de aanplant van bomen is net begonnen.

Verder doet landgoed Langeraar het meest denken aan wat het tot voor kort nog was: een boerenakker. Toch is het een heus nieuw landgoed. Hier wordt 19 hectare landbouwgrond omgetoverd tot natuur. En dat kost de gemeenschap geen cent. Want de aanleg van natuur wordt bekostigd uit de opbrengst van huizenbouw.

De prille geschiedenis van landgoed Langeraar begint bij de familie Droogh die de grond in de polder bij het gelijknamige Zuid-Hollandse dorp al generaties lang bewerkt. Maar de boerderij van zijn broer leverde steeds minder op, zegt Jos Droogh (65). 'Toen kwam de vraag op tafel: wat gaan we met het land doen?'

Maak er een landgoed van, was zijn lumineuze idee. Daar bestaat een regeling voor. Wie een landgoed wil stichten, moet 90 procent van zijn grond inrichten als openbaar toegankelijke natuur. In ruil daarvoor mag 10 procent van het land worden gebruikt voor woningbouw. De opbrengst van de woningen compenseert de waardedaling van het land is de gedachte – natuur is veel minder waard dan landbouwgrond – en bekostigt het aanleggen van nieuwe natuur.

In een bouwkeet laat Droogh de tekeningen zien. Op de voormalige boerenakker zijn vier kavels ingetekend waarop groepjes van drie huizen staan. Eromheen komt

nieuwe natuur: water, rietlanden, kruidenrijk grasland, bomen.

Voor de inrichting wordt teruggegrepen op de historische verkaveling met sloten en kadewegen. Boerenpaden moeten ervoor zorgen dat de bevolking van Langeraar straks door het gebied kan wandelen. Hij is er trots op, zegt de nieuwbakken landgoedeigenaar tijdens een rondleiding. Hij wijst op de waterkanten die geleidelijk aflopen, zodat daar begroeiing kan komen. 'Het wordt echt natuur. We hebben aan alles gedacht.'

Nieuwe natuur maken met de opbrengst van huizenbouw: waarom zouden we dat niet in het groot doen? Dat is wat de initiatiefnemers van Natuurrijk Nederland dachten. Zij lanceerden een plan om de helft van de landbouwgrond in Nederland om te vormen tot natuur en dat te bekostigen door op een klein deel van de grond woningen te bouwen.

Ze zijn outsiders, benadrukt Iman Stratenus, een van de twee bedenkers. Hij is directeur bij een groot juristenkantoor, zijn partner in crime Folef van Nispen uitgever. 'Wij zijn vrienden sinds onze studententijd. Op zaterdagmiddag komen we vaak bij elkaar en dan bespreken we wereldproblemen.' Tijdens zo'n sessie kreeg Stratenus wat hij noemt een 'brainwave'. In Nederland moeten tot 2050 een miljoen huizen worden gebouwd. Dat gebeurt deels op landbouwgrond, die daarvoor fors in waarde stijgt.

Grond voor woningbouw doet in Nederland 2,6 miljoen euro per hectare. Een hectare landbouwgrond kost 60 duizend euro. Met de kosten erbij voor het bouwrijp maken leert een eenvoudige rekensom dat op elke hectare landbouwgrond die de bestemming woningbouw krijgt 2 miljoen euro winst wordt gemaakt.

'Dat geld vloeit nu in de zakken van grondeigenaren, gemeenten en project-

“**Toen ik eraan begon, zeiden veel mensen: waar is die gek mee bezig?**

Jos Droogh
Eigenaar landgoed Langeraar

“**Dit plan vergt een almachtige partij die alles regelt. Dat is een grote ingreep die het eigendomsrecht aantast**

Edwin Buitelaar
Hoogleraar grond en vastgoedontwikkeling

ontwikkelaars', zegt Stratenus. Maar wat nou als de centrale overheid dat proces overneemt? 'Dan gaat de winst naar de staat.' Die kan dat geld mooi gebruiken om nieuwe natuur mee aan te leggen.

Stel nu eens, rekent Stratenus voor, dat het Rijk de helft van alle landbouwgrond in Nederland – 1,2 miljoen hectare – opkoopt. Dat kost, inclusief een premie om boeren over de streep te trekken, grofweg 100 miljard euro. Dat geld verdient je terug door een miniem deel van de grond – 50 duizend hectare – te bestemmen voor woningbouw. Want 50 duizend maal 2 miljoen winst per hectare maakt 100 miljard. De rest, ruim 1 miljoen hectare, kan dan natuur worden. Budgetneutraal, dat wil zeggen: gratis en voor niks.

Natuurlijk zitten er uitvoeringsproblemen in hun plan, erkent Stratenus. Zo moet de grondmarkt in Nederland worden gecentraliseerd en de verdeling van land voor woningen, natuur en landbouw volledig onder nationale regie komen.

Maar als het lukt, zegt Stratenus, sla je een zwerm vliegen in één klap: de woningnood wordt opgelost, er komt meer natuur bij wat goed is voor het klimaat en de biodiversiteit. 'Gigantische problemen waar we nu veel te weinig tegen doen.'

Het plan ontving veel bijval. Milieuorganisatie Urgenda omarmde het. 'Want er zijn grote gebaren nodig, ook over grondgebruik', zegt een woordvoerder. *Volkskrant*-columnist Frank Kalshoven noemde het een 'deugdelijk en vrolijk plan'.

Maar als iets te mooi klinkt om waar te zijn, dan is het dat meestal ook, relativeert Edwin Buitelaar, hoogleraar grond en vastgoedontwikkeling van de Universiteit van Utrecht en onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). 'Het klinkt bijna sprookjesachtig.'

De discussie over hoe de winst van

waardestijging van grond als gevolg van overheidsplannen moet worden verdeeld is relevant en al oud, benadrukt Buitelaar. In 1977 viel het kabinet-Den Uyl over de grondpolitiek: een plan van de PvdA om landeigenaren bij onteigening door de overheid niet de marktprijs te betalen, maar slechts de gebruikswaarde, in veel gevallen de landbouwwaarde.

'Dat was veel minder ingrijpend, maar dat raakt aan deze discussie', zegt Buitelaar. 'In Amerika noemen ze dit *windfall profits*: je zit als boer toevallig aan de rand van Amsterdam en jouw grond wordt tientallen keren meer waard omdat die dicht bij de stad ligt. Veel mensen vinden dat de gemeenschap daarvan ook zou moeten profiteren, want die heeft die waardestijging mogelijk gemaakt. Dat principe snap ik heel goed.'

Maar de weg die Natuurrijk Nederland kiest is volgens Buitelaar nogal omslachtig. Nog los van het feit dat de initiatiefnemers zich volgens hem rijk rekenen door te denken dat ze voor woningbouw aantrekkelijke grond tegen landbouwprijzen kunnen kopen. 'Dat zal zeker niet gebeuren. Die boeren zijn ook niet gek.'

Het plan houdt niets minder in dan dat de overheid de grondmarkt nationaliseert en alle transacties laat lopen via een Rijksgrondbedrijf. 'Een almachtige partij die alles regelt. Dat is een grote ingreep die het eigendomsrecht fundamenteel aantast.'

Er zijn volgens Buitelaar simpeler manieren, zoals het heffen van een belasting op grond. Daarmee profiteert de hele samenleving van de waardestijging. Sommige landen hebben zo'n belasting, Nederland niet.

De hoogleraar ziet voor het plan van Natuurrijk Nederland wel toepassingsmogelijkheden op kleinere schaal. In zekere zin gebeurt dat nu al. 'Bij de ontwik-

Zonder kosten



Foto Harry Cock / de Volkskrant

EEN VOORBEELD VOOR NEDERLAND?



1,2

MILJOEN hectare, de helft van alle landbouwgrond in Nederland, zou het Rijk kunnen opkopen in het plan van Natuurrijk Nederland. 1 miljoen hectare daarvan kan dan natuur worden.

keling van een woonwijk kunnen projectontwikkelaars worden aangeslagen voor de kosten van de aanleg van bijvoorbeeld een park. Dat moet wel rechtstreeks in verband staan met de woonwijk. Die mogelijkheden zijn dus begrensd.

‘Maar ik kan mij voorstellen dat een provincie of gemeente landbouwgrond koopt aan de rand van een stad en de opbrengst uit woningbouw gebruikt voor natuurontwikkeling. Dan moet de overheid zelf als grondeigenaar optreden. Dat brengt wel financiële risico’s met zich mee en het gevaar van dubbele petten.’ Je hoeft geen onheilsprofeet te zijn om te zien hoeveel beren er op de weg liggen, zegt Buitelaar.

Hoezeer uitvoeringsproblemen kunnen staan tussen droom en daad blijkt ook uit de praktijk van nieuwe landgoederen. De regeling daarvoor bestaat al sinds de jaren negentig. Maar er wordt slechts mondjesmaat gebruik van gemaakt, weet landschapsarchitect Floris Bouwman, die met zijn bureau B4o veel van dit soort projecten begeleidt.

Dat komt door een mix van hoge grondprijzen, bureaucratie en onbekendheid. Niet elke locatie is geschikt, regels verschillen per provincie, de uitvoering is verkokerd. ‘Veel projecten komen niet van de grond. Je moet een lange adem hebben.’ Dat is jammer, vindt Bouwman. ‘Want het is een prachtige regeling. Je krijgt er meer natuur bij, bijzondere woningen en het landschap wordt er mooier van.’

Het zou al helpen als de regels wat werden versoepeld, aldus Bouwman. Nu mogen op een landgoed slechts een paar woningen ‘van allure’ worden gebouwd. ‘Waarom zou je niet de bouw van meer woningen toestaan, binnen hetzelfde bouwvolume?’ Denkaan *tiny*

houses, seniorenhofjes, zorginstellingen, buitenplaatsen: ‘Er zijn zoveel mogelijkheden te bedenken die de natuur niet aantasten. Overheden zouden dit veel meer moeten omarmen.’

Wat de lange adem betreft: daar kan de nieuwbakken landgoedeigenaar Jos Droogh over meepraten, hij heeft er ruim tien jaar over gedaan. ‘Toen ik eraan begon, zeiden veel mensen: waar is die gek mee bezig?’ Maar gaandeweg nadert landgoed Langeraar dan toch zijn voltooiing. De eerste huizen zijn al in aanbouw. Bijna alle kavels zijn verkocht, zegt Droogh. Gouden bergen levert het hem naar eigen zeggen niet op. ‘Ik houd er wel een mooi pensioentje aan over.’

Droogh blijft eigenaar van de natuurgrond en verantwoordelijk voor het beheer. Nu is hij druk bezig de laatste hand te leggen aan de inrichting. De sloten zijn gegraven, de boomgaard is geplant. Verderop komt een voedselbosje, wijst Droogh. ‘En in dit weilte laat ik schapen grazen.’ Volgend jaar moet het af zijn.

Voor zichzelf had Droogh een rustig hoekje uitgezocht. ‘Maar daar heb ik een goed bod op gehad, dus misschien ga ik wel op een andere plek wonen.’ Zijn vader, zegt Droogh, was een boer in hart en nieren. ‘Hij zou zich waarschijnlijk in zijn graf omdraaien. Maar ik laat wel wat achter.’

Laat het een stap in de goede richting zijn, zegt Stratenus van Natuurrijk Nederland. Natuurlijk snapt hij dat hun plannen niet zomaar kunnen worden uitgevoerd. ‘In het huidige systeem kan wat wij willen niet. Maar je hebt het gezien aan corona: als we ons kwaad maken, kunnen we een hoop centraal regelen. Als we dit echt willen, kan het.’

COLUMN

ALEID TRUIJENS

Kinderopvang is voor de VVD een dumpplek, waardoor ouders voor de economie kunnen draven



Wat zal er, in de onderhandelingen over een nieuw kabinet, overblijven van de mooie onderwijsplannen van D66? Een land krijgt de regering die het verdient. Veel ouders en studenten hebben niet begrepen dat je voor beter onderwijs en betere kinderopvang niet op de VVD moet stemmen. Een gemiste kans. Van een coalitie waarin ook D66, PvdA en GroenLinks zitten, hadden we echte verbeteringen kunnen verwachten. De kinderopvang, bijvoorbeeld, zou een publieke basisvoorziening worden. Studenten zouden weer een beurs krijgen en betere colleges. Onderzoekers zouden weer mogen onderzoeken zonder tijd te verspillen aan kansloze aanvragen. Ik mijmer even door. Onderwijsgeld gaat dan rechtstreeks naar de scholen, niet naar de besturen. De klassen worden kleiner, docenten krijgen meer tijd voor voorbereiding en het niveau in lezen, schrijven en rekenen gaat omhoog. Door latere selectie en bredere brugklassen krijgen alle kinderen de kans om te tonen waar ze goed in zijn en krijgen vooroordelen minder kans.

Nou ja, dat is het ideaal. Behalve een meerderheid van linkse en middenpartijen moeten we dan ook nog de juiste mensen hebben. Met zwakke onderwijsministers, zoals Arie Slob en Ingrid van Engelshoven, komt er niets van terecht. Je zou denken aan Paul van Meenen (D66), die de onderwijsplannen van zijn partij grotendeels heeft bedacht, en Marjolein Moorman (PvdA), die als wethouder in Amsterdam de kansenongelijkheid aanpakt.

Die coalitie komt er helaas niet. Wat is er te redden van de plannen van D66 als de oude coalitie gaat regeren? Om te beginnen de kinderopvang, waar het zo gruwelijk en onvergeeflijk misging. Het kabinet kwam er met slappe excuses vanaf en vluchtte, zonder verantwoording af te leggen in een Kamerdebat, door de zijdeur. Voordat de kiezer zich realiseerde dat de overheid hier achteloos levens van mensen had verwoest, dat hier racistische ambtenaren hadden huisgehouden en dat de regering informatie had achtergehouden. De kiezer pikte het, Rutte kwam er lachend mee weg. Verbijsterend.

Het verkiezingsprogramma van de VVD duidt niet op voortschrijdend inzicht. Het verrotte, fraudegevoelige en bureaucratische systeem van kinderopvangtoeslag blijft in stand. De middeninkomens krijgen iets meer terug, ‘om fulltime werken te stimuleren’. Als ouders niet beiden werken, acht de VVD een voorschool onnodig, want ‘die ouders kunnen zelf voor hun kinderen zorgen’. Kinderopvang is een dumpplek, waardoor ouders volcontinu kunnen draven voor de economie, niet iets dat goed is voor de ontwikkeling van kinderen. De kinderopvang blijft bij de VVD een vrije markt, deels beheerst door buitenlandse investeerders, die de prijs opdrijven en flink winst maken op een voorziening die grotendeels uit publiek geld wordt betaald. D66 wil van kinderopvang en onderwijs één doorlopend systeem maken, een gratis overheidsvoorziening voor alle 0- tot 18-jarigen. Dat gaat vroege segregatie en kansenongelijkheid tegen, het is goed voor de taalontwikkeling, voor gezond en sociaal gedrag, én ouders kunnen rustig en zonder schuldgevoel naar hun werk. Het kost wat, maar het levert later veel op, en niet alleen economisch. Wie doet er mee? De christelijke partijen misschien – een beetje. De ChristenUnie wil de kinderopvang ‘bijna’ uit publieke middelen bekostigen en ‘winstuitkeringen zijn in deze sector niet langer toegestaan’. Ook bij het CDA wordt de opvang rechtstreeks betaald door de overheid, met een inkomensafhankelijke bijdrage voor de ouders. Wie die opvang dan organiseert, dat lees ik nergens. Er is een smalle basis voor overeenstemming tussen deze partijen, op dit onderdeel. Dan kan D66 zijn naam als ‘onderwijspartij’ eindelijk waarmaken.

Aleid Truijens schrijft over onderwijs, opvoeden en opgroeien. **Reageren?** opinie@volkskrant.nl