

KNELPUNTEN PARTICULIER BEHEER EN ONTWIKKELING

Huidige en potentiële eigenaren van (nieuwe) natuurgronden zullen niet tot uitbreiding/aanschaf daarvan overgaan wanneer daar niet een minimum rendement of in ieder geval verdien capaciteit zoals woongenot, in het geval van een Landgoed, tegenover staat. Aangezien er nog een grote ambitie van de overheid is om tot afronding van de EHS te komen terwijl daarvoor slechts beperkt middelen voorhanden zijn, zal naast publieke financiering daartoe een beroep op private financiering moeten worden gedaan. Daarvoor is mede aanleiding nu is gebleken dat publieke financiering kan leiden tot marktverstoring en onrechtmatige staatssteun. Private financiering kan worden gevonden bij alle private partijen, zowel de Terreinbeherende Organisaties (TBO's) als andere particulieren. Het is zowel de opvatting van de VGG als de FPG, dat na bijna een halve eeuw voornamelijk publieke financiering, het aantrekken van private middelen ondersteund dient te worden door het uit de weg ruimen van knelpunten. Er zal een transformatie in het denken over particuliere participatie in de natuur dienen plaats te vinden namelijk dat er sprake dient te zijn van marktwerking en een daarbij horend rendement, onder de voorwaarde dat de immateriële natuurwaarde daar niet onder leidt. Daarbij zal een eind moeten komen aan de vaak publieksonvriendelijk gestelde bejegeningen aan het adres van de (andere) particulieren en belemmeringen die jegens hen worden opgeworpen (bijv. waar het betreft het verkrijgen van vergunningen). Particulier initiatief moet juist bevorderd worden; het komt er op aan, zeker in deze tijden van crisis en bezuinigingen, het publiek te verleiden te investeren in een waarde vast alternatief in de vorm van natuurgrond en de daarbij behorende opstallen. De volgende knelpunten staan uitbreiding van (agrarisches) particulier beheer en ontwikkeling in elk geval in de weg:

- 1) Er is onvoldoende grond in de lokale markten beschikbaar, die aan de vraag voldoet van zittende of nieuwe eigenaren. Dit komt onder meer doordat, met uitzondering van Nieuwe Landgoederen, particuliere vraag zich bij voorkeur richt op reeds bestaande en aangrenzende natuurgronden (voornamelijk courante landgoederen < 500 ha). Een groot deel van deze gronden is in beheer bij of in eigendom van Bureau Beheer Landbouwgronden, SBB en de TBO's. Zij dienen deze gronden door verkoop of ruiling in de markt te zetten. Dit hoeft voor de natuurwaarde van deze gronden geen nadelen te hebben; bij de verkoop kan immers afgesproken worden dat de grond zijn natuurwaarde moet behouden en dit kan ook juridisch worden geborgd (bijvoorbeeld middels een kwalitatieve verplichting¹). Het voordeel is duidelijk: verkoop van gronden levert financiële middelen op waarmee de huidige eigenaren (SBB en de TBO's) binnen de EHS weer de mogelijkheid krijgen om nieuwe gronden aan te kopen die minder aantrekkelijk zijn voor andere particulieren, teneinde daarop nieuwe natuur te ontwikkelen. Op deze manier kan tegen lage kosten (of wellicht zelfs budgetneutraal) een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de afronding van de EHS.
- 2) Natuur vergt een langjarige cyclus, waarbij naast de ecologische waardeverbetering ook een deugdelijke economische basis zal moeten worden gelegd. Middels een bijv. 25 jarige concessie, kan zowel de natuurontwikkeling tot zijn recht komen als die van de (nieuwe) economische dragers die dat kunnen

¹ Van belang is dat een dergelijke kwalitatieve verplichting niet te restrictief wordt, in die zin dat deze verplichting dusdanig uitgebreid of 'streng' wordt dat particulieren hierdoor worden afgeschrikt.

bewerkstelligen. Het model dat ons hier voor ogen staat is dat van een publiek/private samenwerkingsvorm van één of meer eigenaren. Een ondubbelzinnige natuureffectboekhouding, bijv. gebaseerd op de vereveningsnorm van Nieuwe Landgoederen, is daarbij voorwaarde. Het door de FPG ontwikkelde natuur certificering systeem sluit hierbij aan.

- 3) Teneinde beide vorige punten te faciliteren, namelijk om de juiste gronden in handen van de juiste eigenaren te krijgen en om de gewenste concessies uit te geven, ontbeert de nieuwe figuur van de Marktmeester. Introductie van deze functie zal er toe kunnen leiden dat het geconstateerde falen van de markt als gevolg van jarenlange verkokering, kartelgedrag en prijsopdrijving door gesubsidieerde grondaankopen weer tot dynamiek en transparantie wordt gebracht.
- 4) Er wordt onvoldoende gebruik gemaakt van het instrument Rood-voor-Groen. Met behulp van woningbouw kunnen financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van nieuwe natuurgebieden. Een mooi voorbeeld hiervan is de pilot Rood-voor-Groen die loopt op het Landgoed Den Alerdinck II. Hierin wordt de realisatie van nieuwe rode functies op een bestaand landgoed gefaciliteerd als financieringsbron voor investeringen in verbetering en duurzaam beheer van specifieke landgoedkwaliteiten. Zie hiervoor meer uitgebreid het bestemmingsplan voor Landgoed Den Alerdinck II te Laag Zuthem van de gemeente Raalte (te vinden op de gemeentelijke website) dat inmiddels onherroepelijk is.
- 5) Wet en regelgeving op de onderscheiden overheidsniveaus is zodanig dat jaren voorbij gaan voordat er duidelijkheid ontstaat, laat staan uitvoering kan worden gegeven aan particuliere natuurontwikkeling. Het spitst zich toe op twee gebieden:
 - A. hoe kan de Overheid natuur - en landgoedontwikkeling makkelijker maken?; en
 - B. kan de Natuurschoonwet (NSW) niet beter worden ingezet?

Aan beide punten wordt gelukkig gewerkt. In de publicatie: Meer Nieuwe Landgoederen (LEI rapport 2011-082), staan aanbevelingen die ook voor grotere gebieden goed werkzaam kunnen zijn.² Daaronder ook een aantal die de NSW betreffen. Specifiek voor grotere gebieden zouden de volgende punten nog daaraan kunnen worden toegevoegd: opheffing van de beperking van het aantal aandeelhouders wanneer het om een NSW BV gaat; verbetering van erfpacht constructies; fiscale versoepeling bij het verwerven van een landgoed door een bestaande BV.

De transformatie naar een natuurbeleid waarin genoemde knelpunten zijn opgelost, kan op voortvarende manier plaats vinden wanneer de rol van de verschillende marktpartijen duidelijk wordt. Vooral de Rijksoverheid kan hier een stimulerende rol spelen. Hiertoe zouden op korte termijn de eerste stappen moeten worden gezet. Zo zou met het genoemde concessie model al op korte termijn kunnen worden geëxperimenteerd.

² Zie bijvoorbeeld blz. 42 van het LEI rapport m.b.t. 'woningcontingenten', die onbedoeld buitenstedelijke ontwikkelingen frustreren. Daar vinden immers geen publieke investeringen plaats voor ont- en aansluitingen.