

Dankwoord Adri Duivesteijn bij de uitreiking van de Rotterdam-Maaskantprijs 2008 op 17 oktober 2008 in het Stadhuis van Rotterdam

De telefoon ging...

Het was dinsdag, vijf uur in de middag. Ik liep samen met William McDonough, de architect die met de chemicus Michael Braungart grondlegger is van de 'Cradle to Cradle' filosofie, op het terrein van de Universiteit van Virginia in Charlottesville. Joost Schrijnen, Alex van Oost, Fred Feddes en ondertekende hadden net twee dagen van hard werken achter de rug, waarin wij samen met William en zijn mensen de 'Almere Principles' hadden opgesteld.



Universiteit Virginia, publicatie Almere Principles, vlnr. Joost Schrijnen, Diane Dale, Adri Duivesteijn en William McDonough

Deze 'Almere Principles' vormen een leidraad voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzaam Almere 2030, en liggen ten grondslag aan de 'Schaalsprong Almere 2030': een verdubbeling van het inwonertal, 60.000 nieuwe woningen en 100.000 extra arbeidsplaatsen. Deze 'Schaalsprong' is niet zozeer een kwantitatieve, maar vooral een kwalitatieve opgave. De 'Schaalsprong' moet leiden tot een duurzaam Almere, in alle opzichten. De 'Cradle to Cradle' gedachte is een mooi vertrekpunt. Deze filosofie gaat uit van de gedachte dat afval voedsel is. Dit betekent dat we stoppen met het maken van 'minder slechte producten', en moeten streven naar het 'uitsluitend nog ontwerpen van intelligente producten; producten gemaakt van materialen die we steeds weer kunnen teruggeven aan technische en biologische kringlopen'. De Almere Principles zijn geen wetten of regels. De Principles vormen een open uitnodiging, aan iedereen die een bijdrage levert aan de groei van Almere, om samen met ons, op een principiële maar tegelijkertijd ook praktische manier, inhoud te geven aan een ander duurzaamheidsdenken. Weinig interessant dus voor degenen die gaan voor de 'quick wins', een uitdaging voor allen die met hun initiatieven en ontwerpen de stad op langere termijn willen verrijken.

De kracht van architectuur

De stad verrijken, wat is daarvoor de weg? William McDonough gaf ons, tijdens de middag van dat telefoontje, een antwoord op deze vraag. Daar in Charlottesville was het Thomas Jefferson, de auteur van the Declaration of Independence (1775) en de derde president van Amerika, die in 1819 de University of Virginia oprichtte. Jefferson was niet alleen een begenadigd schrijver en jurist, maar ook nog eens gefascineerd door de kracht die architectuur kan hebben op de ontwikkeling van de samenleving. Op zijn reizen door Europa was hij onder de indruk geraakt van de werken van de architect Palladio. Als autodidact, het architectenregister zou dit tegenwoordig als een illegale activiteit bestempelen, ontwierp hij zijn huis Monticello. Het is eigenlijk de meest sublieme vorm van wat wij in Nederland eufemistisch particulier opdrachtgeverschap noemen. In alle opzichten een verrijking voor de stad en het landschap.



Foto's: Monticello, standbeeld Thomas Jefferson en de Rotunda

Maar Thomas Jefferson ging verder. Als een 'final tribute to higher education' maakte hij in 1815 schetsen voor een 'academic village' voor wat uiteindelijk de Universiteit van Virginia zou gaan worden¹. De universiteit is niet alleen een absoluut architectonisch meesterwerk, maar is vooral een uitdrukking van goed publiek opdrachtgeverschap. Het ontwerp laat zich nog het best beschrijven als een 'academisch dorp' waar leren en dagelijks leven samenkomen. De bibliotheek in de Rotunda vormt het superieure middelpunt van kennis en ontmoeting, geflankeerd door een tiental paviljoens die de verschillende faculteiten vertegenwoordigen, die op zich weer worden geflankeerd door de woningen van studenten.

Nu in 2008, bijna 200 jaar later, is deze model-onderwijsstad nog steeds in functie en is het

¹ Thomas Jefferson set to work on building plans that would mirror his philosophical vision. For Jefferson, the college experience should take place within an "academical village," a place where shared learning infused daily life. Plans were developed for ten Pavilions—stately faculty homes with living quarters upstairs and classrooms downstairs—attached to two rows of student rooms and connected by an inward-facing colonnade. Each Pavilion was identified with a subject to be studied and inhabited by the professor who taught that subject. At the head of the shared lawn would stand the library (not, as in most other colleges and universities of the time, a chapel), its dome shape inspired by Rome's Pantheon and symbolic of the enlightened human mind. The plans grew to include two more colonnades of student rooms facing outwards and attached to a set of "hotels" where private businessmen served food for the students.

ontwerp nog even superieur. William McDonough had, als dean van de universiteit, het voorrecht om vijf jaar lang in één van de woningen, dus een ontwerp, van Thomas Jefferson, te mogen wonen. Hij moet er honderden bezoekers hebben rondgeleid. Toch was er niets dat ook maar duidde op sleetsheid. Voor hem was het niet slechts een waardevol monument. Het was vooral een bewijs van een goed ontwerp, en het toont wat dit voor een stad en samenleving kan betekenen. Alles begint met een goed ontwerp. In de woorden van McDonough: 'Design is the first signal for human intention'.

Dankwoord aan jury en bestuur Stichting Rotterdam-Maaskant

De telefoon ging: Een zware stem diende zich aan: 'Ivo Opstelten hier. Adri, ik mag jou namens het bestuur van de Rotterdam-Maaskantprijs 2008 melden..... Enfin, de rest weet u zelf. En hoewel ik weinig op heb met onderscheidingen, heb ik geen enkele bedenking bij de Rotterdam-Maaskantprijs. Als oud-jurylid van de Rotterdam-Maaskantprijs ken ik de ernst van de totstandkoming van een voordracht. En weet ik hoe streng het bestuur een voordracht toetst. Ik beschouw de Rotterdam-Maaskantprijs dan ook als een buitengewone vorm van waardering. Bovenal stimuleert het mij om van de 'Schaalsprong Almere 2030' een - voor Almeerse en Nederlandse begrippen - unieke operatie te maken.

Ik wil dan ook mijn bijzondere dank uitspreken aan de jury; Geert Dales, Bregtje van der Haak, Erik de Jong, Liesbeth van der Pol, Rudy Stroink en reader Cilly Jansen. Daarnaast een groot 'dank u wel' voor het bestuur van de Rotterdam-Maaskantprijs, dat ruimhartig - en zonder enig voorbehoud - de voordracht van de jury heeft gesteund.

Tot slot - en dat heeft een meer persoonlijke achtergrond - vind ik het een grote eer om de Rotterdam-Maaskantprijs uit de handen van de huidige burgemeester van Rotterdam te mogen ontvangen. Als bestuurder is Ivo Opstelten voor mij één van die voorbeelden, die zowel de politiek als het bestuur het gezag en aanzien geeft, dat politiek en bestuur eigenlijk overal zouden moeten geven. Ivo, heel veel dank hiervoor..En ik kan hier meteen van de gelegenheid gebruik maken om de stad Rotterdam te feliciteren met de voordracht van Ahmed Aboutaleb, die zonder meer kan worden gezien als een waardige opvolger.

De Rotterdam-Maaskantprijs als start van een debat

Het uitspreken van dit dankwoord is niet vrijblijvend. Gelukkig niet. Ik ben opgegroeid in een generatie die vol zat met idealen. In het roerige 1968 werd ik zelf 18 jaar. Het was de tijd van de provo's, de Meirevolutie en de Praagse lente. Zelf was ik - op meer bescheiden schaal - actief in de Schilderswijk, een oude 19e eeuwse wijk, waar krotten en sloppen tot de dagelijkse woon- en leefomgeving behoorden. Het was een jaar waarin een generatie van 'stadsvernieuwers' zich aandiende. Een generatie met idealen. Wij geloofden oprecht in een toekomst die beter was. Wijkbewoners stonden centraal; wij streefden naar betaalbare woningen, naar 'bouwen voor de buurt'. Maar onze ideeën reikten verder. Het ging ook om democratisering van de samenleving, om emancipatie, om sociale stijging. Het was ook een jaar waarin de politiek oplossingen kon bieden. De daadkracht van sommige politici inspireerde mij om zelf politiek actief te worden.

Twée van deze 'inspiratiebronnen' zijn een vermelding meer dan waard. Jan van der Ploeg, de legendarische Rotterdamse wethouder Stadsvernieuwing. Met een geweldige kracht pakte hij speculanten als Fennis aan, kocht hij krotten en sloppen op, en gaf hij burgers zeggenschap over hun eigen buurt. Het herstel van de oude Nederlandse wijken is bij van der Ploeg begonnen. Wat verder van huis was daar Olof Palme. Hij liet zien dat politiek meer is dan de organisatie van het dagelijks leven. In zijn woorden: *'Politiek – dat is een kwestie van willen, van iets willen. Sociaal democratische politiek is veranderingen willen, omdat veranderingen verbeteringen beloven, de fantasie en de daadkracht voeden, dromen en visioenen stimuleren'*.²

Zijn woorden zijn altijd een belangrijke leidraad voor mij geweest. Van de politiek en van politici mag - en moet - worden verwacht, dat zij werken aan een toekomst die in alle opzichten gezond is voor de samenleving. Ruimtelijk ordening kan een belangrijke - zo niet essentiële - bijdrage leveren aan een gezonde toekomst. Met stedenbouw en architectuur creëren wij fysieke mogelijkheden om elkaar te ontmoeten, en dragen we bij aan de schoonheid en waardigheid van een gebied. Natuurlijk zijn dit nadrukkelijke keuzen:



stedenbouw kan ook leiden tot ‘verrommeling’ of instandhouding van achterstanden.

Het gaat in de architectuur niet alleen om de ‘veranderingen die de fantasie en de daadkracht voeden, die dromen en visioenen stimuleren’. Achter de discussie over architectuur gaan vaak andere belangen schuil; belangen die te maken hebben met macht en met geld, en die idealen van de tafel vegen. Ondanks een periode van grote idealen - idealen waarin de burger centraal stond - zien we nu, 63 jaar na de oorlog, dat het aanbod nog altijd leidend is. De burger speelt een marginale rol, als woonconsument of als klant. Of in de woorden van de Jeroen J.M. Kremers, Voorzitter van het Tinbergeninstituut, voormalig bewindvoerder voor Nederland bij het IMF en thans voorzitter van de ‘Werkgroep Aanbodzijde Woningmarkt en Financiering Woningbouw’, die onze de regering adviseert over het te voeren woningbouwbeleid: *‘Voordat ik aan deze klus begon, had ik mij nooit gerealiseerd dat er in Nederland een sector bestaat waar een traditie van centrale aanbodplanning nog zo prominent aanwezig is. Een sector die worstelt met aanzienlijke maatschappelijke inefficiënties, en waar veel Nederlanders in hun woonkeuzes worden beperkt. Dat is opmerkelijk, want tegelijkertijd is er veel deskundigheid, talent en enthousiasme en wordt veel bijzonder gepresteerd. Hoogste tijd derhalve om een nieuwe periode in te luiden: het voortouw van de planners naar de bewoners.’* Kremers formuleert hiermee de kern van mijn kritiek. De overheid en de instituties hebben elkaar gevangen in een speelveld, dat bestaat uit een verfijnd weefsel van onuitgesproken afspraken. Na de oorlog werd dit speelveld gedomineerd door - met name - de overheid en de woningcorporaties, na de stadsvernieuwing en bij de aanvang van de VINEX-periode werden de woningcorporaties vervangen door projectontwikkelaars, en tegenwoordig is in toenemende mate sprake van coalitievorming tussen projectontwikkelaars en woningcorporaties. Pas in tweede instantie - na de eerste vraag: wie mag waar bouwen? - wordt gekeken naar de wensen van de burgers.

‘Overdrijf je nu niet?’, hoor ik u denken. Ik vind van niet. Ik neem u mee naar de situatie in Almere - mijn dagelijkse praktijk. De stad bevindt zich in de unieke situatie, dat veel van de gronden in en rondom de stad nog in handen van de overheid zijn. Dit geeft het gemeentebestuur een min of meer klassieke positie, en maakt dat de gemeente daadwerkelijk een rol speelt. De gemeente kan, uiteraard binnen wettelijke kaders, haar eigen *‘fantasie en daadkracht voeden, dromen en visioenen stimuleren’*. Wij geloven dat mensen de stad maken, en dat een blijvende betrokkenheid bij wijk en stad de kwaliteit vergroot. Wij pleiten dan ook voor opdrachtgevers als eindgebruikers, voor samenwerking met partijen - of stakeholders - die niet alleen ontwikkelen, bouwen en verkopen, maar die zich committeren. Dat doen we door

deze partijen een belangrijke rol te geven in stedelijke ontwikkeling, in de wordingsgeschiedenis van de stad.

Het gaat dan - op de eerste plaats - om de burgers zelf. Iedereen moet zijn of haar eigen woon- een leefomgeving vorm kunnen geven. Dat fundamentele recht hebben wij - hier in Nederland - verloren. In Almere willen wij dit recht weer aan burgers

teruggeven. Daarom hebben we het programma 'ikbouw mijn huis in Almere' ontwikkeld, met het Almere Principle 'Mensen maken de stad' als leidend thema. Op verschillende locaties in de stad moeten mensen hun eigen huis, van de eerste tekening tot de laatste laag verf, kunnen realiseren. In het Homeruskwartier in Almere Poort - de staalkaart voor particulier opdrachtgeverschap - kan iedereen, individueel of collectief, met een grote of kleine portemonnee en met verschillende gradaties aan zeggenschap, een eigen huis ontwikkelen. Binnenkort zullen meer dan 700 particulieren de eerste paal slaan. Ook de partijen die, samen met de toekomstige bewoners, een deel van het Homeruskwartier zullen ontwikkelen, starten op korte termijn. Woonconsumenten zijn woonproducenten geworden.

Daarnaast kunnen ook beleggers of woningcorporaties 'aandeelhouder' worden; partijen die om verschillende redenen van groot belang zijn voor het functioneren van een stad en samenleving. Wij vragen hen ons te helpen de stad te ontwerpen, dagen hen uit om gebieden te ontwikkelen, zodat deze partijen een blijvende positie in de stad zullen innemen. We hebben drie institutionele beleggers - Amvest, BPF Bouwvest en Vesteda - gevraagd een voorstel te doen voor ontwikkeling van de Kustzone van Almere Poort. Een unieke locatie aan het water, ruim 120 hectare groot.



De Kustzone wordt een belangrijke blikvanger, en bepalend voor het imago van de stad. De ontwikkeling van de Kustzone is dan ook een complexe opgave. We hebben de drie beleggers gevraagd om hun uitgangspunten, op het gebied van leisure, openbare ruimte, kantoren en appartementen, te bundelen in een integraal plan. We zetten hoog in: de aanpak en resultaten zouden vergelijkbaar moeten zijn met het Paleiskwartier in Den Bosch, of het Ceramiekterrein in Maastricht. Voor de ontwikkeling van Almere Hout Noord, aan de oostkant van de stad, zoeken we naar een partij die een ‘sociaal duurzame’ wijk kan ontwerpen. Vanuit deze gedachte - nadruk op de sociale opgave - hebben we woningcorporaties gevraagd een visie op een ‘sociaal duurzame’ wijk te formuleren. We hebben negen essays ontvangen, die door een externe commissie - met oud-minister Pieter Winsemius als voorzitter - zijn beoordeeld. Inmiddels zijn Ymere, Stadgenoot en Vestia uitgenodigd om een masterplan voor het gebied te ontwikkelen.

Ook in de bestaande stad willen we de invloed van bewoners vergroten. Zo heeft mijn collega, wethouder Arno Visser, de bewoners van Almere Haven betrokken bij de keuze voor een stedenbouwkundig bureau, voor de herontwikkeling van de sportvelden.



Kortom: in Almere - waar de gemeente grond in en rondom de stad grotendeels in handen heeft - wordt in de volle breedte ingezet op zeggenschap en betrokkenheid van de eindgebruiker. Op deze manier probeert Almere de *‘fantasie en de daadkracht te voeden, en dromen en visioenen te stimuleren’*.

Maar hoe lang kan dit beleid nog worden voortgezet?

Echter, de gemeente beschikt niet over alle grond. Met oog op de ‘Schaalsprong Almere 2030’ ligt een mogelijke uitbreiding aan de oostzijde voor de hand (al hangt dit af van de uiteindelijke keuzen die worden vastgelegd in een Integraal Afsprakenkader, eind 2009). Maar het gebied, dat bestaat uit Almere Hout en Spiegelhout/Zeewolde-West is inmiddels niet meer volledig in handen van de overheid.. Hoe kan dat gebeuren? Het gaat immers om poldergrond, gemaakt en gefinancierd door het Rijk. En wat zijn hier de gevolgen van voor de ruimtelijke ordening van de stad? Om antwoord op deze vragen te kunnen geven, is een kleine geschiedschets noodzakelijk.

De opwarming van grond

Eén van onze grote verworvenheden is een open planproces. De transparantie van ruimtelijke ontwikkelingen maakt het mogelijk dat iedereen het besluitvormingsproces kan volgen, en zonodig kan beïnvloeden. Ook op decentraal niveau is sprake van openheid. De keuzen die worden gemaakt - waar wordt gebouwd en waar niet? - zijn door eenieder te volgen. Dit geldt dus ook voor de Noordvleugel en de Provincie Flevoland. In aanloop naar de 'Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening' en - als gevolg daarvan - de verdere verstedelijking van Flevoland, worden in 2000 openbare 'brainstormsessies' georganiseerd.



Beeld: links, uitsnede Vijfde Nota RO, rechts: foto's van de 7^e Noordvleugelconferentie, 14 december 2007

De 'Extra dag voor Flevoland' - die werd gesponsord door het Overlegorgaan Bouwnijverheid Almere, Staatsbosbeheer, Flevolandschap, Oranjewoud, Rabobank Groep, Milieuraad Almere, Vereniging Bedrijfskring Almere en de gemeente Almere - is één van deze brainstormsessies. Onder het motto 'Wonen, Werken en Recreëren in een Groen en Gezond Flevolands Milieu' werd een drietal ruimtelijke ontwikkelingsmodellen ontwikkeld. Twee voorafgaand aan de sessies, de derde na afloop.

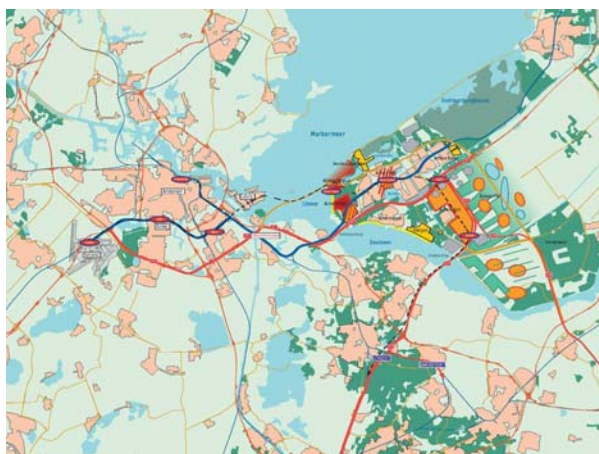


In de drie ontwerpvisies is sprake van een bestemmingswijziging: de oostkant van Almere zou geen agrarisch gebied blijven, er zou ruimte worden gemaakt voor woningen en werkgelegenheid. Er bestond verdeeldheid over de verhouding tussen agrarische grond en wonen en werken. Min of meer tegelijkertijd is de nota 'Ruimte Maken, Ruimte Delen - Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening 2000/2020' in voorbereiding, en wordt door de

ministerraad vastgesteld op 15 december 2000. Daarmee was de ‘Schaalsprong Almere 2030’ een bestuurlijk feit. In de nota staat deze keuze als volgt verwoord: *Daarnaast worden de uitbreidingsmogelijkheden van Almere optimaal benut (pagina 234, nota RMRD)*. In formele zin beperkt de nota zich tot een uitbreiding op het grondgebied van Almere zelf. Op 9 oktober 2001 wordt - tijdens de Noordvleugelconferentie, onder voorzitterschap van toenmalig Amsterdams wethouder Duco Stadijg - het bouwprogramma officieel vastgesteld. Volgens deze afspraken zal de Provincie Flevoland tenminste 60.000 woningen in de polder realiseren². Almere zal, onder nader in te vullen voorwaarden, 45.000 woningen voor haar rekening nemen.

Een voorkeur voor West

Integraal Ontwikkelingsplan (IOP)



De gemeenteraad heeft, middels het Integraal Ontwikkelingsplan (IOP, 2002), inmiddels een voorkeur uitgesproken voor ontwikkeling aan de westkant van Almere. Met de uitbouw van Almere Pampus en de aanleg van een IJmeerverbinding zal de stad zich beter kunnen ontwikkelen als onderdeel van de Amsterdamse Metropool. Daarmee bevrijdt Almere zich

van het isolement, dat nu eenmaal verbonden is met het wonen in de polder. De keuze van de gemeenteraad is begrijpelijk, omdat een westelijke ontwikkeling de voordelen die de hoofdstad biedt - op een sublieme manier - verbindt met het leven in een suburbane woonstad.

Van Rijkdienst IJsselmeer Polders (RIJP) naar de Dienst Domeinen in handen van natuurlijke personen

Terwijl het Ministerie van VROM, de Provincie Flevoland en de verschillende gemeenten in de Noordvleugel in volle openbaarheid discussiëren over het toekomstige

² De opgave is het vinden van ruimte voor circa 150.000 woningen (aantal komt voort uit de opgave in de Vijfde Nota). De Noordvleugel moet op een hoger aantal woningen inzetten, namelijk circa 190.000 (= 30% meer) om verzekerd te zijn van zoekruimte om het daadwerkelijke aantal van 150.000 woningen te kunnen realiseren. 9 October 2001, 1e Noordvleugelconferentie.

woningbouwprogramma - en daarmee over de toekomst van Almere - is binnenskamers een geheel ander proces gestart. Dit proces begint bij de Rijksoverheid, waar de verantwoordelijkheid voor de grond inmiddels is overgegaan van de Rijksdienst IJsselmeerpolder (RIJP) naar de Dienst Domeinen (1996). De Dienst Domeinen wordt, meer dan de RIJP, politiek (aan)gestuurd. De regering ziet het beheer en onderhoud van agrarische gronden niet als één van haar kerntaken, en verkoopt agrarische gronden vrijwillig aan zittende pachters. Oud- Minister van Financiën, Gerrit Zalm, dient in zijn functie als fractievoorzitter van de VVD Tweede Kamerfractie in 2002 een motie in, die de verkoop van agrarische gronden verder versnelde. Juist nadat Staatssecretaris van Financiën Wouter Bos een 'adempauze' had ingelast, en de verkoop van agrarische gronden grotendeels was stopgezet. De opbrengsten werden gebruikt voor uitvoering van zijn actieplan 'Samenwerken aan veiligheid'. Zijn motie leidde tot de verkoop van agrarische gronden, op een schaal die niet eerder was vertoond. Veel pachters hebben gebruik gemaakt van de door de Rijksoverheid geboden mogelijkheden, en hebben grond - tegen agrarische prijzen, die varieerden rondom de € 7 in 2002 - gekocht. Cijfers van het kadaster laten zien dat er in de periode 1993 - 2008 zo'n 181 transacties hebben plaatsgevonden in Almere Spiegelhout - of Zeewolde-West.³



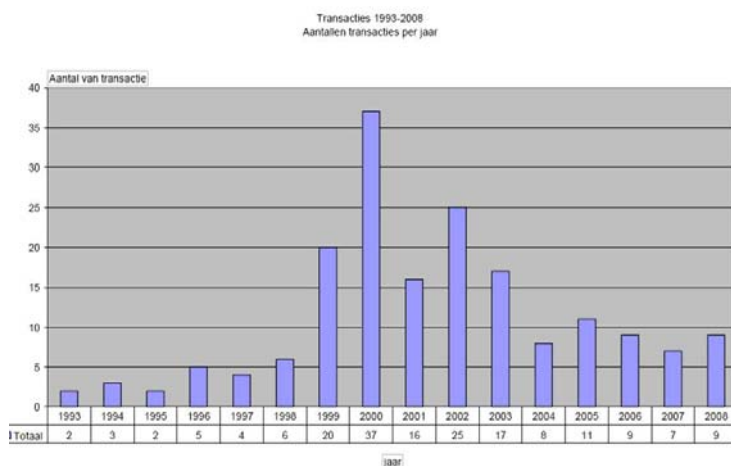
Foto: Luchtfoto Almere Hout, Kaart: Begrenzing onderzoeksgebied Kadaster en DLG (2008)

Slechts een deel van deze transacties is tussen de Dienst Domeinen en zittende pachters. In een aantal gevallen gaat het om transacties waar agrariërs aan of van elkaar kopen. In andere gevallen worden kavels gesplitst in - bijvoorbeeld - een woondeel, een akkerbouwgebied of een terrein voor een windmolen. Maar vanaf 2000 gaat het steeds vaker om transacties

³ Om een beeld te krijgen van de grondpositie heeft de gemeente door het Kadaster en de Dienst Landelijk Gebied alle transacties over de periode 1993-2008 in beeld laten brengen. .

tussen agrariërs en projectontwikkelaars, of tussen projectontwikkelaars onderling. Een overzicht, waarbij wij ons moeten realiseren dat veel onderhandse afspraken niet worden geregistreerd bij het kadaster ⁴, geeft ons de volgende informatie.

Totaal transacties 1993 - 2008



Grafiek : Totaal aantal transacties en verkopen Dienst Domeinen aan agrariërs en agrariërs aan marktpartijen.

De verkoop van Domeinen aan zittende pachters

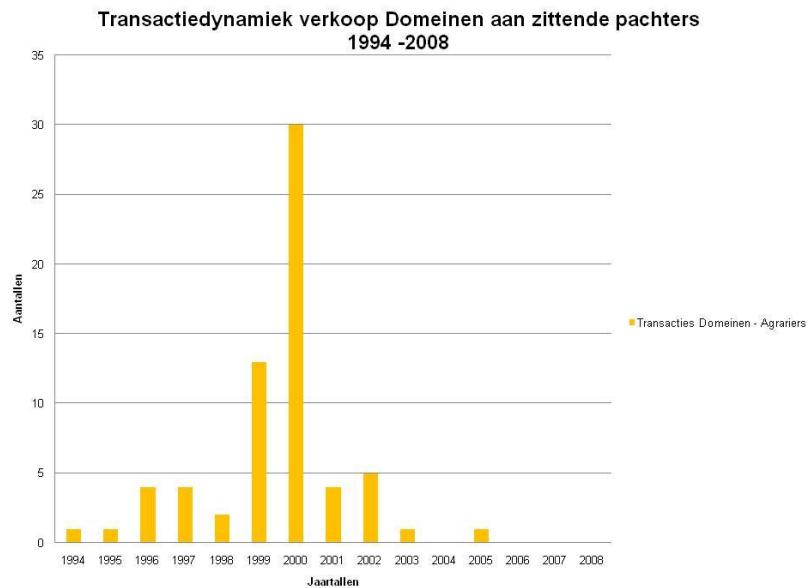
Met het kopen van agrarische grond is op zich niets mis. Eenieder kan zich verplaatsen in de boer die in de gelegenheid wordt gesteld om de grond die hij bewerkt ook te mogen kopen. Maar van de Rijksoverheid mag worden verwacht dat zij geen gronden verkoopt, die al op korte termijn onderdeel kunnen uitmaken van een (mogelijke) bestemmingswijziging. Het is niet alleen met oog op een voortvarende ontwikkeling van woon- en werklocaties van belang van dit niet te doen. Ook uit financieel oogpunt is dit absoluut onwenselijk: eventuele meerwaarde komt nu immers terecht bij de 'toevallige' eigenaar, en niet bij de overheid. Dit betekent - als je verder redeneert - dat de samenleving opdraait voor de extra kosten, of in ieder geval geen baat heeft bij mogelijke (soms grote!) winsten.

Ik plaats mijn vraagtekens bij de verkopen vanaf 1999. We zien dat er, parallel aan het maatschappelijk en transparante debat over wijzigingen in bestemmingsplannen, een explosieve toename van grondverkopen plaatsvindt.

⁴ Het had ook anders kunnen lopen. In 2003 wilde Staatssecretaris Joop Wijn de agrarische gronden die nog in eigendom waren van de Dienst Domeinen alsnog verkopen, ook in dit gebied. Een lobbyactie vanuit de gemeente Almere en weerstand in de Tweede Kamer (D'66 en VVD) heeft kunnen voorkomen dat hier nog meer grond in handen van de institutionele partijen was gevallen.

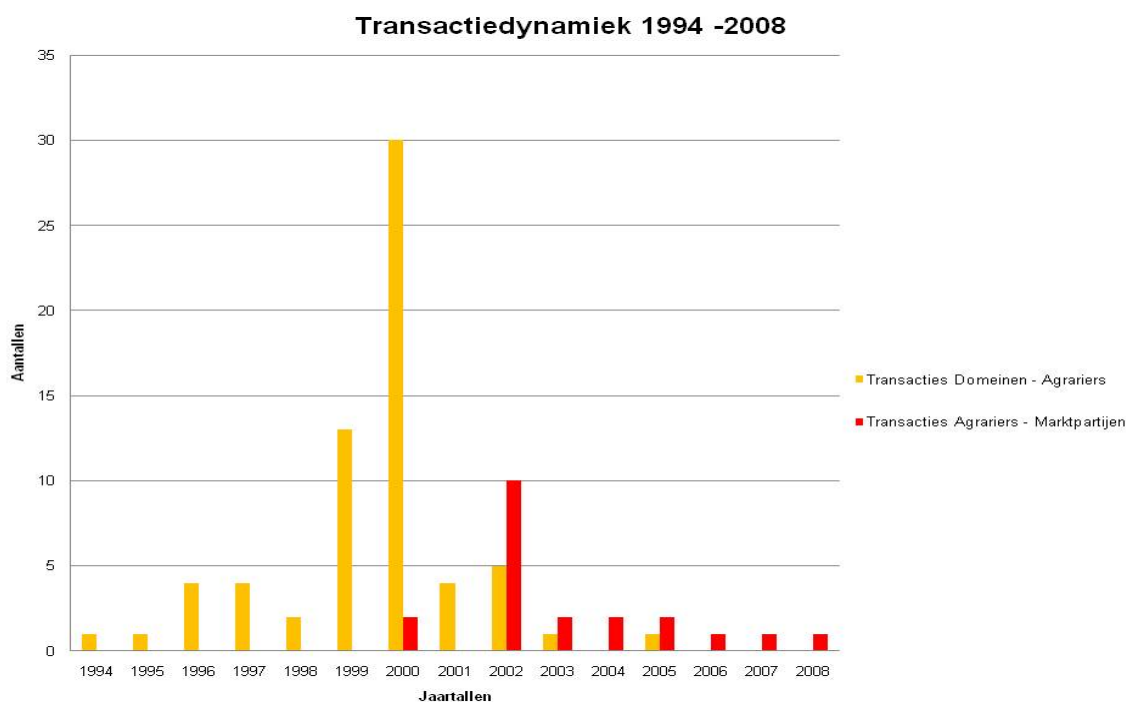
Zo verkoopt de Dienst Domeinen in Almere Spiegelhout stukken grond aan circa negentig agrariërs. Bijna de helft van de verkopen - 43, om precies te zijn - vindt plaats in 1999 en 2000. Er is sprake van een opgaande lijn in de grondprijzen die de Dienst Domeinen aan particulieren

rekent. Was dit in 1999 nog € 1,80 per m², eind 2000 wordt al € 2,20 betaald, en in 2002 liggen de prijzen tussen de €5 en €7. Vrijwel alle grond in Almere Spiegelhout is in particuliere handen gekomen.



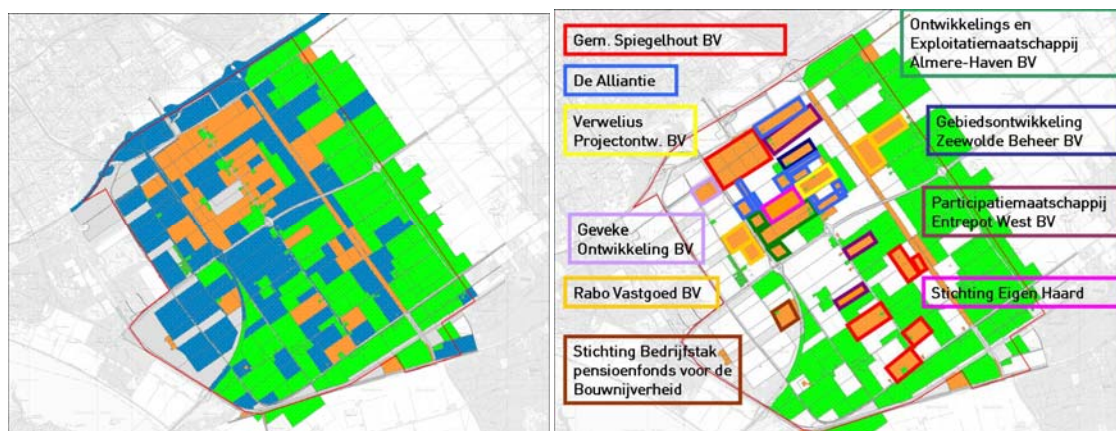
Grondtransacties van natuurlijke personen naar niet-natuurlijke personen

De betrokkenheid van één van de sponsors van de eerder genoemde 'Extra dag voor Flevoland' (februari 2000) was wel heel bijzonder. Op 13 januari 2000 - ruim twee weken voor de conferentie, waar de verschillende ontwerpvisies voor Flevoland werden besproken, en waarin Almere Spiegelhout werd aangemerkt als een potentiële bouwlocatie - had deze deelnemer een primeur: de eerste transactie tussen een 'natuurlijke persoon' en een 'niet natuurlijke persoon', op deze locatie. Of, simpeler gezegd, van boer naar projectontwikkelaar. De deelnemer? RABO Vastgoed B.V. Deze transactie vormt het begin van een groot spel Stratego en Monopoly tegelijkertijd. Van 1999 tot en met 2003 verkopen 21 agrariërs (een deel van) hun land aan 'niet natuurlijke personen'. Tien van deze transacties vinden plaats in 2002.



Grafiek 3: Verkopen Dienst Domeinen aan agrariërs en agrariërs aan marktpartijen.

Beeld in 2008, de posities zijn ingenomen.



Kaart links: Eigendomsverhoudingen actueel, Kaart rechts: Partijen met grondbezit

In Almere Spiegelhout lijken veel partijen een plek te hebben verworven. In feite zijn er slechts enkele hoofdrolspelers, die het speelveld domineren. Deze hoofdrolspelers vertegenwoordigen verschillende branches. Het gaat om een conglomeraat van projectontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers en aannemers. De belangrijkste zijn Rabo Vastgoed BV, Amvest, Heijmans, Verwelius, AM Wonen, De Alliantie, De Principiaal/De Key en Ymere.

De kleine lettertjes in de koopcontracten

Het innemen van grondposities is in Nederland inmiddels een geraffineerd spel geworden, waarbij alle registers worden opgetrokken. Niemand lijkt nog in staat om de samenhang van het spel met de 'kleine lettertjes' in de contracten te doorgronden. In die zin is een vergelijking met de huidige kredietcrisis zeker mogelijk. Soms gaat het om eendimensionale kwesties, zoals 'boeteclausules' of het 'om niet' kunnen gebruiken van de grond, of een 'meerwaardeclausule' wanneer de bestemmingsverandering feitelijk is geëffectueerd. Maar vaak gaat het ook om beperkende voorwaarden, waarbij de huidige verkoper zijn 'publiekrechtelijke mogelijkheden' opgeeft.

Nog verfijnder zijn de beperkende bepalingen die ontwikkelaars elkaar opleggen. Er is sprake van een structuur, waarin iedereen met elkaar is verbonden. Je kunt zeggen dat iedereen elkaar gevangen houdt. Daarmee worden concurrerende partijen al op voorhand buitengesloten. Door allianties te sluiten en samenwerkingsafspraken te maken worden risico's verder verkleind. De kleine lettertjes vertegenwoordigen een keur aan curieuze samenwerkingsafspraken, meerwaardeclausules, boeteclausules, aanbiedingsverplichtingen en terugkooprechten. Enkele voorbeelden op een rij.

Aanbiedingsplicht

Een steeds terugkerend beding is dat de verkoper verplicht wordt om de grond die hij aanvankelijk niet verkocht - vaak een perceel met woonhuis - bij verkoop op een later moment eerst aan de oorspronkelijke koper aan te bieden.

Artikel 9

1. *Indien verkoper (of diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel) over gaat tot vervreemding geheel of gedeeltelijk van de buiten deze overdracht gehouden gronden en opstallen (inclusief woonhuis) kadastraal bekend gemeente Zeewolde, sectie D nummers 1259 en 1260, is verkoper verplicht dit in koop aan te bieden aan de koper en aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: AM Grondbedrijf B.V., gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3439 MN Nieuwegein, Edisonbaan 14 G, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer: 09069193, casu quo aan hun rechtsopvolger(s), hierna onder artikel 9 tezamen te noemen: "koper". Indien koper (daaronder in dit artikel medebegrepen zijn rechtsopvolger(s)) alsdan te kennen geeft van zijn recht gebruik te willen maken zullen de koopsom waarvoor en de voorwaarden waaronder de verkoop en levering van de opstallen alsdan zal geschieden bindend worden vastgesteld door drie deskundigen.*

Illustratie aanbiedingsplicht

Meerwaardeclausules

15

In ongeveer de helft van de aankopen is een meerwaardeclausule opgenomen van €5 tot €10 per m². Dat is het bedrag dat de verkoper in een later stadium - bovenop de oorspronkelijke opbrengt - ontvangt, als de verwachting dat op deze locatie woningen worden gerealiseerd uitkomt. In sommige gevallen is dit zelfs nader gespecificeerd. Mocht de aangekochte grond gebruikt worden als bedrijventerrein bijvoorbeeld, dan is de nabetaling slechts de helft van wat het zou zijn als een woonwijk zou worden ontwikkeld.

NABETALING

Voormelde koopprijs wordt verhoogd met vier euro en viervijftig eurocent (€ 4,54) per centiare, voor dat gedeelte van het verkochte, indien en zolang op dat gedeelte binnen vijftientwintig jaar na heden een onherroepelijke, niet meer voor bezwaar, beroep of schorsing vatbare bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden in woningbouw cum annexis en/of bedrijventerrein cum annexis. Gemelde Nabetaling zal door koper worden voldaan binnen drie maanden nadat gemelde bestemmingsplanwijziging onherroepelijk en niet meer voor bezwaar, beroep of schorsing vatbaar is geworden. Partijen komen uitdrukkelijk overeen, dat een onherroepelijke, niet meer voor bezwaar, beroep of schorsing vatbare bestemmingsplanwijziging ten behoeve van realisatie van een spoorlijn en/of rijksweg niet zal leiden tot het in werking treden van onderhavige nabetalingsregeling. Over deze nabetalingsregeling zal voormelde bijdrage van één procent (1%) (exclusief omzetbelasting) – door verkoper vrij te besteden – eveneens door verkoper aan koper worden voldaan. Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

Illustratie meerwaardeclausule

Het verbod op het indienen van bezwaarschriften

De boer die grond verkoopt, verkoopt tegelijkertijd zijn publieke rechten. Zo wordt door de koper vastgelegd dat de verkoper geen bezwaar mag maken tegen (wijziging van) het bestemmingsplan.⁵

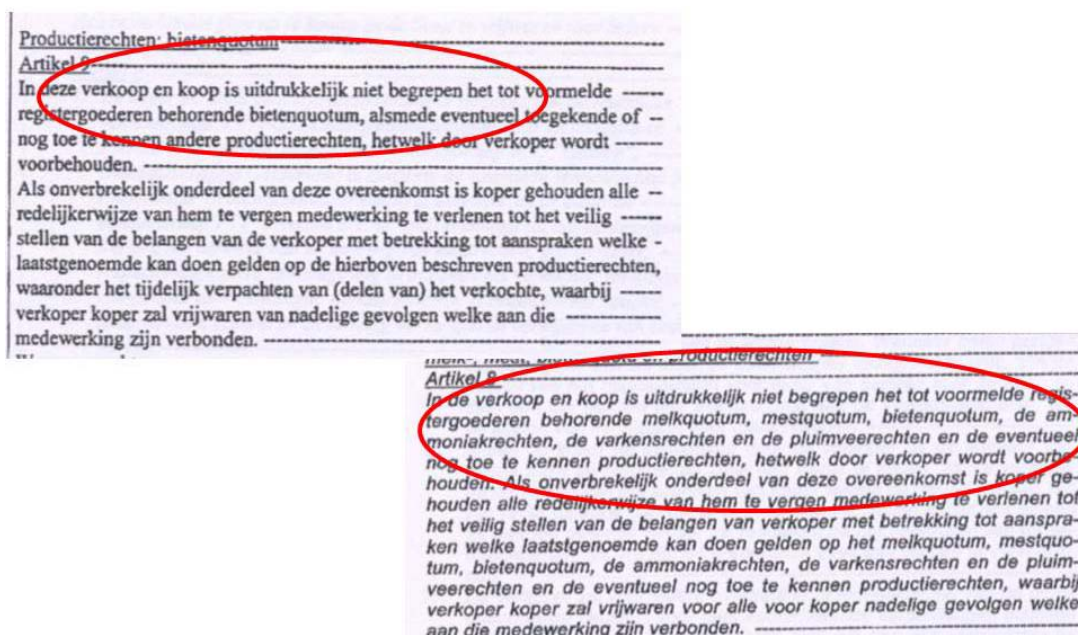
staan. -----
Artikel 10. Lasten, beperkingen en kettingbedingen -----
10.1. Ten aanzien van lasten, beperkingen en kettingbedingen met betrekking tot het verkochte wordt verwezen naar hetgeen staat vermeld in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende: -----
" Verkoper verklaart tegen het eventueel in ontwikkeling zijnde/komende bestemmingsplan/bouwplannen geen bezwaren te hebben gemaakt of te zullen (laten) maken en elk handelen of nalaten dat de uitvoering van het in voorbereiding zijnde/komende bestemmingsplan/bouwplannen kan verhinderen of vertragen na te laten, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van VIJFHONDERD DUIZEND EURO (€ 500.000,00) per geval, ten gunste van koper en/of haar rechtsopvolger(s) onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voorzover de schade hoger is. -----
Verkoper verklaarde voornemens te zijn om op de bij deze bij hem in eigendom verblijvende registergoederen twee windmolens te gaan bouwen. -----

Illustratie verbod op bezwaar

⁵ Woningcorporaties (De Alliantie, Eigen Haard, Assendelft) blijken dit beding niet toe te passen.

Verkoop van grond is geen verkoop van quota

De grond heeft een zekere waarde, maar ook het recht om deze grond te verbouwen kent een autonome financiële waarde. Met andere woorden: de boer die zijn grond verkoopt kan zijn rechten meenemen, of zelfstandig verhandelen.



Illustratie grondquota

De dambordconstructie: hoe ontwikkelaars de vrije markt versmallen

In de praktijk blijken partijen ook onderlinge samenwerkingsafspraken te maken. De dambordconstructie, of het zebrapadmodel, is misschien wel de meest vindingrijke. Zo lang er geen goedgekeurd bestemmingsplan ligt, is de toekomst onzeker. Je zult maar miljoenen hebben geïnvesteerd, en de gemeente besluit jouw locaties als park of - erger nog - als water aan te merken. Plotseling blijken alle potentiële bouwrechten verdampt en lijdt de koper een miljoenenverlies. In essentie loopt iedereen participeert in dit spel dit risico, dus - heel vernuftig - waarom niet werken aan een constructie waarvan iedereen profiteert? Een voorbeeld.



Illustratie samenwerkingsverband: dambordconstructie

Twee kavels, in handen van agrariërs. De bovenste kavel is in 1997 gekocht van de Dienst Domeinen voor €2,80 per m²; de kavel daaronder voor €2,57 per m² in 1996. Op 5 november 2003 vindt een ingewikkelde transactie plaats. De grond is verkocht en verdeeld in acht vrijwel gelijke stukken grond. De particulier verkoopt de vier stukken grond van het bovenste kavel om en om aan AM Grondbedrijf B.V. en AMVEST Woningen-Nova Exploitatie B.V., en houdt zelf een stuk grond voor woning en erf. De tweede particulier doet hetzelfde, maar verkoopt het meest linkse vierkant aan AMVEST en het tweede aan AM Grondbedrijf B.V., zodat een ‘dambord’ ontstaat. Bij deze transacties wordt een bedrag van €23,14 per m² gehanteerd. AMVEST verkoopt nog diezelfde dag de twee bovenste en de twee onderste stukken grond aan GEM Spiegelhout Beheer B.V., maar rekent daarbij € 28,76 per m². Het verschil in koopsom bedraagt € 4.205.598. Inmiddels staan de beide kavels op naam van GEM Spiegelhout Beheer B.V.. De inhoud en toedracht van de onderlinge afspraken zijn bij het Kadaster niet bekend. Dat hier sprake is van een ingenieuze samenwerkingsconstructie, waarbij het risico zoveel mogelijk wordt verspreid, leidt geen twijfel.

Maar de verstrengeling gaat nog veel verder. Aan de ogenschijnlijk verschillende en autonome B.V.’s neemt vaak een groot aantal partijen deel. Dit betekent dat, wil men iets voor elkaar krijgen, men op elkaar is aangewezen. Iedereen heeft elkaar nodig. De onderlinge verhoudingen en belangen bepalen of je het je collega’s - of zijn het concurrenten? - gemakkelijk of juist moeilijk maakt. Er wordt een net van afhankelijkheden is over het gebied uitgelegd. Rabo Vastgoed B.V. neemt bijvoorbeeld voor 100% deel aan de Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Almere- Haven B.V.. Het GEM Spiegelhout bestaat uit Amvest, AM en Ymere. En in de Gebiedsontwikkeling Zeewolde Beheer B.V. komen wij AM Wonen, Heijmans en De Alliantie tegen.

Gem. Spiegelhout BV:

- Ymere te Amsterdam,
- AM Grondbedrijf BV
- Amvest woningen Nova BV

**Gebiedsontwikkeling Zeewolde B.V.:**

- AM Grondbedrijf BV
- Heijmans Vastgoed Realisatie BV
- Holding DAPO (De Alliantie)
- Stichting De Alliantie

**Participatiemaatschappij Entrepot West BV / Bouwloods De Principaal II B.V.:**

- Bouwen de Principaal B.V. (Holding De Key B.V.)

Ontwikkelings- en Exploitatiemaatschappij Almere-Haven BV

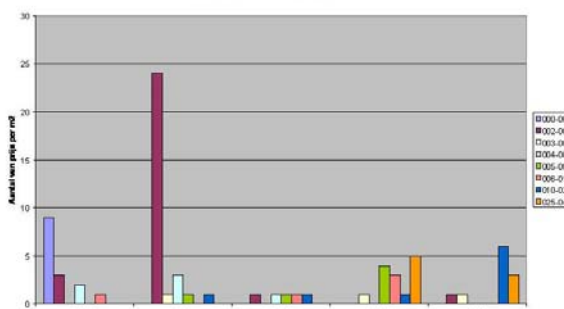
- Rabo Vastgoed BV



Overzicht samenwerkingsverbanden

De prijs van grond

Grond stijgt in prijs; een vast gegeven. Maar waarom en hoe komt deze prijsverhoging tot stand? In 1994 ging de Dienst Domeinen in Almere nog uit van een grondprijs van circa €2,80, in 1999 van ongeveer €10 voor Almere Poort, en in Almere Hout geldt inmiddels een aankoopprijs van €20. De meest recente prijzen liggen rond de € 25, met een uitschieter naar €40. Deze verhoging van de Dienst Domeinen wordt bestempeld als ‘marktconform handelen’ van de overheid. Opmerkelijk is echter dat het opdrijven van de grondprijzen in Spiegelhout vooral wordt veroorzaakt door de verkoop van de Dienst Domeinen aan ‘natuurlijke personen’, die de grond vervolgens weer aan ‘niet natuurlijke personen’ verkopen. Deze ‘niet natuurlijke personen’ zijn bereid hogere prijzen te betalen, omdat zij niet het risico durven lopen in een later

Prijsontwikkeling (> 1 ha)**1999 - 2003**

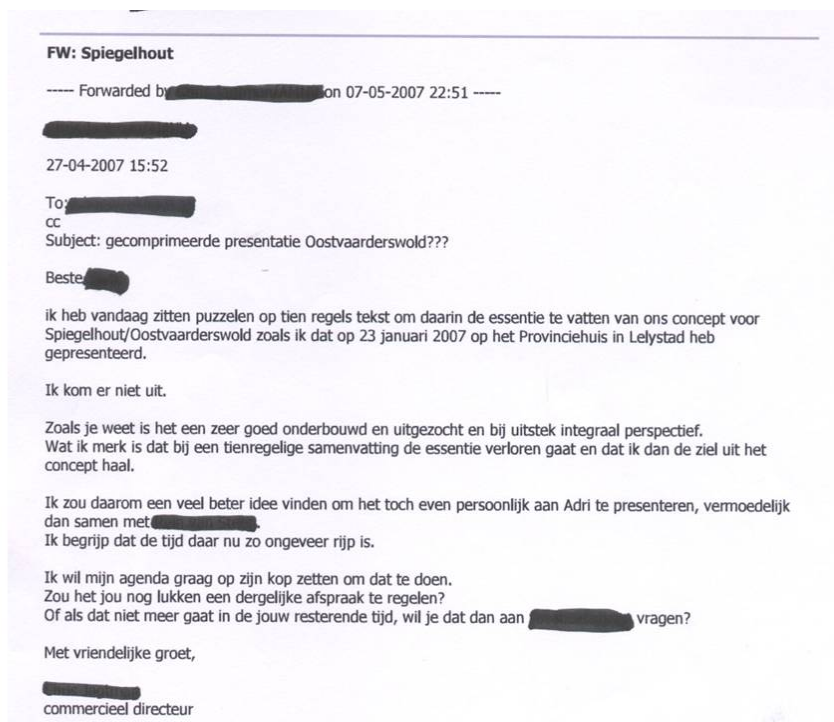
stadium - wanneer de bouwproductie wordt verdeeld - naast het net te vissen. Met andere woorden: de overheid staat in grote mate zélf aan de basis van de hedendaagse prijs- en transactiedynamiek. De gemeente plukt daar uiteindelijk zelf de wrange vruchten van; door de opwaartse druk moet Almere plotseling marktprijzen betalen. Het is een vicieuze cirkel. De prijzen stijgen, en niemand kan de cirkel doorbreken. Het totaal van kosten die zijn geïnvesteerd in Spiegelhout wordt geschat op €333.660.525. Een immens bedrag! Het mag duidelijk zijn dat er een enorme hypotheek uitstaat in Almere Spiegelhout; een hypotheek die straks door een veelvoud aan kleine hypotheeken moet worden opgebracht.

De waardevermeerdering van de grond, als gevolg van wijzigingen in het bestemmingsplan, verdwijnt in de portemonnee van de individuele particulier, de agrariër (meerwaardeclausules) en de projectontwikkelaar. Het geld komt niet (langer) ten goede aan de gemeenschap. De samenleving betaalt de prijs van ons huidige grondbeleid.

De ontwikkelaar - die niet aan de vicieuze cirkel kan ontsnappen - moet hogere winsten boeken om de stijging van de grondprijs te compenseren. Dit gaat bijna altijd ten koste van de kwaliteit. Dit zie je duidelijk terug in de hedendaagse woningbouwproductie. De projecten worden steeds verder vereenvoudigd. Variatie beperkt zich tot de gevel; differentiatie in de inhoud van de woning zie je nog maar zelden.

Marktpartijen gaan de boer op

De ontwikkelende partijen hebben, gelet op de omvangrijke investeringen, inmiddels een groot financieel belang bij de ontwikkeling van Almere Spiegelhout. Het gaat om enorme bedragen, die de partijen graag zo spoedig mogelijk willen terug verdienen. Maar hoe? Hoe kan wijziging van het bestemmingsplan worden versneld? Het antwoord is heel eenvoudig: verleiden. Vraag een gerenommeerde stedenbouwer en architect om een schetsontwerp te maken, en ga - met de schetsen onder de arm - naar ambtenaren die sleutelposities innemen in de gemeentelijke organisatie. Uiteraard gaat het altijd om schetsen, en dat maakt het onmogelijk om plannen achter te laten. Deze gesprekken vormen de ingang voor benadering van betrokken bestuurders. Een bijzonder mooi voorbeeld, uit mijn Almeerse praktijk, is de volgende e-mail:



Alle verleidingstechnieken - oud en nieuw - worden ingezet. Ook bestuurders hebben hun eigen 'visioenen'; het is zaak om deze in het eigen plan te integreren. Beloof de eventuele winsten te gebruiken voor ideeën waar de bestuurder in gelooft, en creëer zo een win/win situatie. Of de bestuurder er nog zit tegen de tijd dat de wijziging van het bestemmingsplan een feit is, is nauwelijks een vraag. Een andere techniek is het uitspelen van de verschillende bestuurslagen. In Almere Hout hebben wij te maken met de Rijksoverheid, de Provincie, de gemeente Almere en de gemeente Zeewolde. Wie heeft welk belang? Waar zit de zwakste schakel? Gelukkig blijkt een gemeenschappelijk optreden van de verschillende bestuurslagen tot nog toe een effectief middel om de verleiding te weerstaan.



Beelden uit planpresentatie voor OostvaardersWold, Spiegelhout

Doorkruising van het ruimtelijk beleid van de Provincie en de gemeente Almere

Met de lobby om bebouwing van Almere Spiegelhout te bespoedigen, wordt het ruimtelijk beleid van zowel de Provincie als de gemeente Almere ondermijnd. Beide partijen hebben

zich uitgesproken voor aansluiting bij de Amsterdamse Metropool - letterlijk en figuurlijk. Het gaat om de realisatie van een buitendijks Pampus en de aanleg van een IJmeerverbinding; beiden essentieel in ons ruimtelijk beleid. Een kanteling van de stad door bijvoorbeeld op korte termijn 33.000 woningen aan de oostzijde van Almere te ontwikkelen, betekent een directe ondergraving van het voorgestane beleid zoals de rijksoverheid dit heeft vastgelegd in de structuurvisie 2040, van het omgevingsplan Flevoland en van het ruimtelijk beleid van de gemeente Almere. Bovendien zal het grote negatieve effecten hebben op de ontwikkeling van de stad Almere die immers haar groei krijgt aan de zijde waar niet de werkgelegenheid zit. Een volstrekt onnodige verkeersbelasting is hiervan het gevolg.

Resumé

Wat ooit begon als het genereren van 'quick money' voor de Rijksoverheid, is uitgegroeid tot een financieel en ruimtelijk drama. De gemeenschap wordt gedupeerd, het ruimtelijk beleid wordt ondermijnd. En waarom eigenlijk? Voor zover ik kan zien - en mijn vermoedens worden gestaafd door onderzoek - ligt de reden in het feit dat enkele grote kapitaalkrachtige partijen hun eigen toekomst in de op handen zijnde bouwproductie willen veiligstellen. Feitelijk monopoliseren deze partij daarmee de markt en het aanbod.

En daarmee komen wij weer aan het begin van het betoog. Ik haalde toen de huidige regeringsadviseur voor de woningbouw Jeroen J.M. Kremers aan: *'Voordat ik aan deze klus begon, had ik mij nooit gerealiseerd dat er in Nederland een sector bestaat waar een traditie van centrale aanbodplanning nog zo prominent aanwezig is. Een sector die worstelt met aanzienlijke maatschappelijke inefficiënties, en waar veel Nederlanders in hun woonkeuzes worden beperkt. (...) Hoogste tijd derhalve om een nieuwe periode in te luiden: het voortouw van de planners naar de bewoners.'*

In zijn analyse ontbreekt het werking van het grondbeleid in Nederland. Juist het feit omdat in Nederland nog steeds de toekomstwaarde wordt gehanteerd bij de onteigening van de grond maakt het voor boeren buitengewoon profijtelijk om hun grond om te zetten in bouwgrond. Omdat grondeigendom in Nederland een ontwikkelingsrecht met zich meebrengt is het eveneens profijtelijk voor projectontwikkelaars om al of niet gelieerd aan aannemers en woningbouwverenigingen om door middel van grondbezit de toekomstige bouwmarkt te monopoliseren. Maar doordat partijen hun kapitaal hebben vastgelegd in de grond, ontstaat er een bijna dwingende noodzaak om deze investering ook in activiteit te kunnen omzetten. Daarmee is dus middels de aankoop van grond (grond met

ontwikkelpotentie) voor de ontwikkelende partijen een - groot! - belang bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied ontstaan.

Hoe ironisch ook: de openbaarheid en transparantie van het openbaar bestuur maken het mogelijk dat in het geheim allianties worden gesloten, dat afspraken worden gemaakt, dat publiekrechtelijke bevoegdheden privaatrechtelijk worden afgekocht. Dat dit een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van ruimtelijk en architectonisch beleid mag geen verrassing zijn. Het beleid zoals de gemeente Almere dat thans vormgeeft om nadrukkelijk de eindegebruiker het primaire recht van ontwikkeling te geven, wordt hiermee ondermijnd. De burger blijft binnen dit systeem afhankelijk van wat hem door een beperkt aantal partijen wordt aangeboden. In dit stelsel blijft de burger in zijn wonen gedegradeerd tot woonconsument en heeft geen kans zelf woonproducent te zijn. Een gemeentebestuur kan niet, zoals wij thans doen, zelf met stakeholders aan de slag gaan, om daarmee de ruimtelijke ontwikkeling van de stad vorm te geven met partners die werkelijk oog hebben voor het lange termijn belang van de stad.

In 1999 heb ik daarom, samen met mijn toenmalig collega Marjet van Zuylen, een klacht ingediend bij de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa). In de brief die ik van de NMa ontving, werd geconcludeerd dat het verkrijgen van grondposities niet in strijd is met de Mededingingswet. Wel gaf de NMa aan dat hierdoor sprake kan zijn van suboptimale concurrentie.

Tot nog toe heeft de Nederlandse politiek het nagelaten om een werkelijk goed debat te voeren over het Nederlandse grondbeleid. Maar hoe kunnen wij nou toch serieus door blijven gaan met de pretentie van het voeren van een ruimtelijk beleid, als dit stelselmatig wordt ondermijnd door onderliggende processen als de handel in grond ten behoeve van de continuïteit van de eigen onderneming? Het wordt tijd dat wij een einde gaan maken aan deze praktijken. De wijze waarop partijen kunnen opereren binnen de ruimtelijke ordening en de ruimtelijke inrichting daarmee beïnvloeden en zelfs sturen, staat lijnrecht tegenover de in openheid en transparantie gegoten wettelijke procedures en regelgeving waaraan publieke instanties moeten voldoen.

De gemeente heeft zich bij het selecteren van partijen te houden aan de algemene beginselen van openbaar bestuur. Het aanbestedingsrecht is daarvan een goed voorbeeld. Gelijke

behandeling (gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is), of Transparantie (de gevolgde procedure moet doorzichtig en dus controleerbaar zijn). Wanneer partijen echter grond verwerven op de eerder geschetste wijze dan is er van een gelijke behandeling geen sprake meer, omdat een veelvoud van andere partijen op voorhand zijn uitgesloten. Kenmerk hier is juist het gebrek aan transparantie. Het zijn bijna geheime operaties waarin, in dit geval letterlijk en figuurlijk posities worden veroverd.

Ondertussen gaan de speculatiepraktijken door. En wordt de vraag gesteld of gemeenten zich nog wel in staat zijn om een actief grondbeleid te voeren? Naar mijn opvatting is het ruimtelijk beleid onvoldoende uit te voeren op basis van programma en doelstellingen van de Grondexploitatiewet, de onteigeningswet en privaatrechtelijke contracten. Binnen deze praktijken is de kwaliteit of de selectie van de juiste samenwerkingspartners voor de betreffende ontwikkeling niet te garanderen. Nog los van het feit of we het particuliere gewin uit bestemmingsplanwijzigingen acceptabel vinden.

Het is voor mij duidelijk dat het in het algemeen belang is wanneer wij, in de periode van de kredietcrisis niet alleen bij het bankwezen schoon schip moeten gaan maken, maar ook een einde gaan maken aan deze praktijken. De ruimtelijk ordening moet worden opgeschoond van deze excessen die zich in de afgelopen vijftien in het grondbeleid hebben voltrokken. De ‘casus Spiegelhout’ is representatief voor heel Nederland. Dit betekent dat de kwaliteit van gewenste ruimtelijk beleid, kwaliteit die betaalbaar is, in het gehele land onder druk staat.

Wij moeten streven naar een situatie waarin de ruimtelijke kwaliteit prevaleert en niet de financiële belangen van een beperkt aantal spelers. Er zal ook een speelveld moeten worden gecreëerd waarin alle partijen op gelijke wijze kunnen deelnemen aan de uitvoering van een gewenst ruimtelijk beleid. En daarvoor is het noodzakelijk dat er een fundamenteel loskoppeling gaat ontstaan van enerzijds het realisatierecht en anderzijds het grondeigendom. De beste oplossing hiervoor is dat de overheid het recht krijgt het ontwikkelingsrecht binnen de ruimtelijke ordening te introduceren. Dit recht op ontwikkeling zou gekoppeld moeten zijn aan de goedbekeurde beleidskaders van de rijksoverheid. Binnen die beleidskaders kunnen competities, aanbestedingen plaatsvinden die het recht op realisatie geven. Door dit ontwikkelingsrecht in het onteigeningsrecht te verankeren ontstaat het recht op uitvoering. In feite verstrekt de overheid ruimtelijke concessies aan die partijen die de

beste kwaliteit en prijs leveren.

Wat kan een bestuurder in de tussentijd doen, wanneer de grondposities - in Almere op het diepste punt van de polder - reeds zijn ingenomen? Ik heb nog wel een oplossing daarvoor..

We moeten de komende jaren behoorlijk wat ruimte reserveren voor waterberging. Spiegelhout zou zich daar uitstekend voor lenen.



Illustratie waterberging in Spiegelhout

Maaskant-publicatie verplicht

De Rotterdam-Maaskantprijs is niet vrijblijvend. De architect Hugh (of Huig) Maaskant heeft het daarmee voor elkaar gekregen om, ver na zijn dood, het debat over architectuur levend te houden. De traditie om de uitreiking van de prijs te laten samengaan met een publicatie die door de prijswinnaar is gemaakt of geïnitieerd, heb ook ik uiteraard opgepakt. Voor mij was direct duidelijk dat het 'grote Adri Duivesteijn boek' alle risico's in zich heeft van een herhaling van zetten. De vraag is welk doel daarmee gediend is? Beter is het op zoek te gaan naar een bredere verklaring voor de door mij aan de orde gestelde problematiek van wat Kremers duidde als een land *'waar een traditie van centrale aanbodplanning nog zo prominent aanwezig is'*.

Wat is nu de oorzaak van het feit dat onze bestuurders zo 'aanbod verslaafd' zijn? Waarom zitten in Nederland de bestuurders liever met zes ontwikkelaars aan tafel, of met drie corporatiedirecteuren, in plaats van vijfhonderd burgers die hun eigen huis willen bouwen? Waarom wordt er gesproken over 'Belgische toestanden' als het gaan om zelfbouw? En laten wij ons aanleunen dat onze gehele woningbouwproductie bestaat uit standaardproducten, waarbij de architectuur is gereduceerd tot de gevel? Hoe kan dit in een breder perspectief worden geanalyseerd? *'I use my Intuition in order to survive'* schreef John

Lennon. Het is dan ook niet gek dat ik, vrijwel direct na dat mooie telefoontje, een intuïtieve gedachte kreeg om een verbinding te leggen met een vroegere Rotterdam-Maaskantprijswinnaar: hoogleraar van de Universiteit van Groningen, Ed Taverne.

Al jarenlang koester ik bewondering voor deze 'master' in de geschiedenis van de moderne architectuur. Ed Taverne is, als weinig anderen binnen de architectuur, telkens opnieuw in staat een periode te duiden. Hij opent daarmee deuren naar andere invalshoeken. En zo u uit het voorgaande kunt begrijpen, heb ik dat soms met een zekere benijdenswaardigheid gezien. Een wetenschapper of architectuurcriticus wordt er minder dan een politicus van verdacht, de bestaande orde te willen veranderen. Tegelijkertijd zijn zij beter dan een politicus in staat om kritiek in een ruimere context te plaatsen. En dat op dusdanige wijze te doen, dat het zelfs begrijpelijk wordt voor degene wiens belang in het geding is.

Om die reden legde ik Ed Taverne de vraag voor hoe het kan, dat onze burgers, 63 jaar na de Tweede Wereldoorlog, nog altijd niet het centrum zijn van ons woonbeleid, en dus ook niet van de eigen woon- en leefsituatie? Hoe kan het dat de in de zeventiger jaren opgekomen golf van emancipatie van burgers in vrijwel alle lagen van de samenleving is binnengedrongen, maar niet in die van het wonen? Het is toch mijn generatie die knokte tegen de 'city vorming', die niet wilde dat 'bewoners voor de bezem van de sanering' uitgingen, die stond voor het 'bouwen voor de buurt', voor 'betaalbare huren' en - niet onbelangrijk - voor 'zeggenschap van bewoners over hun eigen woon- en leefomgeving'? Het is toch juist deze generatie die, zoals dat heet, aan de macht is binnen de institutionele wereld van bouwen en wonen? Hoe kan het dat de generatie die binnen het stadsvernieuwingstijdperk zorgde voor een hoog-conjunctuur van de emancipatie van burgers binnen de eigen woon- en leefomgeving nu zo terughoudend is? Hoe kan het dat die invloed van onderop zich niet heeft geconsolideerd in een ware deelname van gewone mensen? Zowel in het bouwen van de eigen woning als in eigen beheerstructuren voor de huurwoningen? Hoe kan het dat de burgers steeds mondiger zijn geworden, maar in het wonen onmondig worden gehouden? Wat zijn de mechanismen die er voor zorgen dat, in de woorden van Kremers, *'Nederlanders in hun woonkeuzen worden beperkt'*?

Ik heb daar in zekere zin een antwoord opgegeven, waar het gaat om het grondbeleid. Maar dat kan het niet alleen zijn: het zijn dan ook die vragen die ik Ed Taverne hebt voorgelegd. Wil jij je, in het kader van de Rotterdam-Maaskantprijs 2008, verdiepen in die kernbegrippen waar ik voor sta en ben je bereid om daarover - geheel op eigen verantwoordelijkheid en naar

eigen inzicht - te beschouwen? Ed Taverne heeft deze uitdaging zonder voorbehoud aangenomen. In een virtuoos essay neemt hij ons mee in een kleine cultuurgeschiedenis van het bouwen en wonen: 'Bij de gratie van het conflict. Wonen, bouwen en sturen in een het tijdperk van een stuifzandsamenleving'. Beter dan ik, weet hij te doorgronden waarom Nederland bouwt zoals zij doet en waarom het wel degelijk van wezenlijk belang is om ons te bezinnen op deze vastgelopen route.

Een publicatie is evenwel niets zonder vorm. Als het verhaal het programma is, dan is de vormgever degene die het verhaal in zijn vormgeving tot leven kan brengen. Ik heb Joost Swarte gevraagd om hier inhoud aan te geven. Joost Swarte, die ik al volg uit de tijd van mijn eerste wethouderschap in Den Haag, is er op briljante wijze in geslaagd om aan deze Maaskantpublicatie een veelvoud van verhalen toe te voegen. Hij weet het juryrapport, het verhaal van mijzelf, het verhaal van Ed en zijn eigen opvattingen over het wonen met elkaar te verbinden in een samenhangende vorm. Joost is de illustratie zelve dat vorm ertoe doet. Dat vorm altijd inhoud moet hebben.

Tot slot heb ik deze Rotterdam- Maaskantprijs te danken aan het feit, dat ik in mijn omgeving telkens weer mensen ben tegen gekomen, die bereid waren om aan mijn vaak intuïtieve gedachten vorm en inhoud te geven. Wat dat betreft voel ik mij werkelijk primair een opdrachtgever die samen met anderen vorm en inhoud kan geven aan de realisering van eigen ideeën. Ik wil al die mensen bedanken waar ik mee hebt samengewerkt. Ik zal mij niet uitputten in namen maar voor één persoon, wil ik graag een uitzondering maken. En dat is Fred Feddes. Fred heeft mij een kleine vijftien jaar bijgestaan, om mijn gedachten steeds verder te scherpen. Ik wil hem daarvoor graag bedanken, en ik wil ook dat u dat weet.

Ik ben er trots op dat het gelukt is om, geheel in de geest van Maaskant, vandaag een publicatie aan het architectuurdebat toe te voegen die er mag zijn. Wij hebben onze plicht gedaan, het debat is geopend.