

Habitura, VORm en gebiedsontwikkeling

Voordracht tijdens workshop Compensatie-instrumenten bij gebiedsontwikkeling,
Conferentie Stedelijke Netwerken Koninklijk Instituut voor de Tropen,
Amsterdam 6 maart 2009

Hans Hillebrand
Directeur Gebiedsontwikkeling Habitura
www.habitura.nl

Drie onderwerpen:

- Wat doet Habitura?
- Wat is nodig?
- Kwetsbare elementen

Wat doet Habitura?

- Habitura is een commercieel bedrijf dat natuur ontwikkelt, vooral in Limburg en Brabant, maar ook daarbuiten
- Zoals u weet: natuur ontwikkelen kost geld
- Onder andere door de waardevermindering van de grond
- Om daar dekking voor te vinden
- Combineert Habitura die natuurontwikkeling met geldgenererende activiteiten
- Zoals bijvoorbeeld zand- of kleiwinning
- Maar ook woningbouw of bijvoorbeeld een golfbaan
- Dat is heel simpel en recht toe recht aan begonnen met 1 op 1 VORm
- Maar begint steeds meer te lijken op gebiedsontwikkeling
- Daar zijn verschillende redenen voor:
 - o Je wilt rood lang niet altijd vlakbij de te ontwikkelen natuur;
 - o Je moet meebewegen met wat je aangeboden krijgt; maar je krijgt lang niet altijd aangeboden wat je nodig hebt. Je komt dus al snel in kavelruil situaties;
 - o Je hebt medewerking nodig van de grondeigenaren, met name boeren. Die willen daar wat voor terug (bijvoorbeeld versterking van de structuur, betere ontsluiting);
 - o Er zijn nogal wat bedrijventerreintjes terecht gekomen waar je die vanuit natuuroogpunt absoluut niet wilt (bijvoorbeeld in beekdalen). Dan ga je dus aan de slag met bedrijfsverplaatsing enz.
- Tot nu toe hield Habitura zich vooral bezig met de ontwikkeling van het "provinciale groen" (dus het extra groen bovenop het rijksgroen); daar is namelijk vaak geen geld voor
- Maar in toenemende mate wordt zij ook gevraagd voor ontwikkeling van de rijksnatuur (de EHS), zeker in complexe situaties
- De bedoeling is om daar subsidies te mengen met VOR-achtige constructies.

Wat is nodig?

- Om te kunnen werken zoals Habitura doet, is een drietal zaken cruciaal:
- Vertrouwen, transparantie en kennis van de specifieke situatie
- Dat vertrouwen moet je echt verdienen
- Iemand van de overheid die inmiddels een grote fan van ons is zei me:
- "In het begin dacht ik dat jullie wel een louche club moesten zijn. Want hoe kun je nu geld aan natuur verdienen?"
- Transparantie is een manier om dat vertrouwen te krijgen: laat zien wat je ergens op tekort komt zonder rood, wat je verdient met rood en hoeveel daarvan in je eigen zak verdwijnt en hoeveel ten goede komt aan publieke doelen. Dat helpt enorm
- Wij hebben dat vertrouwen in eerste instantie vooral bij de provincies Limburg en Brabant opgebouwd
- En via projecten bij gemeenten
- Je hoopt dat het zich van daaruit gaat verspreiden

- Wat betreft het element kennis (kennis van de specifieke situatie) kun je zeggen dat die nodig is om de diverse waarden die er in een gebied zijn met elkaar te verbinden op een slimme manier
- En dat heeft dus alles te maken met de gebiedsontwikkeling die je in gang wilt zetten

Kwetsbare elementen

- o Verkeerd evenwicht tussen groen en rood (echt of gepercipieerd)
- o Betrokkenen krijgen dollartekens in de ogen
- o Gemeenten weten niet wat ze willen, of weten niet wat hun burgers willen
- o Hangt erg op personen (vertrouwen!)
- o Onwrikbare regels (bijvoorbeeld Natura 2000)
- o Gemeenten willen eigenlijk niet afkomen voor buitengebied
- o Onzekerheid van de markt