



FOTO: KEES VAN DE VEEN/ANP

WONINGMARKT

Ruimte genoeg voor een miljoen nieuwe woningen én heel veel natuur

➔ **Actieplan woonsector mag niet ten koste gaan van natuur**

➔ **Oplossing is opkopen van landbouwgrond, die in natuur en bouwgrond wordt omgezet**

➔ **Prijsverschil grond financiert de transitie budgetneutraal**

Een coalitie uit de woonsector presenteerde woensdag een plan voor meer woningen ('Woonsector lanceert actieplan om huizentekort aan te pakken', FD 17 februari). Zorgelijk is dat dit plan ten koste kan gaan van de schaarse natuur in Nederland. De ruimte moet immers ergens vandaan komen. Hiervoor is een oplossing, die zelfs veel meer natuur oplevert. Dat vraagt om een fundamentele keuze en een simpel rekensommetje.

Nederland bestaat nu voor 66% uit landbouwgrond, voor 19% uit bebouwing en voor 15% uit natuur. In ons plan gaat Nederland naar 50% natuur, door het opkopen en omzetten van 1,2 mln hectare landbouwgrond. Daarvan zetten we slechts 4% om in bouwgrond: 50.000 hectare. Daarmee kunnen we de transitie betalen. En het biedt ruimte genoeg voor 1 miljoen woningen.

Het is een simpele businesscase. Gemiddeld kost landbouwgrond €6,50 per m². Bouwrijpe grond kost 40 keer zoveel: gemiddeld €260 per m². Verkopen we 50.000 hectare landbouwgrond als bouwgrond, dan levert dat (na aftrek van kosten voor bouwrijp maken) zo'n €110 mrd op.

Met dat geld verleiden we de landeigenaren (agrariërs en anderen) om hun grond te verkopen, tegen de marktwaarde plus een premie van 40%. Willen ze dat niet, dan bieden we als alternatief een ruime subsidie om over te gaan op natuurinclusief boeren. Dat laatste kost namelijk voor die 1,2 mln hectare ook zo'n €110 mrd.

DOORBRAAK

Zo zorgen we voor een grote doorbraak in het tekort aan locaties voor nieuwbouw en kan de helft van Nederland natuurrijk land worden, als oplossing voor die andere crises die Nederland dringend het hoofd moet bieden: de klimaatcrisis, de biodiversiteitscrisis en de stikstofcrisis.

We doen daarmee recht aan starters en ouderen die betaalbare woningen zoeken. Maar bovenal doen we recht aan de boeren. Wat betekent dit namelijk voor een individuele boer? Een voorbeeld: een melkveehouder met 50 hectare en 100 koeien die wil stoppen, kan met €4,5 mln compensatie in zijn huis blijven wonen, zijn schulden bij de bank aflossen, de stallen afbreken en genoeg geld overhouden om met pensioen te gaan of een ander vak te kiezen. Hij kan ook voor een subsidie kiezen om natuurinclusief te gaan boeren, of hij kan het aanbod natuurlijk

weigeren. Met een plan dat gebaseerd is op ruimhartigheid en vrijwilligheid kom je bij Nederlanders heel ver.

We houden in dit plan voldoende landbouw-areaal over om in onze eigen vraag naar voedsel te voorzien. En mede dankzij de subsidie voor de boeren ontwikkelen we hoogwaardige natuurinclusieve landbouwtechnische kennis, waarmee we in ook de toekomst met onze landbouw een leidende rol op het wereldtoneel kunnen spelen.

De fundamentele keuze die onder dit plan ligt, is dat we in Nederland ruimte maken voor natuur. Niet alleen omdat we van natuur gezonder en gelukkiger worden: niets is zo krachtig voor de opslag van CO₂, voor biodiversiteitsherstel, voor het milieu, én voor onze economie, als de natuur zelf. Het is immers evident dat er allerlei economische kansen ontstaan voor een welvarend landschap waarin natuur, recreatie, woningen en landbouw elkaar niet meer in de weg zitten en juist veel meer geïntegreerd zijn. Wie wil er nou niet wonen en recreëren in een natuurrijke omgeving?

Maar hoe we alle vrijgekomen ruimte invullen, is niet aan ons, schrijvers. Ook dit plan vereist, net als het deze week gepresenteerde actieplan, visie en centrale regie op de ruimtelijke ordening op landelijk niveau. Zo wordt ruilverkaveling op grote schaal mogelijk. Het sommetje komt ook alleen uit als er op centraal niveau wordt gekocht en verkocht. Bovendien: de staat kan, als grootste landeigenaar, zelf de eerste stap zetten.

Met dit nieuwe verhaal voor Nederland kunnen we niet alle grote uitdagingen tegelijk te lijf gaan. Het biedt wel een wenkend perspectief voor een noodzakelijke, grootschalige en betaalbare transitie. Tussen droom en daad staan wetten en eindeloos veel praktische bezwaren in de weg. Maar het pad naar een duurzame toekomst geleidelijk bewandelen brengt ons — omringd door weilanden met raai gras — naar een zekere afgrond. De unieke, paradoxale kans die de woningnood ons biedt om dé stap in de goede richting te zetten, mogen we niet laten liggen.

De diepere laag is een verlangen naar een gezond, natuurrijk en levend land. Velen — ook wij zelf — zijn zich daarvan meer bewust na een jaar thuisblijven. Dat nieuwe toekomstbeeld voor onze delta is wel degelijk haalbaar. Het kan, en zelfs budgetneutraal.

Op natuurrijknederland.org staat een essay over dit plan en bijbehorende rekenmodellen.



Iman Stratenus is partner bij The Future Firm. Folef van Nispen is uitgever bij Home Academy Publishers.