

Nieuw-Holland naar de beurs!

Dezer dagen wordt de inrichtingsstudie van de Kustlocatie Hoek van Holland - Scheveningen aan de ministers De Boer en Jorritsma aangeboden. De inrichtingsstudie is van de hand van stedenbouwkundige A. Bhalotra. Hij heeft acht eilanden ontworpen, die met elkaar en met het vasteland zijn verbonden. Deze eilanden hebben ieder een eigen karakter. Bij de zuidelijke ligt de nadruk op recreatie en glastuinbouw, bij de noordelijke op de woningbehoefte van de Haagse agglomeratie. Verkeerskundigen van DHV en financiële rekenaars van Coopers & Lybrand hebben op de meest voor de hand liggende vragen reeds een antwoord gegeven. Hierdoor is een reëel beeld ontstaan van de ontwikkelingsmogelijkheden in dit nieuwe stuk Nederland.

De nieuwste studie van de Kustlocatie laat zien dat deze plannen in hoge mate voldoen aan de geldende normen van duurzaamheid, zowel in ecologisch, in economisch als in sociaal opzicht. Om deze reden zal het de procedures die rond de Planologische Kern Beslissing en de Milieu-Effect Rapportage in acht moeten worden genomen, met glans kunnen doorlopen. Op de grondexploitatie wordt een verlies verwacht van twee miljard gulden, dat volgens de gebruikelijke werkwijze voor rekening van de schatkist komt. Voor de private sector is van meer belang dat de totale investering ruim f17 miljard zal bedragen, waarbij de opbrengstpotentie zo groot is, dat het nog maar de vraag is of er van enig tekort sprake is.

Als de politiek een tot de verbeelding sprekend bestuurlijk experiment zou willen aangaan, heeft zij daarvoor nu een kans. Zij kan de private sector aanbieden om de verschillende inspraakprocedures te organiseren en de plannen verder uit te werken. De overheid moet op haar beurt een infrastructurele inspanning in het vooruitzicht stellen die gemiddeld is voor een lokatie waar 40.000 woningen worden gebouwd en andere economische activiteiten worden ontwikkeld. Onder deze conditie kan de Kustlocatie het eerste grote publiek-private project worden dat voor rekening en risico van de marktsector tot ontwikkeling komt. Wie de lessen leert van de Kop van Zuid (Rotterdam), de IJ-oeveren (Amsterdam) en de Wijkertunnel, weet dat veel van de aldaar gerezen problemen zich in dit geval niet zullen voordoen. Uniek in dit project is dat de Stichting Nieuw-Holland, een gelegenheidscombinatie van banken, projectontwikkelaars en ingenieursbureaus, mede-opdrachtgever van de studie van Bhalotra is geweest en onder meer met de Provincie Zuid-Holland en de rijksoverheid reeds mede sturing heeft gegeven aan het proces in deze vroege fase van planontwikkeling.

De discussie over de wenselijkheid van de Kustlocatie is begonnen. De kosten per vierkante meter zijn berekend en vergeleken met die in andere delen van ons land. Bomhoff maakte er in *NRC Handelsblad* reeds een karikatuur van. Natuurbeschermers geven openlijk uiting van hun mening dat de natuur-

waarde wordt verminderd, nog voordat het rapport is verschenen. De Gemeente Rotterdam vreest wellicht dat de benodigde gelden voor het Havenplan 2010 door dit project worden afgeroomd. Zo ontstaat er een chaotisch tafereel waarin weinigen zich bezighouden met de vraag of hier sprake is van een uniek concept dat vooruitloopt op de eisen die aan het begin van de volgende eeuw aan wonen en werken, aan landschap en milieu, aan glastuinbouw en toerisme moeten worden gesteld.

Institutionele beleggers en particulieren ervaren een tekort aan investeringsprojecten van voldoende omvang. Nederland zoekt werk en mogelijkheden om de op velerlei gebied overvloedig aanwezige kennis zo productief mogelijk toe te passen. Voor risicodragende financiering van grote projecten is in deze tijd niet langer de staat, maar de kapitaalmarkt de aangewezen vermogensbron. De vergelijking met de financiering van de Kanaaltunnel gaat niet op. De aanleg van de Kustlocatie is geen technisch hoogstandje. De kunst van het opspuiten van zand wordt reeds eeuwen beoefend en het vormen van een 'zachte' kust met veilige duinen kan aan de Nederlandse ingenieur wel worden toevertrouwd. De kosten van de aanleg van de Kustlocatie laten zich nauwkeurig berekenen. De kracht van de Kustlocatie ligt in het maximaliseren van de gebruikswaarde, in het vinden van de inrichting die de meeste kwaliteit toevoegt waardoor de aantrekkelijkheid van dit deel van Nederland wordt vergroot. Hiervoor is participatie van zoveel mogelijk partijen nodig. Het creëren van particulier aandeelhouderschap is één manier om dit te bereiken.

De kortste reactie van de ministers De Boer en Jorritsma op het nieuwste plan Nieuw-Holland zou kunnen zijn: "fascinerend en vernieuwend, laat de private sector een procedure-voorstel uitwerken zodat de Tweede Kamer nog voor het zomerreces van 1996 kan besluiten dat ondernemend Nederland de Kustlocatie ter hand neemt". Als voorwaarde moet worden gesteld dat alle besluitvormingsprocedures in acht worden genomen, dat dit deel van Nederland aan de hoogste eisen van duurzaamheid voldoet, en dat de schatkist niet meer wordt belast dan bij een andere locatie gemiddeld het geval is.

Een dergelijk voorstel is zonder precedent. Veel overheden zijn er nog niet rijp voor, voor grote delen van de private sector geldt hetzelfde. Geen innovatie zonder verzet, maar het is meer dan de moeite waard om bedrijven en instellingen uit te nodigen de handschoen op te nemen. Zodra zij hun analyse hebben gemaakt, zal de conclusie geen andere zijn: Nieuw-Holland moet naar de beurs!



W.J. de Ridder