

VAN BOSGROND NAAR BOUWGROND?

M. Wesselius

'Een investering in bos dat wèl werkt'. Met deze tekst roept een bedrijf belangstellenden op om bosgrond voor beleggingsdoeleinden te kopen. Door een perceel bosgrond voor ongeveer f 9,- per meter via het bedrijf te kopen maakt u, volgens datzelfde bedrijf, kans op een waardestijging van wel 150 maal de aankoopkosten. Zij suggereren dat als gevolg van de toenemende woningbehoefte de bestemming van nogal wat bosgrond gewijzigd zal worden in bouwgrond. Op vijftien plaatsen in ons land biedt het bedrijf percelen bosgrond aan waarvan u de eigenaar kunt worden en waarvan u denkt dat de bestemming gewijzigd kan worden in bouwkvelds. Het is echter een gang van zaken met haken en ogen.

Hoe gaat het in zijn werk?

Via geadresseerde mailing kunnen geïnteresseerden een kaartje opsturen voor meer informatie over een investeringsconcept met bosgrond dat wèl werkt. Het keurig verzorgde informatiepakket dat u daarna krijgt, bevat uitgebreide teksten over het beleggen in bosgrond met een zekerheid van de waarde van het beleggingsobject. Als bijlage zijn kaartjes toegevoegd met de kadastrale gegevens, een vierkleuren topografische kaart met de ligging en foto's van plaatsen waar al in het bos gebouwd wordt. De voorspelbare, steeds groter wordende schaarste aan grond zal, naast een

"natuurlijke" opwaartse druk op de prijs, op vele plaatsen leiden tot het wijzigen van de bestemming bos in die van duurdere bouw- en of recreatiegronden. De bospercelen liggen zo dicht mogelijk tegen eventuele uitbreidingsgebieden aan of liggen in gebieden waar toekomstige woningbouw waarschijnlijk wordt geacht. De investeerder koopt minimaal 1000 m² op een bepaalde locatie. Via een door het bedrijf voorgeschreven notaris, ontvangt de investeerder een koopakte en wordt eigenaar van het betreffende bosperceel. En dan is het verder maar afwachten of er ooit gebouwd mag worden op uw bosperceel.

Bedenkingen te over

Aan deze gang van zaken zitten een aantal haken en ogen. Speculeren met bosgrond heeft namelijk ook een aantal negatieve kanten. De argeloze investeerder in bosgrond wil natuurlijk niets liever dan dat de bestemming van zijn stuk bosgrond inderdaad gaat wijzigen. Hij is geen eigenaar geworden om bosbouw te bedrijven, maar is uit op winst. Dit oogmerk is niet in het belang van de duurzame instandhouding van het Nederlandse bos.

Gezien de investering van tien keer de werkelijke boswaarde zal de eigenaar waarschijnlijk druk gaan uitoefenen op gemeentebestuurders om mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan. Financiële belangen gaan

Enkele praktijkvoorbeelden

In de gemeente Raalte in de provincie Overijssel zijn recent bosgronden aangeboden voor de prijs van f 7,50 per m² k.k. Dat is 10 keer de actuele economische boswaarde! In de advertentie stond dat de grond te zijner tijd bebouwd kan worden of in ieder geval een recreatieve bestemming kan krijgen. Bij navraag benadrukte een vertegenwoordiger van de gemeente Raalte dat de kans op een wijziging van de bestemming van het bos nagenoeg nihil is. De verwachtingen die hier zijn gewekt leiden dus niet tot de verwachte winst. In de jaren zestig zijn in Gelderland en Drenthe bosgronden verkocht met een gesuggereerde verwachtingswaarde. De betreffende eigenaren hebben op hun kleine bosperceeltjes behoudens enkele uitzonderingen tot op heden niet kunnen bouwen. In Drenthe, onder andere bij Schoonloo en Norg hebben het rijk en Natuurmonumenten in veel later stadium een aantal van deze perceeltjes overgenomen van de gedupeerde eigenaren ten behoeve van de vorming van reservaten.

dan mogelijk prevaleren boven de normale besluitvorming in de ruimtelijke ordening. Het is best mogelijk dat sommige gemeentebesturen gevoelig zijn voor de plannen van investeerders waardoor er bebouwing kan gaan verschijnen op ongewenste plekken in het landelijk gebied. Daarnaast is er verlies aan natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden te verwachten.

De plaats van de Boswet

Nederland is een bosarm land. We hebben een Boswet om de oppervlakte bos op peil te houden. Hoewel er sprake is van een zogenaamd gat in de Boswet, indien de wet Ruimtelijke Ordening de bestemming bos wijzigt in andere bestemming, zijn de meeste overheden druk in de weer om dit gat te dichten. Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) vraagt aandacht voor het instandhouden van bos en natuurgebieden. Alleen bij zwaarwegende maatschappelijke



Investeren in bosgrond in Overijssel?
Foto: Hans Dekker

lijke belangen kan er een functiewijziging plaatsvinden. Ook in het Interprovinciaal Overleg is aandacht voor de vraag hoe de provincies dienen om te gaan met functiewijzigingen en compensatie. Een groot aantal provincies heeft ondertussen beleid op dit gebied ontwikkeld.

In ieder geval zal er bij functiewijzigingen vrijwel overal in Nederland ook compensatie van de oppervlakte verloren gegaan bos worden gevraagd. Dat betekent dat de oppervlakte bos die gekapt wordt elders met minimaal eenzelfde oppervlakte moet worden aangeplant. Afhankelijk van de kwaliteit en de leeftijd van de groeiplaats zal de te beplanten oppervlakte meestal groter moeten zijn dan de oppervlakte van het verloren gegane bos.

Rad voor ogen

De bedrijven die gronden aanbieden zien bosgrond als een speculatiemiddel in de verwachting dat de oppervlakte bos omgezet kan worden in bouwgrond. Zij draaien de belegger in feite een rad voor ogen door te suggereren dat het wijzigen van de functie van het bos niet zo moeilijk zal zijn. Tevens gaan zij voorbij aan de compensatieplicht die bestaat indien er wel een functiewijziging mogelijk wordt gemaakt. Bij verzoeken tot functiewijziging van bos in bouwgrond en andere nieuwe bestemmingen, is het van belang dat gemeenten en beleidsmedewerkers van rijk en provincie alert zijn op deze ontwikkelingen. Nog beter is het dat de diverse overheden, de provincies en gemeenten voorop, een dusdanig beleid ontwikkelen dat een dergelijke handelwijze onaantrekkelijk wordt. De provincies waar deze ontwikkeling nu actueel is kunnen op internet kijken waar de aangeboden boslocaties liggen (www.hbs.nl). Het betreft in ieder geval de provincies Noord-Brabant, Gelderland, Overijssel en Limburg. Laten deze provincies, maar ook boseigenaren en andere belanghebbenden op hun hoede zijn. Deze nieuwe ontwikkeling kan een ernstige bedreiging betekenen van ons schaarse bos!

M. Wesselius is medewerker Boswet van de provincie Fryslân.

100 jaar Staatsbosbeheer

BOEREN BIJ STAATS- BOSBEHEER



J. Hendriks

Het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) betekent dat de natuurbeschermingsorganisaties grote oppervlakten landbouwgronden moeten aankopen. Vóór 2018 moet er 150.000 ha landbouwgrond aangekocht worden om natuurreservaten te stichten of uit te breiden. Kunnen boeren deze gronden in die gevallen niet meer gebruiken voor de uitoefening van hun bedrijf?

Eigentijds

In principe worden landbouwgronden aangekocht omdat er een specialistisch natuurbeheer nodig is dat eigenlijk niet past bij de agrarische bedrijfsvoering. Het gaat om 100.000 ha reservaatgebied waar nog hoge natuurwaarden aanwezig zijn die op den duur verloren zullen gaan als het beheer niet verandert. Dat zijn bijvoorbeeld de niet gescheurde graslanden waar nog bijzondere plantensoorten voorkomen en vochtige graslanden met kritische weidevogels. In 50.000 ha natuurontwikkelingsgebied gaat het om situaties waar met natuurbouw min of meer spontane ecosystemen ontwikkeld kunnen worden zoals moerasvorming.

Gaan de natuurbeschermingsorganisaties deze voormalige landbouwgronden nu helemaal zelf beheren met eigen vee en eigen machines? Bij Staatsbosbeheer is dat in elk geval niet zo. In dit artikel zal ik schetsen hoe de situatie is in de regio Limburg - Oost-Brabant. Deze regio omvat de gehele provincie Limburg en de oostelijke helft van Noord-Brabant, ongeveer tot Tilburg. Het is qua samenstelling van de terreinen en hun grootte vergeleken met de zeven andere regio's, een gemiddelde regio voor Staatsbosbeheer. Dit artikel is dus meteen een nadere kennismaking met de manier waarop de honderdjarige organisatie omgaat met boeren. Oordeel zelf of u het een eigentijdse aanpak vindt of niet.

Boeren inschakelen

In tabel 1 zijn de doeltypen aangegeven,

die op een termijn van tien jaar gerealiseerd zullen worden in de regio Limburg - Oost-Brabant. De huidige samenstelling van het terrein zal daar uiteraard enigszins van afwijken. We zien dat het areaal bos in de minderheid is en dat de verschillende nagestreefde graslandtypen tezamen een aanzienlijke oppervlakte vormen, namelijk 4200 ha. Het precieze areaal grasland blijkt niet direct uit de tabel want er zit ook grasland in de kleinschalig natuurlijke eenheden en in overig terrein.

Boeren worden op diverse manieren ingeschakeld bij het beheer. De verschillende contractvormen en de bijbehorende oppervlakten staan vermeld in tabel 2. De totale oppervlakte van deze 'in gebruikgevingen' overtreft de totale

Tabel 1. Geplande subdoeltypen voor de periode 1995-2005 in Limburg - Oost-Brabant

Subdoeltypen	ha per 31-12-98
bos accent natuur	4726
heide	2997
verlandig	156
nat-vochtig schraalland	458
bloemrijk grasland	1594
open water	311
kleinschalige natuurlijke eenheid	3219
multifunctioneel bos	7085
akker	165
landschapselementen	677
overig grasland	1060
overig terrein	593