

Instrument voor particuliere financiering van landschap

Nieuw: Groengarantie

De waarde van een woonhuis wordt voor een groot deel bepaald door de locatie. Toch laten huiseigenaren en projectontwikkelaars het vaak aan het toeval over wat er met de omgeving van een huis gebeurt. Binnenkort hoeft dat niet meer. Met Groengarantie – ook wel Uitzichtgarantie genoemd – is namelijk invloed uit te oefenen op het uitzicht van een pand. Adviesbureau Wing ontwikkelde dit instrument; de sectie commercieel vastgoed tekende voor de juridische onderbouwing. Hiermee stelde de sectie een geheel nieuw notarieel product samen, op basis van bestaande juridische instrumenten.

In Nederland vallen traditionele economische dragers weg en worden mensen aangespoord om meer eigen verantwoordelijkheid te nemen. In dat licht is Groengarantie ontstaan, een contractuele afspraak tussen twee of meerdere partijen over het verbeteren of het behoud van het uitzicht. Harm Luisman, projectleider van Wing: "Omdat particulieren baat hebben bij een groen uitzicht, zochten we naar een manier waarop zij dit zelf kunnen regelen in plaats van dat de overheid dit doet. In opdracht van Innovatie-Netwerk, Nationaal Groenfonds en de regio Food Valley hebben we toen Groengarantie ontwikkeld. Al snel bleek hoe divers Groengarantie kan zijn. In het ene geval wil een projectontwikkelaar het mooie uitzicht van een nieuwbouwwijk behouden, in het andere willen bewoners nieuwe wandelpaden in de wijk aanleggen of een bestaand idyllisch weggetje behouden. Bij het uitwerken van deze casus liepen we al snel tegen de juridische invulling aan. Daarvoor hebben we aangeklopt bij de sectie commercieel onroerend goed van Dirkzwager."

duct te ontwikkelen. Je begeeft je buiten de gebaande paden en moet flink puzzelen om binnen de bestaande wetgeving een instrument te vinden waarmee je de verschillende belangen behartigt."

Bisseling: "De vraag die Wing ons voorlegde, is juridisch behoorlijk ingewikkeld. Bij Groengarantie denk je in eerste instantie aan projectontwikkelaars die de omgeving van een nieuwbouwwijk willen garanderen. Dat kan vrij eenvoudig vorm krijgen: de projectontwikkelaar 'koopt' de garantie van de wederpartij, vaak een agrariër of een stichting die een landschap beheert. Het bedrag dat de ontwikkelaar voor de garantie kwijt is, kan vervolgens onderdeel worden van de aankoopsom van het woonhuis. Maar je kunt je ook voorstellen dat bewonersverenigingen hun eigen verantwoordelijkheid nemen in het groenbeheer van hun wijk. Of dat agrariërs een stuk land dat nog weinig opbrengt, op deze manier willen financieren. Het kunnen dus hele kleinschalige projecten zijn, maar ook voor partijen als het Geldersch Landschap of Natuurmonumenten kan het een heel interessant instrument zijn. Daarnaast speelt natuurlijk de vraag: hoe leg je de garantie in de toekomst, bij opvolging, vast? Binnen de bestaande wetgeving waren er diverse juridische oplossingen voor Groengarantie denkbaar. Elke wettelijke bepaling heeft zijn eigen mogelijkheden, maar ook beperkingen. Uiteindelijk hebben we ons notarieel product gebaseerd op verschillende juridische instrumenten; erfdiensbaarheid, kwalitatieve verplichting of een kettingbeding. Het ligt aan het praktijkgeval welk instrument of welke samenstelling van instrumenten gehanteerd kan worden."

"Een mooi uitzicht behouden? Met Groengarantie is dat voortaan mogelijk." Ook in de toekomst, bij opvolging."

Flink puzzelen

Notaris Walter Jansen en kandidaat-notaris Anouk Bisseling hebben zich met plezier vastgebeten in het juridische kader van de Groengarantie. Jansen "Het is geweldig om een nieuw notarieel pro-

"We hebben nu een mozaïek samengesteld en dat is uitgekristalliseerd in drie bepalingen die de verschillende belangen zoveel mogelijk dienen. Maar je zult zien dat de praktijk nog vindingrijker is dan wij kunnen verzinnen," lacht Jansen.

Sociaal gezicht

Hoe zal de praktijk van Groengarantie eruit zien, welke partijen gaan er gebruik van maken en hoe vaak? Jansen: "Dat is natuurlijk de grote vraag. Kijk, de bestaande subsidies lopen terug, zowel voor landschapsbeheer als voor agrariërs. Het mooie van dit instrument is dat het bestaat bij de gratie van samenwerking. Het is een win-win situatie: de agrariër of landschapsbeheerder heeft extra inkomsten en de bewoner of projectontwikkelaar

heeft een langdurige garantie op een mooi uitzicht. Daarnaast heeft deze overeenkomst ook een sociaal gezicht. Het geeft mensen weer de mogelijkheid om samen te komen; of dat nou voor het vrijwillige onderhoud van groen is of tijdens een buurtbarbecue voor mensen die met Groengarantie een graasweide financieren. Omdat Groengarantie is gebaseerd op bestaande wetgeving, heeft het de potentie om heel groot te worden. Natuurlijk moet iedereen er wel eerst bekend mee raken, want onbekend maakt onbemind."

Website

Luisman: "We hebben Groengarantie begin december officieel gelanceerd en informeren het publiek via diverse media en de website

www.groengarantie.nl. De website is heel praktisch opgesteld, zodat geïnteresseerden zelf flink wat voorwerk kunnen doen. Ik geloof dat Groengarantie een grote vlucht kan nemen, maar dat wil niet zeggen dat het eenvoudig wordt. Mensen moeten toch in hun portemonnee tasten. Daarom willen we ze komend jaar duidelijk maken welke winst er valt te behalen en dat ze ook wat nieuws in hun eigen omgeving kunnen creëren. Uiteindelijk is de hamvraag: hoeveel heeft iemand ervoor over om meer zekerheid te krijgen over zijn omgeving of om deze zelfs nog mooier te maken?" ■

