

GRONDSTRATEGIE

Op 28 mei 2025 vond een ronde tafel plaats in het kader van het rekenkameronderzoek grondstrategie. Hiervoor waren diverse partijen uitgenodigd waaronder waterschappen, Staatsbosbeheer, bouwend Nederland, een publiek waterbedrijf, een netbeheerder, een groot landgoed, een universiteit, een adviesbureau, het ministerie van VROM en de provincies.

De samenwerking tussen de provincie en partners op gebied van grond verloopt nog niet optimaal. Diverse (overheids-) organisaties met publieke belangen hebben grond nodig.

Om concurrentie over grond te voorkomen, is het belangrijk dat er meer afstemming en samenwerking plaatsvindt. Het zou goed zijn om samen integraal naar een gebied te kijken en opgaven en instrumenten te combineren (aankoop en verkoop en ook planologische instrumenten).

De provincie gaat strikter dan nodig om met het Didam-arrest bij de verkoop van gronden. Er is ruimte om partners met publieke opgaven op gebied van bijvoorbeeld Natuur, Water en Energie, gronden onderhands aan te bieden.



Ronde tafel gesprek

Dit gaat goed

- Adresseren van de omvang van de opgave
- Regiodeals
- Transitiefonds landelijk gebied

Dit missen we

- Rekening houden met NUTS-infra bij programmering en planvorming woningbouw
- Omvang van totale opgave is niet helder
- Dat de provincie intern de rol van opdrachtgever en faciliteren van gemeenten met elkaar verbindt (met 1 mond spreken)
- Dat de provincie een keuze maakt in haar rolopvatting: stuurt zij als financier, grondbank (tijdelijk eigendom) of ontwikkelbedrijf? En dat de provincie deze keuze strategisch/anticiperend maakt.
- Stedelijke herverkaveling
- Afdwingbare termijnen in de omgevingswet
- Ondersteuning bij milieuvervuiling
- Wervend VAB-beleid (bijv boerderijtjeswoningen of erfdeken)
- Versnelling van politieke processen i.c.m. vergunningsprocessen
- Betere samenwerking tussen provincie en gemeente



Kansen voor de provincie

- Voorrangspositie toewijzen NUTS op bedrijventerreinen
- Woondeal met private partijen
- Versnellen doorlooptijd vergunningverlening
- Projectbesluiten (PIP) om besluitvorming uit de waan vd dag en wisselende politieke voorkeur te krijgen
- Betrekken private partijen
- Samenwerking Rijk/provincie en andere (semi-)overheden
- Stimuleer gemeenten om voorkeursrecht te vestigen, stel kennis en capaciteit beschikbaar
- Bepaal welke gebiedsontwikkelingen cruciaal zijn voor de woningbouwdoelstellingen en formeer samen met de gemeente een grondstrategie
- Actief grondbeleid is niet noodzakelijk voor woningbouw, maar een strategische grondstrategie wel! Help gemeenten met het organiseren van doorzettingsmacht.

Wat gaat er goed, mist er en kan er beter bij (uitvoering van het) grondbeleid van de provincie) op Stedelijk gebied?



In het stedelijk gebied is de woningbouw-opgave helder. Tegelijk is niet helder wat de totale opgave is: hoeveel grond is nodig en wanneer?



Men mist een duidelijke rolopvatting van de provincie; is de rol van de provincie die van financier, grondbank (tijdelijk eigendom van grond) of wordt er gekozen om opgaven te beleggen bij een ontwikkelbedrijf?



Werk goed samen met andere overheden om:

- publieke belangen te borgen (zoals aanleg en ruimte voor NUTS-infra en bedrijven)
- gemeenten te ondersteunen met capaciteit en kennis voor woningbouw (en inzet van voorkeursrecht te stimuleren)



Denk ook aan samenwerking met private partijen samen, bijvoorbeeld door samen een woondeal te sluiten.



Bepaal welke gebiedsontwikkelingen cruciaal zijn voor de woningbouwdoelstellingen. Ontwikkel samen met gemeenten een grondstrategie en organiseer doorzettingsmacht. Actief grondbeleid is daarvoor niet persé nodig, maar een 'strategische grondstrategie' wel!



Versnel politieke processen en vergunningsprocessen, bijv. door deze deels parallel te laten lopen.



Intern zou de provincie de rol van opdrachtgever en het faciliteren van gemeenten beter met elkaar moeten verbinden, waardoor duidelijkheid voor de buitenwereld ontstaat.

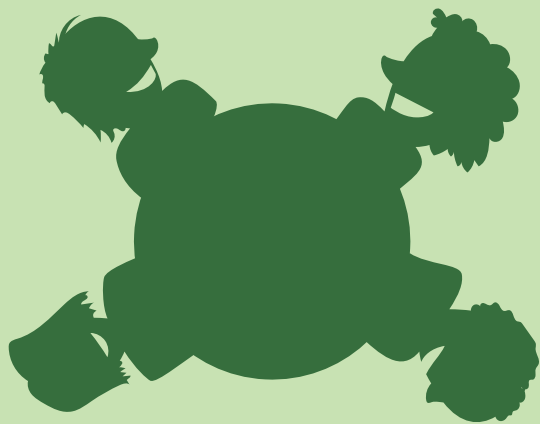


Stel projectbesluiten vast, om zo besluitvorming uit de waan van de dag te trekken.





Ronde tafel gesprek



Dit gaat goed!

- Er zijn al goede instrumenten voor het verwerven van gronden (bv. Anticiperend Grondfonds)
- Overijssels Anticiperend Grond Fonds goed instrument
- Onderling overleg tussen provincie (Gelderland) en waterschap m.b.t. aankopen. Korte lijntjes.
- Inzet revolving Fund bij kavelruil > regie gebied + bredere inzet voor gebiedsprocessen van onderaf
- Ogen en oren in het veld, aanloopbudget, prijsopdrijvende werking valt mee, transitiefonds landelijk gebied in opzet

Dit missen we!

- Een breder inzetbare grondbank, breng een organisatievorm als een BBL/Prolander terug, wees vanuit provincie flexibel om gronden over te dragen aan mede overheden (desnoods met aanpassing beleid)
- Overdragen/verkoop van percelen. Makkelijker overdragen naar overheidspartijen, kavelruilinstrument provincie die hierin de lead neemt, DLG/BBL
- Gezien worden als bijdrager van eigen opgave
- Goede samenwerking tussen overheden en publieke partijen, regie/scheidsrechter op vraagstukken welk belang prevaleert
- Onafhankelijke kavelruilorganisatie, coördinatie op regie grondaankopen in provincie om concurrentie tegen te gaan
- Vertrouwen bij grondeigenaren in provincie
- Flexibiliteit in aan-/verkoop, samenwerking met mede-overheden en andere gebiedspartijen. Nieuwe grondcoalitie.
- Afstemming, PPS, zakelijke rechten voor groenblauwe diensten

Kansen voor de provincie

- Breng partijen bij elkaar om doelen te delen
- Grondteam voor verschillende gebiedsprocessen in het leven roepen, meer overleg tussen partners, provincie meer betrokken en hierin de lead nemen
- Doorvertaling van provinciale doelstellingen (energietransitie) in grondbeleid, afdwingen dat gemeenten benodigde infrastructuur meenemen in uitbreidingslocaties
- Brede toepassing Anticiperend Grondfonds zowel qua financiering als benadering
- Samenwerking tussen (overheids)partijen om doelen te realiseren, ondanks arrest van Didam wel mogelijkheden om 1-op-1 grond te verkopen om doelen te realiseren van overheidspartijen
- (tijdelijk) beheer, beste prijs of beste bod, bij stedelijk eigendom
- Stel aangekochte grond beschikbaar aan gebiedsprocessen, creëer een PPS-organisatie voor grond, financier vanuit fonds landelijk gebied

Wat gaat er goed, mist er en kan er beter bij (uitvoering van het) grondbeleid van de provincie) op **Landelijk gebied?**



Rekenkamer
OOST-NEDERLAND



Behalve de provincie zijn er in het landelijk gebied veel meer organisaties met diverse doelen en belangen, waarvoor grond nodig is.



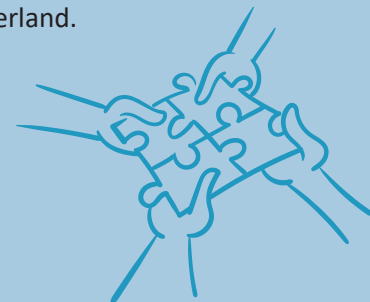
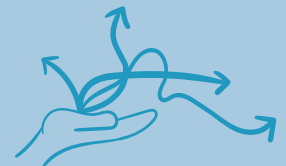
Er zijn al goede instrumenten op het gebied van grond, waarbij het Anticiperend Grondfonds en Revolving Fund voor kavelruil (beiden Overijssel) als voorbeelden werd genoemd. Voor deze instrumenten werden een bredere toepassing als verbeterpunt genoemd.



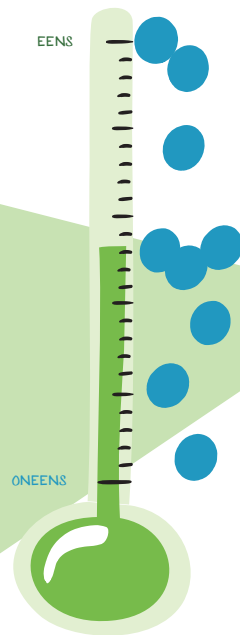
De provincie gaat strikter dan noodzakelijk om met het Didam-arrest. Er zijn mogelijkheden om hier flexibeler mee om te gaan en grond onderhands te verkopen aan overheidsorganisaties en nutsbedrijven, zodat zij hun (ook) publieke doelen kunnen bereiken. Gebruik als provincie de ruimte die er is en durf de rek op te zoeken!



Er zou meer samenwerking, afstemming, overleg en coördinatie moeten plaatsvinden. Een onafhankelijke organisatie wordt daarbij gemist. Hierbij werd gerefereerd aan wat voorheen DLG/BBL was of wat Prolander doet in Noord-Nederland.



Stellingen



"De provincie moet faciliteren met het grondbeleid en het initiatief bij anderen laten"



Rekenkamer
OOST-NEDERLAND

Als andere partijen initiatieven nemen moet provincie dit adequaat faciliteren.

Informeer mede-overheidsorganisaties bij verkoop van gronden die mogelijk geschikt zijn om gezamenlijke opgaven te organiseren.

Als goed voorbeeld wordt de provincie Zeeland genoemd met het 'Bureau Kavelruil'.



"De provincie moet pro-actief strategische grondposities innemen"

Behoefte aan een visie op ruimte, waar verschillende doelen gerealiseerd kunnen worden. Het innemen van strategische grondposities moet deze doelen dienen en kan ook voorkomen dat andere partijen de grond innemen.

Af stemmen met andere publieke organisaties (wie koopt wat aan) om concurrentie en prijsopdrijvend effect te voorkomen.

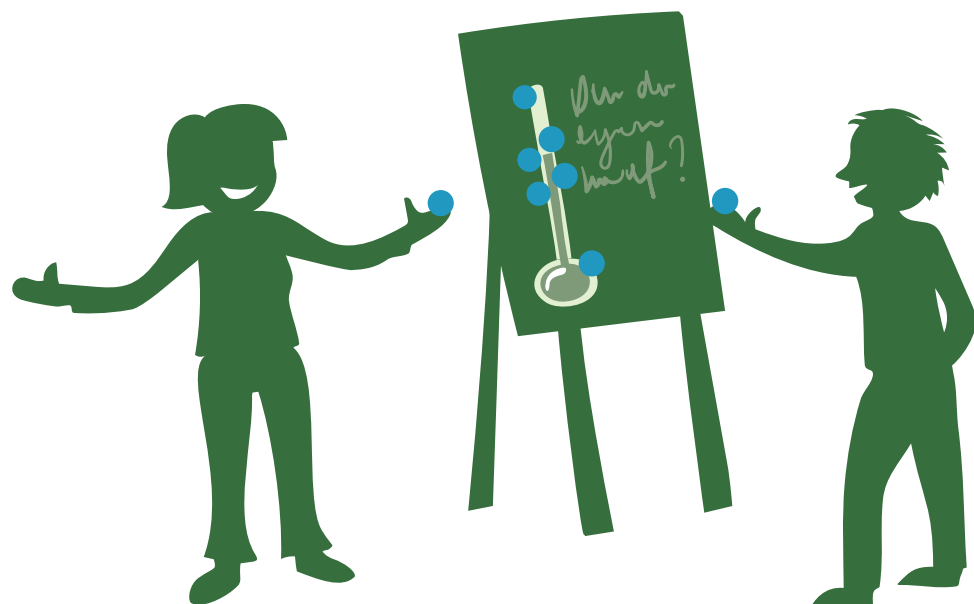


"De provincie moet meer gebruik maken van dwingend instrumentarium"

Toepassing bij het realiseren van (energie) infrastructuur en als het nodig is om processen te versnellen en/of doelen op tijd te realiseren.

Als laatste redmiddel, alleen als minnelijk verwerven niet lukt.

Een alternatief is de inzet van landinrichting als instrument.



Boodschappen van partners

Het is belangrijk om de discussie te voeren over wat de rol van de provincie/overheid moet zijn, inclusief de activiteit op de grondmarkt (ontwikkelbedrijf of financier, tijdelijk eigendom verwerven).

TU Delft doet voor het Rijk onderzoek naar de plannen voor een landelijke, integrale grondbank.

Er ontbreken Gasunie-afspraken, geen marktconformiteit van leidingboeren naar de markt. Het zou helpen als dat opgepakt wordt.

Het zou goed zijn om het gehele kavelruil instrument weer toe te passen. En dat de provincie voordat zij grond openbaar verkoopt eerst met directe partners bespreekt of zij die grond nodig hebben. Het Didam-arrest geeft daar ruimte voor.

Het zou goed zijn als er vanuit provinciaal grondbeleid meer rekening gehouden wordt met het landschapsmodel. Om diverse functies te verweven: wonen/werken, natuur etc.

Afspraken met de provincie over grondverwerving verlopen moeizaam. De provincie zou bij verkoop grond kunnen gunnen aan partners met publieke doelen die deze grond nodig hebben.

Opgaven rondom woningbouw en bedrijventerrein gaat ook stagneren als de opgave rondom (drink)water stagneert.

De provincies kunnen hun bestaande instrumentarium nog beter inzetten. Het Revolving Fund kavelruil is voor projecten heel handig, het is gekoppeld aan het project en men heeft zelf regie voor het gebied. Maar de koploperprojecten kunnen daar geen gebruik van maken. Het is beleidsmatig niet afgehecht. Dat kan verbeterd worden.

Belangrijke vraag bij grond is: wie bepaalt de volgorde en wie staat vooraan in de rij. Nu met de Omgevingswet wordt men voor onteigening ook afhankelijk van de overheid, dus ook op dat vlak is bestuurlijk commitment nodig om meters te kunnen maken.

Er worden geen PPS-constructies benut. Er kan daarmee actief gestuurd worden en gezamenlijk opgetrokken worden.

Het is belangrijk dat er meer verbinding tussen overheidsorganisaties komt. Er zijn grote opgaven binnen het landelijk gebied en die kunnen samen gerealiseerd worden. Meer combinaties leggen tussen natuur, water etc. Het is belangrijk om bij verkoop van grond te letten op de belangen van mede-overheden.

Provincies kunnen een grote rol spelen in de ondersteuning waar een gemeente te weinig capaciteit of kennis heeft. Voor een goede toepassing is kennis over allerlei instrumenten nodig, bijvoorbeeld onteigening, voorkeursrecht en anterieure overeenkomsten.

Er worden diverse privaatrechtelijke instrumenten niet benut; zakelijke rechten blijven op de balans staan in de kosten-baten structuur.

Voor een kleine gemeente kan grond(instrumentarium) ingewikkeld zijn of de risico's te groot zijn. De slagkracht van de provincie kan daarbij goed helpen. Zij kan helpen instrumentarium toe te passen.

In Oost-Nederland wordt een organisatie als BBL of Prolander gemist, die breder inzetbaar dan de provincie en onafhankelijk in het gebied bezig is. De samenwerking met de provincie rondom verkoop van gronden gaat stroef, andersom wordt de provincie wel gronden gegund.

We vinden de provincie op bestuurlijk niveau, echter afspraken over grondverwerving lopen moeizaam.

Er zou meer samenwerking tussen overheden en aan overheden gerelateerde organisaties moeten plaatsvinden.



Diverse (overheids-) organisaties met publieke belangen hebben grond nodig. Om concurrentie over grond te voorkomen, is het belangrijk dat er meer afstemming en samenwerking plaatsvindt.



De samenwerking met organisaties met publieke belangen wordt verder versterkt door samen integraal naar een gebied te kijken en opgaven en instrumenten te combineren (aankoop en verkoop en ook planologische instrumenten).



De provincies gaan strikter dan noodzakelijk om met het Didam-arrest bij de verkoop van haar gronden. Daardoor vissen mede-overheden en nutsbedrijven die grond nodig hebben voor publieke doelen (bv. op gebied van Natuur of Water) achter het net.



Instrumenten die meer of breder ingezet kunnen worden: kavelruil, vestigen zakelijke rechten, PPS-constructies en ruimtelijke ordening. Hierbij gaat het om inzet van instrumenten die passen bij de opgave en wat een gebied nodig heeft.



De slagkracht en kennis van provincies kan gemeenten helpen bij toepassing grondinstrumenten voor de woningbouwopgave.

