



# GRONDBANK

[www.NAJK.nl](http://www.NAJK.nl)

Discussiestuk 'Grondbank'

© NAJK november 2004

Roelien Ruiter

Meer informatie? Stuur dan een mailtje naar [post@najk.nl](mailto:post@najk.nl) of bel 030-2769869 of kijk op [www.najk.nl](http://www.najk.nl)!



## **INHOUD**

<b>VOORWOORD</b> .....	1
<b>INLEIDING</b> .....	2
<b>GRONDBANK</b> .....	3
Praktijkvoorbeelden .....	3
Effect van ontkoppeling.....	4
Duinboeren .....	4
<b>VERSCHILLENDE CONCEPTEN</b> .....	6
Effect van prijsdaling.....	6
<b>STELLINGEN</b> .....	9
<b>CONCEPTSTANDPUNTEN</b> .....	11
<b>INTERESSANTE SITES</b> .....	13
<b>BIJLAGEN</b> .....	15
I    Bodemgebruik in Nederland, 2000 .....	17
II   Het instrument Grondbank volgens LNV - Brief van Minister Veerman aan de voorzitter van de Tweede Kamer .....	18
III  Prijzen: Overzicht grondtransacties per regio januari t/m juni 2003 & Grondprijzen mediaan 2000, 2001, 2002 en eerste halfjaar 2003 .....	19
IV   Hoe wordt de grond in Nederland gebruikt? Het bodemgebruik in vierkante kilometers in de periode 1981-1996 & Artikel uit de AG pers 2001 .....	21
V    Voorbeeld glastuinbouw .....	22
VI   Persbericht VROM - Dekker: steviger grondbeleid voor gemeenten en provincies.....	24



## VOORWOORD

Het NAJK-bestuur besloot in maart van dit jaar om aandacht aan het onderwerp 'Grondbank' te besteden. Niet alleen om hierover veel standpunten in te willen nemen, maar veel meer ook om te laten zien dat 'Grondbank' voor sommigen een bruikbare en alternatieve methode is om op een betaalbare manier over grond te kunnen beschikken. Er gaat veel veranderen, de grondprijzen dalen en er komt steeds meer 'losse' landbouwgrond. Aan de andere kant blijft de verdeling van de Nederlandse (landbouw) gronden door de maatschappelijke veranderingen en behoefte aan grond onder druk staan.



De ruimte in Nederland wordt nog voor 60% door de agrarische sector gebruikt. Maar men ontdekt ook de waarde van ons boerenlandschap en hierdoor worden de claims op landbouwgronden groter. De agrarische sector vecht hard om de bedrijven rendabel te houden en tegelijkertijd het ideaalbeeld voor de burger te vast te houden. Er moet meer geproduceerd worden zonder dat er meer (betaalbare) land- en tuinbouwgrond beschikbaar komt. Efficiënt omgaan met grond vraagt veel aandacht en men moet constant zoeken naar manieren om zo goed mogelijk met de beschikbare gronden om te gaan. Ook is de sector op zoek naar alternatieve vormen van financiering.

'Grondbank', zoals besproken in dit stuk, is op sommige plaatsen een alternatief. Daarom willen we tijdens deze discussie een paar voorbeelden van de manier waarop het concept 'grondbank' in Nederland wordt gebruikt, laten zien.

Dit stuk is vastgesteld tijdens het NAJK-bestuur van november 2004. Tijdens het NAJK-bestuur van **januari 2005** zullen de standpunten over 'Grondbank' worden ingenomen.

Wil je dit onderwerp behandelen en ben je op zoek naar iemand die toelichting wil en kan geven, neem dan ook eens contact op met een van de leden van het dagelijks bestuur. Via de website [www.najk.nl](http://www.najk.nl) vind je hun directe e-mail adressen.

Heb je nog vragen of opmerkingen over dit thema, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Je kunt bellen of mailen met Roelien Ruiter: 030 2769864 / [ruijter@najk.nl](mailto:ruijter@najk.nl).

Aan dit stuk werkten mee:

Dirk Bruins  
Ruud den Boer  
Erik Smelt  
Christian van Bommel  
Paul Schram  
Nico van de Waart  
Joris Baecke  
Jehan Bouma  
Roelien Ruiter

© NAJK 2004

## INLEIDING

Intensivering, expansie, export, bedrijfsvergroting en productiestijging zijn de belangrijkste kenmerken van de Nederlandse Land- en Tuinbouw sinds de jaren vijftig. Ook de behoefte aan grond is toegenomen.

### **NVM Agrarisch Onroerend Goed: prijsdaling grondmarkt zet zich voort in 2003**

Nadat de daling van de grondprijzen de tweede helft van vorig jaar is ingezet, zijn deze in het eerste halfjaar van 2003 nog verder gaan dalen. In 2002 bedroeg de gemiddelde grondprijs nog 33.724 euro per hectare en in het afgelopen halfjaar was dit 28.411 euro per hectare: een daling van bijna 19 %. Hoewel de prijzen in de regio's variëren, is er duidelijk sprake van een landelijke tendens. De verwachting van NVM Agrarisch Onroerend Goed is dat de bodem in de grondprijzen nog niet is bereikt. De verschillende sectoren in de landbouw staan sterk onder druk en daarnaast is de grondbalans veranderd. Momenteel zijn gronden op de markt waarvoor überhaupt geen vraag en dus geen koper is. De markt is dus verschoven van een vraagmarkt naar een verkopersmarkt.

Dit bleek op 3 juli uit de perspresentatie van de halfjaarcijfers 2003

Maatschappelijk is er de laatste jaren veel veranderd. Het milieu, de natuur, het landschap en dierenwelzijn komen steeds hoger op de agenda te staan. De land- en tuinbouw zien zich steeds vaker geconfronteerd met de toenemende ruimtedruk en schaarste aan bruikbare grond. In 1996 werd nog 70% van de grond door de AG sector gebruikt, dat daalde snel naar 60% nu. Ruilverkaveling, reconstructie, en EHS (Ecologische Hoofd Structuur), bijna iedereen die in de agrarische sector onderneemt, heeft of krijgt ermee te maken. Vaak zorgt dit voor een nog verdere intensivering. Omdat de prijsverhoudingen van productiefactoren steeds scherper zullen worden, gaan schaalvergroting en sanering een grotere rol spelen. Dit wordt nog eens versterkt door de liberalisering en ontwikkelingen van technologie. De glastuinbouw en de veehouderij verschuiven nog meer richting een verdere industrialisering. Dit heeft gevolgen voor de toekomst van de agrarische bedrijven en ook voor het landschap en de landbouwgronden. Akkerbouwsectoren (met een lage

toegevoegde waarde per hectare) komen nog verder onder druk te staan. Veel bedrijven zullen zich op één product gaan specialiseren.

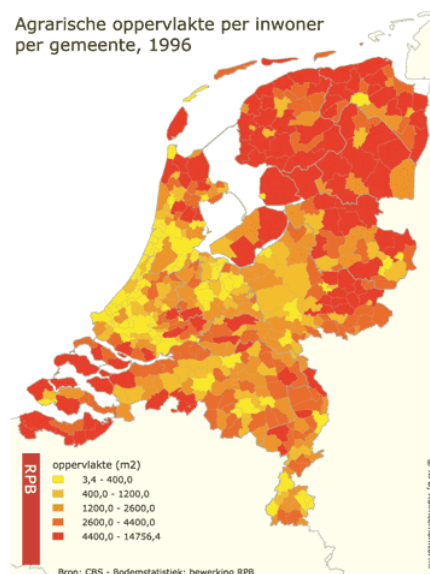
De grondgebonden veehouderij beslaat op dit moment zo'n 1,1 miljoen hectare.

Men verwacht dat dit met 2,5 tot 5% afneemt. Ook het aantal bedrijven wordt minder, maar de melkproductie blijft op hetzelfde niveau. LNV verwacht dat er in 2010 verschillende typen bedrijven naast elkaar zullen bestaan. De bedrijven zullen met hun bedrijfsvoering niet sterk afwijken van de manier waarop het nu gaat, maar ze zullen wel groter zijn, gemeten in aantal koeien en melkproductie.

Deze ontwikkelingen eisen alternatieve en soms creatieve oplossingen en de sector moet actief op zoek naar mogelijkheden om de beschikbare landbouwgronden zo goed (en goedkoop) mogelijk te kunnen gebruiken.

In verschillende gebieden wordt geëxperimenteerd met projecten die te maken hebben met 'Grondbank'. Dit concept is een alternatief dat in verschillende provincies en op landelijk niveau op verschillende manieren wordt ingezet.

Figuur: agrarisch oppervlak neemt af (1996)





## GRONDBANK

Wat verstaat men nu precies onder het begrip 'Grondbank'? Volgens de minister van LNV is het een instrument dat gebruikt kan worden als een soort pot waaruit de agrarische ondernemers kunnen putten. In de bijlage (blz. 18) vind je de complete brief die de minister in februari 2004 hierover schreef:

*Voorop wil ik stellen dat de term 'grondbank' niet eenduidig wordt gebruikt. Vaak wordt de term grondbank genoemd voor tijdelijke bezittingen die dienen ter uitruil. Het huidige bezit van het Bureau Beheer Landbouwgronden in landinrichtingsprojecten kan als zodanig worden gekenschetst. In feite is hier sprake van een grondpot. Een grondbank werkt anders. Hierbij gaat het om het aankopen van grond, waarna deze gronden al dan niet met gebruiksbeperkingen in pacht of erfpacht uitgegeven worden aan boeren.*

### Praktijkvoorbeelden

In principe zijn er dus verschillende soorten initiatieven met grondbank mogelijk. Op landelijk, maar ook op regionaal of provinciaal niveau.

In Overijssel (in de gemeente Tubbergen) is in samenwerking met de provincie, de gemeente, stichting Stimuland en de Rabobank een aantal jaren geleden een grondbank opgericht. De 'Stichting Grondbank Tubbergen'. De bedoeling van het project was om de grondmobiliteit te laten stijgen. In Tubbergen en omstreken werd men geconfronteerd met de schaalvergroting en met deze stichting wilde de grondmobiliteit in de regio vergroten.

In het begin moest de stichting goed oppassen, want het gevaar dat de grondbank prijsopdrijvend zou gaan werken, was aanwezig. In eerste instantie verliep het project niet helemaal op rolle-

tjes. De grondprijzen waren hoog en hierdoor was er weinig grond beschikbaar.

Gerrit Slagman (GLTO) stond aan het begin van dit project: *"Met behulp van de plaatselijke Rabobank is destijds de grondbank opgericht. Het was de bedoeling dat er veel mensen van zouden profiteren. Alleen in het begin was het zo dat als er in Tubbergen grond vrijkwam, ook de burgers en beleggers erbovenop doken. Nu is dat gelukkig wel veranderd er komt er meer beweging in de aan en verkoop in de regio."*

De stichting krijgt regelmatig grond aangeboden, maar het is alleen interessant als het om grond gaat die door kan worden geruild.

Gerard Groothuis is gebiedsmanager in de regio Tubbergen. Hij is coördinator van 'SPOT', de Stichting Plattelands Ontwikkeling Tubbergen, waar de stichting Grondbank onder valt: *"Tot nu toe heeft de Grondbank nog niet echt grond aangekocht, maar dat wil niet zeggen dat de grondbank helemaal niets doet. In principe is het zo dat de Rabobank kredietfaciliteiten verstrekt op het moment dat de Grondbank aankopen wil doen. Maar we kopen alleen aan als er zicht is op doorverkoop."*

Volgens Groothuis heeft de Grondbank wel een belangrijke functie en bemiddelt ze regelmatig in projectvorm bij ruilverkaveling. Zo is er onlangs een project afgesloten waarin 30 boeren deelnamen met ruilverkaveling. Tijdens die ruilverkaveling was er 1 ha land dat echt buiten het gebied viel waar het om draaide. Op dat moment besloot de Grondbank die ene ha te kopen om het project niet in gevaar te brengen. Na enig overleg kon het stuk land verkocht worden aan een agrariër die eigenaar was van het omringende land. Het principe van de Grondbank in Tubbergen is om stukken grond tijdelijk te parkeren, maar er moet wel zicht zijn op verkoop. De stichting wordt gesubsidieerd door de gemeente, maar maakt op zich nauwelijks kosten. Intussen heeft de provincie Overijssel aangegeven in het kader van de EHS in de toekomst geld

te willen steken in ruilverkaveling-projecten, dit biedt in ieder geval perspectief voor de toekomst, aldus Groothuis.

### Effect van ontkoppeling

Overigens ziet Groothuis straks met de ontkoppeling in aantocht de grondprijzen in de regio nog wel verder dalen: *"Met name in de regio Manderveen liggen veel versnipperde stukjes grond van verschillende eigenaren. Deze worden op dit moment gebruikt om maïs op te verbouwen. Vooral omdat de grond wat verder weg ligt van de boerderijen van de eigenaren. Als straks de ontkoppeling een feit is, kan het zo maar gebeuren dat deze gronden niet meer voor maïs worden gebruikt en dan zullen veel boeren besluiten om dit land te verkopen."*

De voorzitter van de Stichting Grondbank Tubbergen, de heer Oude Lansink meent dat de stichting goed functioneert: *"De doelstelling is duidelijk: mobiliteit van de grond verhogen. Veel mensen denken in eerste instantie dat het vreemd is dat de stichting nog nooit zelf grond heeft aangekocht. Maar dat is ook niet de bedoeling. De Rabobank heeft weliswaar gezorgd dat er faciliteiten beschikbaar zijn voor het geval dat dit zou moeten, maar je ziet dat met de juiste aanpak en bemiddeling dit nog niet nodig is geweest. De grondbank hier werkt als een katalysator voor wat betreft de grondmobiliteit in de regio."*

Op de vraag waar je op moet letten en welke zaken van belang zijn bij de oprichting van een concept als deze grondbank antwoordt de voorzitter: *"Het belangrijkste is dat je alle partijen in de regio bij elkaar brengt. Boeren, loonwerkers, overheden, natuurorganisaties, staatsbosbeheer, recreatie, kortom alle partijen die een belang kunnen hebben. Bovendien moeten de doelstellingen helder worden geformuleerd. Een goede voorbereiding zorgt voor het succes!"*

### Duinboeren

Ook in de regio Tilburg is men bezig met een concept van een Grondbank. Het overlegplatform Duinboeren heeft de basis hiervoor gelegd. Hier worden de agrariërs in het betreffende gebied op een actieve manier bij het project betrokken. De grondbank werkt zonder winstoogmerk. Het doel van de grondbank is om de gronden in het gebied, die eigendom zijn van bijvoorbeeld gemeenten en natuurorganisaties, in te zetten voor het realiseren van duurzame landbouw. Hiervoor is een puntensysteem bedacht op basis waarvan de grond onder de belangstellende boeren wordt verdeeld. Boeren krijgen punten als ze voldoen aan milieu of natuurprestaties. Des te meer punten, des te meer kans op toewijzing. Ook bemiddelt de grondbank tussen grondeigenaren en potentiële gebruikers.

Ze maken conceptpachtcontracten en controleren het naleven van de pachtvoorwaarden. Je kunt je voorstellen dat een dergelijk project de mobiliteit van de grond flink laat stijgen.

Om zoveel mogelijk grond te kunnen verdelen werkt men samen met Natuurmonumenten en gronden van de gemeenten. De gronden zijn telkens opnieuw voor 1 jaar beschikbaar. Wel streeft men ernaar om de percelen steeds weer aan dezelfde boeren te verpachten.

Maar je bent als agrariër niet zeker dat jouw grond beschikbaar blijft. Verder zijn er in het project van de Duinboeren veel voorwaarden voor duurzaam produceren opgenomen en je mag bijvoorbeeld geen kunstmest en bestrijdingsmiddelen gebruiken.

Ook hebben de eigenaren zo hun voorschriften, maar het is wel zo dat de pachtprijzen aangepast zijn aan de eventuele beperkende voorwaarden. Het voordeel voor de agrariërs is dat zij relatief goedkoop de beschikking over grond voor hun bedrijf kunnen krijgen en kunnen extensiveren. Andere voordelen die worden genoemd zijn de natuur en natuurbeheer. De Duinboeren zien de grondbank als een



krachtig instrument om duurzame en extensieve landbouw te stimuleren. Zij willen dan ook uitbreiding van dit project en hebben intussen een intentieverklaring afgesloten om een grondgebruikersbank voor Midden-Brabant en de regio Tilburg te realiseren.

**BIOLOGISCHE KETEN WEST RICHT GRONDBANK OP**

**Biologische Keten West (BKW) gaat in Noord- en Zuid-Holland een Grondbank oprichten. Met deze percelenpoule hoopt BKW de mobiliteit van bio-gronden te bevorderen. Ook moet het initiatief het areaal biologische grond vergroten.**

Het areaal biologische grond en de mogelijkheden voor uitruil zijn op dit moment te beperkt, constateert Bart van Rijs, projectmedewerker bij BKW: "Telers hebben op dit moment te weinig inzicht in de markt van huur en verhuur. Op een actuele vraag naar biologische producten, kunnen ze niet snel reageren. Ook omschakelaars en afzetpartijen vragen naar extra grond. De Grondbank kan daarbij helpen."

De kleinschaligheid van de biologische sector in Noord- en Zuid-Holland maakt het volgens Van Rijs moeilijk om percelen te ruilen of te huren: "Reguliere telers regelen zulke zaken met burens of bekenden in de omgeving. Biologische telers zitten verder van elkaar. Het is voor hen veel moeilijker om geschikte percelen te bemachtigen."

**Werving areaal**

Met het initiatief hoopt BKW niet alleen gronden uit de biologische landbouw te werven. Ook percelen die nog niet in gebruik zijn voor biologische land- of tuinbouw, heeft Van Rijs op het oog. De projectmedewerker denkt daarbij aan gronden van Staatsbosbeheer, Dienst Landelijk gebied (DLG) en Natuurmonumenten: "Wij gaan hen de komende maanden motiveren hun gronden aan de biologische landbouw ter beschikking te stellen."

BKW fungeert als een grondmakelaar. Echter, voor het bij elkaar brengen van partijen vraagt ze geen vergoeding: "Het gaat ons primair om het stimuleren van de biologische landbouw", zegt Van Rijs. "Als wij de mensen samen hebben gebracht, moeten ze onderling de prijs en de voorwaarden afspreken." De Grondbank wordt mede mogelijk gemaakt door de provincies Noord- en Zuid-Holland.

Biologische Keten West, 30/01/03

## VERSCHILLENDE CONCEPTEN

Overall in Nederland worden op verschillende manieren concepten voor Grondbank ontwikkeld. Meestal in samenwerking met anderen, organisaties, banken en gemeenten of de landelijke overheid. Vaak heeft het ook direct of indirect te maken met landinrichting en kavelruil.

Ook de beschreven concepten in dit stuk, werken op verschillende manieren.

Beiden dragen bij aan de beschikbaarheid en mobiliteit van in principe betaalbare landbouwgronden. Bij beide concepten zijn de agrariërs uit de streek vanaf het begin nauw betrokken bij de opzet en ontwikkeling van de grondbank.

In Tubbergen gaat het duidelijk om mobiliteit van grond (die wel van eigenaar wisselt), terwijl bij de Duinboeren veel meer sprake is van een tijdelijke grondruil tegen lage prijzen, maar onder strenge voorwaarden.

Het concept grondbank speelt dus op verschillende niveaus. Landelijk bij overheidsuitbreidingsplannen (zoals voor woningbouw of natuur). Hier zou de overheid een centrale rol kunnen hebben voor de domeingronden hebben (grond die de overheid aan boeren verpacht). Deze boerderijen worden nu op grote schaal verkocht aan zittende pachters. De vrijgekomen bedrijven zouden ook in een bestand kunnen worden geplaatst en aan de uitkoopboeren kunnen worden aangeboden. Deze krijgen dan betere boerderijen voor minder geld. En de overheid hoeft de domeingronden niet meer onder de marktwaarde te verkopen. Verder snijdt het de pas af voor wat betreft de projectontwikkelaars. Bij reconstructie kunnen boeren richting de domeinboerderijen worden uitgeplaatst.

Ook op regionaal niveau is er veel mogelijk. Er komt steeds meer 'los' land beschikbaar van stoppers.

Er is echter niet altijd de mogelijk om die grond te kopen, maar wel belangstelling voor de mogelijkheid om de grond te bewerken. Voor deze grond zou men een grondbank in het leven kunnen roepen,

beheerd door een rentmeester. Vraag en aanbod kunnen dan op effectieve wijze bij elkaar gebracht worden.

### GRONDPRIJZEN IN EERSTE HALFJAAR 2004 MET 5% GEDAALD

**De gerealiseerde (landbouw)grondprijzen zijn in vergelijking met 2003 het eerste halfjaar van 2004 met 5 procent gedaald tot 27.696 euro per hectare. In het eerste halfjaar van 2003 lag de gemiddelde prijs per hectare landbouwgrond nog iets onder het niveau van dit jaar (27.340 euro per hectare). In de eerste 6 maanden van 2004 zijn meer bedrijven verkocht.**

Volgens NVM Agrarisch Onroerend Goed is de huidige situatie toe te schrijven aan de economische teruggang en de verminderde vraag naar landbouwgrond. De factor ligging blijft een grote rol spelen bij de verkoop van grond. Courante gronden gaan nog snel van de hand. Minder goed gelegen gronden worden niet verkocht, maar vastgehouden. Men wacht op betere tijden.

### Effect van prijsdaling

Een ander effect dat volgens Groothuis van de Grondbank Tubbergen kan ontstaan, ligt in de rol en belangen van de banken. Op het moment dat de grondprijzen blijven dalen, zullen ook de zekerheden die de banken hebben, dalen. De banken zullen op termijn de daling van de grondprijzen niet toejuichen. Daarom ook buigen de banken zich op dit moment over alternatieve vormen van grondfinanciering.

Bovendien dreigt het gevaar dat er in delen van Nederland de landbouwgronden door het grote aantal 'stoppers' zo laag zal worden, dat de stoppers het besluit moeten nemen hun land niet te verkopen in afwachting van betere tijden. Maar het land bewerken is ook geen optie voor de stoppers. Hierdoor dreigt een verruwing van landbouwgronden.

In het Plattelands Ontwikkelings Plan en de voorwaarden voor Brusselse (POP)financiering, worden echter voorwaarden gesteld en moeten de overheden maatregelen nemen om dit soort verruwing tegen te gaan.

Om ook in de toekomst aan deze voorwaarden te blijven voldoen, moet het beleid ten aanzien van ruilverkaveling, landherinrichting en grondbanken helder zijn. Sommigen van de geïnterviewden opperen als optie om bijvoorbeeld de gelden van de commissie Koopmans structureel in te zetten voor concepten als grondbank. Maar ook een structurele POP financiering is een mogelijk alternatief.

(\* *Koopmansgelden: het Ministerie van LNV heeft een twee honderd miljoen Euro gereserveerd om te gebruiken voor extensivering van de Melkveehouderij*)

Volgens de brief van de minister aan de tweede kamer van 26 maart jl. (zie bijlage op blz. 18) heeft de minister opdracht gegeven een experiment met grondbank te starten. Deze uitvoering wordt gedaan op basis van een onderzoek naar het instrument 'publiek/private grondbank', dat gedaan werd door de commissie Koopmans. Hierbij wordt ook gekeken naar de effecten op extensivering. Verder wil hij inzicht krijgen in het draagvlak en wat het effect is op de agrarische grondprijzen.

Op basis van de resultaten wil de minister uiteindelijk een besluit nemen of hij het concept 'Grondbank' kan meenemen in het Meerjarenprogramma van de Agenda Vitaal Platteland.

Verschillende vormen van Grondbanken hebben we laten zien. Er zijn er veel meer. Als je dit stuk behandelt, kijk dan ook eens naar de initiatieven en voorbeelden in jouw regio. Misschien kun je zelfs een van de initiatiefnemers uitnodigen als spreker op het moment dat dit stuk wordt behandeld?

Om iedereen op weg te helpen in de discussie, hierna een aantal stellingen en standpunten. Verder ook een aantal websites waar je eventueel nog meer infor-

matie kunt vinden. In de bijlage een aantal brieven en overzichten van de meest actuele informatie.

Voor de rest: een pittige discussie en veel inzicht gewenst.

*Roelien Ruiter*

*Regisseur Belangenbehartiging NAJK*



## **STELLINGEN**

- Boeren moeten zich zelf actief gaan bezighouden met het oprichten van Grondbanken.
- Vrijgekomen landbouwgronden moeten bij wet worden ondergebracht in een daartoe bestemde landbouwpot.
- Bij een grondbank is het belangrijk dat er voorwaarden worden gesteld als duurzaam produceren en randvoorwaarden voor het milieu.
- Het moet te allen tijde worden voorkomen dat stoppers hun land noch verkopen, noch bewerken.
- LNV moet zelf de regie in handen houden bij de opzet van een landbouwgrondpot zoals de minister het beeld schetst.
- Grondbank is gunstig zowel voor de boer als voor de doelstellingen die Nederland moet behalen in de toekomst om te voldoen aan de eisen van Brussel. Zonder grondbank lopen we de kans dat de landbouwgrond verruwt.
- Bij bedrijfsovername moet je standaard de grond beschikbaar stellen aan de grondbank en daarna terugpachten om zo ruimte te krijgen voor rendement verhogende investeringen.





## **CONCEPTSTANDPUNTEN**

- De provinciale overheid moet een regie functie innemen om de beschikbare gronden zo goed mogelijk te verdelen.
- Voor het instellen van grondbanken moet een helder en structureel beleid komen, gefinancierd uit POP-gelden.
- Grondbanken en gelden moeten niet alleen exclusief ten behoeve van de extensivering worden ingezet, maar een instrument worden waar alle boeren en tuinders van kunnen profiteren.
- Indien een grondbank eisen en randvoorwaarden stelt ten aanzien van het milieu en duurzaam produceren, dan moet dit in de pachtprijs ook worden meegenomen.
- Het NAJK moet breed inzetten op steun voor de oprichting en ontwikkeling van grondbanken.
- Het NAJK moet actief op zoek naar participatie van derden, zoals beleggers en banken.
- Een boer die zijn land niet bewerkt, moet verkopen of verpachten.



## INTERESSANTE SITES

[http://www.lei.dlo.nl/publicaties/PDF/2000/4\\_xxx/4\\_00\\_05.pdf](http://www.lei.dlo.nl/publicaties/PDF/2000/4_xxx/4_00_05.pdf)

<http://www.vwo-campus.net/dossier/77>

<http://www.duinboeren.nl/>

<http://www.alterra.wur.nl/Internet/////Modules/pub/PDFFiles/Alterraraapporten/AlterraRapport279.pdf>

[http://www9.minlnv.nl/servlet/page?\\_pageid=553&\\_dad=portal30&\\_schema=PORTAL30&\\_item\\_id=75388](http://www9.minlnv.nl/servlet/page?_pageid=553&_dad=portal30&_schema=PORTAL30&_item_id=75388)

[http://www9.minlnv.nl/servlet/page?\\_pageid=106&\\_dad=portal30&\\_schema=PORTAL30&\\_item\\_id=81339](http://www9.minlnv.nl/servlet/page?_pageid=106&_dad=portal30&_schema=PORTAL30&_item_id=81339)

<http://almanak.overheid.nl/WPSServlet?action=document&id=54537>



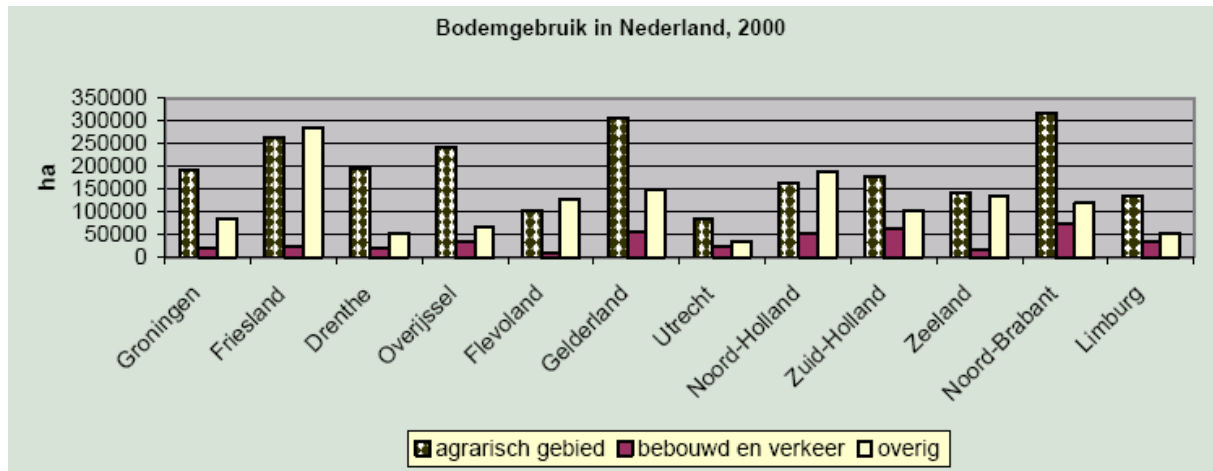
## **BIJLAGEN**

- I Bodemgebruik in Nederland, 2000
- II Het instrument Grondbank volgens LNV -  
Brief van Minister Veerman aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
- III Prijzen: Overzicht grondtransacties per regio januari t/m juni 2003 &  
Grondprijzen mediaan 2000, 2001, 2002 en eerste halfjaar 2003
- IV Hoe wordt de grond in Nederland gebruikt? Het bodemgebruik in vierkante kilometers in de  
periode 1981-1996 & Artikel uit de AG pers 2001
- V Voorbeeld glastuinbouw
- VI Persbericht VROM - Dekker: steviger grondbeleid voor gemeenten en provincies





Bijlage I



## Bijlage II

### Het instrument Grondbank volgens LNV

De Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

*ons kenmerk:* DP. 2004/243

*datum:* 26-03-2004

*onderwerp:* Grondbank TRC 2004/2294

Geachte Voorzitter,

Conform mijn toezegging tijdens het Algemeen Overleg Veenkoloniën op 16 februari jl. doe ik u hierbij nadere informatie toekomen over het instrument grondbank.

Voorop wil ik stellen dat de term 'grondbank' niet eenduidig wordt gebruikt. Vaak wordt de term grondbank genoemd voor tijdelijke bezittingen die dienen ter uitrui. Het huidige bezit van het Bureau Beheer Landbouwgronden in landinrichtingsprojecten kan als zodanig worden gekenschetst. In feite is hier sprake van een grondpot. Een grondbank werkt anders. Hierbij gaat het om het aankopen van grond, waarna deze gronden al dan niet met gebruiksbeperkingen in pacht of erfpacht uitgegeven worden aan boeren.

Voor mij was het rapport van de Commissie Herstructurering Melkveehouderij (Commissie Koopmans) over de extensivering van de grondgebonden melkveehouderij aanleiding om onderzoek te laten verrichten naar de mogelijke (nieuwe) betekenis van het instrument grondbank. Hieruit kwam naar voren dat een grondbank het mogelijk kan maken om zowel overheidsdoelstellingen op het gebied van de extensivering (beter) te kunnen bereiken, als agrariërs in staat te stellen duurzaam te kunnen ondernemen. Er zou daarbij ingezet moeten worden op een publiek-private grondbank. Aanbevolen werd één of meer experimenten te verrichten om ervaring op te doen en zicht te krijgen op draagvlak en eventuele effecten op de agrarische grondprijs.

Op grond van de uitkomsten van bovengenoemd onderzoek en de drie zogenoemde Koopmansprojecten Notter, 't Klooster en Asten heb ik opdracht gegeven tot de verdere operationalisering van een publiek-private grondbank. In eerste instantie richt ik mij daarbij op de extensivering van de melkveehouderij. Op grond van de uitkomsten zal ik mij nog beraden over een eventueel bredere inzet van het instrument.

Uiterlijk najaar 2004 hoop ik te kunnen beschikken over voldoende resultaten, opdat ik in het kader van het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland een besluit kan nemen over de implementatie van het instrument grondbank.

De minister van Landbouw, Natuur  
en Voedselkwaliteit,

dr. C.P. Veerman

## Bijlage III

### Prijzen

#### Overzicht grondtransacties per regio januari t/m juni 2003

Pachtnormregio's	Bouwland aantal ha	Grondprijzen mediaan per ha.	Grasland aantal ha	Grondprijzen mediaan per ha.
1. Bouwhoek en Hogeland				
2. Veenkolonien en Oldtambt	103	21.753	18	
3a. Noordelijk weidegebied	2		67	19.076
3b. Weidegebied Overijssel				
4a. Oostelijk veehouderijgebied	36	33.000	27	28.361
4b. Zuidelijk zandgebied (Drenthe)	26		3	
4c. Zuidelijk zandgebied (Overijssel)				
5. Centraal veehouderijgebied	4		17	29.500
6. IJsselmeerpolders				
7a. Westelijk Holland, Noord-Holland	3		36	
7b. Westelijk Holland, Zuid-Holland				
8. Waterland en Droogmakerijen			6	
9. Hollands/Utrechts weidegebied			11	31.847
10. Rivierengebied				
11a. Zuidwestelijk akkerbouwgebied in Zeeland	9			
11b. Zuidwestelijk akkerbouwgebied in Zuid-Holland	20		15	
12. Zuidwest Brabant	2			
13a. Zuidelijk veehouderijgebied	30	40.000	2	
13b. Noord-Limburg				
14. Zuid-Limburg				
<b>Nederland totaal gewogen</b>	<b>236</b>	<b>29.506</b>	<b>201</b>	<b>24.798</b>

Bron: NVM Agrarisch Onroerend Goed

(Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op het aantal door de NVM-AOG makelaars gerealiseerde transacties met voortgezette agrarische bestemming)

Grondprijzen mediaan 2000, 2001, 2002 en eerste halfjaar 2003

	Bouwland				Grasland			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
Bouwhoek en Hogeland	37.437	*	*	*	31084	*	*	*
Veenkoloniën en Oldambt	26.660	27.227	24.453	21.753	22.859	*	23.596	*
Noordelijk weidegebied	38.571	32.870	26.000	*	30.426	27.227	25.000	19.076
Weidegebied Overijssel	38.581	*	27.643	*	40.840	*	41.650	*
Oostelijk veehouderijgebied	41.637	34.550	43.142	33.000	35.168	36.302	43.374	28.361
Zuidelijk zandgebied (Drenthe)	*	*	*	*	23.823	*	*	*
Zuidelijk zandgebied (Overijssel.)	*	*	42.000	*	37.437	*	*	*
Centraal veehouderijgebied	41.294	40.840	*	*	36.302	36.302	37.000	29.500
Ijsselmeerpolders	*	*	*	*	*	35.735	*	*
Westelijk Holland, NH	40.840	*	*	*	35.587	*	27.227	*
Westelijk Holland, ZH	*	*	*	*	31.765	*	*	*
Waterland en Droogmakerijen	22.498	*	35.000	*	17.470	*	*	*
Hollands /Utrechts weidegebied	*	*	*	*	45.378	45.378	41.650	31.847
Rivierengebied	34.034	*	*	*	44.470	*	*	*
ZW – akkerbouw	31.765	31.765	30.500	*	*	*	*	*
Gebied Zeeland								
ZW – akkerbouw	38.571	*	23.000	*	38.118	*	*	*
Gebied ZH								
Zuidwest –Brabant	54.454	*	38.570	*	48.781	*	*	*
Zuidelijk veehouderijgebied	45.378	46.568	40.800	40.000	49.916	*	*	*
Noord – Limburg	27.227	38.062	*	*	*	*	39.706	*
Zuid – Limburg	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>Nederland totaal</b>	<b>34.487</b>	<b>32.672</b>	<b>31.937</b>	<b>29.506</b>	<b>35.394</b>	<b>36.529</b>	<b>35.474</b>	<b>24.798</b>

## Bijlage IV

### Hoe wordt de grond in Nederland gebruikt?

#### Het bodemgebruik in vierkante kilometers in Nederland in de periode 1981-1996:

	1981	1985	1989	1993	1996
1.Landbouwgrond	24133	23974	23991	23755	23508
2.Bossen	2955	3003	3098	3108	3233
3.Bebouwde grond	2836	2950	2970	3093	3201
4.Verkeer	1289	1328	1306	1331	1340
5.Recreatie	710	782	761	809	827
6.Natuurterrein	1560	1497	1407	1409	1379
7.Overige gronden w.o.bouwterreinen	445 326	387 254	349 215	347 237	385 235
8.Water	3376	3414	5977	7148	7653
9.Totaal land	33929	33920	33881	33880	33873
10.Totaal	37305	37334	39858	41028	41526
Landbouwgrond t.o.v. Totaal land	71,1%	70,7%	70,8%	70,1%	69,4%

Bron: het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS 1999)

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat in 1996 nog bijna 70% van het landoppervlak van Nederland een agrarische bestemming heeft.

### Artikel uit de AG pers 2001

#### Tuinbouwgrond Bommelerwaard naar Bureau Beheer Landbouwgronden

In de Bommelerwaard is de ontwikkeling van twee glastuinbouwgebieden bevroren door minister Pronk. De bevroren gebieden hebben een glastuinbouwbestemming. Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) koopt in die gebieden nu landbouwgrond aan.

De Land en Tuinbouw Organisatie Glastuinbouw (LTO) heeft in een brief aan minister Pronk om opheldering gevraagd. Tuinbouw voorman Hoogvorst meent dat tuinders zelf moeten weten aan wie ze hun grond verkopen, maar dat die beslissing niet voort mag komen uit angst op belemmering van uitbreiding in de toekomst.

Bloemisterij 07/09/01

## Bijlage V

### Voorbeeld Glastuinbouw

Kennis, deskundigheid en financiën

Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland is in juli 2001 opgericht als een stimuleringsinstrument bij herstructurering. De bedrijfsdoelstelling luidt:

**"Het vergroten van de mobiliteit van de glastuinders en het leveren van een bijdrage aan een versnelde en duurzame inrichting van nieuwe en bestaande glastuinbouwgebieden."**

De vier deelnemende partijen in SGN zijn:

- LTO Nederland (Land- en Tuinbouworganisatie Nederland)
- O.P.P. (Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke sector) bv, een 100% dochter van Bank Nederlandse Gemeenten
- Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij
- Productschap Tuinbouw

Samen staan zij garant voor de noodzakelijke kennis, deskundigheid en financiën. OPP en LTO vormen de Beheer BV; samen zijn zij verantwoordelijk voor de dagelijkse zaken.

Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland CV	
<b>Stille Vennoten</b> LNV PT OPP	<b>Beheer BV</b> LTO Nederland OPP

*Twee parttime directeuren*

LTO en OPP leveren beiden een parttime-directeur voor SGN. Dit zijn Niels Lameijer (LTO) en Frank Overing (OPP). Lameijer is beleidsmedewerker herstructurering bij de LTO. Vanuit die functie kent hij de tuinbouwsector, de regionale ontwikkelingen en de problematiek rond de herinrichting van de glastuinbouwgebieden als geen ander. Hij heeft bij SGN dan ook de functie van directeur informatie, beleid en sectorbelangen. Overing is planmanager bij OPP. OPP is een instantie die overheden helpt bij publiekprivate ontwikkelingen als industrieterrainen, vakantieparken maar ook bijvoorbeeld de reconstructie van het Westland en de ontwikkeling van de Overbuurtspolder in Bleiswijk. Vanuit zijn kennis en ervaring is Overing de expert op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Als financieel directeur brengt hij tevens het financiële inzicht in.

### Herstructurering als middel

Herstructurering is voor SGN geen doel op zich. Herstructurering is een middel om de tuinbouw nieuw leven in te blazen. Een manier om een toekomst met perspectief te creëren. Vooral de oudere glastuinbouwgebieden zijn te kleinschalig van opzet. Daardoor zijn de tuinders in deze gebieden vaak niet goed in staat om aan de huidige en toekomstige eisen te voldoen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, milieubelasting en energiegebruik.

Schaalvergroting is een vereiste, de beschikbare ruimte hiervoor is echter beperkt. In bestaande gebieden zal dus samenvoeging en herinrichting moeten plaatsvinden. Maar ook het vormen van nieuwe glastuinbouwclusters in gebieden met meer ruimte en toekomstperspectief, biedt een oplossing. In herstructureringsgebieden - nieuwe of bestaande - verrijzen grootschalige, moderne bedrijven met toekomstmogelijkheden.



## **SGN; de helpende hand bij herstructurering**

De Nederlandse tuinbouw moet ook in de toekomst concurrerend blijven. Dat kan alleen als bestaande en nieuwe tuinbouwgebieden duurzaam, grootschalig en modern worden ingericht. Herstructurering is dus een noodzaak. Door herstructurering ontstaan levensvatbare gebieden, ingericht en toegerust voor een duurzame manier van tuinbouw. Dat biedt toekomstperspectief.

Herstructurering is een ingrijpend en complex proces. Het is een proces van passen en meten in bedrijvenclusters. Het is schuiven met eigendommen en emoties. In dat proces lopen tuinders op tegen bestemmingsplannen, planontwikkelaars, financiële aspecten en plannen van naburige tuinders. Zij staan er echter niet alleen voor. Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland staat groepen tuinders terzijde bij processen van herinrichting. Deskundig en onafhankelijk. SGN is een no-nonsense bedrijf met grote betrokkenheid bij de tuinders en hun toekomst. De kerneigenschappen van SGN zijn:

- maatschappelijke betrokkenheid;
- zakelijke onafhankelijkheid;
- financiële daadkracht;
- inbreng en ervaring van vier organisaties.

Deze vormen ook de kracht van SGN. Het is een solide bedrijf dat rolbepalend kan zijn in omvangrijke en complexe herstructureringsgebieden.

[www.goedgestructureerd.nl](http://www.goedgestructureerd.nl)

## Bijlage VI

# Persbericht

25 november 2004

### **Dekker: steviger grondbeleid voor gemeenten en provincies**

**Provincies en gemeenten krijgen nieuwe instrumenten voor de uitvoering van de Nota Ruimte. Het gaat om vernieuwd grondbeleid in aanvulling op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dat staat in een brief minister Dekker over de stevigere mogelijkheden voor grondbeleid voor de decentrale overheden, die vandaag naar de Tweede Kamer is verstuurd.**

Minister Dekker vindt een stevig grondbeleid noodzakelijk omdat met de Nota Ruimte provincies en gemeenten meer taken krijgen. Daar horen ook instrumenten bij voor de uitvoering van de Nota Ruimte. De beschikking en zeggenschap over grond is hierbij vaak een cruciale factor. Dekker biedt deze sturingsmogelijkheden met de nieuwe Wro in combinatie met nieuwe instrumenten voor het grondbeleid.

#### **Regionaal niveau**

De minister kiest nu voor versterking van de mogelijkheden voor grondbeleid op regionaal niveau. Dit is belangrijk omdat in een gebied meerdere ruimtelijke functies in samenhang ontwikkeld moeten worden: wonen, werken, recreëren, natuur, water, landschap. De inrichting en ontwikkeling van grotere gebieden vergt een sterke rol van provincies en dus nieuwe instrumenten voor het voeren van grondbeleid op regionaal niveau. Met de Nota Ruimte kondigt het rijk aan dat provincies meer mogelijkheden krijgen om gronden in handen te krijgen (voorkeursrecht, onteigening). Aanvullend hierop kiest Dekker nu ook voor het mogelijk maken van kostenverhaal en verevening op regionaal schaalniveau. Waar gemeenten afspraken kunnen maken met projectontwikkelaars (Grondexploitatiewet), kunnen provincies afspraken maken met andere overheden en marktpartijen over samenwerking en verdeling van de kosten bij de inrichting van grotere gebieden. Deze afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over het aanwenden van een deel van de opbrengst van woningbouwlocaties voor het realiseren van natuur- en recreatievoorzieningen in hetzelfde gebied. Om dit mogelijk te maken stelt de minister voor om het maken van financiële afspraken over planologische wijzigingen een duidelijke wettelijke basis te geven en om ook provincies de mogelijkheid te geven om de Grondexploitatiewet toe te passen.

#### **Gemeentelijk grondbeleid**

De mogelijkheden voor gemeentelijk grondbeleid worden versterkt met de Grondexploitatiewet. Deze wet bevordert de samenwerking tussen een gemeente en een projectontwikkelaar in situaties waarin de grond in handen is van de private partij. De Grondexploitatiewet biedt een duidelijke basis voor het maken van afspraken tussen gemeenten en projectontwikkelaars over samenwerking, de inrichting van de betreffende locatie en de verdeling van de kosten die gemaakt moeten worden. Vrijwillige samenwerking blijft voorop staan. Indien een private partij een woningbouwplan wil

ontwikkelen maar de noodzakelijke met het plan samenhangende publieke voorzieningen niet wil mee financieren, dan kan de gemeente deze 'kosten verhalen'. De duidelijkheid die de Grondexploitatiewet biedt over de voorwaarden die een gemeente kan stellen en de kosten die verhaald kunnen worden bevordert een snelle ontwikkeling van lokale ruimtelijke plannen. Een maand geleden stemde het kabinet in met het wetsvoorstel voor de Grondexploitatiewet. Het wetsvoorstel is voor advies naar de Raad van State gestuurd.

### **Rijksgronden**

Het Rijk wil haar grondbezit actiever en integraler beheren. Daarmee wordt gebiedsontwikkeling ondersteund en wordt de opbrengst van rijksgrond die het rijk aan projecten van provincies en gemeenten bijdraagt geoptimaliseerd. De betrokken departementen werken die nieuwe aanpak uit. Het kabinet streeft ernaar om in de eerste helft van 2005 nadere voorstellen te doen.

### **Overige maatregelen**

De nieuwe instrumenten voor grondbeleid borduren voort op de nieuwe Wro. Deze vergroot de slagkracht van gemeenten en provincies bij de uitvoering van ruimtelijk beleid. Het wetsvoorstel is mei 2003 naar de Tweede Kamer gestuurd. Daarna heeft het kabinet nog diverse maatregelen genomen die de uitvoering van het ruimtelijk beleid bevorderen:

- Door een wijziging van de Wet voorkeursrecht gemeenten kunnen sinds februari 2004 alle gemeenten het voorkeursrecht vestigen.
- Er is een wetsvoorstel in procedure gebracht met een regeling voor planschadevergoedingsovereenkomsten. Met deze regeling, die wordt opgenomen in de nieuwe Wro, kunnen gemeenten weer planschade doorberekenen aan projectontwikkelaars en bouwbedrijven.
- In het wetsvoorstel voor de nieuwe Wro is een regeling voor een projectbesluit opgenomen. Dit projectbesluit maakt snelle ontwikkeling van projecten door zowel gemeenten als provincies mogelijk zonder dat daar een bestemmingswijziging aan vooraf moet gaan.

### **Meer info**

Download de [brief aan de Tweede Kamer](#) (pdf, 81 KB)  
( bron: <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=18930> )

Persbericht Menu:

Ik wil mijn gegevens wijzigen, opzeggen of mijn HTML-versie omzetten naar een tekst-versie:

[http://www.vrom.nl/nb\\_PERS\\_wijzigen](http://www.vrom.nl/nb_PERS_wijzigen)

[IMAGE]

Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
Rijnstraat 8 - 2515 XP Den Haag