

## verkenning grondverwerving

---

### **Aanleiding en vraagstelling**

Onderzoeksomschrijving onderzoeksprogramma 2016/2017:

*“Door grondverwerving probeert het waterschap haar beleidsdoelen te realiseren. Onder andere vanwege de financiële belangen en het belang van grondverwerving als middel om beleidsdoelen te realiseren, acht de RKC het belangrijk inzicht te verkrijgen in de vraag of en in hoeverre het geformuleerde grondbeleid en het proces van verwerving tot de gewenste resultaten leidt. Hierbij wordt onder andere ook gekeken naar mogelijke alternatieve instrumenten, samenwerkingsmogelijkheden en de prijsontwikkeling van grond.”*

### **Eerder uitgevoerd rekenkameronderzoek**

De rekenkamercommissie heeft in eerdere instantie onderzoek gedaan naar “eigendommenbeheer” (rapport is uitgebracht op 15 maart 2013), waarbij ook gekeken is naar het beheer van het eigendom van grond. De reikwijdte van dat onderzoek beperkte zich tot het beheer van grond (reeds) in eigendom van het waterschap en niet tot het proces van het verkrijgen (of ter beschikking krijgen) van grond als maatregel om de doelen als gesteld in het strategisch grondbeleid en in het verlengde daarvan de doelen van het waterschap te realiseren.

### **Proces grondverwerving**

Het aankopen van grond gebeurt door de afdeling Grondzaken en Inrichting en verloopt in eerste aanleg via de grondbank. Pas op het moment dat voor een inrichtingsproject het investeringskrediet is toegekend kunnen de voor het project benodigde beschikbare gronden administratief uit de grondbank gehaald worden en toegerekend aan het desbetreffende project, waardoor er weer financiële ruimte in de grondbank ontstaat (*de grondverwerving loopt vaak ook vooruit op de projectplanning waardoor er niet eens sprake is van een project welke onderhanden is bij de projectenafdeling*).

Periodiek rapporteert de afdeling G&I over de stand van zaken van de grondbank aan het Algemeen Bestuur conform de hierover gemaakte afspraken.

### **Actuele knelpunten en mogelijke oplossingen**

In recente bestuurlijke documenten wordt aangegeven dat er knelpunten zijn in de grondverwerving. Een (niet uitputtend) overzicht hiervan wordt vanaf de volgende pagina weergegeven.

Samenvattend komt het er op neer dat:

- Grondbeschikbaarheid in de markt / bij partners is een knelpunt in de realisatie:
  - Er is te weinig (geschikte) ruilgrond op de markt
  - Beperkte animo onder grondeigenaren om grond beschikbaar te stellen en/of mee te werken aan projecten
  - ‘Laaghangend fruit’ is geplukt
- De ruimte op de grondbank is onvoldoende:
  - Grondprijs stijgt
  - Maximum krediet grondbank beperkt
  - Afgesproken limiet verhouding ruilgrond / grond op goede plek knelpunt

Als mogelijke oplossing voor het vergroten van de ‘slagkracht’ van grondverwerving wordt genoemd “meer financiële ruimte kan een oplossing bieden, maar ook een gebiedsgerichte aanpak en alternatieve vormen om tot doelrealisatie te komen.”:

- Meer financiële ruimte door het kredietplafond van de grondbank te verhogen;
- “We focussen op enkele gebieden waar we vol voor gaan met een integrale, gebieds- en stakeholdergerichte aanpak inclusief daarop aansluitende grondstrategie.” / “We zetten nog meer in op een gebiedsgerichte aanpak en een aangepaste grondstrategie.”

## verkenning grondverwerving

### RECENTE BESTUURLIJKE VOORSTELLEN

In deze bijlage wordt een (niet uitputtend) overzicht gegeven van tekstpassages uit bestuurlijke documenten / bestuursvoorstellen, waarin aandacht wordt besteed aan het onderwerp grondverwerving.

Bron: Rapportage grondbank 1-1-2017 (AB 7-4-2017; zie ook bijlage 1)

- “De budgetruimte op de grondbank daalt in verhouding erg weinig door de inzet van ‘oude goedkopere’ gronden en de aankoop van ‘nieuwe duurdere’ gronden.”
- “De ruimte op de grondbank biedt onvoldoende ruimte om grootschalige aankopen te doen. Deze aankopen lijken noodzakelijk om in de toekomst onze opgaven rondom robuust watersysteem, EVZ en beekherstel te kunnen realiseren. Daarnaast dateert het plafond van de grondbank uit een periode waar het prijspeil 25 tot 40% lager was dan heden. Meer ruilgronden bieden meer slagkracht op de grondmarkt. Belangrijke redenen voor het afnemen van de slagkracht zijn:
  - Waterschap is voor natuurprojecten vaak nog de enige overheidspartij die (strategische) aankopen doet.
  - Wettelijke regelingen zorgen voor minder bereidheid/mogelijkheden bij de grondeigenaren om delen van percelen bestemd als inrichtingsgrond te verkopen. Vaak zijn totaaloplossingen nodig voor complete percelen of locaties.
  - Het ‘laaghangend fruit’ is geplukt waardoor het vaak vraagt om een bredere gebiedsaanpak.

Een verhoging van het grondbankkrediet en flexibiliteit rondom het percentage van het streefplafond bieden hiervoor de oplossing.”

Vragen vanuit de commissies bij dit voorstel (commissie AFZ 16 maart 2017):

*“Door mevr. De Zoeten van de fractie Water Natuurlijk zijn de navolgende vragen gesteld bij het agendaonderwerp ‘Rapportage Grondbank’ (agp. 6.2) van de commissie Algemene- en Financiële Zaken. Hieronder treft u tevens de antwoorden aan.*

**Vraag 1:** *Waterschap De Dommel verkoopt alle grond na inrichting weer, met natuurdoelstelling als randvoorwaarde, doet Aa en Maas dat ook?*

*Antwoord:*

*Waterschap Aa en Maas verkoopt niet standaard de ingerichte grond. Als het qua beheersgebied logisch is komt het voor dat deze naar een TBO toe gaat, maar over het algemeen behouden we het eigendom. Het verschil met waterschap De Dommel hierin is dat veel van hun ingerichte beken binnen de EHS vallen in natuurgebieden (en de burens vaak TBO's zijn), waterschap Aa en Maas heeft overwegend smalle stroken langs waterlopen in landelijk gebied met agrariërs als aanliggende eigenaren.*

**Vraag 2** *Waarom is er zoveel grond, die op de goede plaats ligt, nog niet ingericht om dan weer uit de grondbank weg te gaan? (39 ha in Beneden Aa, 27 ha in Boven Aa, 14 ha in Raam en 24 ha in Hertogswetering en 3,6 ha overige o.a. NVO).*

*Antwoord:*

*Voor deze gronden is nog geen uitvoeringskrediet beschikbaar voor het project. Pas als dat beschikbaar is kan de grond uit de grondbank gehaald worden.*

*Wanneer het project al wel opgepakt is kan het zijn dat het nog niet in de fase is dat er uitvoeringskrediet aangevraagd wordt. Maar de grondverwerving loopt vaak ook vooruit op de projectplanning waardoor er niet eens sprake is van een project welke onderhanden is bij de projectenafdeling.*

*Actualiteit: Voor Blauwe Poort wordt momenteel ca. 15 ha overgedragen naar het project, daarnaast is waterschap Aa en Maas bezig de ca. 11 ha in Hooibroeken over te dragen. Als dit gerealiseerd is, is dit dus een ontlasting van 26 ha. t.o.v. de peildatum rapportage.”*

## verkenning grondverwerving

---

Bron: Jaarverslaglegging 2016 (AB 2 juni 2016)

Bij de behandeling van de jaarstukken 2016 zijn in de commissies (11 mei 2017) vragen gesteld, waarop antwoord is gegeven in het 'Adviseringsoverzicht functionele commissies' t.b.v. AB 2 juni 2017:

Vraag:

*“De fractie PvdA vraagt hoe het DB, gezien de beschreven prioritering ten aanzien van de doelstelling ter zake, de komende jaren de achterstanden in grondaankoop ten aanzien van EVZ/Beekherstel wil tackelen. Over de belemmerende factoren zoals grondaankoop en juridische procedures worden weliswaar goede uitleg gegeven, maar is meer geld dan een oplossing of anderszins. Daar graag toelichting op.”*

Antwoord:

*“Ruilgrond is een belangrijk middel om medewerking van grondeigenaren te krijgen. Voorwaarde is wel dat de ligging, vorm en kwaliteit hiervan op orde moet zijn. Er zit grond in de grondbank, maar deze ligt niet altijd op de juiste locatie voor de projecten. De grondbeschikbaarheid in de markt en bij partners is een knelpunt in de realisatie:*

- 1. Er is te weinig ruilgrond op de markt, daarnaast leent niet elk perceel zich voor ruilgrond*
- 2. Er zijn minder mogelijkheden om met partners (provincie/TBO) kansen te benutten. Voorheen waren vele partijen actief in de verwerving, momenteel is het waterschap vaak de enige actieve partij.*

*De grondpositie van gemeenten is het laatste decennium teruggelopen. Geld was nodig voor de begroting of voor eigen projecten. Verder komen we als waterschap vaker in een positie dat grondeigenaren een niet reële ruilverhouding verwachten. Dit knelpunt verschilt per project. Gemeenten zijn niet altijd bereid om te participeren in de aanleg van EVZ. Dan is er de laatste jaren ook geen energie gezet op de verwerving van gronden voor die trajecten. Er is te beperkt animo onder grondeigenaren om grond beschikbaar te stellen en/of mee te werken aan projecten. Hiervoor zijn verschillende redenen:*

- Principieel tegen natuurontwikkeling*
- Angst voor nadelige effecten op de eigen bedrijfsvoering: te weinig onderhoud, wateroverlast, peilveranderingen.*
- Grond is basis voor bedrijf en diverse (mest)rechten.*
- Onzekerheid landelijk regelgeving zorgt dat mensen niet mee willen bewegen.*
- Veel agrarische bedrijven gaan een onzekere toekomst tegemoet en doen daarom niet mee aan verkoop van een klein deel van hun grond (toekomstige verkoopwaarde en/of hypotheek op de grond).*

*Tot slot, het vergroten van de 'slagkracht' door meer financiële ruimte kan een oplossing bieden, maar ook een gebiedsgerichte aanpak en alternatieve vormen om tot doelrealisatie te komen.”*

Notulen AB 2 juni 2017.

Portefeuillehouder dhr. Ketelaars: Slagkracht grondbank. *“Komt nog een voorstel hoe hier mee om te gaan. We constateren dat we het laaghangend fruit geplukt hebben, dat we ook te maken hebben met een forse verandering van de grondprijs t.o.v. de tijd waarin het krediet is vastgesteld (maximum voor de grondbank). En we constateren ook dat in de markt heel veel is veranderd, zoals ook in de beantwoording staat. Grond zit behoorlijk vast: Boeren kunnen onder deze omstandigheden juridisch gezien niet zo maar een stuk grond loslaten. Dus je ziet dat er wel aanbod komt van misschien totale bedrijven en vandaar ook dat wij moeten nadenken over hoe we met de grondbank om gaan. Want wil je schakelen dan zul je iets te bieden moeten hebben met degene die een strook grond moeten afstaan. Tot nu toe nog niet echt een probleem, maar gezien de ambities die we de komende jaren moeten realiseren moeten we daar stappen in zetten.”*

## verkenning grondverwerving

---

Bron: Mid-term review Bestuursakkoord 2015-2019 (commissies 15 juni 2017 / AB 7 juli 2017)

Watersysteem, stand van zaken ontwikkelingen

- *“De vernatting van Natte Natuurparels komt onvoldoende van de grond als gevolg van een moeizame grondverwerving van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.*
- *De herinrichtingsopgave van het watersysteem (beekherstel, ecologische verbindingzones, natuurvriendelijke oevers) loopt achter op planning. Dit wordt veroorzaakt door de geringe beschikbaarheid van gronden, onder meer als gevolg van de verscherpte eisen aan grondgebondenheid voor de melkveehouderij. Daarnaast leidt de verbreding van projecten (Aa dal Zuid, Raamvallei), die een integrale kwaliteitsimpuls in het gebied beoogd, tot een langere planvoorbereidingstijd door de hogere mate van complexiteit.”*

Consequenties/acties: Robuust, veerkrachtig watersysteem

- *“Aa en Maas kan niet in haar eentje zorgen voor een robuust, veerkrachtig watersysteem. Hier zijn andere partijen zoals rijk, provincie, gemeenten, burgers en grondeigenaren keihard voor nodig.”*

Consequenties/acties: Verdrogingsbestrijding en herinrichting

- *“Waterschap Aa en Maas zet er de komende jaren nog een keer vol op in om de grondverwerving bij Natte Natuurparels (TOP-gebieden) los te trekken. De gebieden Sang en Goorkens en Wijboschbroek hebben hierbij prioriteit. In de andere TOP-gebieden worden waar mogelijk maatregelen getroffen in de verworven delen.*
- *De groundbank biedt onvoldoende ruimte om strategische (grootschalige) aankopen te doen, die noodzakelijk zijn om de toekomstige opgaven te kunnen realiseren. Een verhoging van het groundbankkrediet, flexibiliteit rondom het percentage van het streefplafond en meer mogelijkheden om gronden aan te kopen voor EVZ's waar gemeenten (nog) niet anticiperen bieden hiervoor de oplossing. Een voorstel hiervoor zal worden voorbereid.*
- *We focussen op enkele gebieden waar we vol voor gaan met een integrale, gebieds- en stakeholdergerichte aanpak inclusief daarop aansluitende grondstrategie.*
- *Deze aanpak betekent dat we naar verwachting aan het einde van de Bestuurs- en WBP-periode minder kilometers maar meer kwaliteit gerealiseerd hebben.”*

Belangrijkste consequenties die volgen uit de MTR (8 in totaal, waaronder):

*“4. We zetten nog meer in op een gebiedsgerichte aanpak en een goede grondstrategie.”*

Bron: Koersdocument ‘weer, een uitdaging’ (commissies 15 juni 2016 / AB 7 juli 2016)

Pagina 23: *“Er is een ruimtevraag om de beekdalen robuust te kunnen ontwikkelen. Daarom moeten we samen met Provincie en gemeenten zorgen voor een goede planologische verankering in omgevingsplannen. Wij zetten graag kennis in om de wateragenda in omgevingsvisies concreet in te vullen. Dat doen we op dit moment samen met de andere waterschappen voor de omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant. De watertoets blijft ook in de nieuwe omgevingswet een belangrijk instrument. Meer dan voorheen aan de voorkant van het planproces.*

*We constateren keer op keer dat de financiële stromen te vaak sectoraal zijn. Ecologische waterkwaliteit, ecologische verbindingzones, natuurvriendelijke oevers, bergingsgebieden: voor elk doel zijn aparte budgetten en eigen spelregels. We willen samen met onder meer Provincie, agrarische sector en terreinbeheerders zoeken naar mogelijkheden om middelen aan elkaar te verbinden. Zo werken we samen met de agrarische sector het idee uit om*

## verkenning grondverwerving

---

*‘ondernemende natuurgronden’ te realiseren in de beekdalen, als gecombineerde aanpak van beekontwikkeling, ecologische verbindingszones en als onderdelen van een robuust watersysteem. Voor het Natuurnetwerk Brabant levert dit kwalitatief interessante waternatuur. Waar nodig kopen we grond. Waar mogelijk blijft grond in eigendom van de huidige (agrarische) eigenaren en combineren we agrarische- met waterbeheer functies door middel van beheer- en gebruiksovereenkomsten.”*

Bron: Voorjaarsnota 2017 (AB 7 juli 2017)

Programma voldoende water en robuust watersysteem

Als belangrijkste speerpunten voor 2018 wordt (o.a.) genoemd:

- *“Natte natuurparels: Het waterschap geeft inhoud aan de trekkersrol van de Peelvenen en enkele Natte Natuurparels (Aa Heeswijk-Dinther, Hooge Raam, De Berken), in de wetenschap dat de grondproblematiek nog niet is opgelost. We geven het proces rond Wijboschbroek en Sang en Goorkens een extra impuls. We wachten niet af tot andere partijen in beweging komen, maar gaan het gesprek aan met onze partners en komen met nieuwe voorstellen om de doelstellingen toch te kunnen halen.”*

Programma gezond en natuurlijk water

Paragraaf “Natuurlijk en recreatief water binnen een klimaatrobuust watersysteem”:

*“We zijn voor het realiseren van de doelen afhankelijk van de bereidheid van partners om grond beschikbaar te stellen. In het najaar van 2017 zal een voorstel worden voorbereid om onze groundbank hier beter voor in te kunnen zetten. Gedacht kan worden aan een verhoging van het groundbankkrediet, flexibiliteit rondom het percentage van het streefplafond en meer mogelijkheden om gronden aan te kopen voor EVZ’s waar gemeenten (nog) niet anticiperen.”*

Als speerpunten 2017/2018 wordt (o.a.) genoemd:

- *“We verkennen, ook samen met gemeenten en provincie, hoe planologische instrumenten optimaal ingezet kunnen worden voor het bereiken van de doelen.*
- *We focussen op enkele gebieden waar we vol voor gaan met een integrale, gebieds- en stakeholdergerichte aanpak inclusief daarop aansluitende grondstrategie (gebiedsgericht werken).*
- *We verkennen steeds de mogelijkheden om via ander beheer de opgave te realiseren. Als dat niet kan, richten we in.*
- *Door het opstellen van watersysteemanalyses ontwikkelen we per beekdal inzicht in de maatregelen die nodig zijn.*
- *De bovenstaande aanpak betekent dat we aan het einde van de Bestuurs- en WBP-periode mogelijk minder kilometers gerealiseerd hebben, maar dat wat we gerealiseerd hebben meer kwaliteit en draagvlak heeft. In 2027 is naar verwachting de opgave in zijn geheel gerealiseerd.”*

Bij ‘Financiën’ wordt vermeld: *“Investerings: De wijzigingen in aanpak van de herinrichtingsopgave vragen inzet van medewerkers maar hebben geen grote financiële consequenties. Aanpassing van de grondstrategie heeft mogelijk wel financiële consequenties, maar die zijn nog niet concreet in beeld.”*

### Toekomstig voorstel i.r.t. grond

Zoals eerder aangegeven zal er in het najaar een voorstel voorliggen voor “verhoging krediet groundbank” (planning AB 6-10-2017). Dit voorstel moet nog opgesteld worden / is nog niet beschikbaar.