



Afronding Fase 2
Onderzoek Beheergrondbank Midden-Delfland

20 oktober 2008

Stichting Promotie Groen Midden-Delfland

Afrondend document fase 2
Onderzoek Beheergrondbank Midden-Delfland
Vastgesteld tijdens de Stuurgroepvergaderingen
6 juni en 29 oktober 2008

Inhoudsopgave

1. Achtergrond van het plan en een korte terugblik	3
2. De aanpak van het proces in fase 1 en 2 van het onderzoek	5
3. De resultaten tot en met fase 2	7
4. Het gewenste bestuursmodel	13
5. Financiering en publiek-private samenwerking	14
6. Besluiten van de Stuurgroep	17
7. Fase 3: verdere stappen tot realisatie	18
8. Slot	19
9. Samenvatting en conclusies	20
Bijlagen	
1. Samenvatting OTB rapport 1 ^e fase (2007)	22
2. OTB rapport 2 ^e fase Onderzoek flankerend RO beleid (2008)	24
3. Uitgangspunten kostenraming en samenvatting financiële scenario's	25

Productie:

Govert van Oord, Entree Adviesbureau Schipluiden
Peter Arensman, BAS Den Haag

Foto's:

Pia van Oord, Schipluiden

1. Achtergrond van het plan en een korte terugblik

Eind 2006 startte een nieuw onderzoek naar de instrumenten voor een effectiever en doelgerichter grondbeleid in en voor Midden-Delfland. De uitvoering daarvan is in handen van de stichting Promotie Groen Midden-Delfland (PGMD) en de gemeente Midden-Delfland. Ook LTO Noord, Rabobank Delflanden en Natuurmonumenten zijn nauw bij het proces betrokken.

Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025

Al vele jaren wordt in Midden-Delfland gesproken over de noodzaak voorwaarden te scheppen voor een florerende veehouderijsector, vooral om het door velen gewaardeerde specifieke landschap van Midden-Delfland op lange duur te kunnen bewaren. In de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 is sprake van een beleid hiervoor, dat bestaat uit een richtinggevend uit te werken

Landschapsontwikkelingsplan en een speciaal grondbeleid dat een gezonde bedrijfsvoering moeten gaan ondersteunen. In de hoofdstukken van de Gebiedsvisie over de instrumenten wordt ook al aangegeven dat gewerkt zal worden aan een 'effectief grondinstrument' (naast een ontwikkelingsinstrument en een financieringsfonds). Als doel van het grondinstrument geeft de Gebiedsvisie het scheppen van 'een effectief instrument om de grondontwikkeling in goede banen te leiden en om grondspectulatie tegen te gaan'.

Al tijdens de vaststelling van de Gebiedsvisie bundelde een aantal particuliere organisaties de krachten om de uitwerking van een grondinstrument ter hand te nemen.

IODS

Ook in het kader van het kwaliteitsprogramma van IODS, de Integrale Ontwikkeling tussen Delft en Schiedam, werd in het plan 'Kansen benutten, impasses doorbreken' bij de aanleg van de A4 in het kader van een flankerend beleid gesproken over de noodzaak van grondbeleid in Midden-Delfland. De gemeente Midden-Delfland werd in dit plan opgedragen een leidende rol te spelen bij de ontwikkeling van speciaal instrumentarium voor dit beleid. LTO –Noord voerde in het kader van deze IODS afspraken in 2005 een inventarisatie uit naar de problematiek van de grondmarkt in Midden-Delfland en publiceerde enkele cijfers in het rapport "Komt het instrument van de grond?" Uit de gedane inventarisatie bleek onder veehouders een duidelijk draagvlak voor een 'grondinstrument' gericht op het uitgeven van grond, uiteraard onder voorwaarden. Het onderzoek wees bovendien uit dat vertrouwen van de veehouders in (het gebruik van) het grondinstrument een cruciaal element is voor het welslagen ervan. Tenslotte wees het rapport op het vrijwillig karakter van een eventuele grondbank. Het vrij verhandelen van grond binnen de agrarische sfeer mag door een dergelijk instrument niet worden verstoord.

PGMD en Stuurgroep

Medio 2006 namen enkele veehouders, mensen uit het bedrijfsleven en oud bestuurders het initiatief om een speciale stichting 'Promotie Groen Midden-Delfland' op te richten (aanvankelijk onder voorzitterschap van mevrouw M. van Bijsterveldt – Vliegenthart, oud burgemeester van Midden-Delfland). Deze stichting stelde zich ten doel de daadwerkelijke ontwikkeling van een grondinstrument te bevorderen en formuleerde na diverse consultaties met betrokken en mensen elders uit het land (o.a. Grondbank Laag Holland) een nieuwe strategie, gericht op een stapsgewijze ontwikkeling van nieuw effectief beleid op het gebied van de grondmarkt in MD. Voor de realisering zocht de stichting PGMD contact met vertegenwoordigers van de veehouderijsector, het bedrijfsleven, de (gemeentelijke en hogere) overheid en organisaties als Natuurmonumenten. Na enig overleg werd in december 2006 een werkwijze vastgesteld waarbij de stichting PGMD en de gemeente Midden-Delfland (in het kader van de IODS opdracht) samen een Stuurgroep Grondbeleid instelden, onder voorzitterschap van wethouder Chr. van der Kamp. De Stuurgroep bestaat

sindsdien verder uit een vertegenwoordiger van LTO Delflands Groen, Rabobank Delflanden (sinds 2008 Rabobank Zuid-Holland Midden) en Natuurmonumenten. De Stuurgroep benoemde voor de ondersteuning van de groep twee coördinatoren, de heren Peter Arensman en Govert van Oord. De activiteiten van de Stuurgroep (en de stichting PGMD) zijn gefinancierd uit bijdragen van de overheid (gemeente Midden-Delfland en stadsgewest Haaglanden) en particuliere fondsen (Rabobankfonds en LTO Noord).

Overleg met de provincie Zuid-Holland en het stadsgewest Haaglanden, leverde geen fysieke deelname op, wel een financiële bijdrage van het Stadsgewest Haaglanden.

2. De aanpak van het proces in fase 1 en 2 van het onderzoek

Vanaf december 2006 is de Stuurgroep Grondbeleid Midden-Delfland bezig met het voorbereiden van een effectieve strategie op het gebied van de grondmarkt, met het doel het landschap van Midden-Delfland en de rol daarin van een goed functionerende veehouderijsector veilig te stellen. Centrale bottleneck is de relatief hoge grondprijs in Midden-Delfland. Er is geen grote mobiliteit van de grond in Midden-Delfland, maar de transacties die bekend zijn, hebben zonder uitzondering plaats op een grondprijsniveau dat ver boven de economische waarde van agrarisch land ligt. Daarmee wordt het voor veehouders erg moeilijk om een gewenste bedrijfsvergroting ter vergroting van de rentabiliteit te realiseren en in sommige gevallen wordt zelfs de 'generatiewisseling' op het boerenbedrijf al een serieus probleem. Dat kan op de lange duur de kwaliteit van het landschap in gevaar brengen. Daardoor zou de kwaliteit van Midden-Delfland achteruit gaan of een situatie ontstaan waarin de overheid direct moet ingrijpen in het landschap.

De grondwaarde in Midden-Delfland ontstaat niet alleen uit de waarde voor het huidige agrarische gebruik, maar ook uit een verwachtingswaarde van een mogelijk toekomstig gebruik. Zo'n verwachtingswaarde is deels lange termijn gericht, niet gehinderd door de werkelijke mogelijkheden van het gebruik van de grond (belegging), maar wordt daarnaast ook getriggerd door beleidsuitspraken en activiteiten van overheden die niet strikt agrarisch genoemd kunnen worden (waterberging, infrastructuur, ruimte voor ruimte regelingen, landgoederenbeleid etc.).

De Stuurgroep stelde zich op het standpunt dat in de eerste plaats meer zicht op de achtergronden van deze grondmarktproblematiek moesten worden verkregen, vóór dat een keuze voor een bepaald grondinstrument kon worden gemaakt. In de eerste fase van het onderzoek werd daarop het onderzoeksbureau OTB opgedragen om een quick scan van de grondmarktproblematiek in Midden-Delfland te maken en advies uit te brengen over een passend instrument (of instrumenten) om deze problematiek aan te kunnen pakken. De uitkomsten van het OTB onderzoek voorjaar 2007 wezen uit dat de overheid behalve via een strak RO beleid, weinig effectieve invloed op de grondmarktprijzen kan uitoefenen. De uitkomsten van het OTB onderzoek voorjaar 2007 wezen uit dat de overheid behalve via een strak RO beleid, weinig effectieve invloed op de grondmarktprijzen kan uitoefenen.



Open weidegebied

Het rapport concludeerde dat het opzetten van een 'grondbank' die door aankoop grond veilig stelt voor agrarisch gebruik biedt voor Midden-Delfland, mogelijk een oplossing biedt. Op te lossen

probleem daarbij is de financiering van de kosten van zo'n grondbank.

In de tweede fase die startte medio 2007 is op basis van deze conclusies door de Stuurgroep verder onderzoek gedaan naar een toekomstig beheer van grond door een 'grondbank Midden-Delfland' en naar de afweging van de verschillende voor- en nadelen van een publieke, een private of een gemengde publiek private opzet en aansturing van een grondbank. Het onderzoeksbureau OTB heeft daarnaast een overzicht gemaakt van de mogelijkheden voor aangepast flankerende RO beleid en de impact daarvan op het functioneren van een grondbank in Midden-Delfland.

De private deelnemers aan de Stuurgroep hebben in de tweede fase middelen verzameld om een bescheiden (pilot)start van de grondbank te kunnen financieren en die gedurende een periode van rond vijf jaren te kunnen exploiteren.



Ruimte als kwaliteit

3. De resultaten tot en met fase 2

Fase 1: Het onderzoek van OTB naar de grondmarkt in Midden-Delfland

De eerste vraag die de Stuurgroep beantwoord wilde zien, was de situatie op de grondmarkt in Midden-Delfland, een inschatting van de gevolgen voor de duurzaamheid van de veehouderijsector in Midden-Delfland en in hoeverre een groundbank of een ander instrument effectief zou kunnen worden ingezet om de problemen tegen te gaan.

De op verzoek van de Stuurgroep uitgevoerde quick scan van bureau OTB in Delft (eind 2007) leverde inderdaad een overzicht op van de situatie op de grondmarkt van Midden-Delfland, plus de nodige aanbevelingen voor een grondbeleid op. Kort samengevat waren de conclusies van het bureau als volgt:

- *de grondprijsproblematiek is een serieus probleem voor het veilig stellen van de continuïteit van de veehouderij in Midden-Delfland*
- *de hoge grondprijzen in Midden-Delfland wordt niet gerechtvaardigd door het economisch gebruik van de grond door veehouders, maar door een 'verwachtingswaarde', die te maken heeft met de algemene hogere grondprijzen en de 'verstedelijkingsdruk' in het volle Zuid-Holland*
- *het is niet aannemelijk dat een strakker RO beleid de grondprijzen op korte termijn in Midden-Delfland substantieel zal kunnen verlagen. Strak RO beleid is anderzijds wél onmisbaar om grotere speculatiedruk te voorkomen en om het al te fors verder oplopen van de (verwachtingswaarde van) de grondprijzen te stoppen*
- *een duidelijke 'labeling' van het gebied als provinciaal/regionaal landschap of duurzaam groen gebied is volgens OTB eveneens een voorwaarde, om de nodige zekerheid over de groene toekomst van Midden-Delfland te scheppen (om daarmee dus ook een verdere stijging van de grondprijzen te voorkomen)*

OTB concludeerde dat een groundbank in het geval van Midden-Delfland wel een zinvol en effectief instrument kan zijn, maar wees er ook op dat het dichten van het 'pachtgat' inzet van publieke middelen nodig maakt.

De Stuurgroep concludeerde medio 2007 uit het onderzoek dat:

- een actief beleid op het gebied van het temperen van de grondprijzen een voorwaarde is voor de langere termijn toekomst van de veehouderijsector in Midden-Delfland
- een groundbank, meer precies een beheergroundbank, een effectief middel kan zijn om een aantrekkelijk landschap met een renderende veehouderijsector in stand te houden
- gekeken moet worden welke kosten met een dergelijk model zijn gemoeid en op welke wijze publieke en private geldstromen kunnen worden gecombineerd om de

waarschijnlijk noodzakelijke aanschaf van grond en de exploitatie van de grondbank mogelijk te maken.

Deze conclusies werden in grote lijnen door de deelnemende partijen in de Stuurgroep onderschreven en ingestemd werd met een tweede fase die zich zou richten op een nadere uitwerking van het model voor een 'grondbank Midden-Delfland'. Vanuit LTO Noord werd aangedrongen om een op te richten beheergrondbank ook taken te geven die vormen van kavelruil kunnen faciliteren. De Stuurgroep heeft daarmee ingestemd.



Nieuw niet agrarisch gebruik

Fase 2: Een nadere verkenning van een grondbank in Midden-Delfland

In de tweede fase heeft de Stuurgroep een aantal elementen van een grondbank nader uitgewerkt.

a. De missie

De Stuurgroep formuleerde in de eerste plaats een missie voor een beheergrondbank in Midden-Delfland:

'Het algemene doel van de (beheer)grondbank Midden-Delfland is het behoud van het groene karakteristieke landschap van Midden-Delfland'.

Deze doelstelling is van groot belang voor de rol die Midden-Delfland als stedelijk groengebied en recreatieve zone wil spelen. Volgens de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 speelt daarbij de 'koe in de wei' – gegarandeerd door een actieve veehouderij – een belangrijke rol. Op grond hiervan is een meer toegespitst doel van de grondbank als volgt te formuleren:

'Het specifiek doel van de beheergrondbank Midden-Delfland is het scheppen van voorwaarden op het gebied van grondgebruik en grondaankoop ten behoeve van de veehouderij, om daarmee het kenmerkende landschap van Midden-Delfland te bewaren en een duurzame economisch rendabele bedrijfsvoering mogelijk te maken.'

De grondbank fungeert daarbij nadrukkelijk als een 'achtervang'. Dat wil zeggen dat de grondbank dus pas actief optreedt, wanneer het agrarische ondernemers die hun bedrijven in Midden-Delfland willen beëindigen, niet lukt om hun grond aan andere nog actieve veehouders in het gebied te verkopen. Pas dan treedt de grondbank op als kopende partij om te voorkomen dat agrarische gronden een niet agrarische bestemming krijgen. Uiteindelijk doel van de beheergrondbank blijft steeds het behoud van het karakteristieke landschap van Midden-Delfland.



Boerenerf

Belangrijke functie van de grondbank, náást het veiligstellen van gronden, is de financiering van het 'pachtgat', het verschil van de opbrengsten uit pacht en de kosten van de investeringen. Dit verschil ontstaat wanneer de tegen marktprijzen aangekochte gronden tegen (voor veehouders) economisch verantwoorde en gangbare pachtbedragen worden uitgegeven aan agrarische ondernemers. Bij de huidige rentestand van zeker 5% en maximale pachtkosten van omstreeks 500 euro, betekent dat een maximale economisch verantwoorde aankoop prijs voor landbouwgrond van omstreeks 1,50 tot 2,00 Euro per m². De bedragen die de laatste tijd betaald worden voor weidegrond liggen in Midden-Delfland echter op dit moment al boven de 5 Euro, tot soms al 7 Euro per m².

Het is goed om hierbij te blijven onderstrepen dat de grondbank geen instrument is om (individueel of sectorgewijs) ondernemers in de veehouderij te ondersteunen. Dat zou waarschijnlijk strijdigheid met het beleid van 'Brussel' gaan opleveren. De eerste en uiteindelijke doelstelling van een beheergrondbank voor Midden-Delfland blijft het veiligstellen en in standhouden van het typische open landschap van Midden-Delfland. Om dat te bereiken wordt samengewerkt met veehouders - ondernemers in het gebied die voor een dergelijk landschapsbeheer onmisbaar zijn. Daarbij worden met de ondernemers louter marktconforme (pacht)afspraken gemaakt. Afspraken over het landschappelijke en natuurbeheer van het land zullen binnen de gangbare regelingen voor Midden-Delfland vallen.

b. De noodzaak: de raming van de behoefte en de rol van de Grondbank

Om te komen tot een financieel en bestuurlijk model heeft de Stuurgroep een raming opgesteld van de verwachte omvang van een grondbank Midden-Delfland. Als uitgangspunt koos de Stuurgroep eerder onderzoeken naar de toekomst van de veehouderij in Midden-Delfland (zoals 'Komt het instrument van de grond? ') Uit dit onderzoek kan de conclusie worden getrokken dat in de periode tot 2025 mogelijk nog 25 tot 30 veehouderijbedrijven zullen worden beëindigd. Bij een gemiddelde bedrijfsgrootte van 33ha spreken we dan over maximaal 1000ha die in aanmerking komen voor

aankoop door de grondbank. Er moet natuurlijk rekening mee worden gehouden dat een deel van de betreffende gronden toch door nabijgelegen veehouders in Midden-Delfland kunnen worden gekocht en dat een ander deel helaas, ondanks alle inspanningen van de grondbank, toch aan de actieve agrarische bestemming wordt onttrokken. Daarom is naar inschatting van de Stuurgroep de verwachte aankoopbehoefte in Midden-Delfland de komende 10 jaar weliswaar op maximaal 1000ha vast te stellen, maar is het realistischer uit te gaan van een werkelijke aankoopmogelijkheid van omstreeks 500ha. Uiteraard speelt hierbij de kwaliteit van de planologische bescherming van het agrarisch gebruik van de gronden een cruciale rol, hoe beter de bescherming, hoe mee kansen voor een succesvolle grondbank.

Behalve de verwachte 500ha die zal worden aangekocht, is er op dit moment nog omstreeks 140ha Midden-Delfland grond in eigendom van de provincie Zuid-Holland (overgekomen van BBL/ de Reconstructiecommissie). Deze hectares zijn overgebleven na afronding van het Plan van Toedeling van de Reconstructie Midden-Delfland. Deze 140ha heeft in principe een agrarische bestemming en ligt sterk verspreid over het hele Midden-Delfland gebied.

De Reconstructiecommissie heeft voorjaar 2008 per brief aan de verantwoordelijke gedeputeerde van de provincie Zuid-Holland de wens uitgesproken, dat deze restgronden niet aan de meest biedende (veelal niet-agrarische) kopers worden aangeboden. Het zou beter zijn dat de grond als een 'startkapitaal' kan dienen voor de op te zetten Beheergrondbank Midden-Delfland. De beslissing hierover ligt bij het College van GS van Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft de stuurgroep en de gemeente Midden-Delfland gevraagd nader toe te lichten waarom verkoop van de genoemde 140ha uit de boedel van de reconstructie negatieve effecten heeft voor de agrarische structuur van Midden-Delfland. Waarom zou toewijzing aan de grondbank Midden-Delfland voor de provincie Zuid-Holland prioriteit zou moeten krijgen? Hierover wordt najaar 2008 nog nagedacht. Mogelijk zouden deze 140ha eventueel ook voorlopig aan een beheergrondbank ter beschikking kunnen worden gesteld (zonder eigendomsoverdracht), totdat helder wordt onder welke voorwaarden de provincie bereid is een meer duurzame regeling met Midden-Delfland te treffen.

c. Een overzicht van de taken van een beheergrondbank

Om te komen tot een overzicht van taken (van belang voor de gewenste bestuursvorm) heeft de Stuurgroep onderscheid gemaakt tussen de taken in de opbouwfase van de grondbank en de fase waarin sprake moet zijn van een duurzaam beheer van de gronden. Voor een grondbank Midden-Delfland komt de Stuurgroep tot de volgende taken:

c.1. Aankopen van gronden

Vooraf in de opbouwfase zal de grondbank regelmatig gronden moeten verwerven door onderhandeling, biedingen, inschrijving en soortgelijke processen. Daarbij is een korte besluitvormingsprocedure van belang en moet zo min mogelijk de indruk worden gewekt als zou er sprake zijn van onteigening (overheid), dan wel speculatie (ontwikkelaars). Bij de aankoop, maar ook op langere termijn kan de grondbank ook een rol spelen bij het ruilen van percelen. Dat zal geen hoofdtaak van de grondbank zijn.

c. 2. Uitontwikkelen van het grondbankmodel binnen een beleid van het 'agrarische complex'.

In de eerste fase van het opzetten en uitbouwen van een grondbank zal beleid moeten worden

ontwikkeld om de aangekochte gronden weer effectief onderdeel te laten uitmaken van het 'agraris complex' van Midden-Delfland. Dat wil zeggen dat met de pachters, binnen de kaders die voor het beheer worden vastgesteld, zó moet worden gewerkt dat zij maximaal bedrijfsmatig aan de slag kunnen en de sector in Midden-Delfland als geheel kunnen versterken.



Langs De Schie

c. 3. Beheren

Bij het gebruik van de aangekochte gronden zullen naast de agrarisch economische aspecten ook duurzaamheidsaspecten voor landschap en grondbeheer een rol spelen. Dat wil zeggen dat de grondbank met kennis van zaken moet kunnen omgaan met de doelstellingen voor een duurzaam beheer van de grond en het landschap. Hierover meer onder d.

c. 4. Toezien

De grondbank zal ook moeten toezien op het gebruik van de gronden, zodat de landschappelijke en de economische doelstellingen van de grondbank volgens de gemaakte beheerafspraken gerealiseerd zullen worden.

c.5. Duurzaamheid garanderen

Tenslotte zal de grondbank aan verkopers en gebruikers vormen van duurzaamheid op het gebied van gebruik van de gronden en kwaliteitsbeleid op lange termijn moeten kunnen waarborgen. Dat wil tenminste zeggen dat geen gronden vervreemd worden (noch door overheidsbeleid, noch door speculatie) en dat het beheer duurzaamheid op economisch gebied en voor de landschappelijke waarden garandeert.

d. Afspraken over het beheer van de gronden in eigendom

Tenslotte heeft de stuurgroep bekeken op welke wijze in de toekomst de terreinen in eigendom en in gebruik bij een toekomstige grondbank Midden-Delfland zullen worden beheerd. Gezocht is naar een beheer waarbij de landschappelijke en de economische uitgangspunten worden verenigd. Door

middel van een kort onderzoek en na een breed overleg waarbij ook de ANV Vockestaert was betrokken, heeft de stuurgroep hiervoor een aantal beheeruitgangspunten opgesteld.

- in het algemeen zullen de terreinen in beheer aansluiten bij de 'goede landbouwpraktijk' en het beheerbeleid van de ANV Vockestaert in Midden-Delfland. Dit is een belangrijk uitgangspunt omdat daarbij in de toekomst een eenduidig kwaliteitsbeleid voor heel Midden-Delfland wordt gevoerd
- voor het bijzondere landschap (in stand houden openheid en speciale kenmerken), de cultuurhistorie (verkaveling, slootpatronen, eventueel gebouwen) en vormen van recreatief medegebruik worden waar nodig aparte regels opgesteld.
- op basis van een kwaliteitskaart voor de natuurwaarden en de cultuurhistorie in Midden-Delfland, die door de ANV Vockestaert, KNVV, Natuurmonumenten en Midden-Delfland is Mensenwerk is opgesteld, wordt vastgesteld voor welke eigendommen bijzondere aanvullende voorwaarden gelden op het gebied van natuurvriendelijk beheer en cultuurhistorie.

De kosten van een speciaal regime zullen zoveel mogelijk via de bestaande algemene regelingen en het puntensysteem van het Groenfonds Midden-Delfland met de nieuwe pachters worden verrekend. In bijzondere gevallen zal wellicht ook een reductie op de pacht prijs moeten worden gegeven.

Belangrijk is nog aan te geven dat wanneer een deel van de financiering van de grondbank een speciale 'groenverklaring' krijgt, dit ook wel gevolgen kan hebben voor de eisen die worden gesteld aan een duurzame gebruik van de beheerde gronden. Dit kan echter pas worden vastgesteld wanneer daadwerkelijk een groenverklaring wordt verleend.

e. Een onderzoek naar flankerend RO beleid

Mede op verzoek van de gemeente Midden-Delfland werd aan het onderzoeksbureau OTB gevraagd om een nader onderzoek in te stellen naar de wenselijkheden en mogelijkheden van een actief RO beleid. Het onderzoek stelde dat er op dit moment al vrij veel mogelijkheden zijn om agrarisch gebruik van de grond te waarborgen. Door een strakke bestemming te koppelen aan vrijstellingsbevoegdheid kan maatwerk worden geleverd. Het Rijksbeleid laat een streng 'paardenwerend' beleid toe. Op het gebied van handhaving is nog veel te verbeteren. Door te laten zien wat er met meldingen over overtredingen is gedaan, zouden de colleges van B&W in Midden-Delfland een verplichte regelmatige rapportage aan hun gemeenteraad kunnen afspreken. Ook particuliere organisaties als LTO, de Midden-Delfland Vereniging of Natuurmonumenten kunnen een rol spelen bij de handhaving en het toezicht.

In de nieuwe Wet RO moet de provincie Zuid-Holland aan Midden-Delfland een speciale status met daarmee samenhangend bouwvoorschriften kunnen geven. De Rijksbufferzone Midden-Delfland kan nieuw leven worden ingeblazen en bijvoorbeeld worden ondersteund door een speciale algemene maatregel van bestuur. Op landelijk niveau kan de discussie worden losgemaakt of er een voorkeursrecht kan worden gevestigd op agrarische grond ten behoeve van de grondbank.

4. Het gewenste bestuursmodel

Op grond van de genomen besluiten over vorm en inhoud van de grondbank heeft de stuurgroep verschillende bestuursmodellen voor een grondbank onder de loep genomen. De toekomstige bestuursvorm van de grondbank Midden-Delfland moet passen bij de toekomstige taken van de grondbank en bij de wijze waarop aankopen en exploitatie van de grondbank zijn voorzien.

De uiteindelijke wijze van financiering is in dit stadium nog niet precies vast te stellen. De enige andere bekende operationele grondbanken in Nederland (Laag Holland in Noord-Holland en de Gelderse Vallei in de provincie Utrecht) zijn 100% publieke grondbanken, zowel voor wat betreft de financiering als de aansturing.

Op basis van de taken die de Grondbank straks zal moeten uitvoeren heeft de Stuurgroep operationele criteria voor het toekomstig bestuur vastgesteld:

- *een zakelijk functionerend bestuur met korte beslislijnen*
- *een sterk sectorgerelateerde uitstraling*
- *sterk verbonden met standsorganisaties en organisaties op het gebied van natuur en landschap, die zowel kennis als draagvlak voor een grondbank kunnen leveren.*
- *begrip voor de maatschappelijke behoefte aan beleving van het platteland vanuit de stedelijke omgeving*
- *krachtig en in staat tot handhavend en eventueel corrigerend optreden*
- *onafhankelijk en symbool voor de garantie van de onvervreemdbaarheid van de gronden van de grondbank in de verre toekomst*

Op grond van bovenstaande overwegingen heeft de Stuurgroep als voorkeursmodel gekozen voor een besturing van de grondbank met een privaat-publieke karakter. Dit model beantwoordt het best aan de genoemde criteria en laat alle ruimte om ook de investeringen en exploitatie in de toekomst gemengd privaat –publiek te financieren.

Uiteraard is hier nog enige voorzichtigheid geboden. Het is mogelijk dat – in ieder geval op korte termijn – samenwerking tussen publieke en private partijen op bestuurlijke en administratieve problemen stuiten die de start kunnen vertragen. In dat geval kan volgens de Stuurgroep een voorlopig uitsluitende private of publieke bestuursvorm soulaas bieden, die echter op den duur toch moet uitmonden in het gewenste gemengde model.

5. Financiering en publiek-private samenwerking

Door de Stuurgroep zijn in fase 2 verschillende financieringsmodellen voor de aankoop en exploitatie van een grondbank in kaart gebracht. De uiteindelijke wijze van financiering is in dit stadium nog niet precies vast te stellen.

Vanuit particuliere bronnen is serieuze belangstelling getoond om de opzet en exploitatie van de grondbank mee te gaan financieren. Onder andere de Rabobank en het Nationaal Groenfonds gaven aan steun aan het initiatief te willen geven en verschillende instrumenten te willen inzetten om particulier kapitaal aan te trekken. Ze hebben aangegeven daarvoor gebruik te kunnen maken van algemene 'groene' beleggingsfondsen, beleggingsfondsen op 'naam' van Midden-Delfland en andere vergelijkbare instrumenten. Belangrijk is daarbij de investeerders zich door hun investering ook inhoudelijk verantwoordelijk voelen voor de toekomst van Midden-Delfland.

De verwachting is dat de private financiering tegen bijzondere en aantrekkelijke 'groene' voorwaarden zal kunnen plaatsvinden. De renten of dividenden die niet kunnen worden gedekt uit pachtopbrengsten, zullen bij een gemengd publiek/privaat model moeten worden opgebracht door een jaarlijkse bijdrage uit publieke middelen of een directe investering a fonds perdu uit de publieke middelen bij de grondaankoop.

De enige andere bekende operationele beheergrondbanken in Nederland (Laag Holland in Noord-Holland en de Gelderse Vallei in de provincie Utrecht) zijn 100% publieke grondbanken, zowel voor wat betreft de financiering als de aansturing. Deze grondbanken zijn beide afhankelijk van een jaarlijkse bijdrage in de tekorten van de overheid.



Veenkade met bebouwing

De belangrijkste variabelen die voor het financieringsmodel voor de grondbank in Midden-Delfland bekeken worden, zijn:

- de verwachte aankoopprijs van de grond,
- de actuele rentestand voor particulier kapitaal
- de pachtopbrengsten die kunnen worden gerealiseerd
- en de mix van private en publieke financieringen

a. de grondprijs

Het is niet simpel om een juiste inschatting voor de grondprijs in Midden-Delfland te maken. Met name de wijze waarop de diverse overheden handelen heeft daarop grote invloed. De provincie Zuid-Holland en de gemeente Midden-Delfland hebben beide verklaard dat Midden-Delfland een speciale RO status kan verwachten, die de druk op de grondmarkt moet kunnen verkleinen. Die status is eind 2008 nog niet gerealiseerd en dus is er nog geen sprake van een zichtbaar positief effect. Overigens heeft de prijs die de grondbank straks voor grond gaat bieden zelf ook invloed op de ontwikkeling van de grondprijs in Midden-Delfland. Een grondbank die als 'achtervang' op de kleine grondmarkt van Midden-Delfland fungeert, bepaalt namelijk feitelijk de minimumprijs voor de agrarische grond in Midden-Delfland. Immers wanneer de grondbank straks te weinig biedt, zal de grondbank stevast de strijd tegen beleggers, paardenbezitters en speculanten verliezen en komt het instrument dus niet van de grond. Maar waar teveel wordt geboden wordt de grondbank zelf een factor in het opdrijven van de grondprijs in Midden-Delfland. Uiterste voorzichtigheid is hier dus geboden. Al eerder is om die reden gesteld dat de aansturing van de grondbank dus sterk verbonden moet zijn met de lokale actoren.

b. de rentelasten

De rente die aan particuliere financiers moet worden betaald is uiteindelijk afhankelijk van de ontwikkelingen op de geldmarkt. Wel kunnen de kosten worden verlaagd, wanneer voor de agrarische delen van Midden-Delfland een zogenaamde 'groenverklaring' kan worden verkregen. Hiermee kan geld uit de groene beleggingsfondsen worden geleend, waarbij de overheid een belastingsteun biedt. Of en voor welke delen van Midden-Delfland er een groenverklaring kan worden verkregen is volgens de verkregen informatie vooral afhankelijk van het vast te stellen Landschapsontwikkelingsplan (Lop) voor Midden-Delfland. De landschapskwaliteiten en streefbeelden die in het Lop worden vastgesteld zullen moeten voldoen aan de criteria voor een groenverklaring die door de betrokken ministeries zijn geformuleerd.

c. de pacht

De pachtopbrengsten die gerealiseerd kunnen worden, hangen af van de mogelijke opbrengsten van de graslandpercelen en zullen zoveel mogelijk 'marktconform' worden vastgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake zou zijn van een vorm van verkapt marktondersteuning, die in strijd zou zijn met de regels uit 'Brussel'. Het in rekening brengen

van een pacht prijs die niet direct is gerelateerd aan de waarde van de grond is in Midden-Delfland uitdrukkelijk toegestaan.

d. de mix van financiers

In de praktijk zijn alle varianten denkbaar voor de wijze van financiering van de grondbank, van volledig privaat, tot 100% publiek gefinancierd. De keuze van de mix hangt af van de financieringswijze van de grondbank en de bovenstaande marktfactoren.



Polderland

De Stuurgroep heeft zich op het standpunt gesteld dat moeten worden gestreefd naar een financieringsmodel waarbij op langere termijn niet elk jaar een fiks exploitatietekort door de overheid of particulieren moet worden gedekt (zoals dat bijvoorbeeld nu wel het geval is bij de andere beheergrondbanken). Dat kan uiteraard alleen worden bereikt door een éénmalige publieke investeringsbijdrage van 100% van het benodigde aankoopbedrag, maar dit kan ook worden bereikt met een gemengd publiek-private financieringsstructuur, waarbij ook particuliere investeerders betrokken zijn (zie de modellen).

Op grond van een aantal onderzochte scenario's heeft de Stuurgroep een voorkeursmodel ontwikkeld waarbij de noodzakelijke investeringen, die bij de gekozen parameters zeker tussen 35 miljoen Euro zullen bedragen, bijvoorbeeld in een verhouding van rond de 1/3 privaat (in het voorkeursmodel rond 12 miljoen Euro) en 2/3 publiek (rond 24 miljoen Euro) komt te liggen (zie bijlage van het voorkeursmodel met toelichting). Het zal echter duidelijk zijn dat de werkelijke mix sterk afhangt van de situatie op de (geld)markten en de beschikbaarheid van overheidsmiddelen.

Rabobank Zuid-Holland Midden en/of het Nationale Groenfonds hebben aangegeven dat ze bereid zijn een financieel aantrekkelijk startlening te willen verstrekken. Daarnaast zou een snelle toewijzing door de provincie Zuid-Holland van de overgebleven 140ha uit de Reconstructie Midden-Delfland een belangrijke versneller van het opstartproces kunnen betekenen.

6. Besluiten van de stuurgroep

Op grond van de eigen werkzaamheden in fase 1 en 2 en de onderzoeken van OTB heeft de Stuurgroep op 6 juni 2008 gezamenlijk de uitgangspunten voor het grondbeleid voor het agrarisch gebied van Midden-Delfland vastgesteld en daarbij gekozen voor de oprichting van een beheergrondbank Midden-Delfland.

Het principebesluit van alle deelnemers voor de oprichting van een grondbank en het voorkeursmodel voor de financiering en de besturing ervan, scheidt de nodige condities om vervolgstappen te kunnen zetten. Nu het besluit om een beheergrondbank op te richten is genomen kan in de volgende fase 3 nader overleg met provincie en ministeries leiden tot middelen om de grondbank verder te ontwikkelen. In deze vervolgfase kan de definitieve check met het 'Brusselse kader' plaatsvinden. Ook de voorziene pilot die door particuliere investeerders en fondsen wordt gefinancierd heeft een formele start van de grondbank Midden-Delfland nodig.

Concreet besloot de Stuurgroep:

- in te stemmen met de oprichting van een Beheergrondbank Midden-Delfland
- te besluiten om deze beheergrondbank bij voorkeur op te zetten in een publiek-private structuur
- samen met de gemeente Midden-Delfland, met andere overheidspartijen en een groep private financiers te werken aan een publiek-private financiering van de beheergrondbank Midden-Delfland.



Boerenerf

7. Fase 3: Verdere stappen tot realisatie

Na het principebesluit van 6 juni 2008 om tot de oprichting van een beheergrondbank voor Midden-Delfland over te gaan, is de tweede fase van het onderzoek naar de opzet van de grondbank afgerond. Hierna zal de Stuurgroep verder werken aan vervolgstappen in fase 3 die een daadwerkelijke realisatie mogelijk moeten maken:

- *Het formele principebesluit om tot oprichting over te gaan aan alle deelnemende partijen*
- *Het starten van een pilot met o.a. private financiering*
- *Het definitief vaststellen van de bestuursstructuur van de grondbank*
- *Het overgaan tot de juridische oprichting van de grondbank Midden-Delfland*
- *Een definitieve financiering veiligstellen*

De Stuurgroep en de stichting Promotie Groen Midden-Delfland werken in samenwerking met de LTO vertrouwenspersonen op korte termijn aan een privaat gefinancierde aankoop van een perceel in Midden-Delfland. Het is de bedoeling dat met dit eigendom, zo mogelijk met een aanvulling van terreinen die in het bezit waren van BBL, een pilot wordt gestart. Hiermee kan de nodige ervaring worden opgedaan met het beheer van gronden en met de bestuursstructuur van de grondbank. De pilot werkt naar verwachting positief op het draagvlak voor de grondbank, o.a. bij omliggende gemeenten en bij de provincie Zuid-Holland. De Stuurgroep wordt in de aanloop naar de pilot bijgestaan door een 'vertrouwenspersoon' uit agrarische kring.

Aan de hand van de eerste ervaringen met het besturen van de grondbank zal het definitief besturings- en bestuursmodel voor de grondbank worden ontwikkeld. Uitgangspunt is daarbij de publiek-private samenwerking waarin het lange termijn perspectief van de grondbank blijft gewaarborgd. Binnen deze samenwerking zal het zwaartepunt voor de concrete aansturing van de grondbank liggen bij de gebruikers en de meest betrokken sectoren (veehouderij en natuurorganisaties). Overheid en financiers sturen daarbij (vooral) op afstand mee.

Op grond van de financiële scenario's en de beschikbare middelen is een voorkeursmodel bepaald met de noodzakelijke randvoorwaarden voor de financiering op lange termijn.

Eerder toegezegde publieke bijdragen (IODS) en nieuwe toezeggingen (Randstad Urgent, provinciale fondsen, private fondsen) zullen moeten worden gerealiseerd. Het opzetten van de grondbank is één van de versnellingsprojecten uit de ambitieverklaring 'Hof van Delfland' die op 25 september 2008 is ondertekend. Daarmee hebben de regionale partners zich gecommitteerd aan de oprichting van een beheergrondbank in Midden-Delfland. Bij de activiteiten die hiertoe moeten worden ondernomen zal nadrukkelijk een beroep op hen worden gedaan. De dragende maatschappelijke organisaties zullen hun rol innemen bij het ondersteunen van dit op zich innovatieve project. De noodzakelijke groenverklaring voor de investeringen zal na de totstandkoming van het Landschapsonwikkelingsplan moeten worden aangevraagd. Uiteraard blijven de renteontwikkeling en de grondprijzen in Midden-Delfland factoren die een bijstelling van het voorkeursmodel noodzakelijk maken.

8. Slot

De start van een beheergrondbank in Midden-Delfland is urgent. Bijna dagelijks wordt agrarische grond aangeboden aan potentiële kopers. Op dit moment is de kans dat deze gronden niet in agrarisch gebruik (veehouderij) blijven zeer groot. Een snelle start van het functioneren van een grondbank is daarom noodzakelijk.



Hek langs de Harreweg

9. Samenvatting en conclusies

Samenvatting van het afrondend rapport tweede fase Grondbeleid Midden-Delfland

Achtergrond

In 2006 begon de stichting Promotie Groen Midden-Delfland, een particulier initiatief van lokale actoren, een onderzoek naar de haalbaarheid van een Grondbank in Midden-Delfland. De behoefte daaraan was onder andere in de Gebiedsvisie Midden-Delfland ©2025 neergelegd. Centraal uitgangspunt is de duurzame rol die de veehouderij moet kunnen spelen bij het behoud van het kenmerkende landschap van Midden-Delfland. Probleem daarbij is dat bij een te hoge grondprijs het nu algemene veehouderijbedrijf verdwijnt uit Midden-Delfland en het gebied ingrijpend verandert of verrommelt. Na korte tijd werd dit initiatief verbreed naar de gemeente Midden-Delfland, LTO Delflands Groen, de Rabobank Zuid-Holland Midden en Natuurmonumenten. Met financiële steun van diverse partijen werd een onderzoekstraject gestart naar de behoefte aan een grondbank en een wijze om een grondbank te realiseren.

De resultaten

In de eerste fase van het traject deed Bureau OTB uit Delft een onderzoek naar de behoefte aan een grondbank in Midden-Delfland. OTB constateerde dat de problematiek van de te hoge grondprijzen inderdaad problematisch is voor een duurzame veehouderijsector. Land dreigt ook verloren te gaan voor agrarisch gebruik. Een strak RO beleid is van groot belang om deze problematiek enigszins te kunnen controleren, maar zal nooit (tenzij de grondmarkt geheel 'op slot' wordt gezet) kunnen leiden tot een substantiële verlaging van de grondprijzen. Daarom is volgens OTB een grondbank in Midden-Delfland onder de gegeven omstandigheden een gewenst instrument, al zullen de kosten daarvan waarschijnlijk uit publieke middelen moeten worden gedragen. Een grondbank heeft vooral een taak om agrarische gronden veilig te stellen en te (laten) beheren, maar kan ook een rol spelen bij vrijwillige ruilprocessen.

In de tweede fase van het onderzoek is door de Stuurgroep gekeken naar allerlei elementen die bij de opzet van een 'beheergrondbank' aan de orde komen. De Stuurgroep formuleerde een missie: ***'Het algemene doel van de (beheer)grondbank Midden-Delfland is het behoud van het groene karakteristieke landschap van Midden-Delfland'.***

En een doelstelling:

'Het specifiek doel van de beheergrondbank Midden-Delfland is het scheppen van voorwaarden op het gebied van grondgebruik en grondaankoop ten behoeve van de veehouderij, om daarmee het kenmerkende landschap van Midden-Delfland te bewaren en een duurzame economisch rendabele bedrijfsvoering mogelijk te maken.'

Daarnaast deed de Stuurgroep een onderzoek naar de verwachte omvang van een grondbank - voorlopig wordt geraamd dat maximaal 500ha aankoop noodzakelijk is -, naar de taken van een grondbank en de daarmee samenhangende competenties van een bestuur, naar de wijze waarop het kwalitatieve beheer van de gronden van de grondbank moet worden geregeld en naar de wijze waarop de financiering het best kan worden geregeld.

De Stuurgroep kiest in dit rapport zowel voor een gemengde publiek – private financiering als een publiek – private aansturing van de grondbank in Midden-Delfland. De financiering zou het best

kunnen bestaan uit een eenmalige aankoopbijdrage voor de gronden uit de publieke middelen en private leningen door particulieren en banken. Belangrijk voordeel van een gemengde financiering is het daarmee samenhangende brede draagvlak voor de groundbank en de grote garantie voor duurzaamheid van het agrarisch gebruik van de gronden. In het gekozen voorkeursmodel wordt gezocht naar een zodanige verhouding van publieke en private investering gekozen, dat op lange termijn geen jaarlijkse exploitatiebijdrage vanuit de overheid hoeft te worden gegeven. De precieze verhouding van publieke en private middelen hangt af van factoren als de grondprijs in Midden-Delfland, de actuele rentestand en de mogelijke pachttopbrengsten.

Het rapport constateert dat private financiers bereid zijn om het initiatief met speciale leningen te helpen starten. Specifiek punt van aandacht vormen de 140ha agrarische grond die over zijn van de inmiddels afgeronde Reconstructie in Midden-Delfland. De huidige eigenaar, de provincie Zuid-Holland, zou deze volgens de Stuurgroep in enigerlei vorm ter beschikking moeten stellen van de groundbank. Daarmee wordt voorkomen dat de grond in niet-agrarische handen valt en kan de groundbank versneld van start gaan.

Onderzoeksbureau OTB heeft in de tweede fase van het onderzoek ook een studie verricht naar mogelijk flankerend RO beleid om een verdere stijging van de grondprijs in het agrarisch gebied van Midden-Delfland te voorkomen. Deze aanbevelingen zijn besproken met de RO ambtenaren van inliggende gemeenten van Midden-Delfland.

Besluit

De Stuurgroep heeft aan het eind van de tweede fase besloten dat tot oprichting van een groundbank Midden-Delfland kan worden overgegaan, conform de aanbevelingen zoals die in het rapport staan. In de derde fase zou er sprake moeten zijn van de definitieve oprichting en de start van een pilot waarmee ervaring in beheer en aansturing kan worden opgedaan.

Bijlage 1. Samenvatting OTB rapport 1^e fase (2007)

In deze quick-scan van OTB komt de vraag aan de orde of het wenselijk is om in te grijpen in de grondmarkt in Midden-Delfland en zo ja welke mogelijkheden hiervoor geschikt zijn. Een analyse van de grondmarkt in Midden-Delfland laat zien dat door de nabijheid van de stad de grondprijs in Midden-Delfland veel hoger is dan men op basis van de inkomsten uit de landbouw zou verwachten. Hierdoor is bedrijfsovername en bedrijfsuitbreiding bijna niet mogelijk. Tegelijkertijd zijn de landbouw inkomens zeer laag en zou bedrijfsuitbreiding wel noodzakelijk zijn om economischer te kunnen produceren. Doordat de grond van stoppende bedrijven niet aan boeren verkocht wordt is de kans groot dat de grond gesplitst wordt of verkocht wordt aan speculanten. Hierdoor dreigt het cultuurhistorische landschap verloren te gaan.

De volgende oplossingen zijn hiervoor naar voren gebracht: duidelijk ruimtelijke ordeningsbeleid, een grondbank, een gebiedsmakelaar of grondbedrijf, vormen van ruilverkaveling en het loskoppelen van de optiewaarde van de agrarische gebruikswaarde.

Door strenger ruimtelijke ordeningsbeleid zou de invloed van de nabijheid van de stad op de grondprijs af kunnen nemen en zou de grondprijs kunnen zakken. Op dit moment staat in streek- en bestemmingsplannen al duidelijk dat er niet gebouwd mag worden in Midden-Delfland. Een aanduiding als provinciaal landschap is wel belangrijk om dit te versterken, maar de verwachting is niet dat de grondprijzen hierdoor zo sterk zullen dalen dat het probleem opgelost is.

Een gebiedsmakelaar of grondbedrijf is erop gericht om gronden aan te kopen tussen functies uit te ruilen en vervolgens in te richten. Voor Midden-Delfland is dit geen geschikte oplossing omdat het doel van het grondinstrument in Midden-Delfland niet het inrichten van gronden is, maar het behoud van het landschap. Bovendien loopt men bij het vermengen van doelen voor een instrument het risico om draagvlak in de streek te verliezen. Een gebiedsmakelaar die bemiddelt tussen aanbieders en afnemers van grond is een taak die nu al door private partijen uitgevoerd wordt en die ook bij private partijen thuis hoort.

De verwachting dat vormen van ruilverkaveling een voldoende antwoord zullen vormen voor de problematiek in Midden-Delfland is klein. Kavelruil lost het probleem van de hoge grondprijs in relatie tot het agrarisch opbrengend vermogen van de grond niet op. Bovendien is er op dit moment net een herverkaveling achter de rug en zijn er ook al mogelijkheden voor vrijwillige kavelruil.

Hetzelfde geldt voor diverse manieren om de optiewaarde van de grond veroorzaakt door de nabijheid van de stad los te koppelen van de agrarische gebruikswaarde. Voorbeelden hiervan zijn "grijze pacht", verkoop van opties voor stedelijke ontwikkeling en erfpacht constructies. Al deze mogelijkheden bestaan nu al, maar zorgen er onvoldoende voor dat boeren hun bedrijf uit kunnen breiden of dat jonge boeren beginnen.

Een beheergrondbank is gericht op het probleem van de hoge grondprijzen. Het doel van zo'n grondbank is het behoud van het landschap door voorwaarden te scheppen waardoor ondernemende agrariërs in het gebied blijven. De grondbank koopt gronden van stoppende boeren en verpacht ze aan boeren bij wie bedrijfsuitbreiding noodzakelijk is. De pachtprijs die boeren betalen is lager dan de rente die betaald moet worden over de investering in grond. Het verschil hiertussen is het pachtgat.

Dit pachtgat wordt betaald door een organisatie die gericht is op het behoud van het landschap. Omdat dit niet aantrekkelijk is voor commerciële partijen ligt hier een rol voor de overheid. Wellicht is het mogelijk om de budgetten van de overheid aan te vullen met behulp van giften en legaten in de vorm van "fondsen op naam". Hierbij is het wel belangrijk dat er al een goede functionerende (publieke) organisatie is. Gezien de nieuwe rolverdeling tussen Rijk en provincie ligt het voor de hand dat de provincie deze taak op zich neemt. Belangrijke succesfactoren voor een beheergrondbank zijn: draagvlak in het gebied, een eenvoudige opzet, een enthousiaste bestuurder, continuïteit in de ambtelijke ondersteuning en samenwerking met ervaren partijen.

Bijlage 2. OTB rapport 2^e fase Onderzoek flankerend RO beleid (2008)

Samenvatting

Dit discussiedocument gaat in op de vraag welke keuzes op het terrein van het ruimtelijk beleid gemaakt kunnen worden om een grondbank (beter) te laten functioneren. Een flankerend ruimtelijk beleid kent de volgende uitgangspunten:

- *Door het bestemmen van de gewenste functies wordt de komst van ongewenste functies, zoals bebouwing, direct tegen gegaan;*
- *Maatregelen op het terrein van de ruimtelijke ordening kunnen duidelijkheid bieden over het werkgebied van de grondbank;*
- *Als duidelijk is dat nu en in de toekomst alleen veehouderij en geen functies die meer geld opleveren zijn toegestaan, zal dit een positief effect hebben op het laag houden van de grondprijzen;*
- *Een speciale status voor het gebied kan helpen bij een eventuele EU-staatssteuntoets.*

Omdat een bouwvergunning moet worden verleend als een bouwwerk past in het bestemmingsplan, is het voor een grondbank belangrijk dat nieuwe bestemmingsplannen even weinig mogelijkheden voor nieuwe niet agrarische ontwikkelingen bevatten als de bestaande bestemmingsplannen. Met behulp van de projectprocedure en de, aan de oude bestemmingsplannen toegevoegde, vrijstellingsbevoegdheid kan dan maatwerk geleverd worden. Binnen de bestaande regels van het rijk, is een strenger paardenwerend beleid in Midden-Delfland mogelijk. Om de handhaving te verbeteren zou het handhavingsbeleid kunnen bepalen dat aan de gemeenteraad gerapporteerd moet worden over de binnengekomen meldingen en wat daarmee gedaan is. Daarnaast kunnen omwonenden en bijvoorbeeld de Midden-Delfland vereniging de gemeente verzoeken om te handhaven. Om een goede oplossing te bieden voor inpassing van verbrede agrarische activiteiten zou de volgende constructie in een bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Het bestemmingsplan zou kunnen bepalen dat “verbrede agrarische doeleinden” bestemd zijn voor de bedrijfsvoering van verbrede agrarische productie bedrijven en dat de “verbrede activiteiten” alleen zijn toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering.

Voor een grondbank zou het goed zijn als het gebied Midden-Delfland op de verschillende bestuursniveaus met een bijzondere ruimtelijke status in de ruimtelijke plannen opgenomen wordt. Deze plannen moeten dan duidelijk maken wat wel en niet toegestaan is. Het is daarbij van belang dat het Rijk en de provincie dit ook vast leggen in plannen die zij alleen met een specifieke procedure mogen aanpassen en waarvan zij zelf en lagere overheden niet mogen afwijken. Met de komst van de nieuwe Wro is de provinciale verordening het instrument om op provinciaal niveau een speciale status, met de bouwverboden die daarbij horen, voor het landschap Midden-Delfland vast te leggen. Op Rijksniveau moeten dat soort zaken in de toekomst geregeld worden in een speciale algemene maatregel van bestuur. Het rijksbufferzonebeleid zou in zo’n algemene maatregel van bestuur moeten worden omgezet. Voor een aparte toets van bouwplannen, zoals bij de reconstructie Midden-Delfland, is een aparte nieuwe wet nodig. Omdat op dit moment de mogelijkheid voor een voorkeursrecht voor een grondbank ontbreekt, zou op Rijksniveau ook een discussie kunnen plaatsvinden om in zo’n speciale wet ook de mogelijkheid voor een voorkeursrecht op te nemen.

Bijlage 3. Uitgangspunten kostenraming en samenvatting financiële scenario's

A. Marges voor de toekomstige investeringen en exploitatie

Uitgangspunten:

Omvang grondbank tot 500 ha
Grondprijs variërend tussen 6 en 7 euro per m²
Rentelasten variërend tussen 2,5% en 5%
Pachtopbrengst variërend tussen 500 en 600 euro per ha.
Publieke aandeel aankoopinvestering variërend tussen 50 en 75%
Inzet bij aanvang van 140 ha overgebleven grond van Reconstructie Midden-Delfland
Exclusief beheerlasten

Kosten minimumvariant

Uitgangspunten:

Omvang wordt uiteindelijk 500 ha
Grondprijs op 6 euro per m²
Rentelasten tot 2,5% (met groenlabel)
Pachtopbrengst 600 euro per ha
Publiek aandeel investering 75%

Totale publieke investering	€ 17.1 miljoen
Totale private investering	€ 5.7 miljoen
Exploitatie resultaat vanaf jaar 10	€ 157.500 per jaar
Cumulatief exploitatieresultaat na 10 jaar	€ 1.16 miljoen

Kosten maximumvariant

Uitgangspunten:

Omvang wordt 500 ha
Grondprijs op 7 euro per m²
Rentelasten tot 5%
Pachtopbrengst 500 euro per ha
Publiek aandeel investering 50%

Totale publieke investering	€ 13.3 miljoen
Totale private investering	€ 13.3 miljoen
Exploitatie resultaat vanaf jaar 10	€ - 415.000 per jaar
Cumulatief exploitatieresultaat na 10 jaar	€ - 2.31 miljoen

B De voorlopige voorkeursvariant die de Stuurgroep wil realiseren

Kosten voorkeursvariant

Uitgangspunten:

Omvang wordt uiteindelijk 500 ha

Grondprijs vastgesteld op 6 euro per m²

Rentelasten gesteld op 3 % (netto)

Pachtopbrengst bepaald op gemiddeld 550 euro per ha

Publiek aandeel investeringslasten 65%

Totale publieke investering	€ 14.9 miljoen
Totale private investering	€ 7.9 miljoen
Exploitatie resultaat vanaf jaar 10	+ € 35.600 per jaar
Cumulatief exploitatieresultaat na 10 jaar	+ € 380.800