

# Quickscan grondmarkt en grondinstrument voor Midden-Delfland

Mr. ir. H.E. (Evelien) van Rij  
Prof. dr. Willem K. Korthals Altes



# Quickscan grondmarkt en grondinstrument voor Midden-Delfland

## Eindrapport

*Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:*

Stichting Promotie Groen Midden-Delfland  
P/a Kasteellaan 3  
2636 HW Schipluiden  
Govertvo@entreadvies.nl

*Auteurs:*

Mr. ir. H.E. (Evelien) van Rij  
Prof. dr. Willem K. Korthals Altes

15 april 2007

Onderzoeksinstituut OTB  
Technische Universiteit Delft  
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft  
Tel. (015) 278 30 05  
Fax (015) 278 44 22  
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl  
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2007 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, micro-film or any other means, without written permission from the copyright holder.



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding en vraagstelling .....</b>	<b>2</b>	
<b>2</b>	<b>Problemen op de grondmarkt .....</b>	<b>3</b>	
2.1	Ontwikkeling agrarische grondprijzen in Nederland .....	3	
2.2	Verschillende grondmarkten.....	3	
2.3	Ontwikkelingen in de agrarische sector.....	5	
2.4	Grondmobiliteit .....	6	
2.5	De grondmarkt in Midden-Delfland.....	6	
2.6	Pacht in Midden-Delfland.....	7	
2.7	Gevolgen voor het landschap in Midden-Delfland .....	8	
2.8	Conclusie.....	10	
<b>3</b>	<b>Duidelijk beleid.....</b>	<b>11</b>	
<b>4</b>	<b>Grondbank .....</b>	<b>12</b>	
4.1	Doel en werking van de grondbank.....	12	
4.2	Verschillende partijen.....	13	
4.3	Verschillen tussen Midden-Delfland en Laag Holland .....	14	
4.4	Succesfactoren en bedreigingen .....	15	
4.5	Conclusie.....	16	
<b>5</b>	<b>Gebiedsmakelaar/grondbedrijf .....</b>	<b>17</b>	
<b>6</b>	<b>Vormen van ruilverkaveling .....</b>	<b>18</b>	
<b>7</b>	<b>Loskoppelen optiewaarde en agrarische gebruikswaarde.....</b>	<b>19</b>	
<b>8</b>	<b>Conclusie.....</b>	<b>21</b>	
<b>Literatuur 23</b>			
<b>Bijlage A: Ontwikkeling melkprijs .....</b>			<b>24</b>
<b>Bijlage B: Ontwikkeling inkomens melkveebedrijven .....</b>			<b>25</b>
<b>Bijlage C: Prijsvergelijking gebieden binnen/buiten de stedelijke invloedsfeer .....</b>			<b>26</b>
<b>Bijlage D: grondmobiliteit .....</b>			<b>27</b>
<b>Bijlage E: overzicht grondbanken.....</b>			<b>28</b>
<b>Bijlage F: IODS-convenant (passage) .....</b>			<b>29</b>





# 1 Inleiding en vraagstelling

De beschikbaarheid en de prijs van agrarische grond wordt door velen gezien als een bottleneck voor een agrarische toekomst van Midden-Delfland. Onder andere bij het opstellen van de Gebiedsvisie Midden-Delfland ® 2025 is het belang van de “Koe in de wei” onderstreept. Hierbij is benadrukt dat landbouwgrond veilig moet worden gesteld voor gebruik door agrarische ondernemers. Hierbij is een duurzaam gebruik van de grond van belang, waarbij natuur- en landschapswaarden centraal staan. Dit onderzoek is opgesteld in het kader van afspraken die door verschillende partijen bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025 zijn gemaakt en van afspraken die in het kader van het IODS-convenant (Integrale Ontwikkeling tussen Delft en Schiedam) in de zomer van 2006 bestuurlijk zijn vastgelegd. Deze studie sluit bovendien aan bij het onderzoek gebiedseconomie Midden-Delfland® 2025 naar de economische potenties van Midden-Delfland. Dit onderzoek ziet de veehouderij als belangrijke economische drager van het landschap.

In deze analyse komt de vraag aan de orde of het noodzakelijk is om maatregelen te nemen op de grondmarkt in Midden-Delfland. Vervolgens komt de vraag aan bod, welke mogelijkheden er zijn om in Midden-Delfland de werking van de grondmarkt zodanig te beïnvloeden dat er een oplossing komt voor de eerder omschreven problematiek.

Deze studie maakt gebruik van een in de eerste helft van 2006 uitgevoerd casestudy onderzoek naar het internaliseren van de groene waarden in Midden-Delfland (Van Rij, 2006). Voor dit onderzoek zijn vele betrokkenen en experts geïnterviewd. Een kopie van dit onderzoek is bijgevoegd. Daarnaast is dit rapport gebaseerd op beleidsdocumenten, bestaande onderzoeken en gegevens over grondtransacties.

De opbouw van deze rapportage is als volgt. Het eerste hoofdstuk beschrijft de grondmarkt en de landschappelijke problemen in Midden-Delfland die hiermee samenhangen. Vervolgens komen de mogelijke ingrepen in de grondmarkt aan de orde. Achtereenvolgens worden besproken: duidelijk ruimtelijk ordeningsbeleid, een groundbank, een gebiedsmakelaar/grondbedrijf, vormen van ruilverkaveling en het loskoppelen van de optiewaarde en de agrarische gebruikswaarde van de grond. In de conclusie worden de verschillende mogelijkheden met elkaar vergeleken.

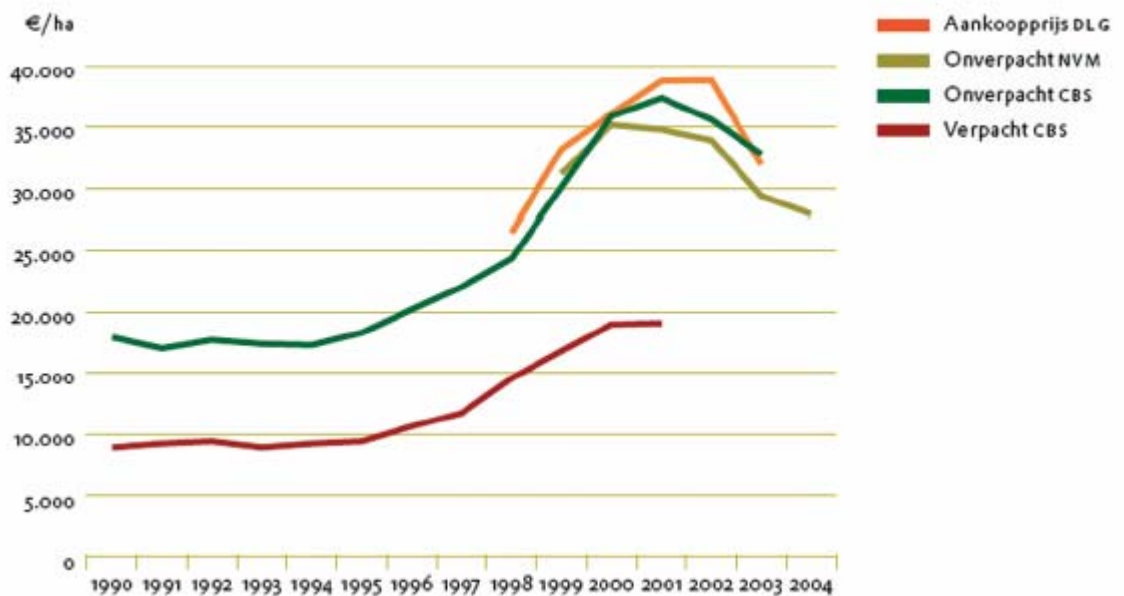


## 2 Problemen op de grondmarkt

In deze paragraaf komt de vraag aan de orde of er een noodzaak is om in te grijpen in de grondmarkt in Midden-Delfland. Deze paragraaf bespreekt eerst de Nederlandse grondmarkt en vervolgens de grondmarkt in Midden-Delfland. Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen in de grondprijzen en de grondmobiliteit en waardoor worden zij beïnvloed? Overigens gaat het hier om indicatieve gemiddelde prijzen. Onder andere door verschillen in ligging is geen enkel perceel hetzelfde.

### 2.1 Ontwikkeling agrarische grondprijzen in Nederland

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het begin van deze eeuw gedaald als gevolg van de dalende prijzen voor agrarische producten en de daarbij behorende subsidies. Vanaf 2004 stabiliseren de prijzen zich. De landelijk gemiddelde prijs schommelt sinds 2004 rond de € 31.000,- per hectare (DLG, 2006).

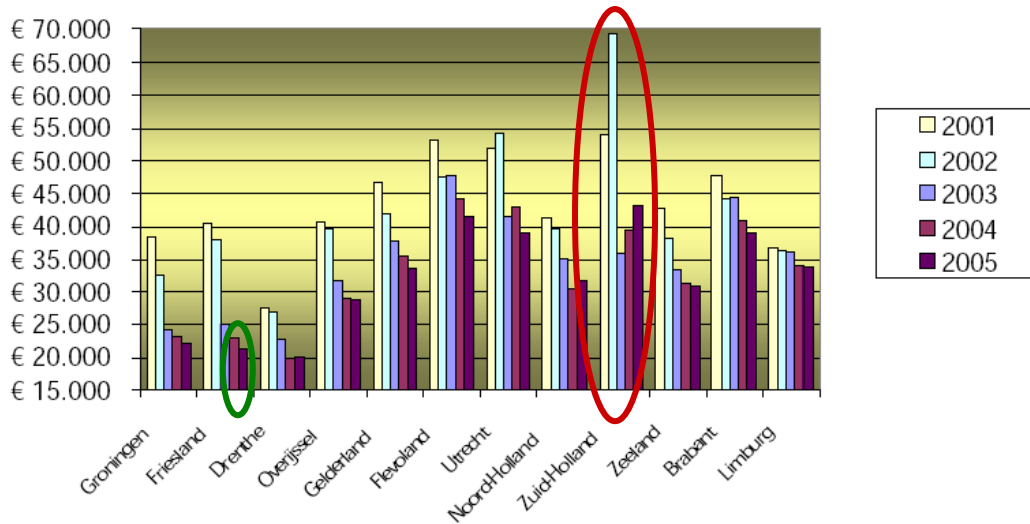


Figuur 1: Ontwikkeling grondprijs in Nederland 1990-2004, (bron: Segeren e.a., 2005: CBS-statline (2004); DLG; Domeinen, NVM (2004)/ bewerking RPB)

### 2.2 Verschillende grondmarkten

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland zegt eigenlijk niet veel over de prijs van een stuk agrarische grond op een specifieke plek. De volgende tabel laat bijvoorbeeld zien dat de agrarische grondprijzen in de verschillende provincies sterk verschillen.

### Gemiddelde grondprijzen in de periode 2001 t/m 2005



**Figuur 2: ontwikkeling grondprijzen per ha, uit: DLG (2006) Grondprijsmonitor 2005, recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt**

De agrarische grondprijzen in Friesland liggen rond de € 21.000,- terwijl deze in Zuid-Holland rond de € 43.000,- per ha liggen. Dit verschil wordt verklaard door het verschil in de prijs van agrarische grond en de prijs van grond waarop woningen, kassen of bedrijven gebouwd mogen worden. De tabel in bijlage C laat zien dat de grondprijs in het geval van stedelijke uitbreiding in Zuid-Holland € 327.303,- is (DLG, 2006).

Deze dure grond bestemd voor stedelijke uitbreiding wordt vaak “rode” grond genoemd. Deze grond is duurder dan de “groene”, “koude” grond waar geen bebouwing verwacht wordt en de prijs bepaald wordt door de agrarische opbrengsten. Daartussen in zit de “roze” grond, grond waarvan men verwacht dat deze eens bebouwd zal worden. Deze “roze” grond heeft nog een agrarische bestemming, maar ligt bijvoorbeeld wel dichtbij stedelijk gebied. Hoe groter de kans dat de grond in de nabije toekomst bebouwd zal worden, hoe “warmer”, duurder de grond is. “Roze” grond in Zuid-Holland kost bijvoorbeeld € 64.460,-. Ook als de grond tussen boeren verhandeld wordt en men nog steeds spreekt over de agrarische verkeerswaarde, wordt hier al rekening mee gehouden; de prijs is hoger dan wat de grond als agrarische grond op kan brengen omdat men verwacht de grond ooit duur te kunnen verkopen. Het verschil in agrarische opbrengstwaarde en de agrarische verkeerswaarde wordt in dat geval de optiewaarde genoemd. Hoe groter de verwachting dat de grond bebouwd mag gaan worden, hoe hoger de optiewaarde.

Daarnaast is er sprake van zogenaamde inktvlekwerking. Hiermee wordt het volgende bedoeld. Als een boer uitgekocht wordt voor een hoge “stedelijke” prijs omdat op zijn grond gebouwd gaat worden en hij wil met dat geld een nieuw bedrijf kopen zal hij eerst in de buurt kijken. Omdat deze uitgekochte boeren mede vanuit fiscale overwegingen rond het voortzetten van het bedrijf

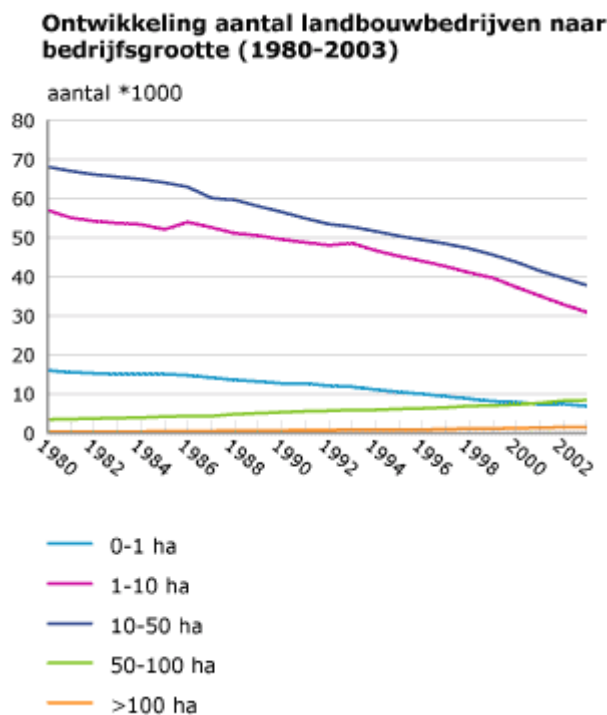
meer kunnen bieden dan de agrarische opbrengstwaarde stijgt ook de prijs van “koude” of “groene” agrarische gronden. Zo kost “koude” grond in Zuid-Holland nog steeds € 37.627,- per ha.

### 2.3 Ontwikkelingen in de agrarische sector

De ontwikkelingen binnen de agrarische sector hebben gevolgen voor het landschap (zie paragraaf 2.7) en voor de grondprijzen. Deze paragraaf bespreekt eerst de belangrijkste gevolgen voor de grondprijzen. Daarna komt de financiële situatie binnen melkveebedrijven aan bod.

De agrarische grondprijs wordt beïnvloed door de prijs van de agrarische producten. In het geval van de melkveehouderij is dat de melk. De figuur in bijlage A laat zien dat deze prijs onder andere onder invloed van Europees beleid steeds lager komt te liggen. Boeren hebben zodoende steeds minder geld beschikbaar om grond te kopen. Hierdoor zakt in agrarische gebieden de grondprijs.

Door de lage melkrijzen komen veel boeren in financiële problemen. Zo laat de tabel in bijlage C zien dat 59% van de boeren met een klein melkveebedrijf op basis van het gezinsinkomen uit het bedrijf onder de minimumgrens zitten. Veel boeren stoppen dan ook.



Figuur 3: ontwikkeling aantal landbouwbedrijven naar bedrijfsgrootte, bron [www.ruimtemonitor.nl](http://www.ruimtemonitor.nl), (CBS/ bewerking RPB)

Grote bedrijven zijn eerder in staat om economisch te kunnen produceren. Helaas is het voor veel boeren niet mogelijk om de bedrijfsuitbreiding te financieren. Banken kijken bij het verstrekken van een lening steeds meer naar de cashflow (kan met de inkomsten uit de melk de rente voor de lening voor de grond betaald worden?) dan naar de waarde van het onderpand (de grond) (Van der Meulen e.a., 2005). Door de lage melkrijzen, de lage inkomens en

de problemen rond het financieren van grondaankopen is het voor veel boeren moeilijk om hun bedrijf uit te breiden of om als startende boer een bedrijf over te nemen.

## 2.4 Grondmobiliteit

De grondmobiliteit is de hoeveelheid grond die in een bepaalde periode van eigenaar wisselt. Vaak wordt een lage grondmobiliteit gezien als een probleem voor de ontwikkeling van de landbouw; door de lage grondmobiliteit kan er geen bedrijfsvergroting plaatsvinden. De figuur in bijlage D laat zien dat Zuid-Holland relatief een lage grondmobiliteit kent.

Er kunnen verschillende redenen zijn waarom de grondmobiliteit laag is. Eén van die redenen kan zijn dat verkopers een hogere prijs willen hebben dan de kopers kunnen of willen betalen. Een lage grondmobiliteit doet zich vaak voor in gebieden waar men verwacht de grond op termijn voor een hoge prijs te kunnen verkopen. Daarbij is van belang dat boeren en kopers voor een stedelijke functie, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, anders tegen investeringen in grond aankijken (Korthals Altes en van Rij, 2005). Een projectontwikkelaar moet een hoog rendement op zijn investering halen en zal alleen grond kopen (voor een hoge prijs) als hij een redelijk zeker vooruitzicht heeft dat hij binnen afzienbare tijd kan gaan bouwen. Een boer kan daarentegen ondertussen gewoon door werken op zijn land en afwachten totdat hij de grond voor een goede prijs kan verkopen. Tot die tijd zal hij vaak niet geneigd zijn, zijn grond voor de agrarische opbrengstwaarde aan een andere boer te verkopen. Voor een jongen startende boer zal het moeilijk zijn om financiering te vinden voor grond die duurder is dan de agrarische opbrengstwaarde.

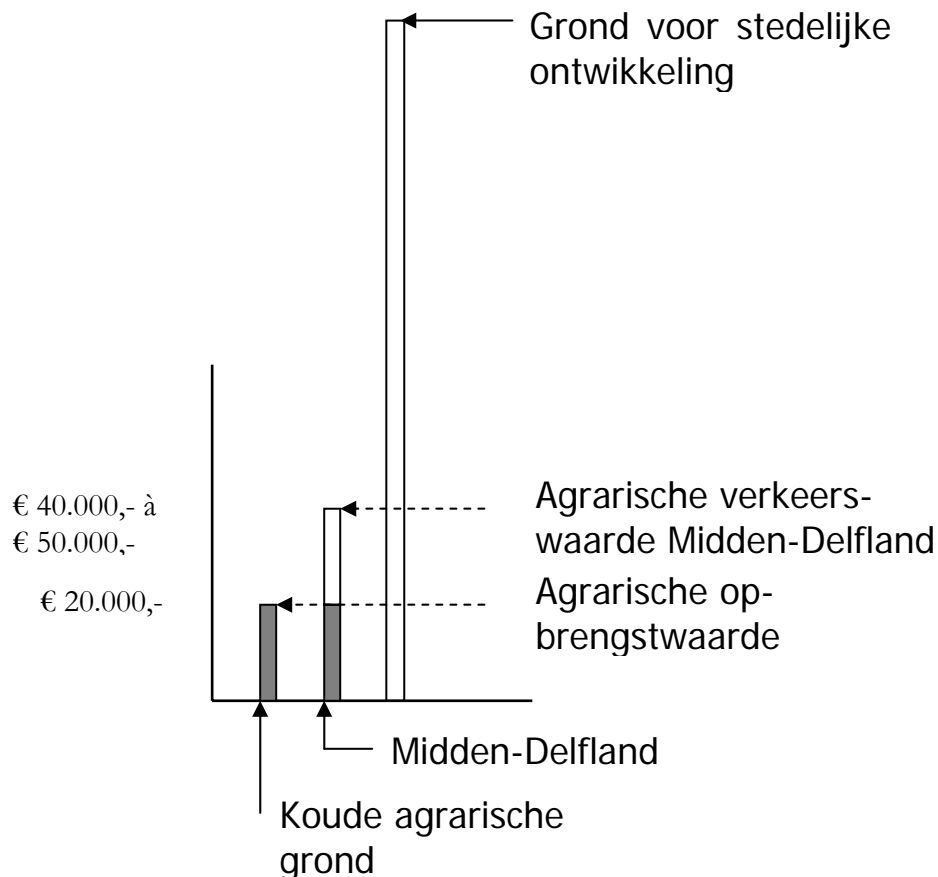
## 2.5 De grondmarkt in Midden-Delfland

Op dit moment wordt er nagenoeg geen grond verhandeld in Midden-Delfland. Daarom is het lastig om een uitspraak te doen over de grondprijs op dit moment in Midden-Delfland. Deze prijs zal afhankelijk zijn van een specifieke aanbieder en een specifieke koper. Dat er nu weinig gekocht en verkocht wordt is niet vreemd. Er is net een herverkaveling geweest en voor de herverkaveling is er nog aardig wat grond verkocht dat met de herverkaveling op een goede plek kon komen te liggen. Men ziet vaker dat de grondmobiliteit na een herverkaveling lager wordt. Ondanks dat speelt een zekere verwachting over verstedelijking of mogelijkheden voor glastuinbouw op termijn wel een rol. Statistische gegevens over grondprijzen in Zuid-Holland, interviews en eerdere onderzoeken ten behoeve van een grondinstrument (Vonk Noordgraaf en Gloudemans, 2004), kunnen meer inzicht geven in de grondmarkt in Midden-Delfland. Volgens de Grondprijzemonitor 2005 (DLG, 2006 zie bijlage C) moeten de gebieden “Rotterdam en omgeving” en “Westland en de Zuid-Hollandse Droogmakerijen” gezien worden als gebieden waar de aanwezigheid van de stad voelbaar is op de grondmarkt, de “roze” gebieden. De gemiddelde grondprijs in deze gebieden was € 64.460,-. De grondprijs in agrarische gebieden zonder voelbare invloed van de stad is in Zuid-Holland gemiddeld € 37.627,-. Voor veel locaties is Midden-Delfland is het niet de verwachting dat het hier bebouwing kan plaatsvinden.

Uit gesprekken in het kader van het onderzoek “internaliseren van groene waarden in Midden-Delfland” (Van Rij, 2006) kwam naar voren dat er boeren

zijn in Midden-Delfland die hun grond voor € 40.000,- à € 50.000,- zouden willen verkopen. In het rapport “ Komt het instrument van de grond” schrijven Vonk Noordgraaf en Gloude-mans (2004) dat er veel vraag is naar grond in Midden-Delfland. Er zijn veel boeren die willen uitbreiden. Daarbij schrijven zij niet bij welke prijs er nog behoefte is aan grond. Verder wordt aangegeven dat het nu al moeilijk is om grond voor een korte tijd te verhuren of te verpachten.

Naast de hoge grondprijzen wordt de agrarische bedrijfsvoering bemoeilijkt door Midden-Delfland vanuit agrarisch oogpunt een marginaal gebied is. Door de lage ligging en de hoge waterpijlen en de daarmee samenhangende niet optimale verkaveling levert de grond minder op dan in andere gebieden. Dit alles laat het volgende probleem op de grondmarkt in Midden-Delfland zien. Er is behoefte aan grond maar de mogelijke kopers kunnen vanwege het lage opbrengende vermogen van de grond niet zoveel betalen als de mogelijke verkopers vinden dat de grond waard is. Dit verschil wordt veroorzaakt door de optiewaarde, de door verkopende partij gepercipieerde kans op een hoge prijs, als de grond verkocht wordt voor een stedelijke functie of voor glastuinbouw. De volgende grafiek laat dit probleem zien.

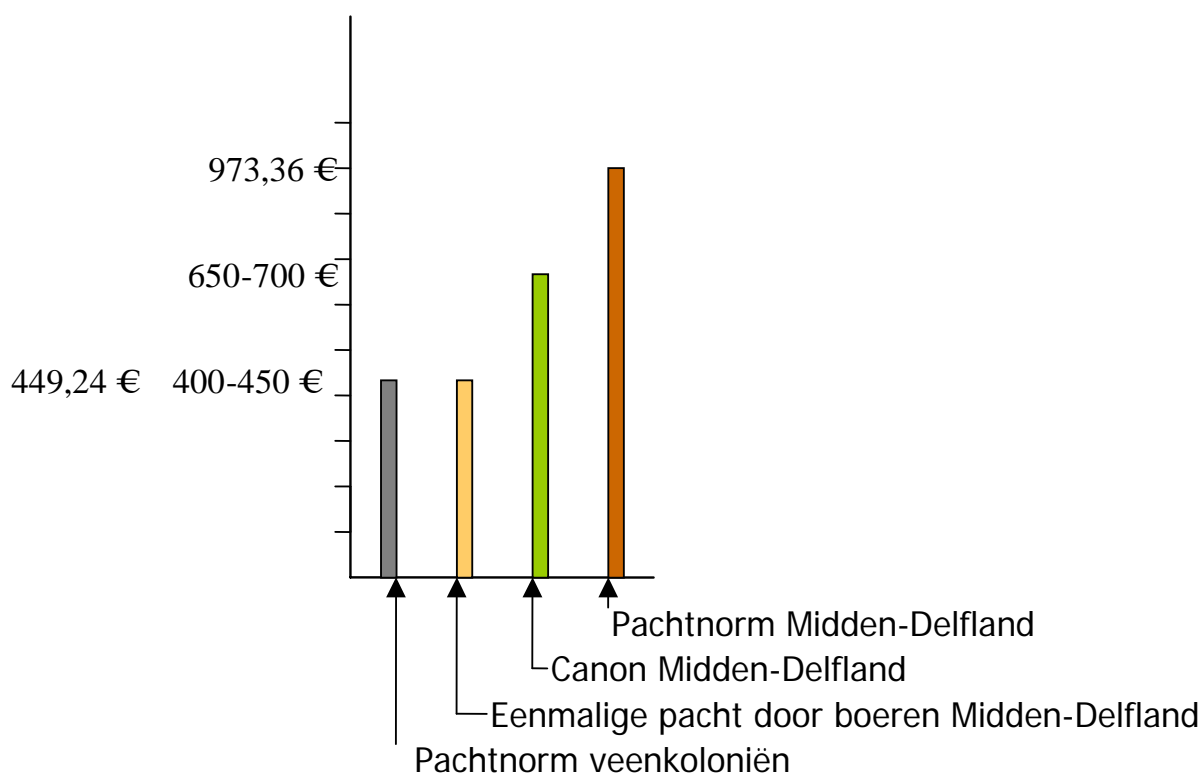


**Figuur 4:** Indicatie grondprijzen per ha in 2006 uit: Van Rij (2006) Internaliseren van groene waarden in Midden-Delfland, Habiforum, Gouda

## 2.6 Pacht in Midden-Delfland

De problemen met de grondprijs hebben ook hun effect op de pachtprijs en de erfpachtcanon. Uit de studie over het grondinstrument volgt dat in het

agrarische deel van Midden-Delfland ongeveer 25% van de grond gepacht wordt (vermoedelijk erfpacht) en dat 15% in de categorie “los land” valt (vermoedelijk jaarlijkse pacht en allerlei verhuurovereenkomsten) (Vonk Noordeggraaf A. en S.A.H. Gloudemand, 2004). Het ministerie van LNV streeft ernaar om de erfpachtcanon van de gronden die het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) aan boeren in erfpacht heeft uitgegeven marktconform te maken. BBL vat marktconform als volgt op. Zij wil de erfpachtcanon baseren op de agrarische verkeerswaarde. Omdat deze agrarische verkeerswaarde beïnvloed is door de nabijheid van de stad betekent dit dat de erfpacht canon hoger moet worden dan wat boeren op basis van hun agrarische inkomsten voor de grond kunnen betalen. Het onderstaande figuur laat dat zien:



Figuur 5: verschil in erfpachtcanon per ha gebaseerd op het opbrengend vermogen van de grond en de verkeerswaarde

Enkele jaren geleden heeft het ministerie van LNV de canon met twee- tot driehonderd euro verhoogd. Deze hoge pachtprizen leveren veel problemen op en worden vaak genoemd in gesprekken over de problemen in Midden Delfland.

## 2.7 Gevolgen voor het landschap in Midden-Delfland

Binnen het 4000 ha grootte agrarische gebied van Midden-Delfland is ongeveer 60% van de grond eigendom is van boeren, de rest wordt verpacht of verhuurd (Vonk Noordeggraaf A. en S.A.H. Gloudemand, 2004). Gemiddeld zijn de boerenbedrijven zo'n 30 ha groot. Figuur 3 laat zien dat in Nederland

het aantal bedrijven met deze omvang snel afneemt. In principe is voor een financieel gezonde bedrijfsvoering bedrijfsvergroting noodzakelijk. Gezien de hoge agrarische grondprijzen in Midden-Delfland en de moeilijkheden rond financiering is bedrijfsvergroting meestal niet mogelijk.

De vraag is nu of dit een probleem oplevert voor het landschap. Tijdens het proces rond de gebiedsvisie is duidelijk naar voren gekomen dat de “koe in de wei” als belangrijkste element wordt gezien voor de toekomst van het gebied. Dit sluit aan bij onderzoek van het recreatieschap waaruit blijkt dat het agrarische deel van Midden-Delfland zelfs nog iets beter gewaardeerd wordt dan de recreatiegebieden (Enting, R. & A. Ziegelaar, 2001). 93% Van de recreanten zegt het agrarisch gebied goed tot uitstekend te waarderen.

Vaak wordt gezegd dat de grond een groene bestemming blijft houden en dat er dus niet gebouwd mag worden en er dus geen gevaar voor het landschap is. In het rapport “Waar de landbouw verdwijnt” (Pols e.a., 2005) van het Ruimtelijk Plan Bureau staat hier bijvoorbeeld over geschreven dat de landbouw in het veenweide gebied verder zou kunnen extensiveren en zelfs volledig zou kunnen verdwijnen. In plaats daarvan zou dan verruiging en vernatting komen. Over de vraag welke organisaties hiervoor grond willen kopen en welke rol de hoge grondprijzen hierbij spelen doet het rapport geen uitspraak. Het beheer door boeren is vanwege de inkomsten uit het agrarisch bedrijf in Midden-Delfland goedkoper dan het beheer van de recreatiegebieden. Daarnaast is het de vraag of natuurverenigingen in staat zijn om voldoende middelen bijeen te brengen om de agrarische gebieden in Midden-Delfland te kopen en te beheren.

De problemen in Midden-Delfland zijn vergelijkbaar met de problemen in Laag-Holland waar de provincie Noord-Holland een grondbank heeft opgericht. In Laag-Holland liggen de exploitatietekorten bij grote bedrijven tussen de € 120,- en € 275,- per ha. Deze tekorten zullen de komende jaren door veranderingen in het EU-beleid toenemen met € 100,- tot € 170,- per ha (CLM, 2004). Verder vermeld een studie van Akro-consult dat als het beheer van gronden niet gecombineerd kan worden met rendabele agrarische werkzaamheden, de kosten voor het beheer te hoog zijn om door een natuurorganisatie, provincie of andere overheid opgebracht te worden (Akro-consult, 2004). Hoewel verbreding een belangrijke rol kan spelen bij het verbeteren van de economische positie van de boeren kan dit het structurele probleem van de hoge grondprijzen niet oplossen. Het beeld van de punten (gebouwen), lijnen (wegen) en vlakken (weilanden) verduidelijkt dit. Als het belang van de landbouw afneemt, is het niet moeilijk om een nieuwe invulling te vinden voor de agrarische gebouwen. Deze kunnen gebruik worden als bijvoorbeeld woning, zorgboerderij of pannenkoekenboerderij. De wegen kunnen gebruikt worden door wandelaars en fietsers. Het eigendom en beheer van de weilanden is hiermee nog niet geregeld. Tegelijkertijd zijn deze weilanden, de vlakken, wel de belangrijkste voorwaarde voor het nieuwe recreatieve gebruik van de punten en de lijnen.

Door diverse deskundigen is de te verwachten ruimtelijke ontwikkeling bij hoge grondprijzen zonder ingrepen in de grondmarkt, als volgt omschreven. Als een boer stopt zal hij zijn grond willen verkopen voor een zo hoog mogelijke prijs. (De gemiddelde leeftijd van de boeren in Midden-Delfland ligt boven de 50 jaar (Vonk Noordegraaf A. en S.A.H. Gloudemand, 2004)). Voorboeren die willen beginnen of die de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding willen realiseren zijn het doorgaans niet mogelijk om gezien de hoge grondprijzen en de beperkte inkomens grondaankopen te financieren. De verkoop van los land

aan een bestaand bedrijf is vaak eerder mogelijk. Vanuit de bedrijfswoning kan dan nog als hobbyboer een bedrijf worden voortgezet. Een andere optie is om bij verkoop de grond te splitsen in kleine stukken om gebruikt te worden voor hobby's, bijvoorbeeld paardensport. Door deze "versnippering" verdwijnt het karakteristieke landschap. Ook is het mogelijk dat de grond verkocht wordt aan mensen die hopen dat de zones voor woningbouw of glastuinbouw op termijn uitgebreid gaan worden. De kans bestaat dat zij het gebied laten verloederen om zo de kans te vergroten dat de overheid zal zeggen we passen de bestemming wel aan zodat alles één keer opgeruimd kan worden. In interviews gaf men aan dat de gronden nabij de stad bijvoorbeeld in de Zuidbuurt nabij Maassluis en de gronden tegen het glastuinbouwgebied het grootste risico lopen.

## 2.8 Conclusie

In principe wordt de agrarische grondprijs bepaald door wat een boer met zijn agrarische productie kan verdienen. Uitgangspunt is veelal de waarde van een extra eenheid los land en niet die van een volledig boerenbedrijf. In Midden-Delfland is de grondprijs hoger dan wat men op basis van de agrarische productie zou verwachten. Dit komt door de nabijheid van de stad en glastuinbouwgebieden. De grondprijs is hoog doordat men verwacht de grond eens voor veel geld te kunnen verkopen als de grond bebouwd mag worden. Omdat de grondprijs hoog is en de agrarische inkomsten laag zijn kan de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding of bedrijfsovername niet plaatsvinden. Voor de overheid en natuurorganisaties is het zonder aanvullende agrarische inkomsten waarschijnlijk te duur om het agrarische gebied aan te kopen en te beheren. Als een boer stopt is de kans groot dat de grond versnipperd voor bijvoorbeeld de paardensport of dat de grond verkocht wordt aan speculanten. Zij kunnen dan de grond laten verloederen om de druk op de overheid om de bestemming te veranderen, op te voeren. Zodoende is het voor het behoud van het landschap in Midden-Delfland belangrijk dat er ingegrepen wordt op de grondmarkt.



### 3 Duidelijk beleid

De grondprijs in Midden-Delfland is hoog omdat het dichtbij stedelijk gebied ligt. De gedachte is dat als het door duidelijk ruimtelijke orderingsbeleid (bestemmingsplannen, streekplannen e.d.) evident is dat er niet gebouwd mag worden, de grondprijs zal zakken tot op de agrarische opbrengstwaarde. Op dit moment mag er al volgens het bestemmingsplan niet gebouwd worden. In het streekplan staan rode contouren en de gemeente Midden-Delfland profileert zich als gras-gemeente. Het ruimtelijk beleid kan echter wel sterker dan het nu is. Door verschillende ontwikkelingen kan de indruk gewekt worden dat bebouwing op termijn mogelijk is. Voorbeelden hiervan zijn: het aflopen van de werking van de reconstructiewet, het provinciale beleidskader nieuwe landgoederen opgenomen in de nota Regels voor Ruimte en de aanduiding als zoekgebied voor landelijk wonen in een inmiddels herziene concept versie van het Ruimtelijk plan voor de regio Rotterdam 2020. Het is echter niet waarschijnlijk dat nog strenger ruimtelijk beleid, als dat al mogelijk zou zijn, een zodanige invloed op de markt zal hebben dat de grondprijzen zover zullen zakken dat er geen problemen meer zijn bij de aankoop van grond door boeren. Dit wil echter niet zeggen dat de aanduiding van het gebied als provinciaal landschap er niet toe doet. Een dergelijke aanduiding kan een belangrijke communicatieve functie hebben; dit zijn de grenzen van Midden-Delfland en dit zijn de plannen van de provincie. Bovendien kan een grondinstrument niet functioneren zonder een goede planologische bescherming.

Een andere mogelijkheid om duidelijk beleid neer te zetten is het aanleggen van recreatie en natuurgebieden aan de rand van de stad zoals dat bijvoorbeeld tijdens de reconstructie gedaan is. Voor de agrarische gebieden daarachter is het duidelijk dat de kans op verstedelijking daar klein is. Een dergelijke strategie zou in Midden-Delfland kunnen worden toegepast op de gronden tegen de glastuinbouwgebieden en Maassluis aan. Gezien de maatschappelijke waarde van het bestaande veenweidelandschap in deze gebieden lijkt een nieuwe inrichting niet waarschijnlijk. Deze gebieden zouden wel bij een eventueel grondinstrument prioriteit kunnen krijgen.

## 4 Grondbank

Een middel om achteruitgang van het landschap te voorkomen is een grondbank. In de praktijk ontstaat er regelmatig verwarring omdat het woord grondbank voor verschillende constructies gebruikt kan worden. Een overzicht van verschillende grondbanken is te vinden in bijlage E. Een ontwikkelingsgrondbank koopt gronden, maakt ze geschikt voor bepaalde functies als woningbouw of natuur en verkoopt vervolgens deze gronden. Ondertussen kan de voorraad van de grondbank gebruikt worden om de gronden tussen deze verschillende functies te verschuiven. Hoofdstuk 5 over grondbedrijven beschrijft een dergelijke constructie. Ruilgrondbanken zijn gericht op het ruilen van gronden en het inkopen van te ruilen gronden. Hoofdstuk 6 besteedt aandacht aan het ruilen van gronden.

De beheergrondbank heeft als doel het beheer van grond op een landschappelijk verantwoorde manier te stimuleren. Dit hoofdstuk bespreekt dit type grondbank. Achtereenvolgens komen aan de orde: het doel en de werking van de beheergrondbank, de rollen van de verschillende betrokken partijen en de succes- en faalfactoren. Naast een algemene analyse wordt ook beschreven welke keuzes er bij de grondbank voor Laag Holland zijn gemaakt. Ook gaat dit hoofdstuk in op de verschillen tussen de situatie in Midden-Delfland en Laag Holland. Voor Laag Holland is gekozen omdat de grondbank in Laag Holland voor een vergelijkbaar doel is opgezet en operationeel is ([http://www.laagholland.nl/nieuws/2006/beheergrondbank\\_oktober.html](http://www.laagholland.nl/nieuws/2006/beheergrondbank_oktober.html)). Er is ook gekeken naar andere grondbanken maar deze waren of niet succesvol of niet vergelijkbaar (bijvoorbeeld de Duinboerengrondbank ([www.duinboeren.nl](http://www.duinboeren.nl)), gebruikt om het beheer van eigendommen van natuurorganisaties over boeren te verdelen.) en zijn daarom niet opgenomen in deze rapportage.

### 4.1 Doel en werking van de grondbank

Doel van de beheergrondbank is het behoud van het landschap door middel van goed beheer door boeren. De achterliggende gedachte is dat men de cultuurhistorische waarden van het landschap wil behouden en dat het beheer door boeren karakteristiek is en goedkoper dan als het beheer niet gecombineerd kan worden met een rendabele agrarische bedrijfsvoering.

De provincie Noord-Holland omschrijft het doel van de beheergrondbank als volgt. De provincie wil haar positie in het ruimtelijk beleid waarmaken. De bank is gericht op het behoud van het landschap door voorwaarden te scheppen waardoor ondernemende agrariërs in het gebied blijven (Akro-consult, 2004)

Een beheergrondbank werkt als volgt. De grondbank koopt gronden aan die aangeboden worden en waarvan het risico bestaat dat ze beheert en ingericht zullen worden op een manier die niet goed is voor het landschap. Vervolgens geeft de grondbank deze gronden in (erf)pacht uit aan boeren die grond nodig hebben voor bedrijfsuitbreiding. In ruil voor het gebruik van deze gronden betalen boeren een pacht prijs die gebaseerd is op het agrarische opbrengende

vermogen van de grond. Daarnaast spreken ze voor hun gehele bedrijf af dat zij zich zullen houden aan voorwaarden voor goed landschapsbeheer. Omdat de prijs waarvoor de gronden aangekocht zijn hoog is, in vergelijking met de pachtprijs die de boeren betalen is er sprake van een pachtgat. Een pachtgat is het verschil in de rente die betaald moet worden om de gronden te financieren (die aangekocht zijn voor de agrarische verkeerswaarde) en de pachtprijs. Dit pachtgat wordt betaald door een organisatie met een taak op het gebied van landschapsbehoud, bijvoorbeeld de overheid.

## 4.2 Verschillende partijen

Deze paragraaf bespreekt welke partijen een rol kunnen vervullen bij het opzetten van een grondbank en welke overwegingen hierbij een rol spelen. Eerst wordt ingegaan om mogelijke financiers en partijen die het pachtgat kunnen afdekken. Daarna komt de organisatie van de grondbank aan bod.

In een tijd waarbij sprake is van een terugtrekkende overheid, met beperkte middelen zal altijd eerst gekeken worden of bepaalde taken over gelaten kunnen worden aan private partijen. In opdracht van het ministerie van LNV en DLG zijn de mogelijkheden voor publiek-private en private grondbanken onderzocht (Boendermaker e.a., 2002). De kans dat commerciële private partijen in een beheergrondbank gaan participeren en een dergelijke grondbank in de markt tot stand komt is klein. Soms wordt gesuggereerd dat lange termijn investeerders zouden kunnen investeren in een grondbank. Het lijkt echter onwaarschijnlijk dat zij bereid zullen zijn om het pachtgat te betalen. Een voorbeeld van een constructie die wel in de markt door private partijen aangeboden wordt, is Fagoed. Hierbij kan de private partij ook haar rentelasten niet volledig met de inkomsten uit pacht betalen. Dit kan voor private partijen toch acceptabel zijn omdat men er vanuit gaat dat dit gecompenseerd wordt door de inkomsten uit grondverkoop bij bestemmingswijziging. Omdat het in Midden-Delfland uitdrukkelijk niet de bedoeling is dat de bestemming van de grond aangepast wordt en dat daardoor inkomsten worden gegenereerd, ligt een Fagoed-achtige constructie niet voor de hand. Bovendien zullen commerciële private partijen geen beperkingen aan de boeren opleggen met het oog op landschapsbehoud. Het behoud van het landschap is geen doel van deze organisaties, sterker bepaalde landschapsbeperkingen kunnen negatief zijn voor de financiële doelen van deze private partijen. Dit zorgt ervoor dat het niet te verwachten is dat private partijen een beheergrondbank op zullen zetten. Daarnaast biedt een publieke grondbank enkele voordelen. Publieke partijen kunnen goedkoper geld lenen en hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen. Ook is de kans groter dat publieke partijen kunnen beschikken over ruilgronden van BBL.

Ondanks alle voordelen van een publieke grondbank is het waarschijnlijk dat de publieke middelen hiervoor beperkt zijn. Ambities zouden wellicht wel gehaald kunnen worden als private middelen uit de “goede doelen” sfeer aangewend kunnen worden. Hierbij zou men kunnen denken aan verkoop van aandelen Midden-Delfland” met bijvoorbeeld “dividend” in de vorm van streekproducten. Een andere optie zijn legaten of grote donaties waarmee een “fonds op naam” opgericht kan worden. (zie bijvoorbeeld: <http://www.luf.nl/default.asp?paginaid=124>) Met zo'n fonds kan de grondbank een specifiek stuk grond aankopen. Dit eigendom wordt apart gehouden van de rest van de gronden in de grondbank, maar wordt wel door de grond-

bank aan boeren verpacht. Hiervoor is het wel belangrijk dat er al een goed werkende organisatie voor de grondbank is, een mogelijke donateur moet wel weten dat zijn donatie goed terechtkomt en geen druppel op een gloeiende plaat is.

Een publiek-private samenwerking kan waarschijnlijk de meeste middelen beschikbaar krijgen voor een grondbank. Aan de andere kant heeft men in Laag Holland niet voor een dergelijke publiek-private opzet gekozen. De reden daarvoor is dat de kans dat de oprichting van een beheergrondbank slaagt groter is als de opzet minder complex is.

Vervolgens is het de vraag welke overheden een taak hebben op het gebied van een beheergrondbank. De Nota Ruimte (2004) en de Wet inrichting landelijk gebied kennen als filosofie “decentraal wat kan, centraal wat moet”. In dat kader hebben provincies nieuwe verantwoordelijkheden, bevoegdheden en budgetten gekregen. De provincie lijkt dus de aangewezen partij. Gezien de beschikbare middelen en personele capaciteit bij landelijke gemeenten wordt het opzetten van een beheergrondbank doorgaans niet als taak van een gemeente gezien. Omdat de grondbank zich richt op het behoud van het landschap voor de recreant, zou het recreatieschap hier wellicht een rol kunnen vervullen. De provincie Noord-Holland motiveert haar besluit om een beheergrondbank op te richten als volgt: *“De Nota Ruimte onderstreept de versterkte rol van provincies, niet alleen op het gebied van de toelatingsplanologie, maar ook op het terrein van de ontwikkelingsplanologie. Omdat de provincie Noord-Holland het bezit van grond als een voorwaarde ziet om bestemmingen te realiseren en te behouden vindt zij het ook essentieel om het grondbeleid te versterken en gestalte te geven aan de grotere rol van de provincie bij het ruimtelijke beleid.”* (Boendermaker, 2002) Daarnaast heeft het ministerie van LNV een financiële bijdrage geleverd aan de grondbank in Laag Holland. In Midden-Delfland zijn in het kader van het IODS-convenant afspraken gemaakt over financiële middelen voor een grondinstrument (zie bijlage F). Ook in dat kader ligt een provinciale rol ondersteund met financiële middelen vanuit het rijk voor de hand.

### 4.3 Verschillen tussen Midden-Delfland en Laag Holland

Naast de vele overeenkomsten tussen Laag Holland en Midden-Delfland zijn er ook enkele belangrijke verschillen. Laag Holland is aangewezen als Nationaal landschap. Hierdoor is de visie over de ruimtelijke toekomst van dit gebied duidelijk. Daarnaast heeft het rijk budgetten voor het gebied beschikbaar gesteld. Omdat deze budgetten erg beperkt zijn betaalt de provincie Noord-Holland de beheergrondbank uit een eigen, ander budget. Invoering van de grondbank is makkelijker gemaakt doordat er in het kader van de status als Nationaal landschap regelmatig overleg plaatsvindt tussen vertegenwoordigers van betrokken partijen.

Een ander belangrijk verschil tussen Midden-Delfland en Laag Holland is de grondprijs. In Laag Holland ligt de grondprijs rond de € 25.000,- per ha. Deze prijs is gebaseerd op de agrarische gebruikswaarde en kent weinig stedelijke invloeden. De grondprijs in Midden-Delfland kent veel meer stedelijke invloeden en ligt 2 tot 3 keer hoger. In Laag Holland heeft men ervoor kunnen kiezen geen (vanuit agrarisch perspectief) extreem hoge prijzen te betalen. Als men in Midden-Delfland niet bereid is om meer te betalen loopt men het risico om de meest bedreigde gronden te missen. Gezien de hoge grondprijzen is de noodzaak voor een grondinstrument in Midden-Delfland groter dan in

Laag Holland. Door deze hoge grondprijzen zullen de kosten voor verwerving alleen wel groter zijn.

#### 4.4 Succesfactoren en bedreigingen

Een bedreiging voor een succesvolle beheergrondbank heeft te maken met draagvlak. Om een grondbank te laten slagen is het belangrijk dat mensen in de streek positief zijn over een grondbank. Omdat grondzaken gevoelige onderwerpen zijn, is een goede voorlichting over de grondbank, bijvoorbeeld over het uitgiftebeleid en de effecten van de grondbank op de grondprijs, noodzakelijk. In Noord-Holland heeft men speciaal hiervoor het kadaster laten uitzoeken hoeveel grond aangekocht kan worden zonder de grondmarkt te verstoren. Daarnaast is het belangrijk dat men vertrouwen kan hebben in de organisatie die de gronden beheert en uitgeeft.

Het niet goed omgaan met het landbouwbeleid vanuit de Europese Unie kan ook een bedreiging zijn. Hierbij is het van belang dat men benadrukt dat de pachtprizen die de grondbank hanteert marktconform (conform het agrarische opbrengend vermogen van de grond) zijn. Voor wat betreft de lijst van groene en blauwe diensten geldt dat vergoedingen die daarop staan in elk geval toegestaan zijn en dat anders een apart goedkeuringstraject gevolgd moet worden. Om problemen met de EU te voorkomen is het van belang dat men kan aantonen dat het om een bijzonder gebied gaat. In Noord-Holland speelde de aanduiding als Nationaal landschap met natuurlijke handicaps een rol.

Een probleem bij het goed functioneren van een beheergrondbank is de vraag of de juiste, namelijk de meest bedreigde, gronden aangekocht kunnen worden. Deze gronden zijn, door de hoge stedelijke druk, meestal het duurst en het moeilijkst om te verwerven. Overigens is het zonder wetswijziging niet mogelijk om gebruik te maken van een voorkeursrecht voor de aankoop van gronden.

Het aankoopprisenbeleid is bij aankoop door de overheid, zeker tot voorkort een belangrijk probleem bij de aankoop van gronden voor groene functies nabij de stad. Het beleid is lang geweest dat er voor groene functies geen hogere prijs betaald mag worden dan de agrarische prijs die gebaseerd is op het agrarische opbrengende vermogen van de grond. De gedachte was dat anders de marktprijs te veel opgestuwd zou worden. De overheid wilde niet meegaan in de gedachte dat de groene bestemming eens een rode zal worden. Bovendien is een hoge grondprijs slecht voor de boeren die grond willen kopen. Op dit moment is deze visie aan het veranderen en onderzoekt men verschillen in grondmarkten (DLG, 2006). Ook zijn provincies steeds vaker bereid om voor recreatie om de stad een hogere prijs te betalen. Omdat een grondbank gericht is op de landschappelijke waarde voor de recreant kan wellicht aangesloten worden bij dit beleid.

En ander belangrijk risico is een te complexe opzet. Als bijvoorbeeld te veel publieke en private partijen betrokken zijn, wordt de samenwerking moeilijker en is de kans groter dat het gehele proces vertraagd en afgeblazen wordt. Hetzelfde geldt voor het doel van de grondbank. Als een grondbank te veel doelen zou dienen, is de kans groot dat er geen goede vorm voor de grondbank gevonden kan worden en deze uiteindelijk niet of niet goed tot stand komt. Bovendien loopt men het risico dat bij te veel doelen het draagvlak vermin-

dert. Hoe kan men er bijvoorbeeld in de streek op vertrouwen dat de gronden voor het juiste doel ingezet worden?

Een belangrijke succesfactor in Noord-Holland was een bestuurder die duidelijk voor de grondbank gekozen heeft en die zich er sterk voor maakte. Deze bestuurlijke inzet gecombineerd met continuïteit en doortastendheid bij de ambtelijke ondersteuning hebben er voor gezorgd dat het in Noord-Holland niet alleen bij plannen bleef. Daarnaast heeft de provincie Noord-Holland er bewust voor gekozen om samen te werken met ervaren partijen op dit terrein zoals het Nationale Groenfonds en BBL/DLG. Op deze manier konden ze niet alleen gebruik maken van de ervaring van deze partijen met dit type transacties en contracten, ook droegen deze partijen bij aan een goede communicatie met het ministerie van LNV. Andere kansen liggen op het vlak van het koppelen van de introductie van een grondinstrument aan het Urgentieprogramma Randstad.

#### 4.5 Conclusie

Door de hoge grondprijzen kunnen boeren hun bedrijf niet uitbreiden en is de kans klein dat de gronden in agrarisch beheer blijven. Een instrument om dit te voorkomen is de beheergrondbank. Het doel van zo'n grondbank is het behoud van het landschap door voorwaarden te scheppen waardoor ondernemende agrariërs in het gebied blijven. Hiertoe koopt de grondbank gronden van stoppende agrariërs en verpacht ze deze gronden aan boeren die hun bedrijf economisch gezien moeten uitbreiden. Omdat de pachtprijs die een boer op basis van zijn agrarische inkomsten kan betalen (zelfs wanneer ermee rekening wordt gehouden dat deze pachtprijs waardeverloopt is) lager is dan de rente die de grondbank betaalt voor de investering in de grond, is er een pachtgat. Dit pachtgat wordt betaald door een organisatie die de achteruitgang van het landschap wil voorkomen. Omdat dit niet aantrekkelijk is voor commerciële partijen ligt hier een rol voor de overheid. Wellicht is het mogelijk om het bedrag dat de overheid beschikbaar heeft aan te vullen met behulp van giften en legaten in de vorm van "fondsen op naam". Hiervoor is het wel belangrijk dat er al een goede (publieke) organisatie operationeel is. 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.

## 5 Gebiedsmakelaar/grondbedrijf

Bij het inventariseren van oplossingen voor het grondprobleem in Midden-Delfland is de suggestie gedaan om een gebiedsmakelaar of grondbedrijf op te richten. Eerst zal hier aandacht worden besteed aan het grondbedrijf en vervolgens aan de gebiedsmakelaar.

. Een grondbedrijf kan gezien worden als een soort groundbank voor grondontwikkeling. Het uitgangspunt daarbij is dat gronden van functie gaan veranderen en dat de groundbank gronden aan kan kopen en vervolgens met deze gronden kan schuiven, de gronden kan ontwikkelen en vervolgens kan verkopen. Vaak is het hierbij de bedoeling dat ontwikkelde grond verkocht wordt voor woningbouw en dat het geld dat hiermee verdiend wordt geïnvesteerd kan worden in groene ontwikkelingen. Als het behoud van het open veenweidelandschap in Midden-Delfland het beleidsdoel is, dan is dit type groundbank of grondbedrijf niet de aangewezen vorm. De reden hiervoor is dat dit type groundbank een ander doel dient. Een ontwikkelingsgroundbank gaat uit van functieverandering, bijvoorbeeld het bouwen van huizen. Dit is niet de bedoeling in Midden-Delfland. Bovendien loopt men bij een dergelijke groundbank het risico het vertrouwen en de draagkracht in het gebied te verliezen. Wie garandeert dat de gronden die in deze groundbank ingebracht worden, worden ingezet voor het instandhouden van het agrarisch landschap en niet voor andere beleidsdoelen die op dat moment hoger op de agenda staan?

Daarnaast is gesuggereerd dat een gebiedsmakelaar zou kunnen bemiddelen tussen aanbieders en afnemers van gronden. Deze gedachte gaat uit van een te eenvoudig beeld van de grondmarkt. Er zijn inderdaad mogelijke aanbieders van gronden en mogelijke afnemers, maar het probleem vanwege het verschil in vraagprijs en de prijs die boeren kunnen betalen voor de grond zal een gebiedsmakelaar niet kunnen oplossen. Bovendien is de rol van makelaar een rol die nu ingevuld wordt door commerciële makelaars in de markt. Tot nu toe zijn er geen redenen waarom de overheid deze rol over moet nemen. Aan bemiddeling bij het ruilen van gronden besteedt de volgende paragraaf aandacht.

## 6 Vormen van ruilverkaveling en kavelruil

Ruilverkaveling, het uitruilen van gronden met als doel om verspreid liggende gronden op een gunstigere plek, dichterbij het huiskavel te krijgen zou bedrijfsuitbreiding kunnen stimuleren. Boeren die willen uitbreiden hoeven dan niet te wachten tot hun buurman grond aanbiedt, maar kunnen verder weg grond kopen en deze grond kan na ruiling dichtbij het huiskavel komen te liggen. Voor de traditionele herverkavelingsprojecten geldt dat er nog een stuwmeer aan landinrichtingsprojecten bestaat en dat het beleid is dat zij zo snel mogelijk worden afgewerkt. De kans dat een nieuw project wordt opgestart, zeker nu Midden-Delfland net een reconstructie achter de rug heeft, is niet groot.

Daarnaast blijft in Midden-Delfland, net als in de rest van Nederland, de mogelijkheid voor vrijwillige kavelruil gewoon bestaan. Met het instrument vrijwillige kavelruil stimuleert de overheid uitwisseling van gronden, onder meer door geen overdrachtsbelasting te heffen en de kosten voor kadaster en notaris te betalen. Voor de agrarische bedrijfsvoering blijft kavelruil altijd belangrijk. Een actieve rol van een groundbank bij kavelruil kan de mogelijkheden voor kavelruil vergroten. Voor de problemen rond de grond in Midden-Delfland is de oplossing van kavelruil niet genoeg; het probleem van het prijsverschil tussen de verkoopprijs en de prijs die een boer op basis van zijn agrarische inkomsten kan betalen, wordt door kavelruil niet opgelost.



## 7 Loskoppelen optiewaarde en agrarische gebruikswaarde

Het belangrijkste probleem op de grondmarkt in Midden-Delfland is de hoge grondprijs door de nabijheid van de stad. Luijt en anderen (2003) hebben gezocht naar een manier om de optie waarde (het verschil tussen de agrarische verkeerswaarde en de agrarische opbrengstwaarde) los te koppelen van de agrarische opbrengstwaarde van de grond. Dan zou bijvoorbeeld een boer het recht op de meerwaarde bij bestemmingswijziging kunnen behouden, terwijl zijn land bij het boerenbedrijf van zijn buurman gevoegd wordt. De rechten op de meerwaarde bij een prijsstijging na bestemmingsverandering worden afgesplitst van het gebruiksrecht van de grond zelf.

Deze afsplitsing kan op verschillende manieren, die elk hun voordelen en nadelen kennen. Een manier is de “grijze pacht”. Dit zijn buitenwettelijke afspraken, waarbij de pachter, als hij de afspraak aan de pachtkamer voorlegt, deze afspraak kan omzetten tot reguliere pacht. De betrokkenen spreken dan onderling af om dat niet te doen en in de praktijk doen pachters dit ook zelden (Luijt e.a., 2003). Een stoppende boer, de eigenaar houdt de grond en kan de winst bij bestemmingswijziging incasseren, maar een andere boer kan de grond wel gebruiken. Vaak is dit een oplossing voor enkele jaren en voorkomt het niet structureel dat boeren hun gronden verkopen aan speculanten of bij verkoop hun grond opsplitsen.

Wat in de praktijk ook voorkomt, is dat private partijen een optie hebben genomen op stedelijke ontwikkeling. Tegen een relatief geringe hoeveelheid tekengeld heeft een marktpartij een optie genomen op de grond, en de boer zal deze moeten overdragen (en zal het resterende bedrag krijgen) wanneer een bestemmingsplan met bouwtitel onherroepelijk wordt. Deze constructie heeft geen zakelijke werking. Dat betekent dat het recht op meerwaarde bij bestemmingswijziging niet als een apart recht verhandeld kan worden.

Een andere mogelijkheid om het uitoefenen van een agrarisch bedrijf los te koppelen van de kans op meerwaarde bij bestemmingswijziging, is het apart verkopen van het recht op de winsten bij bestemmingswijziging. Dit recht op winst bij bestemmingswijziging kan dan verkocht worden aan een gespecialiseerde professionele partij. Juridisch zou dit als volgt kunnen worden vorm gegeven. De boer verkoopt zijn grond aan de gespecialiseerde professionele partij. De boer verkoopt niet het volledige eigendom, maar behoudt een recht van erfpacht. Dit erfpachtrecht geeft aan dat de boer alleen de grond agrarisch (eventueel met als nevendoelelstelling beheer van natuur en landschap) mag gebruiken en dat bij dit recht niet het recht tot stedelijke ontwikkeling hoort. Dat recht wordt verkocht aan de gespecialiseerde professionele partij.

Tot nu toe zijn van deze constructie geen voorbeelden bekend. Een rede hiervoor zou kunnen zijn dat een dergelijke professionele partij vaak een hogere winstdoelelstelling heeft en op een kortere termijn de bestemmingswinst verzilveren wil zien dan bestaande agrarische bedrijven (zie Korthals Altes en van Rij, 2005). Hierdoor is de kans groot dat deze professionele partij te weinig betaalt om boeren te bewegen om hun gronden in te brengen. Daarom is het maar de vraag of deze oplossing van de grond komt. Daarbij moet ook niet vergeten worden dat het voor een kopende boer veel minder aantrekkelijk is om een

stuk grond te kopen waarvan een derde het recht op de meerwaarde bij bestemmingsverandering heeft. Als die bestemming daadwerkelijk binnen korte termijn gerealiseerd wordt, heeft het voor de kopende boer geen zin om te investeren in het bedrijf. Van belang daarbij is tevens de schadeloosstelling die is afgesproken te hanteren bij beëindiging van het recht van erfpacht.

## 8 Conclusie

In deze quick-scan 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.

Uit onderzoek van het recreatieschap en het proces rond de gebiedsvisie is juist gebleken dat de recreant de “koe in de wei” juist zeer waardeert. Was het beleid tot nu toe gericht op de aanleg van natuur en recreatiegebied, op dit moment vormt de problematiek in Midden-Delfland een nieuwe beleidsopgave: de instandhouding van het (agrarische) landschap binnen een stedelijke omgeving.

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 dat er niet gebouwd mag worden in Midden-Delfland. Een aanduiding als provinciaal landschap of een wettelijke bescherming is wel belangrijk om dit te versterken. Een dergelijke status is een belangrijke factor voor het succes van andere instrumenten als een grondbank. De verwachting is overigens niet dat hierdoor de grondprijzen zo sterk zullen dalen dat het probleem rond de grondprijzen 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.

Hoewel ruilverkaveling altijd belangrijk is voor een vitale veehouderij, is het niet de verwachting dat vormen van ruilverkaveling een voldoende antwoord zullen vormen voor de problematiek in Midden-Delfland. 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.

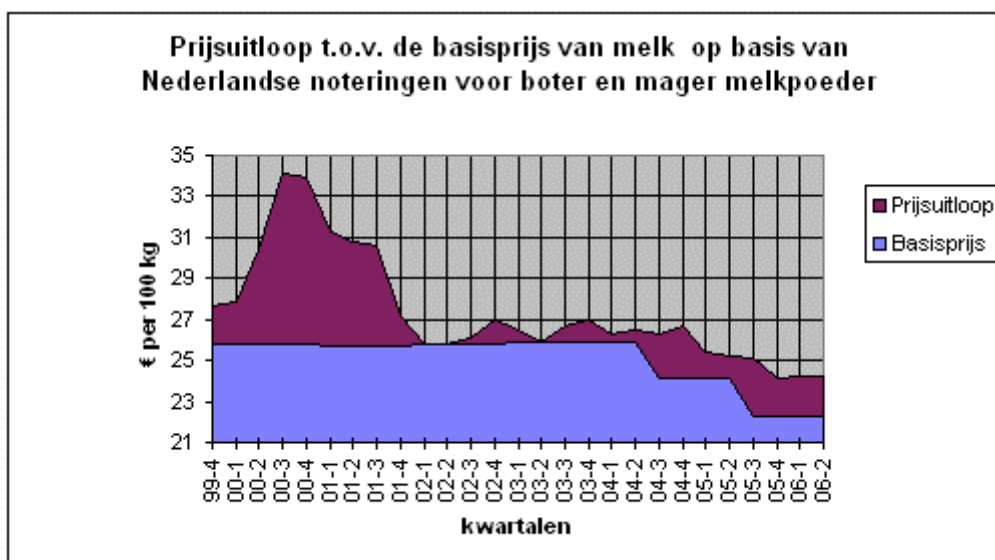
Een beheergrondbank is gericht op het probleem van de hoge grondprijzen. Het doel van zo’n grondbank is het behoud van het landschap door voorwaarden te scheppen waardoor ondernemende agrariërs in het gebied blijven. De grondbank koopt gronden van stoppende boeren en verpacht ze aan boeren bij wie bedrijfsuitbreiding 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 of partijen in de “goede doelen”-sfeer. Hierbij kan men denken aan “gebiedsaandelen” of giften en legaten in de vorm van “fondsen op naam”. Hierbij is het wel belangrijk dat er een goede functionerende organisatie is die onafhankelijk is en die over voldoende kennis en personeel beschikt om de kaken van een grondbank uit te voeren. Het is belangrijk dat zowel donateurs als boeren hier vertrouwen in kunnen hebben. 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.

Al met al is het de verwachting dat geen van de hier besproken oplossingen alleen voldoende zal zijn om de problemen voor het landschap in Midden-Delfland op te lossen, hiervoor is een combinatie van instrumenten nodig. Zo is een streng ruimtelijke ordeningsbeleid en handhaving hiervan essentieel voor het slagen van een beheergrondbank. Een dergelijke benadering lijkt de aangewezen weg om verloedering van het landschap tegen te gaan en de “koe in de wei” voor de toekomstige generaties in de Zuidvleugel van de Randstad te behouden.

## Literatuur

- Akro-consult (2004) Grondbanken en strategisch grondbeleid in relatie tot Laag Holland, Akro-consult, Den Haag
- Boendermaker C., J.H.M. van Brussel en R.C.D. Berndsen (2002) Haalbaarheid van een publiek-private grondbank, NIBConsult, Den Haag
- Kloen H., Guldemond A. (2004) Financiële middelen en instrumenten voor natuur- en landschapsbeheer, quickscan ten behoeve van Laag Holland, CLM, Culemborg
- DLG (2006) Grondprijsmonitor 2005, recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt, DLG, Utrecht
- Enting R., Ziegelaar A. (2001), Recreatieonderzoek Midden-Delfland, Eindrapport, Research voor Beleid, Leiden
- Everdingen van W.H., J.H. Jager, J, Luijt (2005) Lage landbouwinkomens: hoe nu verder?, De Landeigenaar, 51, 5, 4-5
- Korthals Altes W.K., H.E. van Rij (2005) Grondmobiliteit, in opdracht van Innovatienetwerk Groene ruimte en Agrocluster, Utrecht
- Luijt, J., F.R. Veeneklaas, J.W. van der Schans en G.S Venema (2003) Ontvlechting van de productiewaarde en optiewaarde van landbouwgronden: Oplossingsrichtingen uit de Denktank Melkveehouderij, Den Haag, LEI.
- Meulen van der H.A.B. en G.S. Venema (2005) Ontwikkelingen rond de financiering van agrarische bedrijven, LEI, Den Haag
- Ministerie VROM (2004) Nota ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, Den Haag
- Rij van (2006) Internaliseren van groene waarden in Midden-Delfland, Habiforum, Gouda
- Vonk Noordgraaf A., S.A.H. Gloudemans (2004), Komt het instrument van de grond? Inventarisatie van het draagvlak voor een grondinstrument in Midden-Delfland, opgesteld door Stichting Kavelruil Zuid-Holland in opdracht van de WLTO-afdeling Delflands Groen
- [http://www.laagholland.nl/nieuws/2006/beheergrondbank\\_oktober.html](http://www.laagholland.nl/nieuws/2006/beheergrondbank_oktober.html)
- <http://www.luf.nl/default.asp?paginaid=124>
- [http://www.milkprices.nl/Reviews/aanvullend\\_200605.htm](http://www.milkprices.nl/Reviews/aanvullend_200605.htm)
- [www.ruimtemonitor.nl](http://www.ruimtemonitor.nl)

## Bijlage A: Ontwikkeling melkprijs



Bron: LTO Nederland en European Dairy Farmers (2006) Melkprijsvergelijking mei 2006, [www.milkprices.nl](http://www.milkprices.nl)

## Bijlage B: Ontwikkeling inkomens melkveebedrijven

<b>Gezinsinkomen</b>	
Gezinsinkomen uit bedrijf	41.500 €
Inkomsten buiten bedrijf	7.500 €
Totaal gezinsinkomen	49.500 €
Besparingen	16.500 €
<b>% gezinnen onder minimumgrens</b>	
-met gezinsinkomen uit bedrijf	31 %
-met totaal gezinsinkomen	37 %
<b>% gezinnen onder de minimumgrens per grootte klasse</b>	
<i>Gezinsinkomen uit bedrijf</i>	
Klein 0-70 nge	59 %
Midden 70-150 nge	23 %
Groot > 150 nge	12 %
<i>Totaal gezinsinkomen</i>	
Klein 0-70 nge	35 %
Midden 70-150 nge	15 %
Groot > 150 nge	3 %

Lage inkomens melkveehouderij, uit: Everdingen W.H., J.H. Jager, J, Luijt (2005), Lage landbouwinkomens: hoe nu verder?, De Landeigenaar, 51, 5, 4-5, Bron: Bedrijven-Informatienet van het LEI. Gemiddelde (2001-2003). Als minimumgrens is gekozen voor het inkomen van de IOAZ-regeling (Inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen). Ter indicatie: 1 melkkoe is 1,27 nge.

## Bijlage C: Prijsvergelijking gebieden binnen/buiten de stedelijke invloedssfeer

ROZE	2003		2004		2005	
	Opp. (in ha.)	Prijs	Opp. (in ha.)	Prijs	Opp. (in ha.)	Prijs
Gelderland	23	€ 56.788	14	€ 51.262	53	€ 52.867
Utrecht	45	€ 45.946	33	€ 53.526	101	€ 42.689
Noord-Holland	41	€ 48.612	92	€ 47.909	225	€ 58.975
Zuid-Holland	116	€ 55.771	119	€ 47.997	332	€ 64.460
Nederland	225	€ 52.602	258	€ 48.848	711	€ 58.767

GROEN	2003		2004		2005	
	Opp. (in ha.)	Prijs	Opp. (in ha.)	Prijs	Opp. (in ha.)	Prijs
Gelderland	676	€ 24.269	1.347	€ 35.106	3.256	€ 33.386
Utrecht	341	€ 40.755	350	€ 41.410	812	€ 38.543
Noord-Holland	543	€ 34.065	1.014	€ 29.074	1.984	€ 28.693
Zuid-Holland	488	€ 30.987	415	€ 36.618	1.234	€ 37.627
Nederland	11.532	€ 33.870	12.214	€ 31.432	28.121	€ 30.235

ROOD	2003		2004		2005	
	Opp. (in ha.)	Prijs	Opp. (in ha.)	Prijs	Opp. (in ha.)	Prijs
Groningen	6	€ 140.256	35	€ 152.210	36	€ 105.301
Friesland	57	€ 148.662	95	€ 103.157	81	€ 136.469
Drenthe	193	€ 96.756	96	€ 111.446	140	€ 118.943
Overijssel	193	€ 183.575	196	€ 168.179	314	€ 168.907
Gelderland	362	€ 198.351	344	€ 235.031	252	€ 272.353
Flevoland	522	€ 229.588	293	€ 186.672	41	€ 192.753
Utrecht	236	€ 253.525	209	€ 264.208	77	€ 217.820
Noord-Holland	291	€ 203.163	468	€ 295.415	226	€ 248.619
Zuid-Holland	153	€ 288.695	204	€ 343.886	388	€ 327.303
Zeeland	1	€ 66.386	88	€ 180.022	64	€ 217.094
Brabant	215	€ 192.506	336	€ 230.967	286	€ 260.312
Limburg	87	€ 248.974	63	€ 237.769	84	€ 228.063
Nederland	2.316	€ 207.815	2.427	€ 233.389	1.991	€ 235.525

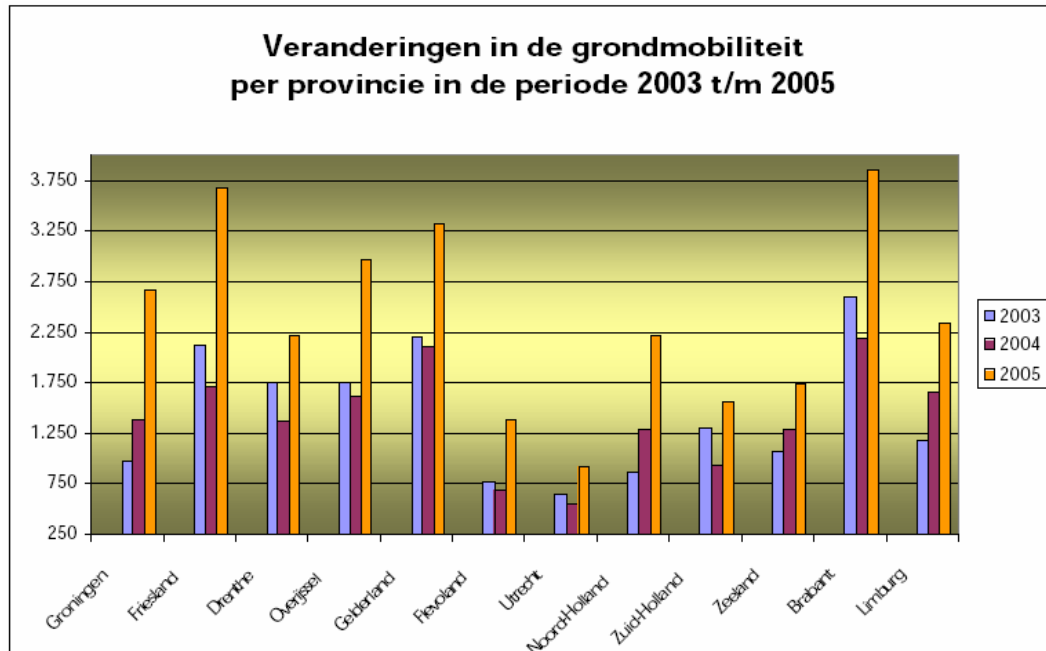
Prijsvergelijking gebieden binnen (roze)/buiten (groen) stedelijke invloedssfeer en grondprijzen bij stedelijke uitbreiding (rood), uit: DLG (2006) Grondprijzmonitor 2005, recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt

Zuid-Holland	Voorne-Putten en Hoekse Waard	groen
	Rotterdam en Omgeving	roze
	Goeree Overflakkee	groen
	Westelijk Rijnland	roze
	Boskoop en Rijnveld	roze
	Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland	groen
	Alblasserwaard en Vijfherenland	groen
	Bollenstreek	groen
	Westland en ZH Droogmakerijen	roze

Onderscheid groene en roze gebieden binnen de landbouwgebieden (voor Midde-Delfland belangrijke categorieën omcirkeld), uit: DLG (2006) Grondprijzmonitor 2005, recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt



## Bijlage D: grondmobiliteit



Zuid-Holland kent een lagere grondmobiliteit dan de meeste andere provincies, uit:  
DLG (2006) Grondprijzmonitor 2005, recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt

## Bijlage E: overzicht grondbanken

	Grondontwikkeling	Ruil en tijdelijk beheer	Behoud van functies
<b>Referentie in Noord-Holland</b>	Wieringerrandmeer	Landinrichtingsprojecten; SGP - ondersteuning	Spaarnwoude
<b>Uitgangspunt</b>	Meerwaarde leveren aan gronden door functieverandering. Grondontwikkeling (bouwrijpmaken) kan zowel duiden op een transformatie naar een natuur-, landbouw- of woongebied	Garantie dat gronden beschikbaar zijn op het moment dat dit wenselijk is. Tot die tijd optimale inzet en opbrengst van gronden (door middel van huurcontracten)	Gronden in het gebied conserveren/ behouden zoals het is
<b>Omvang grondportefeuille</b>	Omvang portefeuille is afhankelijk van de markt (vraag en aanbod) en de opgave (zoals natuurdoelen et cetera)	Een redelijk continue omvang van de portefeuille	Accumulatie van de grondportefeuille (tot een maximale omvang van het werkgebied)
<b>Gericht op</b>	Aankoop/inbreng Ontwikkeling grond Verkoop/uithaal	Aankoop/inbreng Beheer Tijdelijke verhuur Verkoop/ruil	Aankoop/inbreng Pacht/erfpacht
<b>Inzet van:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begeleiding verplaatsingen (loket subsidies)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pachtconstructies</li> <li>- Beheercontracten</li> <li>- Huurcontracten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pachtconstructies</li> <li>- Loket subsidies</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grond bouw- en woningrijp maken</li> <li>- Gronden uitgeven</li> </ul>		
<b>Financieel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- winst: vaak bij toevoeging van rode functies</li> <li>- verlies: om beleidsdoelstellingen (natuur, bedrijvigheid) te realiseren</li> </ul>	De grondbank beheert strategische aankopen voor de toekomst c.q. voor herverkaveling. Door deze gronden tijdelijk uit te geven, worden de kosten voor deze gronden beperkt	De grondbank kost geld; exploitatie gronden is niet rendabel en meer een financieringsinstrument om functies in het gebied te kunnen behouden

Verschillende grondbanken, over grondbank voor grondontwikkeling zie hoofdstuk 4, voor ruil en tijdelijk beheer zie hoofdstuk 5 en voor behoud van functies zie hoofdstuk 3. Bron: Akro-consult, 2004

## Bijlage F: IODS-convenant (passage)

IODS-CONVENANT

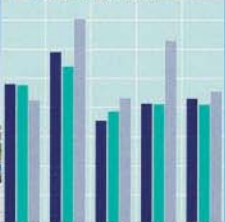
### d. Project 4: Groen Ondernemen, een nieuwe landbouw (incl. grondinstrument)

- Doel: Bescherming en ontwikkeling van Midden-Delfland als een open gebied door versterking van de landbouw. De mogelijkheden van een grondinstrument zijn door LTO-Noord geïnventariseerd en de resultaten zijn aan de Adviescommissie gerapporteerd. Actualisatie van het project dient in samenhang met de pilot Groen Ondernemen te gebeuren.
- Bestuurlijk verantwoordelijk: gemeente Midden-Delfland.
- De betrokken partijen zijn: gemeente Midden-Delfland, provincie Zuid-Holland, LTO-Noord, Agrarische Natuurvereniging Vockestaert, Hoogheemraadschap van Delfland.
- Planning: 2005 -2010
- Financiën

<i>Kostenraming</i>	<i>Dekking</i>		
	<i>Bijdrage Rijk</i>	<i>Bijdrage regio</i>	<i>Bijdrage provincie</i>
€ 20 miljoen	<p>Het Rijk heeft de geïndiceerde gekapitaliseerde opbrengst van de ruilgronden die overblijven na de Reconstructie van Midden-Delfland toegezegd. Hierbij gaat het om ongeveer 100 ha t.w.v. € 2,5 miljoen.</p> <p>In het overleg tussen Verkeer en Waterstaat en Midden-Delfland d.d. 24 mei 2006 heeft Minister van Verkeer &amp; Waterstaat namens het Rijk aangegeven zich in te spannen voor een financiële bijdrage van € 15 miljoen, waarvan € 10 miljoen voor de grondbank en € 5 miljoen voor de overige projecten in Midden-Delfland.</p>	<p>Loketfunctie en ontwikkelteam door gemeente; internetsite uit werkkapitaal. Nader uitwerken: 33% uit DOP/NOAP-fonds (circa € 1 miljoen).</p>	€ 2,4 miljoen







Onderzoeksinstituut OTB  
Technische Universiteit Delft  
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft  
Postbus 5030, 2600 GA Delft  
Telefoon (015) 278 30 05  
Fax (015) 278 44 22  
E-mail [mailbox@otb.tudelft.nl](mailto:mailbox@otb.tudelft.nl)  
[www.otb.tudelft.nl](http://www.otb.tudelft.nl)