

9. Van strategie naar lokale impact

Verslag van het Najaarscongres van de Vereniging van Grondbedrijven

DOOR: BRAM VAN UDEN

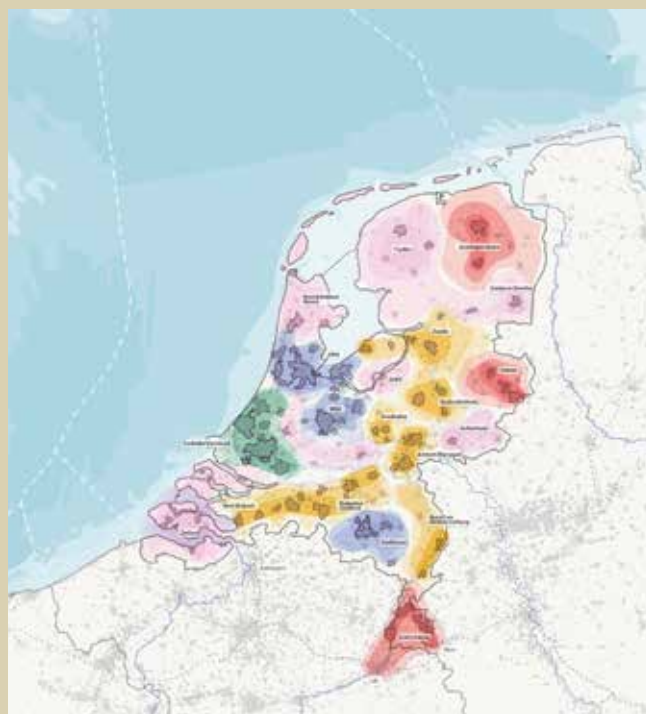
Op 12 november 2025 vond het Najaarscongres van de Vereniging van Grondbedrijven (VvG) plaats in de Reehorst in Ede. Dit jaar met een iets andere opzet: in de ochtend een plenair programma en in de middag zes parallelle sessies in twee rondes.

VvG-voorzitter Geert-Jan Put stond aan de start stil bij de activiteiten van de vereniging op de twee bekende pijlers: kennisdeling en lobby. De VvG blijft zich hard maken voor modernisering van het grondbeleid met als doel de ruimtelijke opgaven voor gemeenten beter haalbaar en uitvoerbaar te maken.

Nota Ruimte (Erik Buursink, ruimtelijk planner en inhoudelijk coördinator Nationale Nota Ruimte, Ministerie van VRO)

Erik Buursink neemt ons mee in de Ontwerp Nota Ruimte, de nieuwe nationale omgevingsvisie, die straks de NOVI gaat vervangen. Het doel is het ontwerp na de huidige zienswijzeperiode in 2026 door het kabinet vast te laten stellen. Een uitvoeringsagenda wordt straks bij het definitieve stuk gevoegd.

Het gaat in de Nota Ruimte om het geven van logische plekken aan de grote nationale opgaven, zoals woningbouw, water, werkgelegenheid e.d. Hierbij gaat elke regio



Figuur 1: de VISTA-kaart van de concept Nota Ruimte

ACCOMMODEREN

Aansluiten bij hoge economische dynamiek, selectief ruimtegebruik, (betaalbare) woningbouw, groen, voorzieningen en infrastructuur groeien mee

TRANSFORMEREN

Toekomstbestendig maken van het ruimtelijk-economisch systeem van de Zuidelijk Randstad

STIMULEREN

Woningbouw in combinatie met stimuleren economie, groen, voorzieningen en bereikbaarheid groeien mee

INITIËREN

Randvoorwaarden op orde brengen. Economische ontwikkeling aanjagen, daarna meer woningbouw

VERSTERKEN

Aansluiten op autonome economische ontwikkeling, woningbouw naar eigen behoefte, versterken kleine kernen

op een eigen manier bijdragen. De basis voor de nota wordt gevormd door de visiekaart 2050. Deze is vrij abstract, maar schijn bedriegt. Er gaan zaken ingrijpend veranderen: hoe we huizen bouwen, hoe we bedrijventerreinen gebruiken en landschappen inrichten. De nota is gestructureerd rond vier integrale thema's:

1. Wonen, werken en bereikbaarheid:
Ruimte bieden aan 1,65 miljoen woningen inclusief alle benodigde voorzieningen (waaronder infrastructuur) daarvoor. Strategie van concentratie en gebundelde deconcentratie in grotere kernen. Onderscheidende regionale ontwikkeling op basis van de zogenaamde VISTA-strategiekaart (zie figuur 1).
2. Economie en energie:
Beter beschermen van ruimte voor werken in de steden. Het Rijk wil een rem op het zomaar herontwikkelen van werklocaties naar wonen. Extra bescherming van de industrie-intensieve clusters.
3. Landbouw en natuur:
Zorgvuldig omgaan met landbouwgrond. Landbouw sluit aan bij veranderende water- en bodemcondities. Dit biedt kansen voor de leefbaarheid. Denk hierbij aan recreatieve mogelijkheden. Breder natuurbegrip, o.a. in en om de stad.
4. Water en bodem:
Het gaat hierbij om het rekening houden met water en de bodem. Ruimte reserveren rondom het hoofdwatersysteem. Regio's moeten meer zelfvoorzienend worden als het gaat om waterhuishouding. Dit vraagt ook om een andere inrichting van gebieden, zodat deze toekomstbestendig zijn (o.a. vanwege klimaatadaptatie).

Bij de conceptnota is een PlanMER gemaakt, dat een positief beeld laat zien. Kanttekening die Buursink hierbij maakt is *"the proof of the pudding is in the eating"*; de maatregelen moeten natuurlijk wel daadwerkelijk uitgevoerd worden.

NOVEX, grondbeleid en grondbank (Adrian Los, directeur ruimtelijke ontwikkeling, Ministerie van VRO)

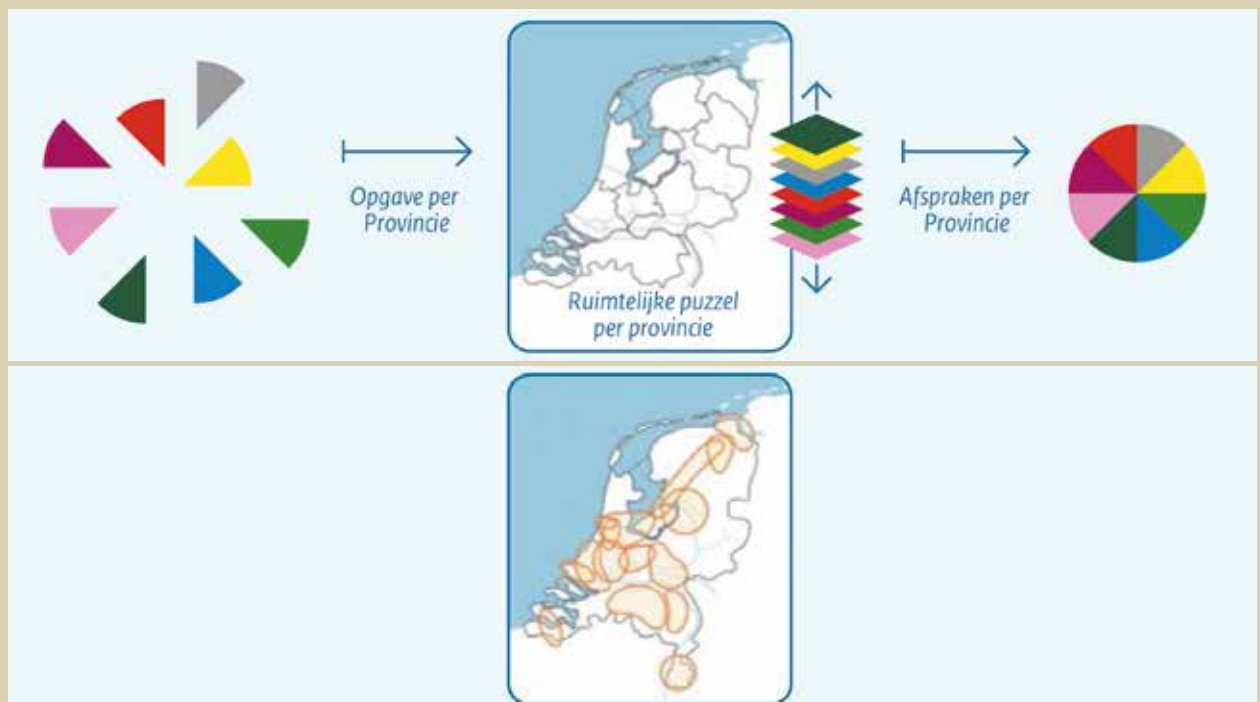
Stand van zaken NOVEX

NOVEX (uitvoeringsprogramma nationale omgevingsvisie) beoogt:

- Versnelling uitvoering NOVI (straks Nota Ruimte)
- Versterken van de ruimtelijke regierol van het Rijk
- Vernieuwing van de samenwerking met provincies en gebieden

Los schetst de uitdagende samenwerking met de twaalf provincies, die onderling verschillend zijn, en met de belangrijkste NOVEX-gebieden. De houding van het Rijk is om schouder aan schouder de lange-termijnambities te formuleren.

Er zijn zestien NOVEX-gebieden die onderverdeeld zijn in verstedelijkingsgebieden, landelijke gebieden en haven-industriegebieden. Per gebied worden ontwikkelperspectieven en uitvoeringsagenda's geformuleerd, inclusief zogenaamde RIA's; regionale investeringsagenda's. De RIA is een manier om grenzen tussen overheidslagen en thema's te doorbreken en publieke en private partijen vertrouwen te geven dat uitdagingen ook op de lange termijn van een antwoord worden voorzien. Het Rijk denkt hierbij in



Figuur 2. Twee sporen: 1. Ruimtelijke regie per provincie en 2. Gebiedsgerichte regie in NOVEX-gebieden

termijnen van vier tot vijf jaar en maakt onderscheid tussen korte termijn (tot 2035) en de lange termijn daarna.

Stand van zaken kamerbrief modernisering grondbeleid (juni 2023)

Adrian Los memoreert nog even de drie sporen waarlangs het Rijk aan de modernisering van het grondbeleid werkt:

Spoor 1: huidig grondbeleidsinstrumentarium beter benutten: inzet op versterken kennis en capaciteit, inzet subsidies en samenwerking rijk;
 Spoor 2: beter dekken en verhalen van publieke kosten: vergroten voorspelbaarheid kostenverhaal en alternatieve grondslag inbrengwaarde (onderdeel kamerbrief juni 2025);
 Spoor 3: waardeontwikkeling van grond beter benutten: planbatenheffing of vergelijkbaar systeem (tevens opgenomen in kamerbrief juni 2025).

Het Rijk zet in op een nieuw financieel instrument om de publieke tekorten te dekken. Dit kan een planbatenheffing zijn of een vergelijkbaar systeem. Het doel is om de stijgende waarde van de grond door een planologische functiewijziging ook aan de maatschappij ten goede te laten komen.

Daarnaast zet het Rijk haar eigen instrumentarium in ter ondersteuning van de uitvoering van nationale opgaven:

- Nationale grondbank (Ministerie LNV)
- Integrale grondbank (motie Gabriëls, zie hierna)
- De financiële Grondfaciliteit Woningbouw
- Vestigen voorkeursrecht door Rijk

En het Rijk werkt aan de 'Regeling Grondverwerving voor Woningbouw' (hiervoor grondfaciliteit genoemd) die als doel heeft gemeenten te stimuleren om meer actief grondbeleid te voeren. Het Rijk kan via deze regeling meedelen in het risico van de waardeontwikkeling van de (bouw) grond. De uitwerking hiervan loopt en de planning is dit in 2026 operationeel te krijgen.

Onderzoek landelijke integrale grondbank (LIG)

Tot slot geeft Los de tussenstand van het onderzoek naar de Landelijke Integrale Grondbank weer. Aanleiding hiervoor wordt gevormd door de Motie Gabriëls c.s.. Deze houdt, samengevat, in dat het bezit van grond essentieel is voor het kunnen sturen op ruimtelijke ordening en voor het realiseren van belangrijke maatschappelijke opgaven (zoals woningbouw, waterveiligheid, economie, energie, recreatie, natuur en landbouw). In de motie wordt de regering gevraagd om zo snel mogelijk een plan uit te werken voor het opzetten van een Nationale Grondbank. Deze grondbank kan helpen voldoende schuifruimte te creëren om de rijksopgaven uit de Nota Ruimte te kunnen realiseren. Hoe dit kan gaan werken en welke kaders hiervoor moeten gelden wordt momenteel onderzocht. Wat hebben gemeenten hieraan? Gemeenten hebben ook profijt van realisatie van nationale opgaven (bijvoorbeeld energietransitie). En daarnaast kunnen ruilgronden extra mogelijkheden bieden voor gemeenten, provincies en Rijk. Planning is dat het onderzoek naar de Landelijke Integrale Grondbank

(LIG) in het eerste kwartaal 2026 naar de Tweede Kamer wordt gestuurd.

Impulsaanpak winkelgebieden (Jacques de Win, programmaleider, Ministerie van Economische Zaken)

De Nederlandse binnensteden zijn iets om heel trots en zuinig op te zijn. In 2014 (onder minister Kamp) is destijds gestart met een aanpak voor de retail (met 850.000 werknemers de grootste particuliere werkgever). Er werd een Retailagenda opgezet en in 2020 kwam een investeringsbudget van € 100 miljoen beschikbaar. De aanvragen overschreden het budget. Uiteindelijk zijn 41 projecten gehonoreerd. De toegekende projecten liggen verspreid over Nederland. De Impulsaanpak kan als succes worden gezien, want de investeringen van de impulsaanpak hebben veel impact gehad: meer dan € 500 miljoen lokale investeringen, ongeveer 133.000 m² minder winkelruimte en 280.000 m² woonoppervlakte erbij. Daarnaast wordt € 78 miljoen geïnvesteerd in de openbare ruimte. Voorlopig is het budget op. Er wordt daarom nu eerst vol ingezet op kennisdeling. De Win geeft een aantal tips voor succes bij het transformeren van binnensteden, waarvan de belangrijkste:

- Maak in een gebied verschillende functies tegelijkertijd mogelijk;
- Overweeg actieve rol gemeente en gebruik daarbij zo mogelijk ook een voorkeursrecht (commitment lange termijn noodzakelijk!);
- Bouw wat de markt vraagt en probeer tempo te houden, uitstel biedt geen oplossing want kosten blijven stijgen;
- Maak slimme afspraken met marktpartijen zoals verdeling van ontwikkelkosten, een anti-speculatiebeding (om ontwikkelaar te binden op lange termijn) en overweeg een terugkoopgarantie voor bij mislukken project (verlaagt de instapdrempel).

Voor vragen of meer tips kan contact worden opgenomen met het Expertteam Transformatie Winkelgebieden: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/ettw>

Voorbeeldproject aanpak kernwinkelgebied Apeldoorn: de Oranjerie, Marjolein Kuipers (projectmanager gebiedsontwikkeling gemeente Apeldoorn)

Er is aan de gemeente Apeldoorn een bijdrage uit de Impulsaanpak winkelgebieden toegekend voor winkelcentrum de Oranjerie. Mede hierdoor werd het project haalbaar. De huidige Oranjerie, die veel leegstand kent, zal worden gesloopt en een compleet nieuw programma zal worden toegevoegd aan het hart van het centrum van Apeldoorn, inclusief park en woningen. Doel is om in 2026 te starten met de realisatie van dit PPS-project. In 2030 moet het project zijn afgerond.

Onderzoek tekort aan planeconomen, Annelie Snijder, algemeen directeur PAS bv

Als laatste spreker pakte Annelie Snijder van PAS bv het podium om de zaal mee te nemen in het onderzoek van PAS bv en BLCKBOX naar het aantal planeconomen in Nederland ten opzichte van de vraag. Over dit onderzoek stond eerder een artikel in 'Grondzaken en gebiedsontwikkeling' van juli 2025 (nummer 4). Er blijkt een groot tekort aan planeconomen te zijn, wat de realisatie van de woningbouwopgave bedreigt. Getalsmatig: er zijn minimaal 1.000 planeconomen nodig, terwijl er slechts ongeveer 730 actieve planeconomen in Nederland zijn. De doorstroming is niet voldoende en bovendien gaan ervaren planeconomen met pensioen. De uitstroom is hoger dan de instroom; de sector krimpt dus licht.

De planeconomen zijn de stille motor achter de gebiedsontwikkeling. Zonder de bijdrage van hen geen sluitende business cases betoogt Snijder. Wat moet er volgens Snijder gebeuren om het tij te keren? Hiervoor denkt ze aan de volgende drie sporen:

1. **Beperken van de uitstroom:** Verminderen administratieve last, inzetten op beter imago met "de planeconoom van de toekomst" en versterken samenwerking tussen planeconomen;
2. **Vergroten van de instroom:** Opleiden van (nog meer) jonge mensen via een traineeship planeconomie en (nog beter) samenwerken met opleidingen door planeconomie structureel op te nemen in curricula;
3. **Inzetten op AI & Data:** De technologie kan het vak efficiënter en leuker maken, onder meer door inzet van AI. Daardoor blijft er meer tijd over voor strategie en advies om zo sneller en betere impact te maken.

De planeconoom van de toekomst is volgens Snijder financieel strateeg én gebiedsontwikkelaar, werkt data-gedreven, is creatief, verbindend en speelt een sleutelrol in de versnelling van woningbouw. Ze sluit af met een *call to action*: "De opgave is groot, maar de energie in het vak is nog groter. Laten we investeren in de mensen en samenwerking zodat we de plannen financieel haalbaar kunnen maken."

Middagprogramma: zes parallelle sessies

De middagsessies behandelen diverse actuele thema's in grondzaken en gebiedsontwikkeling:

1. In een serious game ervaren deelnemers hoe gemeente, grondeigenaar en ontwikkelaar onderhandelen en welke grondbeleidsinstrumenten (o.a. planbatenheffing, kostenverhaal) helpen om plannen haalbaar te maken. Deze sessie wordt verzorgd door de directie Ruimtelijk Beleid (inclusief Grondbeleid) van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ontwikkeling;
2. In sessie 2 legt adviesbureau GrondGidsen uit hoe je een goede nota grondbeleid opstelt, welke instrumenten passen bij een opgave, en hoe je strategisch advies en draagvlak organiseert;

3. Straatman Koster advocaten gaat in op de juridische aspecten van energievoorziening bij gebiedsontwikkeling, met oplossingen voor netcongestie en nieuwe warmtetransitieregels;
4. Adviesbureau BVH Ruimte bv en Kleine Beer Vastgoedjuristen bv gaan in op het Brabants model voor anterieure overeenkomsten. Dit model toont hoe standaardisatie planprocessen kan versnellen;
5. Experts van Haskoning lichten toe hoe kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Omgevingswet werken, inclusief beslisschema's en de relatie met grondbeleid;
6. De laatste sessie wordt verzorgd door Akro Consult en toont een sneak preview van de nieuwe Reiswijzer 2026 om richting te geven aan de moderne gebiedsontwikkeling. Hierin kwamen actuele juridische ontwikkelingen, vernieuwde selectieprocedures en een nieuw kader voor publiek-private samenwerking aan bod.

Het congres wordt traditioneel afgesloten met een gezellige netwerkborrel.

Het voorjaarscongres in 2026 zal plaatsvinden in Utrecht, zodra er een datum gevonden is zal dit worden gemeld op de website van de Vereniging van Grondbedrijven.

