

Van terug op de politieke agenda naar kroniek

LTB 2026/24

Het door het rijk de regie willen voeren bij woningbouw, de ook door het rijk benoemde noodzaak van de transitie van het buitengebied en het naar onze verwachting gaan voeren van grondbeleid gericht op het beïnvloeden van de agrarische grondprijzen, zal, denken wij, de komende jaren grote impact hebben op de land- en tuinbouw.

Wij geven daar in het vervolg aandacht aan met een Kroniek Grondpolitiek en Grondbeleid, met als onderverdeling: grondpolitiek/grondbeleid voor woningbouw, transitie van het buitengebied en de agrarische grondmarkt.

Grondpolitiek/grondbeleid voor woningbouw

Aan dit onderwerp hebben wij in drie eerdere bijdragen (LTB 2024/8, LTB 2024/29 en LTB 2025/23) aandacht besteed. We hebben daarin beschreven dat de rijksoverheid de regie over de ruimtelijke ordening en met name de woningbouw wil terugpakken door het grondbeleid te moderniseren. Dat zou dan moeten leiden tot het versnellen van de woningbouw en als te behalen grondpolitiek doel het aan de gemeenschap doen toekomen van de financiële meerwaarde die ontstaat door bestemmingswijzigingen. Er werd gewerkt langs drie sporen:

- 1 beter benutten van het huidige grondbeleidsinstrumentarium;
- 2 beter dekken en makkelijker verhalen van publieke kosten;
- 3 waardestijging van grond beter benutten voor publieke doelen.

Er is de afgelopen periode veel aandacht besteed aan dit voornemen, met name aan het inmiddels weer ingetrokken voorstel tot het invoeren van een planbatenheffing (als baatafoming door het voor gemeenten mogelijk maken om bovenop het kostenverhaal de ontstane meerwaarde van grond bij woningbouw af te romen).

Waar in het coalitieakkoord van PVV, BBB, NSC en de VVD uit 2024 veel en gedetailleerd aandacht is besteed aan het te voeren grondbeleid, valt op dat dat in het huidige coalitieakkoord van D66, VVD en CDA in veel mindere mate het geval is (Aan de slag, Bouwen aan een beter Nederland, Coalitieakkoord 2026-2030, D66, VVD en CDA, 30 januari 2026).

Voor grondbeleid is volstaan met de passages:

- “ Gemeenten krijgen meer mogelijkheden om actief grondbeleid te voeren en grond tegen redelijke prijzen aan te kopen, onder andere via een sterker en actiever (toepassen van) voorkeursrecht, een grondfaciliteit voor de financie-

ring van aankoop. We willen het prijsopdrijvend effect door meer vraag voorkomen. Daarbij kan ook een instrument worden ingezet waarbij private winsten van grondbezitters meer publiek kunnen worden aangewend voor bijvoorbeeld woningbouw en infrastructuur waarbij uitbreiden van het kostenverhaal het snelst en meest geschikt is.

- We bouwen minstens 30 grootschalige nieuwbouwlocaties van nationaal belang verspreid over het land. Dat kunnen nieuwe wijken zijn, maar ook nieuwe steden. We werken met een totaalaanpak: wonen, werken, bereikbaarheid, groen en andere voorzieningen worden samen ontwikkeld. We zetten daarnaast in op ‘straatje erbij’ en ‘wijkje erbij’.
- Het Rijk neemt opnieuw een sterkere regierol in ruimtelijke ordening en woningbouw. Gemeenten die hun woningbouwdoelen overtreffen worden hiervoor beloond. Gemeenten die achterblijven krijgen ondersteuning vanuit het ministerie om de productie te verhogen. We investeren in de realisatiestimulans en woningbouwimpuls en borgen het NPLV (Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid). In nationale wetgeving wordt vastgelegd waar, hoeveel en binnen welke termijnen woningen worden gerealiseerd.
- We gaan schrappen in bezwaarprocedures. Er komt één beroepsgang (geen stapeling meer van beroep op bezwaar), vaste uitspraaktermijnen en we beperken mogelijkheden om bouw stil te leggen (bijvoorbeeld via een vaste vergoeding). De drempels voor bezwaar en beroep gaan omhoog. Er komt een landelijke regeling voor het structureel vooraf regelen van nadeelcompensatie en planschade, en we maken afspraken met gemeenten om de ambtelijke capaciteit voor vergunningverlening en parallel plannen op te schalen.”

Het wachten is nu op het door dit kabinet verder vormgeven van deze voornemens.

Wat betreft wetgeving heeft de Tweede Kamer op 24 maart 2026 opnieuw het wetsontwerp Wet versterking regie volkshuisvesting aangenomen. Hierdoor zijn eerdere wijzigingen in het kunnen vestigen van voorkeursrechten die in strijd met het recht door de Tweede Kamer waren voorgesteld en aangenomen weer teruggedraaid. Wel worden door de nieuwe wettekst de termijnen van de vestigingsgrondslagen (art. 9.1 lid 1 onder b en c Omgevingswet, dus op basis van een toegedachte functie in een voorkeursrechtbeschikking, omgevingsvisie of omgevingsprogramma) voor een voorkeursrecht van drie naar vijf jaar verlengd. De totale duur van een voorkeursrecht van maximaal 16 jaar en drie maanden blijft hetzelfde.

Grondpolitiek/grondbeleid voor de transitie van het buitengebied

Hoofdlijnen LVVN-beleid

Vanaf 2022 staan grondpolitiek en grondbeleid voor het buitengebied weer op de politieke agenda als onderdeel van de onderkende transitie van het buitengebied.

Het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) uit juli 2022 was gericht op het creëren van een toekomstbestendig landelijk gebied met als pijlers Natuur, Water en Kli-

¹ Peter Overwater en Diana Frikkee zijn respectievelijk als grondzakenjurist/rentmeester en grondzakendeskundige/rentmeester werkzaam, deels op zzp-basis via Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV te Strijen, info@peteroverwater.nl, diana.frikkee@planet.nl, www.overwater-grondbeleid.nl.

maat. Voor de realisatie van het NPLG werd uitgegaan van het onder regie van het rijk door provincies voeren van gebiedsprocessen. Het NPLG is door het kabinet Schoof in september 2024 beëindigd, waarbij van het budget van € 24,3 miljard € 20 miljard is vervallen.

Ondertussen wordt door provincies gewerkt aan de transitie door middel van gebiedsprocessen, omdat zij de noodzaak tot de transitie van het buitengebied blijven onderkennen, ook voor allerlei andere functies zoals de agrarische, energietransitie en defensie.

Bij brief d.d. 6 maart 2026 (TK, 2025-2026, 36 800 XIV, nr. 20), verwoordde de minister van LNVN, de heer Van Essen als hoofdlijn van het door het kabinet Jetten te voeren beleid:

“Om Nederland van het stikstofslot te krijgen zullen wij een aanpak neerzetten langs de lijnen generiek en gebiedsgericht. Samen met het herstel van het stikstoffonds op de LNVN-begroting zullen we daarmee de keuzes maken die noodzakelijk zijn om de natuur te versterken, onze wereldwijd toonaangevende land- en tuinbouw toekomstbestendig te maken en het innovatiepotentieel van ondernemers in de voedselketen, zowel op land als op zee, te ontsluiten.”

In een recente brief van 27 maart 2026 aan de Tweede Kamer (DGLGS/104479778) schetst de Minister van LNVN een door hem voorgestane samenhangende aanpak van landbouw, natuur en stikstof en wordt daarnaast een beleidsbrief aangekondigd die breder ingaat op het LNVN-beleid.

Er zullen op korte termijn diverse, soms ingrijpende besluiten worden genomen die volgens de minister leiden tot duidelijkheid en duurzaam perspectief voor boeren, natuur en Nederland, aldus de genoemde brief. Hiervoor is tot 2035 een bedrag van € 20 miljard gereserveerd en is een Taskforce Landbouw, Natuur en Stikstof ingesteld. Als rode draad loopt door de brief de wens om samen te werken met betrokkenen, met name ook met de boeren.

De samenhangende aanpak is in de brief opgedeeld in zeven pijlers en luidt samengevat als volgt:

- 1 Generieke stikstofreductie: voor de zomer vaststellen van afomingspercentages voor de sectoren melkvee, varkens en pluimvee (bij overdracht buiten familieverband), uitwerken bedrijfsspecifieke emissienormen voor ammoniak en broeikasgasemissies, uiterlijk in 2032 een norm voor grondgebondenheid invoeren, vrijwillige beëindigingsregelingen voortzetten en een generieke korting op dier- of fosfaatrechten als de reductiedoelstelling in 2035 niet wordt gehaald.
- 2 Gebiedsgerichte inzet: aanvullend op generiek beleid wordt ingezet op het voortzetten van lopende gebiedsprocessen met in het bijzonder aandacht voor de vier kwetsbare gebiedstypen: overgangszones rondom Natura 2000-gebieden, veenweiden, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Er zal worden gezoneerd rond kwetsbare Natura 2000-gebieden door het landbouwkundig gebruik en de inrichting van de zone aan te passen aan de doelstellingen van het Natura 2000-gebied. Extensief grondgebruik, bijvoorbeeld door extensieve vormen van grondgebonden landbouw en emissiearme veehouderij, met een toekomstbestendig verdienmodel, zijn voor deze gebieden een belangrijk onderdeel van het eindbeeld. Er zal op korte

termijn een zorgvuldig proces worden ingericht, waarbij boeren de tijd en ondersteuning krijgen om de benodigde transitie te maken door te innoveren, extensiveren, omschakelen, verplaatsen of beëindigen.

- 3 Natuurbehoud en -verbetering: door de aanpak van belemmerende drukfactoren, zoals stikstof, verdroging en invasieve exoten in de in te stellen zones rondom Natura 2000-gebieden, investeren in natuurbeheer door terreinbeherende organisaties en andere natuurbeheerders, blijvende aandacht voor agrarisch natuurbeheer en het in samenwerking met provincies realiseren van Natuurnetwerk Nederland.
- 4 Vergunningverlening en juridische agenda: gericht op het beter kunnen onderbouwen van additionaliteit, het invoeren van een rekenkundige ondergrens en het wettelijk vastleggen van emissiedoelen, het mogelijk maken door tijdelijke stikstofemissies van verduurzamingsprojecten, zo mogelijk invoeren van een rekenkundige ondergrens met bijbehorend flankerend beleid en de KDW (Kritische Depositie Waarden) worden vervangen door wettelijk vastgelegde emissiedoelen voor de industrie, landbouw en mobiliteit.
- 5 Een toekomstbestendige landbouwsector: landbouwbedrijven worden gevraagd grote aanpassingen door te voeren in de individuele bedrijfsvoering, daarvoor wordt de komende tien jaar financiële en faciliterende ondersteuning aan boeren verleend, (door)ontwikkelen van techniek en inzet op persoonlijke begeleiding en werken met een kennis- en innovatieagenda.
- 6 Een sociaal en economisch vitaal platteland: door het herbestemmen van gronden in samenhang met maatregelen behouden of te versterken van sociale en economische vitaliteit.
- 7 Klimaat, water, gewasbeschermingsmiddelen en dierwaardigheid: er wordt ingezet op het halen van de klimaatdoelen voor de landbouw en landgebruik in 2030, het sluiten van een convenant gewasbeschermingsmiddelen om te kunnen voldoen aan de verplichtingen van de Nitraatrichtlijn en de Kaderrichtlijn Water, per 2029 aan een normering gericht op de inzet van methaanremmers in veevoer, er komt een AMvB Dierwaardige Veehouderij en er wordt een landelijke autoriteit dierwaardige veehouderij ingesteld.

Het kabinet zegt zich te realiseren dat het er alleen met beleidsdoelen niet komt en dat uitvoeringskracht van de overheden cruciaal is om tot daadwerkelijke realisatie te kunnen komen, daarom is een Werkgroep uitvoeringskracht ingesteld. Ook komt er een maatschappelijk overleg Landbouw, Natuur en Stikstof met deelnemers vanuit de landbouwsector, ketenorganisaties, sectorpartijen en natuur- en milieuorganisaties onder voorzitterschap van de heer Elbert Dijkgraaf. De brief sluit af met een opsomming van maatregelen waarvoor voor de zomer van 2026 keuzes gemaakt moeten worden, met voor de landbouw als de verstrekendste maatregelen het afkomen van productierechten en het invullen van de zonering.

Grondpolitiek/grondbeleid voor de agrarische grondmarkt

Toen in de jaren zeventig van de vorige eeuw de grondprijzen sterk stegen, zijn er voorstellen gedaan tot ingrijpen op

de agrarische grondmarkt om de toen noodzakelijk geachte schaalvergroting te ondersteunen. De voorstellen zagen op het afhankelijk maken van goedkeuring door de overheid voor de vervreemding van landbouwgrond op basis van een toets aan het algemene landbouwbelang en een voorkeursrecht voor het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) voor daartoe aangewezen gebieden op basis van de Wet agrarisch grondverkeer (WAG). Toen in de tachtiger jaren van de vorige eeuw de grondprijzen daalden, is afgezien van het realiseren van de voorstellen.

De politieke roep om het gaan voeren van grondbeleid voor het vervreemden van landbouwgrond is nu weer aan de orde door de maatschappelijke opgave van de transitie van het buitengebied en de sterk gestegen grondprijzen. Er is daarom besloten tot het instellen van een Grondbank (landelijk en provinciaal), die vooralsnog alleen wordt ingezet voor agrariërs die meedoen aan beëindigingsregelingen. Daarnaast wordt gesproken over een voorkeursrecht op blijvend agrarische grond (nu kan dat alleen op grond die een andere dan agrarische functie krijgt) en is voor de overgangszone grenzend aan Natura 2000-gebieden het begrip Landschapsgronden ontstaan, als tussenvorm tussen natuur- en landbouwgrond.

Het voornemen bestaat om het pachtrecht zodanig aan te passen, dat voorwaarden aan het landbouwkundig gebruik kunnen worden gesteld.

De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) heeft in februari 2026 het rapport 'Grond voor verbetering' gepubliceerd. Dit 'strategisch adviescollege voor duurzame ontwikkeling van de leefomgeving' heeft in het rapport de door hem geformuleerde vraagstelling: 'In hoeverre draagt de overheid bij aan dure landbouwgrond en welke gevolgen heeft dat voor de verduurzaming van het landelijk gebied?' beantwoord. In het rapport worden vier rollen voor de overheid onderkend: marktmeester, ordenaar, beïnvloeder en speler. Geadviseerd wordt om belastingregels aan te passen, onderscheid te maken tussen productielandbouw en maatschappelijke landbouw en als overheid actiever te worden op de grondmarkt:

"Als overheden resultaten willen boeken, moeten ze alle grondinstrumenten die zij tot hun beschikking hebben effectief inzetten. Onmisbare instrumenten daarbij zijn wettelijke herverkaveling, onteigening (inclusief schadeloosstelling) en voorkeursrecht. Die moeten parallel aan en gelijktijdig met vrijwillige instrumenten worden ingezet. Wij bevelen bovendien aan om te toetsen of grondtransacties bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke opgaven."

Voor wat betreft het inzetten van het grondbeleidsinstrument wettelijke herverkaveling wordt voorgesteld met pilots te gaan werken.

Betekenis voor de praktijk

Wat betreft de **woningbouw** (zijnde een lucratieve activiteit, waarbij de waardeverhoging de benodigde investeringen betaalt) is het wachten op het wel of niet invullen van het voornemen om winsten van grondeigenaren af te romen, boven het al bestaande 100% verhalen van de kosten van een woningbouwontwikkeling.

Wat betreft de **transitie van het buitengebied** (zijnde een niet lucratieve activiteit, waarbij er geen waardeverhoging is die benodigde investeringen betaalt, maar de overheid die investeringen moet betalen) is sprake van een opvallend verschil tussen de eerdere technocratische benadering van de overheid van de aanpak van stikstof onder andere door het NPLG en nu de op samenwerking met name met boeren (er wordt niet meer gesproken van agrariërs) gerichte aanpak. Wat dat betreft werpt de afgelopen roerige tijd voor de boeren mogelijk toch ook zijn vruchten af.

Dat laat onverlet dat er drastisch ingegrepen gaat worden op het grondgebruik door boeren. Met als overheersende en zeer verstrekkende maatregel het beperken van het huidige agrarische gebruik door zonering (invullen van het begrip Landschapsgrond). De vraag rijst of het redelijk is om die ingrepen te doen voordat en zonder dat vaststaat dat en hoe de beloofde overblijvende duurzame landbouw vormgegeven zal worden. Er worden daar beleidsmatig wel veel woorden aan besteed, maar geen stappen gericht op uitvoering gezet. Wij herinneren ons nog dat tegen boeren die aangaven bij het aanwijzen van Natura 2000-gebieden zich zorgen te maken over de overgang tussen natuur en landbouwgrond, werd gezegd dat die overgangszone binnen de grenzen van de Natura 2000-gebieden zouden komen te liggen. Ook herinneren wij ons de beoogde reconstructie van concentratiegebieden om de intensieve veehouderij te bundelen en milieudoelen te halen, waarbij er wel gebieden verdwenen maar er geen voor terugkwamen.

Misschien is maximaal haalbaar c.q. noodzakelijk: het doen van de ingrepen met het onderkennen van wat dit betekent voor boeren en hen daarbij zo veel mogelijk financieel compenseren. Als de beledend zorg voor een toekomstbestendige landbouw serieus is gemeend, is het dan niet logisch om pas over te gaan tot zonering als vaststaat hoe die duurzame en toekomstbestendige landbouw zal worden gerealiseerd? Wij zijn erg benieuwd hoe dat in de vorm van nadeelcompensatie daadwerkelijk gaat gebeuren bij het nemen van de planologische maatregelen die leiden tot het invullen van de in de brief van 27 maart 2026 genoemde zones rond Natura 2000-gebieden. Hierbij valt op dat de eerdere benaming 'landschapsgrond' niet meer wordt gebruikt. Is hier misschien voor bedoeld de in het coalitieakkoord aangekondigde landelijke regeling voor het structureel vooraf regelen van nadeelcompensatie en planschade?

Wat betreft de **agrarische grondmarkt** is het nu een kwestie van afwachten op het wel of niet zetten van uitvoeringsstappen door het rijk. Wat ons betreft is het voorstel van de Rli om pilots op te starten met het toepassen van wettelijke herverkaveling het waard om uit te voeren. Dan zal blijken of het instrument in de huidige tijd weer kan worden toegepast, iets waar beleidsmatig door tal van partijen en personen op wordt aangedrongen maar waarbij gezien de ervaringen uit het verleden en de hiervoor noodzakelijke bestuurlijke doorzettingsmacht vraagtekens kunnen worden gezet.

Wordt ongetwijfeld vervolgd.