

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Actief grondbeleid en volkshuisvesting

Geachte Statenleden,

Vanuit Provinciale Staten is in toenemende mate aandacht gevraagd voor de mogelijke inzet van actief grondbeleid bij wonen en woningbouw. Daarbij zijn vragen gesteld over de rol van actief grondbeleid voor betaalbaarheid, de mogelijke inzet van erfpacht en de verhouding tussen provinciale inzet en gemeentelijke verantwoordelijkheden.

Actief grondbeleid als aanvullend instrument

Gedeputeerde Staten zien grondbeleid als een mogelijk instrument, niet als doel op zichzelf. In relatie tot volkshuisvesting kan actief grondbeleid betrekking hebben op de inzet van reeds in provinciaal eigendom zijnde gronden of vastgoed, tijdelijk gebruik, projectgerichte aankoop, strategische grondverwerving of andere vormen van inzet van grondinstrumenten. Welke instrumenten passend zijn, is afhankelijk van de aard van de opgave, de rol van de provincie en de specifieke omstandigheden van het betreffende project of gebied. Actief grondbeleid bij de volkshuisvestelijke opgave betekent daarbij nadrukkelijk niet per definitie dat de provincie de rol van gemeenten overneemt of een structureel provinciaal ontwikkel- of grondbedrijf opbouwt.

Mogelijke vormen van provinciale inzet

Afhankelijk van de casus kan provinciale inzet verschillende vormen aannemen. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen drie handelingsopties bij gronden in bezit van de provincie:

- verkoop met verwijzing naar bestaande provinciale beleidskaders;
- verkoop waarbij actief wordt onderhandeld om aanvullende provinciale doelen te borgen; of
- een verdergaande rol waarbij de provincie zelf (mede) ontwikkelt. Naarmate de rol actiever wordt, nemen doorgaans de sturingsmogelijkheden toe, maar ook de benodigde investeringen, organisatorische inzet en risicobereidheid.

Binnen Zuid-Holland wordt reeds ervaring opgedaan met dergelijke vormen van maatwerk en provinciale betrokkenheid. Voorbeelden hiervan zijn Cortelande, deelname en groundbank via

een gemeenschappelijke regeling met 4 gemeenten, dit ten behoeve van toekomstige woningbouwontwikkeling, in de Zuidplaspolder, Limesdriehoek/Valkenhorst in Katwijk, waar provinciale grondverkoop is ingezet ten behoeve van een bredere gebiedsontwikkeling, de ontwikkeling rond Oude Rhijnhofweg 7 (Bouwlust) in Oegstgeest, gericht op huisvesting voor vergunninghouders, en de casus Gouderak Oost in de gemeente Krimpenerwaard, waarin provinciale grondverkoop is benut om aanvullende provinciale doelen nadrukkelijker te borgen. Bij deze laatste casus gaat het om 297 woningen waarvan 101 sociaal, oftewel 34% sociaal. Deze praktijkervaring onderstreept dat inzet van grondinstrumenten steeds contextafhankelijk is en vraagt om een zorgvuldige afweging van rol, doel, samenwerking en financiële consequenties.

Financiering en strategische verwerving

Bij actief grondbeleid kan onderscheid worden gemaakt tussen aankoop ten behoeve van een concrete woningbouwopgave en strategische verwerving. In het eerste geval ligt financiering vanuit de betreffende beleidsopgave, zoals Volkshuisvesting voor de hand. Bij strategische verwerving kunnen centrale middelen of een strategische grondfaciliteit aan de orde zijn, steeds onder toepassing van een aankoopkader, bestuurlijke afweging en duidelijke koppeling aan een publieke opgave.

Van belang is dat grondposities niet onbeperkt of zonder ontwikkelperspectief worden aangehouden – zo stelt ook het opgavegerichte grondbeleid. Indien provinciale verwerving wordt overwogen, dient vooraf voldoende duidelijkheid te bestaan over het ontwikkelperspectief en de beoogde eindafnemer, bijvoorbeeld een gemeente, woningcorporatie of andere maatschappelijke partij. Ook doel, duur, risicoprofiel en beëindiging van de provinciale rol vragen daarbij om explicitering.

In de nota grondbeleid hebben uw staten aan GS de mogelijkheid geboden om gronden te verwerven vooruitlopend op ontwikkelingen. Zo kunnen agrarische bedrijven aangekocht worden voor gewenste ontwikkelingen landelijk gebied en kan vooruitlopend op een projectbesluit voor de aanleg van een nieuwe weg een woning alvast worden aangekocht. De mogelijkheid bestaat ook om een aankoop te doen op een locatie waar mogelijk woningbouw komt.

Marktconformiteit en maatschappelijke doelstellingen

Grondtransacties vinden plaats op basis van marktconforme uitgangspunten. In specifieke situaties zal een taxatie ten gevolge van de doelen veranderen, bijvoorbeeld ten behoeve van sociale woningbouw, betaalbare woningbouw, gemeenten of woningcorporaties. Dergelijke keuzes vereisen een expliciete bestuurlijke afweging en een transparante interne financiële verwerking. Wanneer dergelijke keuzes samenhangen met beleidsdoelen binnen de volkshuisvestelijke opgave, ligt verwerking van de financiële consequenties binnen de betreffende beleidsopgave voor de hand.

Erfpacht en betaalbaarheid

Vanuit Provinciale Staten is aandacht gevraagd voor erfpachtconstructies in relatie tot structurele betaalbaarheid, middenhuur en middenkoop. Erfpacht kan mogelijk bijdragen aan

betaalbaarheidsdoelen. Tegelijkertijd vergt dit nadere uitwerking op het vlak van uitvoerbaarheid juridische vormgeving governance financiële consequenties In de verhouding tot provinciaal grondbeleid. Afhankelijk van de gekozen vormgeving kan dit gevolgen hebben voor de mate van provinciale betrokkenheid de benodigde financiële inzet beheer afspraken een de organisatorische inrichting.

Risico's en alternatieve inzet van middelen

Het aankopen van grond, met verwachtingswaarde wonen, kan substantiële financiële risico's en beheerlasten met zich meebrengen. Tegen deze achtergrond achten wij het van belang de inzet van middelen voor grondbeleid steeds af te wegen tegen alternatieve instrumenten ten behoeve van de woningbouwopgave. Gezien de omvang van investeringen die met grondposities gemoeid kunnen zijn, kan inzet van middelen in bepaalde situaties effectiever plaatsvinden via andere instrumenten, zoals subsidies, uitvoeringscapaciteit, kennisontwikkeling of andere vormen van ondersteuning van de woningbouwopgave, in het bijzonder wanneer daarmee op kortere termijn grotere maatschappelijke effecten kunnen worden bereikt.

Vervolg

De vragen rondom actief grondbeleid, betaalbaarheid en de mogelijke inzet van erfpacht raken aan bredere keuzes over de rol van de provincie binnen het grondbeleid en de woningbouwopgave. De voorliggende brief is bedoeld als agenderend document voor de verdere bespreking van dit onderwerp met uw Staten in de commissie Bereikbaarheid en Wonen op 9 september 2026. Daarnaast worden de inzichten uit deze verkenning betrokken bij het traject voor de actualisatie van de provinciale nota grondbeleid, waarover naar verwachting later dit jaar besluitvorming plaatsvindt.

Wij zien uit naar de verdere gedachtewisseling met uw Staten over dit onderwerp.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff