

foto's Hans van den Bos



**Wethouder De Kruijf:  
Rentmeesters NVR  
heb je nodig om het  
schaakspel goed te  
kunnen spelen**

# Grondbeleid in Barneveld

Wethouder Aart de Kruijf van Barneveld kwam in 2005 in het college na een bestuurscrisis over het grondbeleid. Inmiddels zit hij al meer dan tien jaar (samen met anderen) aan het roer op dit dossier. En in een groeigemeente in het buitengebied betekent dat nogal wat. Hij wordt bijgestaan door twee gemeentelijke rentmeesters/ vastgoed adviseurs.

Voor een gemeente met 57.000 inwoners, een buitengebied van 17.600 hectare, een groeiambitie van jaarlijks 500 nieuwe woningen en duizend nieuwe inwoners, en nieuwe bedrijventerreinen is het van grote toegevoegde waarde om een aantal onroerend goed vakmensen in de gemeente te hebben. Dat zegt Aart de Kruijf, wethouder in Barneveld. “Onze ambities brengen natuurlijk veel ontwikkelgesprekken met zich mee die onze mensen moeten voeren. Met grondeigenaren, met initiatiefnemers en met ontwikkelaars die iets met woningen en bedrijven willen gaan doen. Dan is het heel belangrijk om in eigen huis mensen te hebben die de grondexploitatie-overeenkomsten kunnen opstellen. Zij moeten de taal van de ontwikkelaar spreken maar ook weten wat de ambities en wensen van de gemeente is. En de gesprekken met grondeigenaren kunnen voeren als wij hun grond of een deel daarvan willen kopen.”

## Historische kennis

Naast de twee eigen mensen, huurt de gemeente ook af en toe rentmeesters in. “We stellen ons altijd twee vragen: is er voldoende ruimte en tijd bij eigen medewerkers en zijn er specifieke omstandigheden om een buitenstaander het te laten doen. Soms huren we in omdat we simpelweg capaciteit tekort hebben in een bepaald project. Maar we huren ook wel eens in vanwege onze strategische posities ter plaatse. Soms wil je als gemeente niet te duidelijk laten merken dat je geïnteresseerd bent in een perceel. Want mensen willen nog wel eens denken dat het schip met goud binnenvaart als de gemeente gaat kopen. Onteigeningsprocedures doen we over het algemeen wel weer vaak zelf, al dan niet aangevuld met juridische experts. En als we extra capaciteit inhuren, is dat altijd in een duo-positie, waarbij de inhuurkrachten heel nauw samen werken met onze eigen mensen. Het voordeel van adviseurs is dat ze kennis inbrengen, tempo hebben. Het nadeel is dat ze extra geld kosten en na afloop van een project al hun kennis weer meenemen. Vooral dat laatste is een probleem. Ik vind het bij de omvang van onze gemeente en onze ambities horen dat we voldoende vakinhoud en voldoende historische kennis binnenshuis hebben en houden. En bedenk goed dat kennis belangrijk is voor hun vak, maar kennissen zeker zo belangrijk. Onze medewerkers hebben beide.”

## Van actief naar passief grondbeleid

Barneveld heeft de economische en financiële crisis goed overleefd, vindt de wethouder. Er is nauwelijks afgeschreven op grondposities. Toch is grond een tijd lang een heikel onderwerp geweest in de gemeente. In 2003 en 2004 wilde de gemeente een voorkeursrecht vestigen op een bouwlocatie van 32 hectare. Het lukte echter niet

om binnen twee jaar het bestemmingsplan te wijzigen waardoor het voorkeursrecht er af ging. Meteen daarna kocht een projectontwikkelaar alle grond en was de gemeente de regie kwijt, inclusief twee verantwoordelijke wethouders. “In mijn eerste jaren als nieuwe wethouder hebben we desondanks toch weer het WVG-instrument ingezet voor weer nieuwe bedrijventerreinen en woningbouwlocaties. Voor sommigen een onbegrijpelijk beleid na het eerdere debacle, maar wij vonden een stevige grondpositie noodzakelijk om onze opgaven te kunnen realiseren. Dit hele traject is begeleid door onze eigen mensen omdat het veel lokale kennis vereist over de mensen die het betreft maar ook over de geschiedenis van de grondverwering ter plaatse. Zeker bij zo’n WVG-aanpak is securiteit heel erg belangrijk. De rentmeesters waren ook belangrijk omdat je in dat hele traject allemaal aanbiedingen krijgt van mensen die wel willen verkopen. Dan moet je dat gesprek direct, maar ook zorgvuldig aangaan, dus de mensen van grond en onroerend goed zijn in een ontwikkelende gemeente als Barneveld heel belangrijk en die moet je echt in huis hebben.”

Inmiddels is het door verandering in regelgeving voor de ruimtelijke ordening volgens de Kruijf sinds een aantal jaar niet meer noodzakelijk om alle grond te hebben om toch de regie te behouden. “Ons grondbeleid is nu minder actief en we kijken nu meer strategisch waar we echt grond moeten hebben om doelen te realiseren. Grond kan helpen, maar voor je gemeentelijke regierol is het niet meer randvoorwaardelijk. In het spel van strategisch grondbeleid en RO spelen rentmeesters des-

ondanks nog steeds een grote rol. Hun aankopende rol is weliswaar afgenomen maar hun onderhandelende rol is hetzelfde gebleven en soms zelfs ingewikkelder. Ze moeten je behoeden voor grote miskopen en strategisch blijven denken. Ze moeten onderhandelen en zien welke ontwikkelingen er zijn te verwachten en welke niet. Zeker bij vooruitgeschoven posten van je beleidsvoorbereiding kunnen deze mensen je verder brengen.”

## Beleid voorbereiden

Wethouder de Kruijf betreft zijn rentmeesters ook bij het tot stand brengen van grondbeleid. De gemeenteraad gaat weliswaar over het budget maar kan natuurlijk niet elke grondtransactie eerst goedkeuren. “Voor grondbeleid moet je een budget hebben waar je aan de voorkant mee kunt opereren en achteraf kunt verantwoorden. Anders ben je als gemeente geen partij in onderhandelingen. Voor dit type afspraken en dus de uitgangspunten voor het grondbeleid heb je rentmeesters nodig om te vertellen hoe je het beleid wil insteken en hoe je de verantwoording naar de raad regelt. Als wethouder wil ik uiteraard ook op de hoogte zijn van wat de ambtenaren doen, maar ik kan niet bij elke onderhandeling aanwezig zijn. Zo’n medewerker moet dus ook wel het politiek-bestuurlijke gevoel hebben wanneer het wel of geen politiek item wordt. Het strategisch moment waarop je de wethouder moet inschakelen, - de joker kun je altijd maar één keer inzetten -, is soms lastig. Daarom wil je medewerkers hebben die dat spel en de cultuur snappen. Samen speel je dan dat schaakspel.”

