# ADVIESNOTA VOOR HET ALGEMEEN BESTUUR D.D. 13 NOVEMBER 2026

## VOORSTEL:

1. De financiële ruimte van de grondbank te verhogen tot een plafond van € 175.000.000,- en daarvoor een aanvullend investeringskrediet van € 75.000.000,- beschikbaar te stellen.

---

## PROBLEEMSTELLING

De grondbank is een essentieel instrument voor het realiseren van de opgaven van het waterschap. Doordat onze opgaven steeds omvangrijker worden, neemt het belang van de grondbank toe. Veel van onze projecten kunnen we immers alleen realiseren als we de daarvoor benodigde grond hebben. Juist daar knelt het vaak. Grondverwerving is in veel van onze projecten de belangrijkste reden voor vertraging. Door de financiële ruimte van de grondbank te verhogen, kunnen we onze grondpositie versterken. Dit draagt bij aan het realiseren van onze opgaven, nu en in de toekomst.

## KERNBOODSCHAP

Door strategisch gronden te verwerven, deze tijdelijk te beheren en op het juiste moment weer in te zetten, zijn we vroegtijdig in staat te anticiperen op gebiedsontwikkelingen. De afgelopen jaren heeft onze grondbank bewezen bij te dragen aan een efficiënte projectrealisatie en het risico op vertraging of noodgedwongen planwijziging tijdens de uitvoering te verkleinen. Doordat onze projecten steeds omvangrijker worden en de doorlooptijd toeneemt, dreigt de grondbank echter tegen de grens van de financiële ruimte aan te lopen. Dit kan ertoe leiden dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om nieuwe strategische kansen te benutten wanneer deze zich voordoen. Denk hierbij aan de omvangrijke en complexe opgaven zoals bij de dijkversterkingsprojecten, Howabo en Aa-dal Noord. Hier wordt actief ingezet op het verkrijgen van een strategische eigendomspositie. De doorlooptijd van deze projecten is lang en tot het moment dat het uitvoeringskrediet beschikbaar is, blijven de grondverwervingskosten de grondbank belasten. Door het plafond van de grondbank te verhogen van € 100 naar € 175 miljoen blijven we duurzaam in staat om strategische gronden te verwerven en in te zetten voor het realiseren van onze opgaven.

## BEOOGD EFFECT

Voldoende financiële ruimte om grondverwervingskansen te benutten om onze opgaven te realiseren.

## ARGUMENTEN

*1. De grondbank is een essentieel strategisch instrument bij het realiseren van onze opgaven*

Voor vrijwel al onze opgaven is grondbeschikbaarheid een van de belangrijkste succesfactoren. De grondbank is geen doel op zich, maar een instrument om de realisatie van deze opgaven mogelijk te maken. De ervaring van de afgelopen jaren laat zien dat de inzet van strategische gronden leidt tot versnelling van projecten, het vergroten van de vrijwilligheid in grondverwerving en vermindering van onteigeningsrisico's, een betere onderhandelingspositie en lagere uitvoeringsrisico's.

2. *De omvang van onze opgaven neemt toe*

Onze opgaven op het gebied van onder andere waterveiligheid, de KRW-doelen, klimaatadaptatie, de watersysteemstrategie en maatregelen ten behoeve van de waterketen worden steeds omvangrijker. Ze nemen niet alleen in aantal, complexiteit en investeringsvolume toe, maar worden ook in ruimtelijke zin steeds groter. De voor de uitvoering van onze projecten benodigde oppervlakte neemt daarmee ook toe. Daarbij worden er op de grondmarkt steeds vaker grote strategische verwevingen aangeboden. Deze leggen een aanzienlijk beslag op de financiële ruimte binnen de grondbank, maar bieden ook grote kansen om meerdere opgaven te realiseren.

3. *Behouden van handelingsperspectief*

Op het moment dat een strategische aankoop zich aandient, is snelheid vaak van cruciaal belang. Onze slagkracht en betrouwbaarheid als overheidspartij geven ons een voordeel ten opzichte van andere gegadigden. Als de financiële ruimte niet toereikend is en daardoor aanvullende besluitvorming noodzakelijk is, gaat dit ten koste van ons handelingsperspectief en mogelijkheden om adequaat in te spelen op kansen die zich voor doen. Daarmee gaat een belangrijke succesfactor van de grondbank verloren.

4. *Stijgende grondprijzen verkleinen de feitelijke ruimte*

Doordat de grondprijzen de afgelopen jaren fors zijn gestegen, kan er voor hetzelfde bedrag minder grond worden verworven. Om de benodigde hectares ook in de toekomst te kunnen blijven verwerven, is een verruiming van het plafond van de grondbank essentieel. De voorgestelde verruiming van € 100 miljoen naar € 175 miljoen is gebaseerd op de kansen en gebiedsontwikkelingen die we momenteel zien, maar ook op de opgaven die we de komende jaren op ons af zien komen. Door nu een flinke stap te zetten, behouden we ook de komende jaren dezelfde slagkracht.

## KANTTEKENINGEN / RISICO'S

Doordat we met strategische aankopen inspelen op (toekomstige) ontwikkelingen en opgaven, is de doorlooptijd van gronden in de grondbank relatief lang. De rentekosten over de waarde van gronden in de grondbank hebben daardoor een structureel karakter en worden beïnvloed door het (oplopende) rentepercentage op de kapitaalmarkt. Deze kosten mogen niet worden bijgeschreven op de aanschafwaarde van de grond, maar komen ten laste van de exploitatie. De afgelopen jaren werden de rentekosten gecompenseerd door de opbrengsten uit grondverkoop. Deze opbrengsten hebben echter een incidenteel en onzeker karakter. Op het moment dat grondprijzen dalen, kan zich bovendien de situatie voordoen dat gronden moeten worden afgewaardeerd of met een verlies worden verkocht. Bij de overweging om tot aankoop of ruiling over te gaan, wordt dit als aandachtspunt meegewogen.

## FINANCIËN/SUBSIDIES/PROJECTENBOEK

De financiële ruimte van de grondbank bedraagt op dit moment € 100 miljoen. Begin oktober 2026 was hiervan € 86,7 miljoen geïnvesteerd. Doordat er op dit moment een aantal concrete grondverwervingskansen en gebiedsontwikkelingen in voorbereiding zijn, neemt de nog beschikbare kredietruimte naar verwachting snel af.

Doordat alleen de gronden die daadwerkelijk op de grondbank staan tot rentekosten leiden, heeft een verruiming van het plafond op zichzelf geen financiële consequenties. Waarbij uiteraard wel geldt dat een groter feitelijk grondbezit tot hogere lasten leidt. Indien de voorgestelde financiële ruimte volledig wordt benut, nemen de rentelasten structureel toe met € 2,2 miljoen. Op het moment dat het maximum van € 175 miljoen is geïnvesteerd, bedragen de totale rentelasten van de grondbank € 5,1 miljoen. Daarnaast wordt in de exploitatie rekening gehouden met beheerkosten en opbrengsten van de eigendommen.

De rentelasten voortvloeiend uit de gronden die verworven kunnen worden binnen de voorgestelde financiële verruiming, maken geen onderdeel uit van de begroting 2027 die eveneens op 13 november voorligt ter besluitvorming in het algemeen bestuur. Het financieel effect wordt daarom meegenomen in de bestuursrapportage 2027.

## BIJDRAGE DUURZAAM WATERSCHAP

De grondbank draagt bij aan de realisatie van de opgaven van het waterschap. Zo maken we de uitvoering van maatregelen op het gebied van waterveiligheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie, natuurontwikkeling en waterkwaliteit mogelijk.

## UITVOERING/VERVOLG

Om de financiële belasting van de grondbank zo laag mogelijk te houden, beoordelen we potentiële aankopen altijd op noodzaak, bijdrage aan waterschapsopgave, doelmatigheid, marktconformiteit en risicobeheersing. Daarnaast wordt blijvend aandacht besteed aan het tijdig doorboeken van gronden naar projecten en/of het afstoten van eigendommen.

## COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Niet van toepassing.

## BIJLAGEN

Dit voorstel bevat geen bijlagen.

## VERSIEDATUM

8 oktober 2026

**AB-BESLUIT**

| | |
|---|---|
| **ONDERWERP:** | **VERRUIMEN FINANCIEEL PLAFOND GRONDBANK** |
| **AGENDAPUNT:** | **-** |
| **BESLUITNUMMER:** | **-** |
| **INVESTERINGSBESLUIT:** | Niet van toepassing |

Het algemeen bestuur van waterschap Aa en Maas;

gelezen het voorstel van het dagelijks bestuur van 6 oktober 2026;

gelet op het bepaalde in de Waterschapswet;

gezien het advies van de commissie Algemene en Financiële Zaken van 29 oktober 2026;

**B E S L U I T:**

1. De financiële ruimte van de grondbank te verhogen tot een plafond van € 175.000.000,- en daarvoor een aanvullende investeringskrediet van € 75.000.000,- beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld door het algemeen bestuur in zijn openbare vergadering van 13 november 2026,

de secretaris, de dijkgraaf,

Peter Verlaan Mario Jacobs