

Verkoop van (natuur)grond door Groen Ontwikkelfonds Brabant

versie 24 augustus 2025

Inleiding

Grond is schaars. Tegelijk is de behoefte aan grond om daarmee maatschappelijke of andere doelen te realiseren, groot! Overheden zijn verplicht om bij het verkopen, ruilen en verpachten van haar gronden iedereen gelijke kansen te geven om in aanmerking te komen voor de grond. Ze stellen daarbij uiteraard wel eisen aan de inzet en het gebruik van de grond, om daarmee beleidsdoelen te realiseren. Het is veel werk voor zowel de koper als de verkoper om op deze manier te werken, maar het is ook een transparante manier van werken die uiteindelijk iedereen (particulieren, ondernemers, organisaties, gemeenten, etc.!) uitnodigt en de kans geeft bij te dragen aan maatschappelijke doelen.

Groen Ontwikkelfonds Brabant is een fonds dat is opgericht door de provincie Noord-Brabant om het Natuurnetwerk Brabant (NNB) te realiseren, zoals dat is vastgelegd in het natuurbeleid van de provincie Noord-Brabant (Beleidskader Natuur 2030). Groen Ontwikkelfonds Brabant heeft de beschikking over grond die in eigendom is van de provincie Noord-Brabant. Dat betekent dat Groen Ontwikkelfonds Brabant namens de provincie afspraken maakt over aankopen, verkopen, ruilingen of langjarige verpachting/gebruik van deze grond, die zowel binnen als buiten het NNB kan liggen.

In deze notitie vindt u meer uitleg over hoe Groen Ontwikkelfonds Brabant te werk gaat bij het **verkopen** van grond (al dan niet in combinatie met een ruil), zodat alle betrokkenen én iedereen die grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant wil kopen, duidelijkheid heeft.

We hebben de uitgangspunten van onze werkwijze gerubriceerd in drie spelregels die altijd gelden bij de verkoop van (natuur)grond.

Drie spelregels

bij de verkoop van (natuur)grond van Groen Ontwikkelfonds Brabant:

1. Geïnteresseerden hebben een reële kans gehad om op de hoogte te zijn van de beschikbaarheid van de grond of aanstaande verkoop.
2. Gelijke, duidelijke en voldoende informatie voor alle geïnteresseerden, zowel qua proces als qua inhoud.
3. Besluitvorming op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

In deze notitie beschrijven eerst de werkwijze bij de verkoop van natuurgrond, daarna de werkwijze bij de verkoop van landbouwgrond/cultuurgrond en tot slot enkele algemene vaak gestelde vragen.

Werkwijze verkoop ¹ natuurgrond

Bij de verkoop van natuurgronden hanteren we meestal een gerichte openbare inschrijfprocedure voor specifieke percelen. Het actuele aanbod vindt u hier: [Actuele verkoop percelen - Groen Ontwikkelfonds Brabant](#).

Soms zijn de verkopen onderdeel van een gebiedsproces. Hoe dat werkt leest u hieronder bij de beschrijving van de werkwijze bij verkoop van ruilgrond.

Bij een openbare inschrijfprocedure voor natuurgrond is het doel om een koper te vinden die de natuur op de percelen gaat ontwikkelen en/of in stand gaat houden binnen bepaalde randvoorwaarden. De informatie over de percelen, de beoogde natuurdoelen en/of randvoorwaarden en de manier van inschrijven én beoordelen staat uitgebreid beschreven in een inschrijfleidraad die bij elke inschrijfprocedure wordt opgesteld. Bij inschrijfprocedures voor natuurgrond vragen we van de inschrijvers in veel gevallen een inhoudelijk natuurplan.

Het beoordelen van natuurplannen is een *kwalitatieve* beoordeling. Een natuurplan verbetert namelijk de kwaliteit van de leefomgeving van planten en dieren - en dat is lastig met een vooraf opgesteld 'vinklijstje' te beoordelen. Er zijn namelijk zo veel verschillende factoren die daarbij een rol spelen en verschillende manieren om natuur te ontwikkelen, waarbij elk perceel weer anders is. Om zo veel mogelijk invulling te geven aan een objectieve beoordeling van de natuurplannen van geïnteresseerden en deze met elkaar te kunnen vergelijken toetst een onafhankelijke commissie (zie hierna) de plannen op onderwerpen die in de inschrijfleidraad zijn beschreven. Afhankelijk van wat de natuurdoelen zijn op de percelen en wat de context is in de omgeving van de natuurpercelen worden relevante criteria gekozen waarop de ingediende plannen beoordeeld worden.

Voorbeelden:

- Kwaliteit van het inrichtingsplan
- Kwaliteit van het beheerplan
- Hoe gaat de inschrijver de natuur duurzaam in stand houden

Wat precies bedoeld wordt met deze onderwerpen en wat de mate is waarin ze meetellen met de beoordeling staat ook altijd omschreven in de inschrijfleidraad.

Groen Ontwikkelfonds Brabant werkt met een vaste Investeringscommissie die de ingediende plannen beoordeelt. Dit is een onafhankelijke commissie zonder enig belang en/of betrokkenheid bij initiatiefnemers. Op onze website (www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/advies-en-investeringscommissie) is te zien uit welke personen deze commissie bestaat en wat hun achtergrond is.

De prijs van de natuurgrond is bij sommige inschrijfprocedures vooraf vastgesteld. Ook werken we regelmatig met het indienen van een (financieel) bod. De geboden prijs speelt dan een rol bij het selectieproces. In dat geval wordt bij een selectieprocedure de optimale combinatie tussen de inhoudelijke kwaliteit van het natuurplan en de geboden prijs nagestreefd. Het relatieve belang van het bod kan per inschrijfprocedure of perceel verschillen.

¹ Soms kiezen we niet voor verkoop van natuurgrond maar bijvoorbeeld voor erfpacht, pacht, ingebruikgeving of andere contractvormen. Dit verschilt per procedure. Omdat verkoop het meeste voorkomt gebruiken we in deze notitie alleen het woord 'verkoop'.

Vertrouwelijkheid

Onze inschrijfprocedures voor de verkoop van natuurgronden lijken misschien op aanbestedingsprocedures, maar dat zijn ze niet. Groen Ontwikkelfonds Brabant vindt het belangrijk dat elke geïnteresseerde op een laagdrempelige én zo veel mogelijk vertrouwelijke manier kan inschrijven. Van de inschrijver die 'gewonnen' heeft publiceren we op onze website de naam en de samenvatting van het ingediende plan en de beoordeling door de Investeringscommissie.

Hoe weet ik dat er natuurgrond wordt aangeboden?

Groen Ontwikkelfonds Brabant gebruikt verschillende manieren om het aanbod van grond kenbaar te maken:

Altijd:

- Op de [website van Groen Ontwikkelfonds Brabant](https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl)
- In de digitale Nieuwsbrief van Groen Ontwikkelfonds Brabant (inschrijven kan onderaan op deze pagina: [Groen Ontwikkelfonds Brabant](https://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl))

Soms (indien van toegevoegde waarde):

- Via www.fundainbusiness.nl (zoekterm: agrarische grond (ook bij natuurgrond))
- Met een bord op het perceel
- Via www.officielebekendmakingen.nl
- Via lokale media
- Via websites van samenwerkingspartners
- Via LinkedIn

Op onze website zijn alle stukken over de verkoop van (natuur)grond nog langdurig in te zien. Op deze manier kan iedereen nog een lange tijd terugvinden hoe verkoop tot stand is gekomen en aan wie de gronden verkocht zijn.



Werkwijze verkoop landbouwgrond/cultuurgrond (buiten NNB)

Deze grond wordt ingezet om te ruilen om daarmee elders NNB te kunnen realiseren. Het aanbieden van deze 'ruilgrond' doen we op verschillende manieren:

1. Via een openbare inschrijfprocedure voor enkele percelen
In dit voorbeeld hebben we grondeigenaren gezocht die hun NNB-grond met de status NNN (Natuurnetwerk Nederland) wilden ruilen: [Ruiling cultuurgrond in Diessen - Groen Ontwikkelfonds Brabant](#)). De grondeigenaar die het grootste perceel NNN inbrengt 'wint' de inschrijfprocedure.
2. Via een openbare procedure in een specifiek gebiedsproces
Groen Ontwikkelfonds Brabant werkt intensief samen met veel partijen om het Natuurnetwerk Brabant te realiseren. Vaak vindt de realisatie van nieuwe natuur plaats in een gebiedsproces. In Brabant heeft de provincie afspraken gemaakt met [gebiedstrekkers](#) om tot natuurrealisaties te komen. Op [deze kaart](#) zijn de gebiedstrekkers te zien. De trekkers zijn verantwoordelijk voor het gebiedsproces. Hierbij wijzigen functies (o.a. natuur, water en landbouw)- en daaruit volgend soms ook eigenaren - van grond. De optimale ruimtelijke puzzel van percelen voor natuur, water, landbouw en andere functies, wordt zoveel mogelijk gezamenlijk gelegd, op basis van vooraf gezamenlijk gestelde doelen. Om dit doel te bereiken wordt iedereen uitgenodigd om met een gebiedsproces mee te doen. 'Meedoen' betekent: zelf natuur ontwikkelen op eigen grond, grond verkopen of ruilen of grond kopen voor natuurontwikkeling. De percelen van Groen Ontwikkelfonds Brabant worden regelmatig ingezet ten behoeve van zo'n gebiedsproces. Op onze website staan deze percelen, per gebiedsproces, gepubliceerd, inclusief informatie hoe u in aanmerking kunt komen voor deze percelen. Voorbeelden: [Actueel aanbod gebiedsprocessen - Groen Ontwikkelfonds Brabant](#).
3. Onderhands
Niet alle ruilgronden worden op deze manier gepubliceerd op de website van Groen Ontwikkelfonds Brabant. Dat komt omdat niet overal gebiedsprocessen lopen. Bovendien is er soms, gezien de situatie ter plekke, maar één logische kandidaat om onze grond mee te ruilen of aan te verkopen. Uiteraard zullen we altijd vóór de daadwerkelijke grondtransactie op een openbare manier uitleggen waarom een bepaald perceel verkocht/geruild wordt aan een specifieke partij en waarom dit noodzakelijk is voor de realisatie van het NNB. Deze uitleg vindt u hier: [Actuele publicaties verkochte grond - Groen Ontwikkelfonds Brabant](#) en wordt ook gepubliceerd in het Provinciaal Blad via www.officielebekendmakingen.nl. In de publicaties wordt per geval duidelijk gemaakt hoe u hier vragen over kunt stellen of bezwaar kunt maken.

Veel gestelde vragen bij verkopen van natuurgrond:

Hoe borgen jullie dat de natuur in stand wordt gehouden/ontwikkeld wordt op de percelen?

Na het doorlopen van een selectieprocedure in een gebiedsproces of een openbare inschrijfprocedure voor natuurgrond, is het belangrijk dat afspraken over de inrichting van de percelen en de ontwikkeling en instandhouding van de natuur goed worden vastgelegd. De borging van de ontwikkeling en instandhouding van natuur wordt altijd vastgelegd in een kwalitatieve verplichting (KV), die een onderdeel vormt van de verkoopovereenkomst of erfpachtovereenkomst. De notaris zorgt er voor dat deze verplichtingen bij een verkoop weer overgaan naar de nieuwe eigenaar. Meer informatie: [Kwalitatieve verplichting - Groen Ontwikkelfonds Brabant](#)

Daarnaast is er natuurlijk altijd sprake van een publiekrechtelijke borging van de ruimtelijke functie. Hiervoor is de gemeente het bevoegd gezag om hier op toe te zien.

Ziet u in het Natuurnetwerk Brabant activiteiten waarvan u vermoedt dat ze niet zijn toegestaan, dan vind u op deze pagina informatie hoe u deze kunt melden: [Handhaving buitengebied - Brabant](#)

Wat als het niet lukt om grond in het NNB via een openbare procedure te verkopen?

Het komt wel eens voor (zij het beperkt) dat bij een openbare procedure grond niet verkocht wordt, bijvoorbeeld omdat er geen geïnteresseerden zijn, de ingediende plannen van onvoldoende kwaliteit zijn of de geboden prijs niet in verhouding is tot de feitelijke waarde. In dat geval gebeurt over het algemeen het volgende:

- gaat het om kleinere, weinig courante percelen, dan zoekt Groen Ontwikkelfonds Brabant onderhands kopers die de percelen willen overnemen, uiteraard voor een marktconforme prijs;
- de overige percelen houdt Groen Ontwikkelfonds Brabant in eigendom en worden op een later moment weer via een openbare inschrijfprocedure of gebiedsproces aangeboden.

Wat als (ruil)grond buiten het NNB niet meer nodig is?

Gezien de forse maatschappelijke opgaven in Brabant - denk aan Natura 2000 en de stikstofproblematiek, realisatie Natuurnetwerk Brabant, doelstellingen vanuit de Kaderrichtlijn Water, doelstellingen op het vlak van natuurinclusieve landbouw en infrastructurele- en woningbouwprojecten - is het niet aannemelijk dat we op korte termijn courante ruilgrond 'overhouden', die als een platte verkoop (zonder doelrealisatie) verkocht gaat worden.

Kan ik de grond ook tijdelijk pachten voordat jullie deze verkopen?

Zolang nog niet duidelijk is hoe Groen Ontwikkelfonds Brabant haar natuurgrond en landbouwgrond gaat inzetten of hoe we natuurmakers gaan zoeken, worden deze gronden verpacht voor maximaal 3 jaar. Ook dat loopt via een openbare procedure. Op deze pagina leest u hoe dat is georganiseerd: [Beheer provinciale gronden - Brabant](#)