

Grondverwervingsbeleid Stichting Goois Natuurreservaat

Oktober 2025

Koester ons groene thuis

Goois
Natuurreservaat



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Deel 1 Grondverwervingsstrategie	
1.1 Aanleiding	5
1.2 Uitgangspunten grondverwerving	5
1.2.1 Financiering	6
1.3 Werkwijze	6
1.3.1 Actieve aanpak	6
1.3.2 Doelgerichte aanpak	6
1.3.3 Geprioriteerde aanpak	7
Deel 2 Handelingskader grondverwerving	
2.1 Inleiding	8
2.2 Afbakening grondverwerving	8
2.3 Handelingskader grondverwerving	9
2.3.1 Kopen	9
2.3.2 Ruilen	9
2.3.3 Verkopen	10

Inleiding

Grondverwerving is een kerntaak van GNR, voortvloeiend uit de statutaire doelstelling. Sinds de oprichting van Stichting Goois Natuurreservaat in 1932 is het aankopen van natuurgebied de basis bij het veiligstellen van natuurwaarden in het Gooi. De taak vloeit voort uit de statuten van de stichting: *'de instandhouding van het natuurschoon in het Gooi door de verkrijging van de aldaar gelegen terreinen, ten einde deze ten eeuwigden dage ongeschonden als natuurreservaat te behouden'*

Vanuit deze statutaire doelstelling is grondverwerving altijd een belangrijke taak van GNR geweest. Door aankopen, schenkingen en ruilingen is de omvang van het Goois Natuurreservaat door de jaren heen gegroeid van 1.526 ha in 1933 tot meer dan 2.950 ha (2.851 ha in volle eigendom en 2.959 inclusief gedeeld eigendom, recht van erfpacht en beheerovereenkomsten) in 2025. Veel van de verworven gronden zijn afkomstig van de participanten van de stichting Goois Natuurreservaat. Daarnaast zijn er diverse gronden verworven van particulieren, vaak omdat zij het GNR hun bezit gunden.

Grondverwerving is niet alleen van belang om zo veel mogelijk gebieden met natuurwaarden veilig te stellen. Ook is het van belang bij het streven naar het robuuster maken en verbinden van versnipperde gebieden. Robuuste gebieden die verbonden zijn met andere natuurgebieden zijn essentieel voor het behoud van soorten, het verminderen van nadelige effecten vanuit de omgeving en de kansen voor hervestiging na lokaal uitsterven van soorten. GNR zorgt binnen haar eigendommen voor een beheer dat is gericht op behoud en versterking van natuurwaarden, op natuur gerichte recreatie, erfgoed en landschap. Door eigendom en optimale inrichting en het juiste beheer kunnen kansen voor natuur worden benut op deze eigendommen.

Tijdens het 90-jarig jubileum van GNR in 2022 werd tijdens een symposium over de toekomst van GNR opgeroepen om meer werk te maken van grondverwerving door een meer proactief grondverwervingsbeleid. Daarna is het bestemmingsfonds grondverwerving opgezet voor aankoop, inrichting en beheer van (te ontwikkelen) natuurgebieden zoals beschreven in de *Notitie reserves en fondsen* die door het bestuur werd vastgesteld in 2024 en in werking is getreden in 2025.

Het grondverwervingsbeleid beschrijft hoe het GNR haar doelstelling om gronden te verwerven invult.

Deze nota Grondverwervingsbeleid is opgebouwd uit 2 delen:

1. Grondverwervingsstrategie
2. Handelingskader grondverwerving

Deel 1: Grondverwervingsstrategie GNR

De *Grondverwervingsstrategie* beschrijft hoe GNR invulling geeft aan de actieve grondverwerving gebaseerd op het speerpunt van het *Beleidsplan 2024-2027*. Onderdelen van de grondverwervingsstrategie zijn ook verwerkt in deel 2 en 3 van het grondverwervingsbeleid.

Deel 2: Handelingskader Grondverwerving

In het *Handelingskader Grondverwerving* wordt beschreven binnen welke kaders en verantwoordelijkheden grondverwervingen plaatsvinden. Het handelingskader is in de afgelopen jaren diverse keren geactualiseerd. In deze beleidsnota Grondverwervingsbeleid is het handelingskader beknopter geworden, doordat het is toegespitst op de bestuurlijk vastgestelde kaders.

Deel 1:

Grondverwervingsstrategie GNR

1.1 Aanleiding

Grondverwerving in het Gooi is in toenemende mate een uitdaging, omdat de hoeveelheid beschikbare grond beperkt is en de vraag groot. In het Beleidsplan 2024-2027 staat mede daarom de volgende omschrijving:

Er wordt een grondverwervingsstrategie uitgewerkt waarmee we onze natuurgebieden uitbreiden en versterken. De strategie gaat uit van een doelgerichte, geprioriteerde en actieve aanpak van grondverwerving. Kleine percelen die geen natuurwaarden hebben zoals bijvoorbeeld inritten, tuinen, bermen en wegen, worden zo mogelijk afgestoten of geruild. In deel 1: Grondverwervingsstrategie GNR wordt inhoud gegeven aan dit speerpunt, waarbij kleine veranderingen in de aanpak zijn opgenomen om de reeds bestaande werkwijze effectiever te maken.

1.2 Uitgangspunten grondverwerving

De werkorganisatie van GNR spant zich in om het Goois Natuurreservaat te laten groeien in areaal. Hierbij geldt dat grondverwerving direct of indirect is gericht op:

- Het duurzaam veiligstellen van gebieden met natuur- en landschapswaarden,
- Het robuuster maken van het Goois Natuurreservaat als samenhangend natuurgebied met zo min mogelijk versnippering en randlengte,
- Het duurzaam beschermen, inrichten en beheren van gebieden en natuur- en andere waarden.

Bij directe veiligstelling wordt een bestaand gebied met bestaande waarden verworven. Bij indirecte veiligstelling kan een terrein met weinig natuurwaarden worden verworven en ontwikkeld tot een gebied met belangrijke waarden op een cruciale locatie zoals in een natuurverbinding. Onder het indirect veiligstellen van natuur worden ook strategische grondverwervingen verstaan, die GNR een onderhandelingspositie geven doordat ze bijvoorbeeld toegankelijkheid tot een terrein mogelijk of juist onmogelijk maken of gronden die kunnen worden betrokken bij een ruiling.

Bij grondverwerving wordt gestreefd naar verkrijging van eigendom, omdat dit de meeste zekerheden oplevert voor veiligstelling van natuur op lange termijn. Indien het verkrijgen van eigendom niet haalbaar is, vormt het in erfpacht of langjarig beheer verkrijgen van gronden een goed alternatief.

Gronden kunnen in eigendom van GNR komen door koop, schenking of ruiling. In bijzondere gevallen kunnen kleine terreindelen die geen betekenis hebben uit een oogpunt van natuur en landschap worden verkocht of geruild.

De kaders voor koop, ruiling en verkoop staan beschreven in Deel 2: *Handelingskader Grondverwerving*

1.2.1 Financiering

Grondverwerving kost geld. Daarnaast zijn er kosten voor de inrichting, achterstallig onderhoud en het beheer van de nieuw verworven gronden. Voor al deze kostenposten worden extra middelen gezocht buiten de exploitatiebegroting van GNR.

Voor deze middelen kan worden geput uit een 'bestemmingsfonds grondverwerving' binnen de begroting van GNR. Belangrijke bronnen van financiering zijn bijdragen van de Nationale PostcodeLoterij, donaties, vermogensfondsen die goede doelen steunen en particuliere gevers/mecenasen. Voor beheer wordt altijd gestreefd naar financiering door SNL-subsidie waarvoor status Natuurnetwerk Nederland (NNN) benodigd is. Wanneer een gebied geen NNN-status heeft, wordt geprobeerd deze status te verkrijgen, zodat SNL subsidie kan worden aangevraagd. Bij kostenintensieve grondverwervingen is het vaak nodig om op maat te zoeken naar financiering van kosten.

Om snel te kunnen inspelen op mogelijke grondverwervingskansen wordt het bestemmingsfonds grondverwerving door middel van meerjarige fondsenwerving gevuld.

1.3 Werkwijze

1.3.1 Actieve aanpak

Een team van medewerkers binnen GNR zoekt actief naar mogelijkheden om gronden te verwerven. Bij de actieve grondverwerving hoort een zorgvuldige en strategische aanpak omdat aankopen niet afdwingbaar zijn. Ze behoeven vaak alertheid op kansen, geduld, gunfactor en vertrouwen.

De praktijk leert dat de grondmarkt in het Gooi onvoorspelbaar en aan veranderingen onderhevig is. Het is belangrijk om contacten met grondeigenaren te onderhouden en de kansen die zich voordoen te benutten.

Soms is er sprake van een grote gunfactor bij de verkopende partij en kan in alle rust, één op één, een aankoop worden verkend. Dat vraagt altijd diplomatiek handelen en soms veel geduld. Meestal is er sprake van een strikt zakelijke benadering, soms met concurrentie bijvoorbeeld bij een openbare verkoop, al dan niet met een inschrijving/bieding. Dat vraagt van GNR doorgaans snel en strategisch handelen.

1.3.2 Doelgerichte aanpak

Binnen het aankoopgebied (zie paragraaf 2.2) waarbinnen GNR actief is bevinden zich vele potentieel te verwerven percelen. Om overzicht te houden en doelgericht te werken worden alle pogingen tot grondverwerving sinds 2024 in het Geografisch Informatie Systeem (GIS

systeem) van GNR bijgehouden. De kaart van aankoopwaardige gebieden is daardoor niet langer statisch, maar wordt voor gebruik in de werkorganisatie voortdurend tot op perceelsniveau geactualiseerd. Hierdoor is er altijd actuele en gedetailleerde informatie beschikbaar. Ook wordt het gemakkelijker om te reageren op kansen die op GNR af komen en om gericht te kiezen om bepaalde eigenaren te benaderen. Ook kunnen ten behoeve van het overzicht actieve onderhandelingen worden onderscheiden van afgesloten onderhandelingen die niet hebben geleid tot een transactie. Bij afgesloten onderhandelingen wordt het mogelijk om terug te kijken wanneer bepaalde grondeigenaren zijn benaderd, wat er toen is gebeurd en wie betrokken waren.

1.3.3 Geprioriteerde aanpak

Het aantal potentieel te verwerven gronden, de personele capaciteit, de kansrijkheid, de betekenis van een potentiële grondverwerving en de beschikbare middelen maken dat het noodzakelijk is om keuzes te maken. Er worden daarom prioriteiten gesteld op basis van:

- Betekenis voor doelstellingen GNR
- Strategisch belang van een transactie
- Oppervlakte van een transactie
- Ligging ten opzichte van bestaand GNR-eigendom
- Planologische en beschermingsstatus (zoals NNN, BPL en bestemming)
- Eigenaar
- Inschatting van kans op succes van een transactie
- Actualiteit

Het vervreemden van percelen past niet in de doelstellingen van GNR. Toch zijn er situaties waarbij dit mogelijk en wenselijk is, bijvoorbeeld bij verjaarde grenskwesties of ruilingen met aantoonbare natuurwinst. Hierbij wordt altijd eerst geprobeerd tot een ruiling te komen. Als dat niet lukt, kan verkoop worden overwogen. Dit wordt beschreven in paragraaf 2.3.2 en 2.3.3. Voor af te stoten percelen worden prioriteiten gesteld op basis van o.a.:

- Geen of vrijwel geen betekenis voor de doelstellingen van GNR
- Geen perspectief op verbetering
- Kans op natuurwinst door ruiling
- Oplossen van grenskwesties en tegengaan verjaringsrisico
- Onvermijdbare autonome ontwikkelingen en projecten van derden dwingen tot medewerking, bijvoorbeeld een wegreconstructie

Opbrengsten uit verkopen worden toegevoegd aan het bestemmingsfonds grondverwerving.

Er worden met name kansen gezien en ingezet op verwerving van gronden van overheden (gemeenten, provincie en rijk). Die hebben tientallen hectaren (potentieel) natuurgebied in handen in de directe nabijheid van gebieden van GNR. Daarbij is er vaak ook aanleiding om kleine percelen van GNR zonder natuurbelang bij ruiling te betrekken. Dat laat onverlet dat andere kansen die worden gezien, bij particulieren, verenigingen of stichtingen benut zullen worden.

Deel 2:

Handelingskader grondverwerving

2.1 Inleiding

Het *Handelingskader grondverwerving* beschrijft de bestuurlijke kaders waarbinnen grondverwerving kan plaatsvinden. In de afgelopen jaren zijn diverse besluiten genomen in het bestuur van GNR over het handelingskader, waarbij de uitgangspunten vrijwel ongewijzigd bleven. In deze versie is dat ook het geval. In bijlage 1 worden alle wijzigingen en de voorgeschiedenis van het *Handelingskader grondverwerving* beschreven.

2.2 Afbakening grondverwerving

Het grootste deel van het natuurgebied Goois Natuurreservaat ligt binnen de provincie Noord-Holland en wel binnen de gemeenten Huizen, Blaricum, Laren, Hilversum en Gooise Meren. Er liggen overigens ook gronden in Utrecht binnen het Goois Natuurreservaat, namelijk in de gemeente Eemnes. Het betreft het landgoed De Lieberg dat aan GNR is geschonken alsmede enkele graslandpercelen in de Eempolder die langjarig worden gepacht van gemeente Laren.

Door de fusie van Hilversum en Wijdmeren, zal het zoekgebied waarbinnen GNR gronden probeert te verwerven wijzigen. De verwachting is dat in de praktijk weinig zal veranderen omdat in de huidige gemeente Wijdmeren Natuurmonumenten in principe de aangewezen partij is voor verwerving van natuurgebieden. In de gebieden binnen het zoekgebied in de nabijheid van eigendommen van Natuurmonumenten, wordt altijd afgestemd over mogelijke aankopen om te voorkomen dat GNR en Natuurmonumenten elkaar beconcurreren. Wanneer gebied in de nabijheid van onze terreinen beschikbaar komt dat voor GNR wel en voor Natuurmonumenten niet relevant is, kan grondverwerving worden overwogen.

2.3 Handelingskader grondverwerving

Gronden die zich binnen het zoekgebied grondverwerving GNR bevinden en (potentiële) natuur- en landschapswaarden hebben komen in aanmerking voor verwerving. Kosten voor grondverwerving, inrichting, achterstallig onderhoud en beheer dienen in principe te zijn gedekt zoals uit de bestemmingsfonds grondverwerving en bijdragen van de Nationale Postcodeloterij, donaties of (vermogens-)fondsen. Ook SNL of andere subsidies worden hierbij betrokken voor het beheer.

Indien de kosten voor beheer niet kunnen worden gedekt uit structurele subsidies, dan kan het beheer voor een nieuwe aankoop worden 'afgekocht' door een bijdrage voor 20 jaar beheer.

Dan worden de kosten voor 20 jaar beheer in één keer gedekt uit externe financiering en/of het bestemmingsfonds grondverwerving. Hiermee is er voldoende tijd om in die termijn alsnog een structurele subsidie voor het beheer van het betreffende gebied te verkrijgen.

2.3.1 Kopen

Grondaankopen worden aan het bestuur voorgelegd als deze buiten het mandaat van de directeur-rentmeester vallen, zoals beschreven in de bestuurlijke regeling GNR, Reglement Directeur-Rentmeester GNR 2022, artikel 4.3 onderdeel o en q. Hierin staat dat de directeur rentmeester zelfstandig kan besluiten over aankopen met een bedrag tot € 100.000,- onder de voorwaarde dat het bestuur hierover wordt geïnformeerd.

De directeur-rentmeester is bevoegd om aankopen waarvoor een afzonderlijk bestuursbesluit genomen is, notarieel af te handelen met inbegrip van het namens de stichting ondertekenen van de transportakte en brengt het bestuur hiervan nadien op de hoogte.

Ook wanneer een aankoop valt onder het mandaat, kan de directeur-rentmeester besluiten om een aankoop voor te leggen aan het bestuur. Zo kunnen hoge kosten voor inrichting of een andere uitzonderlijke situatie aanleiding zijn om de aankoop alsnog voor te leggen aan het bestuur.

2.3.2 Ruilen

Bij grondruilingen wordt invulling gegeven aan de statutaire doelstellingen door 'meerwaarde voor de natuur' als uitgangspunt te nemen in de onderhandeling. Dat betekent dat GNR er zowel kwantitatief als kwalitatief beter van wordt. Van geval tot geval wordt beoordeeld of er sprake is van meerwaarde. Voor de oppervlakte is de meerwaarde objectief te bepalen (een positief saldo, ten gunste van de stichting) maar de meerwaarde voor de natuur hangt af van subjectieve

factoren zoals ligging, bestaande natuurwaarden, bestemming, etc.

Ruilingen worden aan het bestuur voorgelegd als deze vallen buiten het mandaat van de directeur-rentmeester, zoals beschreven in de bestuurlijke regeling GNR, Reglement Directeur-Rentmeester GNR 2022, artikel 4.3 onderdeel p en q. Hierin staat dat de directeur rentmeester kan besluiten over ruilingen tot maximaal 1 ha, onder de voorwaarde dat het bestuur hierover wordt geïnformeerd.

Ook wanneer een ruiling valt binnen het mandaat, kan de directeur-rentmeester besluiten om deze voor te leggen aan het bestuur. Een complexe situatie met veel losse percelen en/of meerdere partijen kunnen aanleiding zijn om de aankoop alsnog voor te leggen aan het bestuur.

De directeur-rentmeester is bevoegd om ruilingen waarvoor een afzonderlijk bestuursbesluit genomen is of die vallen binnen het mandaat en waarover het bestuur is geïnformeerd, notarieel af te handelen met inbegrip van het namens de stichting ondertekenen van de transportakte en brengt het bestuur hiervan nadien op de hoogte.

2.3.3 Verkopen

GNR verkoopt in principe geen gronden vanwege haar statutaire doelstelling. Alleen wanneer kleine terreindelen geen betekenis hebben uit een oogpunt van natuur en landschap en geen strategische betekenis hebben, is vervreemding een mogelijkheid. In dergelijke gevallen wordt altijd eerst onderzocht of betreffende percelen kunnen worden betrokken bij een ruiling. Indien dit ook niet tot de mogelijkheden behoort, dan is verkoop een mogelijkheid.

Te verkopen kleine terreinonderdelen die voldoen aan bovenstaande criteria kunnen voor de betreffende gemeente van belang zijn. Daarom worden dit soort percelen als ze aansluiten op gemeentelijk eigendom eerst te koop aangeboden aan de gemeente, alvorens ze aan te bieden aan derden.

Verkoop van percelen wordt altijd ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuur. Bij verkoop van gebouwen en de daarbij behorende ondergrond wordt het beleid van de *Visie op de gebouwen van het Goois Natuurreservaat* (vastgesteld door het bestuur GNR in juni 2023) gevolgd.

Bijlage 1: Voorgeschiedenis grondverwervingsbeleid en wijzigingen

Voorgeschiedenis

Op **2 oktober 2013** is door het bestuur de 'Handelwijze grondverwerving door de Stichting Gooisch Natuurreservaat' vastgesteld.

Op **23 november 2017** heeft een actualisering plaatsgevonden van het grondverwervingsbeleid en zijn het Plan aankoopwaardige terreinen 2017 en het Handelingskader grondverwerving 2017 vastgesteld. Deze vervangen daarmee het 'Begrenzingenplan aankoopwaardige terreinen in het Gooi' uit 1996 en het in 2013 door het bestuur vastgestelde 'Handelwijze grondverwerving'.

Op **10 december 2020** is het aankoopgebied voor het Goois Natuurreservaat uitgebreid tot het grondgebied van gemeente Gooise Meren. Dat hing samen met de samenvoeging van de gemeenten Muiden, Naarden en Bussum tot de nieuwe gemeente Gooise Meren in 2016. De uitbreiding van het aankoopgebied biedt de mogelijkheid om op basis van het handelingskader grond te verwerven binnen de gehele gemeente Gooise Meren. De uitbreiding betreft het grondgebied van de voormalige gemeente Muiden. Dit is verwerkt in paragraaf 3 van het handelingskader.

In de bestuursvergadering van 10 oktober 2024 is door het bestuur van GNR een besluit genomen over verkoop van kleine terreinonderdelen die weinig waarde hebben voor natuur en landschap. Dit is verwerkt in paragraaf 4 van het handelingskader onder 'verkopen'.

Wijzigingen

In het vorige *Handelingskader Grondverwerving* is een mandaat voor de directeur-rentmeester opgenomen om aankopen tot 100.000 euro en ruilingen tot 1 ha zelfstandig af te doen, mits deze voldoen aan bepaalde criteria en onder voorwaarden. Dit mandaat is overgenomen in de bestuurlijke regeling GNR, Reglement Directeur-Rentmeester GNR 2022, artikel 4.3 onderdeel o, p en q. Het mandaat is uit het handelingskader geschrapt, omdat het is vastgelegd in de bestuurlijke regeling. Er wordt in paragraaf 3 er alleen nog naar verwezen. Ook de financiële uitgangspunten over beheerkosten en mandaat van de directeur van verhoging van de begroting laten we buiten beschouwing, omdat dit inmiddels is vastgelegd in het Reglement voor de directeur-rentmeester.

Achtergronden en uitgangspunten bij het oude handelingskader zijn verplaatst naar deel 1 Grondverwervingsstrategie en daar beknopter beschreven.

De kaart Aankoopwaardige gebieden was statisch en gedateerd. Daarvoor in de plaats komt de GIS kaart die telkens wordt bijgewerkt op basis van nieuwe ontwikkelingen.