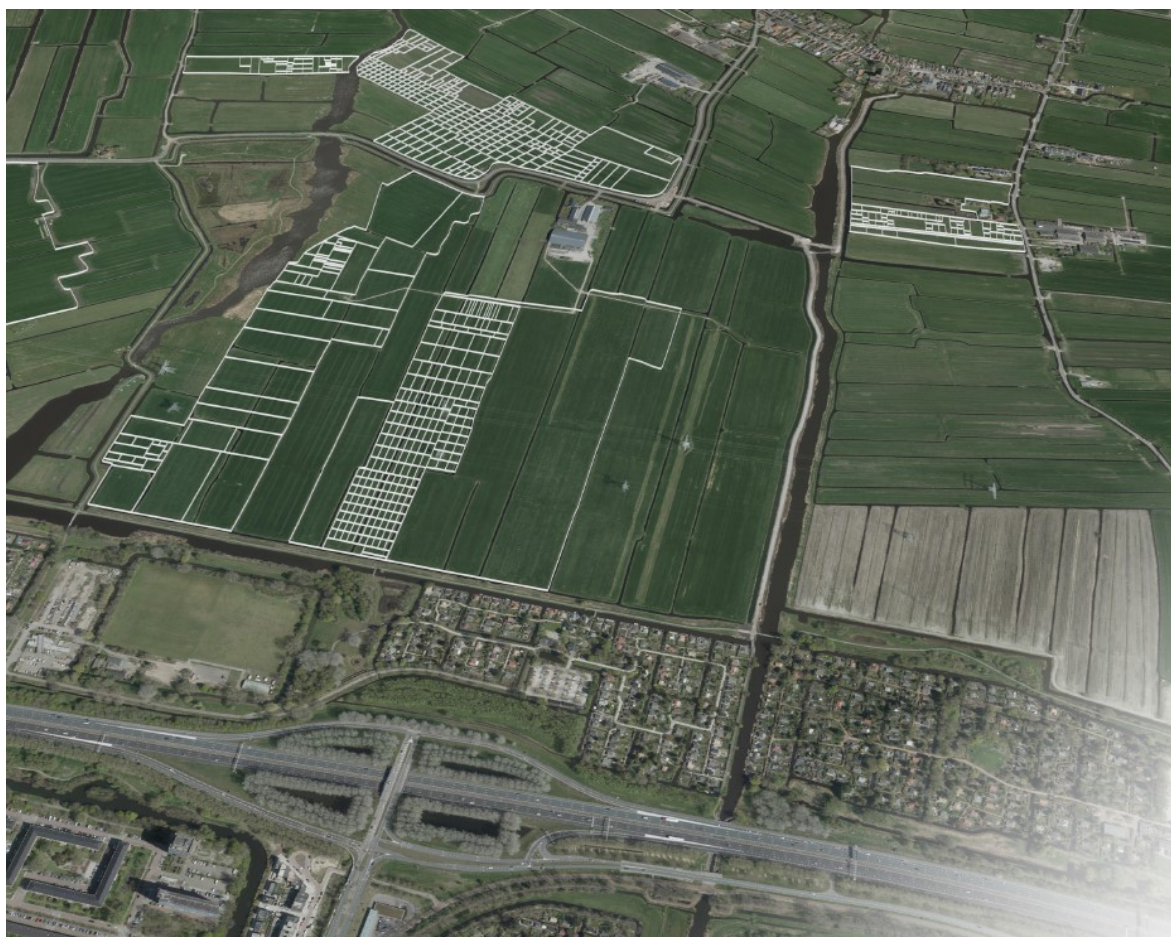


Beleggingspercelen in Nederland

Een verkenning naar de omvang en impact van het fenomeen

Eindrapport



Colofon

Opdrachtgever	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Auteurs	Hans Wisman en Matthieu Zuidema Het Kadaster
Datum	April 2024
Status	Eindversie

Inhoud

1	Samenvatting en conclusies	4
2	Inleiding	8
2.1	Aanleiding	8
2.2	Definitie en afbakening van 'handel in particuliere beleggingspercelen'	8
2.3	Vraagstelling en doelstelling	9
2.4	Leeswijzer	9
3	Rol van het Kadaster bij beleggingspercelen	10
4	Onderzoek naar de omvang van het fenomeen beleggingspercelen	12
4.1	Sinds 2009 verkavelde percelen in het Kadaster	12
4.2	Percelen met een beleggingsprofiel	13
4.3	Validatie middels verwerkingscijfers en referenties	15
5	Transacties, kopers en verkopers van beleggingspercelen	17
5.1	Ontwikkeling in de tijd: transacties	17
5.2	De top 50 verkopers bepaalt bijna 90% van de markt	20
5.3	Eigendom naar rechtsvorm en kenmerken	20
5.4	Afstoten van beleggingspercelen komt slechts sporadisch voor	23
5.5	Niet opgeknipte beleggingspercelen met veel eigenaren	24
6	Spreiding en impact van beleggingspercelen	26
6.1	Ruimtelijke spreiding beleggingspercelen	26
6.2	Ruimtelijke positionering ten opzichte van ontwikkelmogelijkheden	27
6.3	Conclusies ruimtelijke positionering en impact	30

1 Samenvatting en conclusies

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Kadaster gevraagd onderzoek te doen naar het fenomeen 'beleggingspercelen'. Dit is de praktijk waarbij gewoonlijk grote landbouwpercelen worden opgeknipt in kleinere percelen en als belegging worden verhandeld aan particulieren. Beleggers stappen in met het idee, of met de suggestie van verkopers, dat het landbouwperceel kans maakt om te worden herbestemd voor woningbouw of bedrijventerrein, dan een waardesprong maakt en daarmee rendement oplevert.

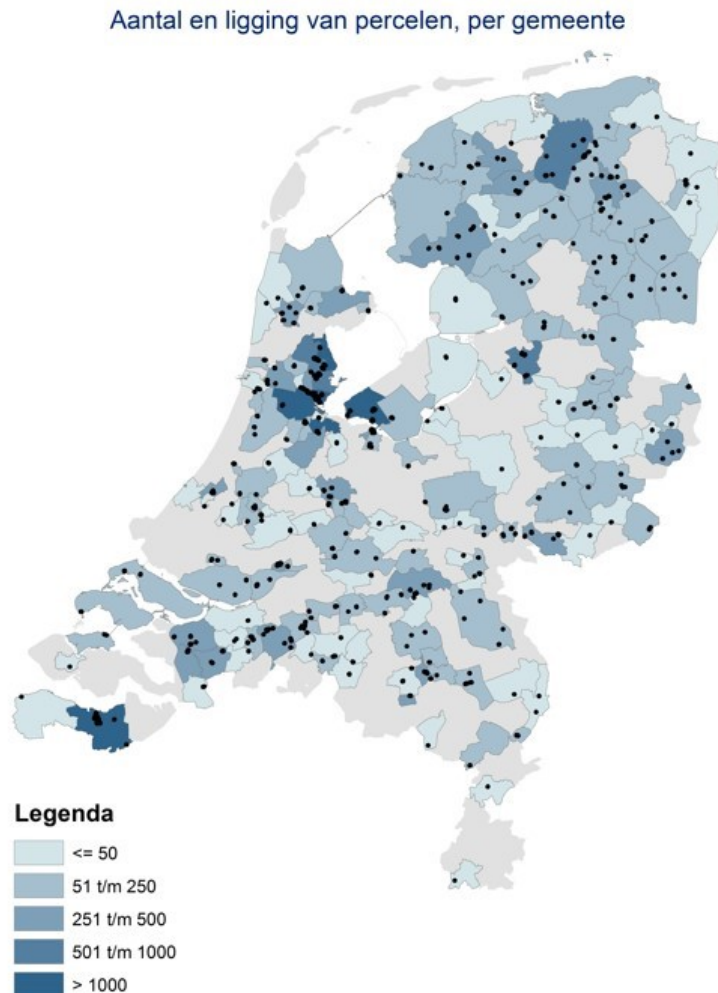
Het doel van het onderzoek is om meer grip te krijgen op de omvang van het fenomeen beleggingspercelen, meer te weten over de ontwikkeling van de handel in deze percelen door de tijd heen, de spreiding over Nederland en de vraag of en zo ja, in welke mate deze percelen mogelijk tot de ontwikkeling van woningen of bedrijvigheid kunnen komen, of ruimtelijke processen juist belemmeren. De inzichten vormen mede de bouwstenen om te kunnen besluiten over eventuele (beleids)maatregelen.

Sinds 2009 ongeveer 25.000 beleggingspercelen erbij

Uit het onderzoek komt naar voren dat er sinds 2009 ongeveer 25.000 van deze particuliere beleggingspercelen bij zijn gekomen. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 2.000 hectare verspreid door heel Nederland. In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleggingspercelen en anderzijds de locaties waar beleggingspercelen voorkomen. Dit noemen we de beleggingslocaties (de voormalige landbouwgrond) en daarvan zijn er in Nederland ongeveer 700. Het eigendom van de beleggingspercelen zit bij 7.000 particuliere eigenaren. Zo'n 50 verkopende partijen nemen bijna 90% van alle verkooptransacties voor hun rekening. Sinds 2009 komen er elk jaar gemiddeld 1.500 tot 2.000 beleggingspercelen bij. De aandacht van de media en politiek vorig jaar verklaart waarschijnlijk dat het aantal transacties in 2023 lager uitvalt, maar nog steeds komen er minstens 1.000 beleggingspercelen bij. Zolang de verkopen blijven plaatsvinden, blijft het aantal beleggingspercelen toenemen. In het onderzoek is namelijk geconstateerd dat het tot dusver slechts op minder dan 1% van alle locaties voorkomt dat particuliere beleggers hun bezit weer hebben overgedragen.

Hoewel er regionale concentraties zijn, liggen de beleggingspercelen verspreid over Nederland. Iets meer dan de helft van alle gemeenten heeft er mee te maken: in 178 van de in totaal 342 gemeenten in 2023 zijn er één of meerdere locaties met beleggingspercelen. Gemeenten die er uitspringen zijn Amsterdam, Terneuzen en Almere (figuur 1). Ten noorden van Amsterdam liggen de meeste beleggingspercelen in Edam-Volendam, Waterland en Purmerend. In het noorden van Nederland is dat in Westerkwartier.

Figuur 1.1 Spreiding van 25.000 beleggingspercelen in Nederland



Bron: Kadaster

De weergegeven ruimtelijke spreiding helpt om de beleggingen te kunnen plaatsen, omdat het perspectief voor bijvoorbeeld de woningmarkt wezenlijk verschilt per provincie. Een concentratie in de regio Amsterdam of Almere heeft een ander perspectief dan locaties in Zeeland of Noord-Nederland. Om daadwerkelijk iets te kunnen zeggen over een herbestemmingspotentie – en dus de ratio voor beleggers om te kopen – is nader onderzoek gedaan naar de positie van de beleggingspercelen ten opzichte van de planlocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen en ten opzichte van reeds bestaande bebouwing. Dit zegt tegelijk iets over de mate waarin ruimtelijke processen met dit fenomeen te maken kunnen krijgen.

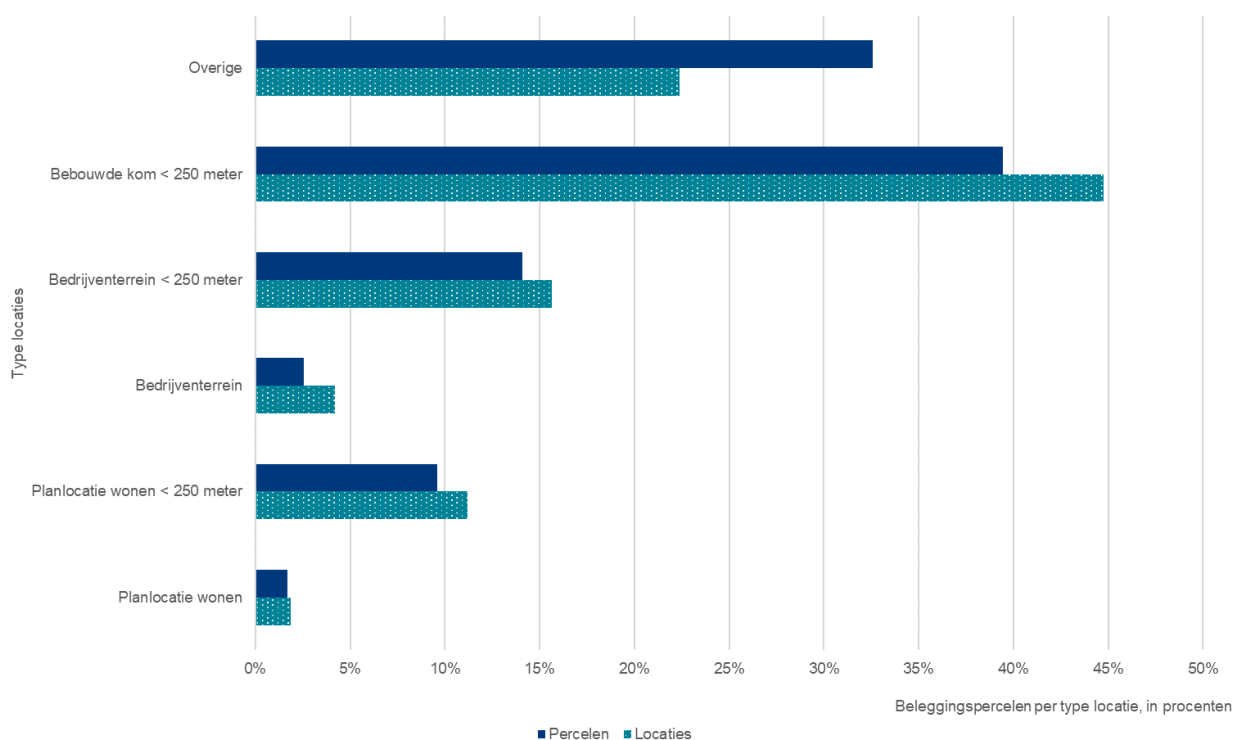
De conclusies van het onderzoek naar de ruimtelijke positie van beleggingspercelen zijn als volgt:

- Beleggingspercelen komen procentueel gezien niet veel voor op reeds geplande woningbouwlocaties; het gaat om slechts 14 van de 700 beleggingslocaties. In figuur 1.2 is het bijbehorende percentage weergegeven. Dit geldt in iets mindere mate (31 locaties) ook voor onbebouwde beleggingspercelen op bedrijventerreinen.

- Op de al geplande ontwikkellocaties vinden we tevens twee van de vijf gevallen dat particulieren hun beleggingskavels weer hebben verkocht; in Hoevelaken en Amstelveen. Beide locaties hebben in de media (onder meer Cobouw en Financieel Dagblad) aandacht gekregen.
- Vanuit het perspectief van projectontwikkeling lijkt het probleem van de beleggingspercelen beperkt; het fenomeen komt procentueel gezien maar heel weinig voor op planlocaties en eventuele obstakels lijken, als het voorkomt, op te lossen. Wat in die situaties overigens niet wil zeggen dat dan ook sprake is van een succes voor de beleggers (of aankopende ontwikkelaars). In genoemde voorbeelden hebben de particuliere beleggers te maken met verplichte verkoop of onteigening, waardoor de belegging minder oplevert dan verwacht. Ook duren de procedures lang om te komen tot de overdrachten.
- Iets meer dan een kwart van alle beleggingslocaties vinden we weliswaar niet direct op de planlocaties voor wonen en bedrijven, maar wel in de buurt (binnen 250 meter).
- Van de overige locaties is geconstateerd dat het merendeel nog steeds binnen 250 meter van de bestaande bebouwde kom ligt; wat vanuit beleggingsperspectief ogenschijnlijk nog potentie biedt, als ruimtelijke ontwikkeling nabij zou plaatsvinden (denk aan het uit de woningbouw bekende concept van 'straatje erbij')

Figuur 1.2 Ruimtelijke positie van 25.000 beleggingspercelen op 700 locaties

Ruimtelijke positie 25.000 beleggingspercelen op 700 locaties



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1.2](#)

Bron: Kadaster

- Meer dan 20% van met name de grotere beleggingslocaties ligt nog steeds ver buiten de planlocaties en bebouwde kom, wat een ander ruimtelijk ontwikkelingsperspectief geeft, en de vraag oproept met welk prospect beleggers ervan zijn overtuigd om in deze locaties te kopen.

- Een gunstige ruimtelijke positie ten opzichte van bouwplannen of bestaande bebouwing wil echter ook niet zeggen dat sprake is van herbestemmingspotentie. Er kunnen nog steeds belemmeringen zijn zoals natuurwaarden (Natura 2000, Nationaal Landschap), geplande windturbines of waterbeheer.
- Het onderzoek laat zien dat er sinds 2009 slechts enkele locaties zijn waar beleggers met een herbestemming te maken hebben gehad, en dat nergens daadwerkelijk ruimtelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Als deze lijn doorzet, zal voor de beleggingspercelen een alternatieve bestemming op korte of (middel)lange termijn niet waarschijnlijk zijn. De enige manier voor particulieren om het beleggingsperceel weer te kunnen verkopen, is om het (verlies te nemen en het) als collectief – met ongewijzigde functie, veelal landbouwgrond – aan een nieuwe eigenaar te verkopen. De noodzakelijke coördinatie en het gezamenlijk doorlopen van een verkoopproces zullen dat in veel gevallen erg uitdagend maken.
- Het feit is dat er steeds meer beleggingslocaties bij komen in Nederland. Hoe meer locaties, hoe groter de kans dat de beleggingspercelen in het spel komen bij ruimtelijke plannen voor het buitengebied. Los van projectontwikkeling geldt dat ook voor agrarische herstructurering of andere ruimtelijke processen (natuurontwikkeling, aanleggen van energievoorzieningen, waterbeheer). Dit gaat om aankopen, en kan ook betrekking hebben op het moeten vestigen van opstalrechten voor bijvoorbeeld de ondergrondse infra van netbeheerders, windturbines of andere infrastructuur.
- Een confrontatie met beleggingspercelen bij ruimtelijke ontwikkeling is vanwege de vele eigenaren en belangen uitdagend, maar betekent niet per definitie dat gebiedsdoelen of ruimtelijke ontwikkelingen ook daadwerkelijk worden verhinderd. Agrarische activiteiten blijken meestal gewoon door te gaan. En de incidentele voorbeelden laten zien dat zelfs het aankopen van beleggers mogelijk is, al gaan deze processen gepaard met hoge transactiekosten.
- Ongeveer de helft van de beleggingspercelen is nog niet volledig vastgelegd in het Kadaster. Het is een moeizaam, tijdrovend en duur proces om alle kopers en verkopers betrokken te krijgen bij de registratie van de eigendomsoverdracht en percelen. Om verschillende redenen, buiten de invloed van het Kadaster, lukt dat ook niet altijd. Wat in het uiterste geval kan betekenen dat de percelen onverkoopbaar raken.
- Het is tenslotte niet uit te sluiten dat locaties met beleggingspercelen vanwege de complexiteit worden vermeden bij ruimtelijke ontwikkeling. Mogelijk dat er daardoor ook slechts een handvol referenties is voor locaties waar beleggingspercelen weer zijn verkocht. Als dat speelt, heeft de grondhandel tot gevolg dat Nederland ruimtelijk minder efficiënt wordt ingericht dan mogelijk.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Kadaster gevraagd onderzoek te doen naar het fenomeen van de “beleggingspercelen”. Het gaat hierbij veelal om landbouwpercelen die worden opgeknipt in kleinere percelen en als belegging worden verhandeld aan particulieren. Beleggers stappen in met het idee, of met de suggestie van verkopers, dat het landbouwperceel kans maakt om te worden herbestemd voor woningbouw of bedrijventerrein, dan een waardesprong maakt en daarmee rendement oplevert. Het is om verschillende redenen wenselijk om dit fenomeen beter te kunnen duiden.

- Er kan sprake zijn van benadeling van particuliere kopers van beleggingspercelen als zij verkeerd zijn voorgelicht door verkopers.
- De complexe kavel- en eigendomsstructuren van opgeknipte landbouwpercelen kunnen het ingewikkelder maken om maatschappelijk wenselijke ruimtelijke processen of ontwikkeling op die locatie efficiënt doorgang te laten vinden. De vele eigenaren, die meestal speculeren op herbestemming en prijsstijging, moeten in principe individueel eerst tot overeenstemming komen met de potentiële koper die een ontwikkeling tot stand wil brengen.
- Het registreren van de opgeknipte kavels in het Kadaster is een uitdaging omdat kopers en verkopers vaak weinig ruimtelijke binding hebben met de locatie. De registratieprocessen met de betrokkenen zoals de landmeting en vastlegging van het eigendom zijn daardoor in de regel moeizaam en tijdrovend voor het Kadaster, blijven soms onvolledig en leiden in het uiterste geval tot onverkoopbare percelen.

Deze wenselijkheid om de omvang en impact van dit fenomeen te onderzoeken wordt ook genoemd in de kamerbief over speculatieve grondhandel (juli 2023), die de aanleiding is voor het onderzoek van het Kadaster.

2.2 Definitie en afbakening van ‘handel in particuliere beleggingspercelen’

Het beleggen in grond en vastgoed is een reguliere activiteit in Nederland. Van alle jaarlijkse aankopen van agrarische grond is volgens onze analyses van betrokken kopers en verkopers een kleine 10% aangekocht door partijen die het als een belegging of strategische aankoop zien. Denk aan een ontwikkelaar die voorsorteert op de ontwikkeling van de locatie. Of speculanten die er op anticiperen dat een bestemmingswijziging in de toekomst aan de orde komt en ze de grond met winst weer kunnen doorverkopen. In het Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt 2023-3 besteedt het Kadaster hier aandacht aan. In totaal bedragen de onttrekkingen van agrarische grond jaarlijks zo’n 3 tot 4.000 hectare. Slechts een klein deel daarvan (uit voorliggend onderzoek komt een aantal van 150 tot 200 hectare naar voren) heeft de specifieke vorm die in dit onderzoek centraal staat: handelaren die de aangekochte landbouwgrond in kleine stukjes opdelen en het vervolgens als belegging doorverkopen aan particulieren.

Het Kadaster legt formeel echter niet vast in de registratie of een perceel wordt verhandeld in het kader van een belegging of investering. Er is enkel afgeleide informatie beschikbaar over bijvoorbeeld betrokken partijen en ruimtelijke structuren. Het karakteristieke van beleggingspercelen van grondhandelaren is dat deze voornamelijk ontstaan op landbouwgrond, maar dat blijkt niet per definitie het geval te zijn. We zien in de praktijk dat het ook om opgeknipte bosgrond of braakliggend terrein kan gaan. En er is daarbij geen regel voor het aantal kleinere percelen waarin het oorspronkelijke perceel wordt opgeknipt. Soms gaat het om enkele percelen, maar er zijn situaties waar meer dan 100 beleggers samen eigenaar zijn op een beleggingslocatie. Op één locatie in Almere delen inmiddels zelfs meer dan 1.200 beleggers het eigendom van een voormalig landbouwperceel van voorheen 30 hectare.

Splitsen van percelen gebeurt niet alleen bij grondhandel

Wanneer er in kleine stukken gesplitste en verkochte (landbouw)percelen worden vastgelegd in het Kadaster, is dat een eerste aanwijzing dat sprake kan zijn van grondhandel. Toch is dit allesbehalve doorslaggevend: het splitsen of verkavelen van grote percelen is namelijk een reguliere activiteit in allerlei ruimtelijke processen. Denk daarbij aan nieuwbouwontwikkeling, agrarische herverkavelingen of de aanleg van boven- en ondergrondse infrastructuur. Dit soort reguliere ruimtelijke activiteiten zijn goed voor meer dan 95% van alle splitsingen van onbebouwde percelen in het Kadaster. Zelfs in situaties die verder alle schijn hebben van grondhandel, zoals veel opgeknipte percelen met veel particuliere kopers, kan er iets anders aan de hand zijn. Deze patronen zien we namelijk ook als er sprake is van particuliere deelnemingen in projectontwikkeling of als er sprake is van bewuste gezamenlijke aankopen ten behoeve van natuurbehoud of landbouwinitiatieven.

Voor dit onderzoek is het relevant om te constateren dat de termen 'beleggingspercelen' en 'speculatieve grondhandel' betrekking hebben op een specifiek fenomeen, maar dat dit fenomeen geen onderscheidende verschijningsvorm en vastlegging kent en dus ook niet eenvoudig te identificeren en analyseren is.

2.3 Vraagstelling en doelstelling

Het kunnen beschrijven van de omvang van de markt voor beleggingspercelen is daarmee op zichzelf een eerste relevante onderzoeksvraag. Een groot deel van het onderzoek is er op gericht om tot een afbakening te komen en een statistisch betrouwbare uitspraak te kunnen doen over het aantal beleggingspercelen in Nederland. Voor deze analyses is afgeleide informatie gebruikt over ruimtelijke structuren en informatie uit eigendomsakten en de daarbij betrokken partijen.

De onderzoeksvragen zijn:

- Is een statistisch betrouwbare uitspraak te doen over de omvang van de beleggingspercelen en betrokken kopers en verkopers?
- Is het aantal verkochte beleggingspercelen de afgelopen jaren toe- of afgenomen? Neemt het totale aantal beleggingspercelen toe- of af?
- Wat is de ruimtelijke spreiding?
- Wat gebeurt er met de versnipperde locaties? Hoe zien verkoopprocessen van beleggingspercelen eruit?
- Is iets te zeggen over de potentie van beleggingspercelen ten opzichte van te verwachten ruimtelijke investeringen of nieuwbouwontwikkeling?

Doelstelling

Het doel is om meer grip te krijgen op de omvang van het fenomeen beleggingspercelen, meer te weten over de ontwikkeling van de handel in deze percelen door de tijd heen, de spreiding over Nederland en de vraag of en zo ja, in welke mate deze percelen mogelijk tot ontwikkeling kunnen komen, of ruimtelijke processen juist belemmeren. De inzichten vormen mede de bouwstenen om te kunnen besluiten over eventuele (beleids)maatregelen.

2.4 Leeswijzer

Het onderzoeksverslag start navolgend met een beschrijving van de rol van het Kadaster. Dat gebeurt in hoofdstuk 3. Voor het Kadaster betekenen de beleggingspercelen een uitdaging in de registratie. Tegelijkertijd biedt de registratie een onderzoeksbasis voor voorliggend onderzoek. Hoofdstuk 4 behandelt de resultaten van dit onderzoek, met het duiden van de omvang van het fenomeen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de transacties en dynamiek van beleggingspercelen. Hoofdstuk 6 gaat in op de ruimtelijke spreiding en impact van het fenomeen op ruimtelijke ontwikkeling.

3 Rol van het Kadaster bij beleggingspercelen

Het Kadaster verwerkt notariële akten en legt essentiële informatie uit de akte vast. Dat geldt ook voor de eigendomsoverdrachten en perceelsvorming bij de handel in beleggingspercelen. Door deze wettelijke taak en het zicht op deze transacties heeft het Kadaster de benodigde kennis en informatie over het fenomeen van de beleggingspercelen om voorliggend onderzoek uit te voeren. De positie van het Kadaster bevindt zich echter achteraan de vastgoedketen. Het Kadaster is voor een goede verwerking van transacties afhankelijk van andere partijen.

De vastgoedketen start met de koper, verkoper en notaris

Wanneer een verkoper grond aanbiedt en dit aanbod wordt geaccepteerd dan gaan koper en verkoper een overeenkomst aan. Daarmee geven ze aan dat ze het eens zijn over datgene dat wordt ver- en aangekocht. Deze koop wordt schriftelijk vastgelegd door middel van een koopovereenkomst. Om eigenaar te worden van het verkochte moet een notaris een akte van levering opstellen, door de partijen laten ondertekenen en na ondertekening inschrijven bij het Kadaster. De notaris heeft een poortwachtersfunctie in dergelijke processen en controleert onder meer of er inderdaad overeenstemming is tussen partijen ten aanzien van wat er specifiek is verkocht. Ook onderzoekt de notaris de bevoegdheid van de verkoper om dit over te dragen. Na ondertekening van de akte biedt de notaris deze aan bij het Kadaster voor inschrijving.

Inschrijving bij het Kadaster

Bij de inschrijving van de akte moet het Kadaster uitgaan van de juistheid van de informatie die de notaris in zijn of haar akte heeft vermeld. De inschrijving kan vanwege de inhoud van de akte in principe niet geweigerd worden. Echter, wanneer het voor het Kadaster overduidelijk is dat een transactie niet kan plaatsvinden of er een onjuistheid wordt geconstateerd (bijvoorbeeld omdat in de akte een verkoper staat vermeld die niet de kadastraal gerechtigde is en de notaris de bevoegdheid van de verkoper niet toelicht), zal het Kadaster de notaris verzoeken om zijn akte te verbeteren. Dit doet het Kadaster door een verzoek tot verbetering (VTV) te versturen naar de notaris. Indien de notaris op dit verzoek niet reageert, zal het Kadaster de belanghebbenden schriftelijk waarschuwen. Deze schriftelijke waarschuwing wordt ook kenbaar gemaakt door deze waarschuwing op te nemen in de openbare registers en een verwijzing hiernaar op te nemen in de Basisregistratie Kadaster. Het Kadaster toetst op deze feitelijke onregelmatigheden. Dat is wat anders dan een toets op eventuele strafbare of onethische intenties van kopers en verkopers.

Wanneer een koper zich benadeeld voelt bij een vastgoedtransactie, is de verkoper het eerste aanspreekpunt. Met deze partij is de koper immers de transactie aangegaan. Indien de koper met de verkoper niet tot een oplossing komt, kan de koper navraag doen bij de notaris die de transactie heeft vastgelegd in een notariële akte. In de akte van levering is door partijen aangegeven wat wordt overgedragen en onder welke voorwaarden en tegen welke prijs die levering plaatsvindt.

Vaststellen van perceelsgrenzen & splitsen van percelen

In de meeste gevallen wordt de grens van een nieuw aangekocht (beleggings)perceel pas vastgesteld nadat de akte van levering is ingeschreven. Koper, verkoper en eventuele andere belanghebbenden worden ná de inschrijving van de akte van levering door het Kadaster uitgenodigd om op locatie aan de landmeter de nieuwe grenzen te komen aanwijzen. Alleen partijen en belanghebbenden weten immers wat er is ge- en verkocht. Zij kunnen dus als enige de grens aanwijzen aan de landmeter. Dit proces wordt 'aanwijs halen' genoemd. Na het halen van de aanwijs wordt de grens geografisch definitief vastgelegd en wordt deze als zodanig vermeld op de kadastrale kaart. Tot die tijd is de grens niet definitief en is er – afhankelijk van de periode waarin de akte is ingeschreven – sprake van een deelperceel of een perceel met voorlopige kadastrale grenzen.

Grensvaststelling bij beleggingspercelen complex en soms niet uitvoerbaar

Het opknippen van een perceel in kleine stukjes, heeft veel nieuwe erfgrenzen tot gevolg. Het is in de situatie van een opgeknipt beleggingsperceel heel moeilijk om de voorlopige grenzen, die de notaris heeft ingetekend, definitief vast te stellen. Als belanghebbenden onderling niet tot een eenduidige grensvaststelling komen of één van de belanghebbenden verschijnt niet ter plaatse om de grens aan de landmeter aan te wijzen, zal de nieuwe grens van het betreffende perceel niet definitief gemaakt kunnen worden. Deze situaties doen zich veelvuldig voor bij beleggingspercelen, mede omdat vaak in het terrein geen duidelijke (natuurlijke) grens is afgebakend. Het grote aantal belanghebbenden bij beleggingspercelen vergroot de kans op het niet eensluitend aanwijzen van de nieuwe grenzen. Hierdoor neemt het risico dat er geen definitieve grensvaststelling zal kunnen plaatsvinden verder toe.

Doordat deze situatie jarenlang kan voortduren, staan er overleden rechthebbenden in de registratie, zonder dat duidelijk is wie hun erfgenamen zijn (rechthebbenden zijn niet verplicht een verklaring van erfrecht in te schrijven). Bij rechtspersonen die rechthebbende of voormalig rechthebbende zijn bestaat de kans dat zij niet meer bestaan (bijvoorbeeld door faillissement). Onder grondhandelaren komt dat vaak voor. Hierdoor worden percelen de facto onverkoopbaar. Het Kadaster moet in deze situatie de definitieve grensvaststelling opschorten. Percelen worden niet alleen 'onverkoopbaar' maar ook het vestigen van rechten als overpad, erfpacht en opstal (leidingen, energie-infra) is niet meer mogelijk.

Kadaster werkt doorlopend aan het verwerken van situaties met beleggingspercelen

Het Kadaster handelt openstaande projecten met beleggingspercelen af via de zogenaamde procedure Tervisielegging. Dit houdt in dat de landmeter aanwijs van de perceelsgrenzen gaat halen in het terrein met minstens één belanghebbende. Deze aanwijs wordt vervolgens ter visie gelegd. Dit betekent dat niet alle belanghebbenden in het terrein hoeven te verschijnen om aanwijs te geven. Wel hebben alle belanghebbenden de gelegenheid om eventuele bedenkingen tegen het resultaat van de aanwijs in te brengen.

Het uitnodigen, informeren en het krijgen van de uiteindelijke bevestiging van de vele eigenaren kost veel tijd. Ook omdat, zoals gezegd, niet altijd meer helder is wie bij faillissementen en overlijdensgevallen de rechthebbenden eigenlijk zijn. Dit is alles bij elkaar een complex en kostbaar proces. Met dat er ieder jaar weer vele nieuwe beleggingen bij komen, blijft het wegwerken van de projecten met beleggingspercelen een doorlopende activiteit voor het Kadaster.

4 Onderzoek naar de omvang van het fenomeen beleggingspercelen

De registraties en administraties van het Kadaster bieden een rijke onderzoeksbasis voor het onderzoek naar het fenomeen van de beleggingspercelen. Een belangrijk vertrekpunt vormt de Kadastrale kaart van 2009. De kaart maakt het mogelijk om de grote percelen van dat moment te identificeren met in de basis kenmerken van een beleggingsproduct. Deze historische percelen uit 2009 worden vergeleken met de actuele Kadastrale kaart en Basisregistratie Kadaster, om vast te stellen in hoeverre sprake is geweest van activiteiten die passen bij de handel in beleggingspercelen. Dat gebeurt op basis van typische kenmerken van beleggingspercelen zoals het splitsen van percelen, gebruiksfuncties, eigendomsgegevens en de kennis van landmeters van het Kadaster. De keuze voor het startjaar 2009 is overigens bewust. Vanaf dat moment zijn – voor dit onderzoek – administratieve gegevens beschikbaar over transacties en betrokken partijen.

4.1 Sinds 2009 verkavelde percelen in het Kadaster

De eerste stap van het onderzoek naar beleggingspercelen bestaat uit een ruimtelijke analyse. De ruimtelijke analyse is erop gericht om het splitsen van onbebouwde percelen te identificeren. Voorbeelden uit de praktijk, eigen ervaring van het Kadaster en eerder onderzoek van het Financieel Dagblad (Financieel Dagblad (2019), “Vergeefs wachten op hijskranen”) leren dat beleggingspercelen ontstaan door grote onbebouwde percelen in kleinere kavels op te knippen en te verkopen. Dit onderzoek vergelijkt de percelenregistratie van 2009 met de huidige percelen (1 juli 2023). De vergelijking gebeurt op basis van geometrie, met de vraag of de oorspronkelijke percelen uit 2009 (mogelijke ‘beleggingslocaties’) zijn gesplitst in kleinere percelen (mogelijke ‘beleggingspercelen’). Deze analyse is breed opgezet door als startpunt te kiezen voor percelen die sinds 2009 minimaal één keer zijn gesplitst en in 2023 dus uit minimaal twee percelen bestaan.

De selectie wordt vervolgens verder verfijnd. We kijken alleen naar percelen uit 2009 die voldoen aan twee voorwaarden. Ten eerste moet het perceel in 2009 nog onbebouwd zijn. Ten tweede moet het perceel een specifieke gebruiksfunctie hebben: landbouwgrond, industrie of natuur. Dit zijn beide kenmerken waarvan uit de praktijk bekend is dat beleggingspercelen daaraan voldoen. Hiermee vallen grotendeels bebouwde percelen af in de analyse en worden ook de onbebouwde percelen met gebruiksfuncties als infrastructuur, defensie terrein en water uitgesloten. De selectie op gebruiksfunctie gebeurt op basis van de zogenaamde cultuurcode in het Kadaster. De cultuurcode is een gebruiksbeschrijving van het perceel die het Kadaster vastlegt bij een transactie.

Een onderzoeksbestand van 132.000 oorspronkelijke percelen sinds 2009 gesplitst in 561.000 percelen in 2023

De eerste selecties leiden tot een ‘bruto-bestand’ van 132.000 onbebouwde landbouw- natuur- of industriepercelen per 1-1-2009, die daarna allemaal tenminste één keer zijn gesplitst. In totaal zijn er na 2009 op die percelen 561.000 nieuwe percelen ontstaan (1-7-2023). Dit zijn uiteraard niet allemaal beleggingspercelen. Voorliggend onderzoek laat zien dat zo’n 95% van deze percelen is gesplitst ten behoeve van reguliere ruimtelijke processen als nieuwbouwonwikkeling, aanleg van (ondergrondse) infrastructuur of agrarische herverkaveling. In navolgende paragrafen wordt dat verder toegelicht.

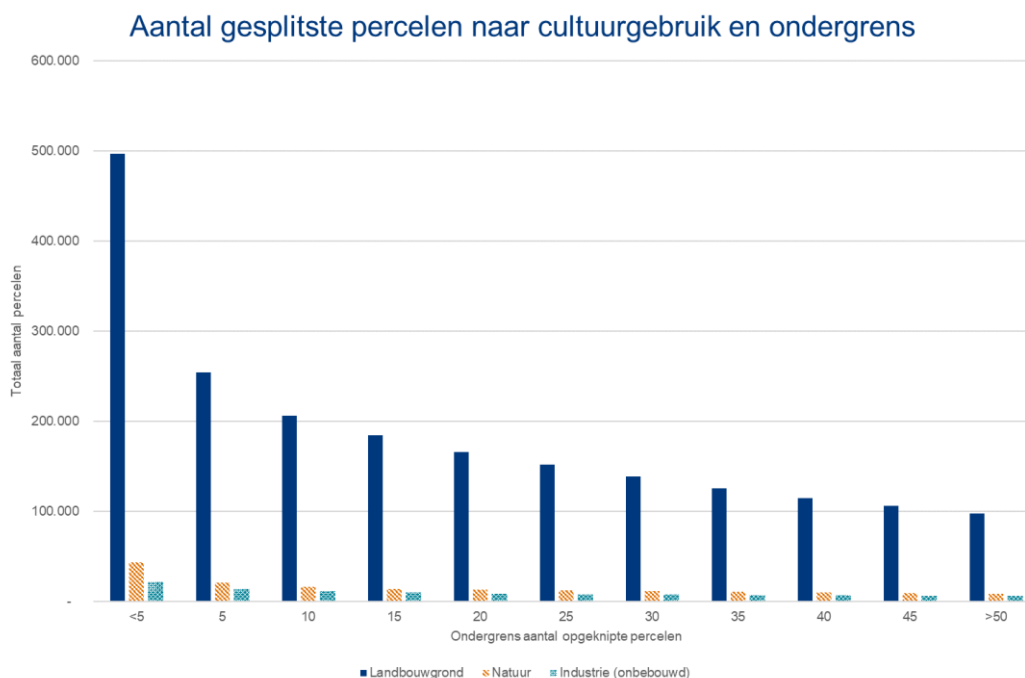
4.2 Percelen met een beleggingsprofiel

De geometrische analyse biedt een eerste vertrekpunt maar er is dus verdere verfijning noodzakelijk. Voor die verdere verfijning kijken we naar andere typerende kenmerken van beleggingspercelen.

Kenmerk 1: beleggingspercelen zijn gesplitst

Een specifiek kenmerk van beleggingspercelen is dat ze ontstaan doordat een grondhandelaar een oorspronkelijk perceel in meerdere kleinere stukken opdeelt. De navolgende figuur 4.1 laat de verdeling zien van de genoemde 561.000 percelen in 2023. Deze percelen zijn ingedeeld naar het aantal splitsingen van het oorspronkelijke perceel waartoe deze behoren. De figuur toont langs de verticale as dus het totale aantal percelen in 2023. De horizontale as toont dan de ondergrens van het aantal percelen waarin het bijbehorende oorspronkelijke perceel uit 2009 is opgeknipt. De figuur begint aan de linkerkant met de ondergrens van 2, en toont het genoemde aantal van 561.000 percelen. Dat is de totale populatie. Naar het aantal splitsingen van het oorspronkelijke perceel oploopt, blijven er steeds minder opgeknipte percelen over. In de figuur is overigens ook het eerder genoemde cultuurgebruik uit 2009 gemarkeerd. Van de 561.000 percelen is bijna 90% van oorsprong een landbouwperceel (donkerblauw gemarkeerd).

Figuur 4.1 Aantal gesplitste percelen naar cultuurgebruik en ondergrens



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4.1](#)

Bron: Kadaster

Kenmerk 2: in dit onderzoek gaat het om grondhandel, beleggingspercelen zijn dus onbebouwd

Een ander kenmerk van beleggingspercelen is dat ze niet bebouwd zijn. In het onderzoeksbestand komen in 2023 nog de nodige (in de tussentijd) bebouwde percelen voor. Deze bebouwing is relatief eenvoudig uit te sluiten door een vergelijking te maken met de objecten in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De genoemde cultuurcode geeft aanvullend houvast. Op deze wijze zijn de bebouwde percelen uit 2023 uit de selectie te verwijderen. Grofweg driekwart van de gevonden 561.000 percelen in 2023 valt hierdoor af. De afgevallene percelen bevatten met name veel nieuwbouwontwikkelingen. Zoals eerder ook aangegeven is het opsplitsen en verkavelen van grote percelen in de praktijk van nieuwbouwontwikkeling een regulier proces. In

de registratie van het Kadaster lijken beide activiteiten veel op elkaar: vaak gaat het om grote percelen die vaak worden gesplitst en uiteindelijk in particulier eigendom komen. Door de toets op gerealiseerde bebouwing vallen de (meeste) nieuwbouwlocaties af.

Kenmerk 3: beleggingspercelen hebben vaak een specifieke oppervlakte

Vervolgens wordt bij de 'moederpercelen' die in minder dan 10 nieuwe percelen opgeknipt zijn, rekening gehouden met specifieke kenmerken van beleggingspercelen in de oppervlakte. Grondhandelaren verkopen de opgeknipte landbouwpercelen in de regel in verhoudingsgewijs vergelijkbare percelen, met standaard metrages zoals 100 m², 250 m², 500 m² of 1.000 m². Dit criterium is vooral relevant bij locaties waar grotere percelen in tussen 7 en 10 kleinere beleggingspercelen zijn gesplitst. Het toepassen van dit extra criterium is nodig omdat het standaardmetrage in combinatie met de afbakening op 7 tot 10 percelen, voorkomen dat percelen onterecht als beleggingsperceel worden gekwalificeerd. Dat risico bestaat omdat er ten behoeve van bijvoorbeeld woningniewbouw ook regulier grote landbouwkavels worden opgeknipt in kavels om woningen op te bouwen, en deze onderscheiden moeten worden van beleggingspercelen.

Kenmerk 4: beleggingspercelen worden verkocht aan particulieren

Tenslotte is nog gebruik gemaakt van eigendomsgegevens van het Kadaster. Van elk gesplitst perceel in 2023 is het eigendom bekend in het Kadaster. Beleggingspercelen worden in de regel verkocht aan particuliere beleggers die het eigendom op eigen naam verkrijgen, of soms op naam van een eigen bedrijf (bv). In de controles en steekproeven die we hebben genomen komt het zo goed als niet voor dat beleggingspercelen op naam staan van een overheidsinstelling (publiekrechtelijk rechtspersoon). Deze percelen worden daarom niet gezien als beleggingspercelen. Van de 561.000 percelen in 2023 blijkt in 36% van de gevallen een of meer opgesplitste percelen in 2023 op naam te staan van de overheid. Dit inzicht wordt toegepast om van de oorspronkelijke percelen uit 2009 er 47.000 niet als beleggingslocatie te beschouwen.

Resultaat profilering: 25.000 beleggingspercelen in 2023

Het voorgaand beschreven specifieke profiel maakt het mogelijk om de beleggingspercelen in de registratie van het Kadaster af te bakenen. Het bewerkelijkst daarbij is het aanhouden van een ondergrens voor het aantal splitsingen van het oorspronkelijke perceel in 2009. Hoe hoger de ondergrens, hoe vaker daadwerkelijk sprake is van grondhandel en beleggingssituaties. Hoe lager de ondergrens, des te vaker is dus sprake van gesplitste percelen als gevolg van reguliere activiteiten. Het komen tot een valide ondergrens is gedaan met behulp van steekproeven en gevoeligheidsanalyses.

Uitgaande van een ondergrens van 7 splitsingen, met het toepassen van de daarnaast genoemde criteria, blijft er een selectie over van 25.000 percelen in 2023. De percelen zijn ontstaan uit bijna 700 (landbouw)percelen in 2009, die toen afgerond samen 2.000 hectare omvatten.

Figuur 4.2 Selectie van beleggingspercelen uit opgeknipte moederpercelen



Bron: Kadaster

4.3 Validatie middels verwerkingscijfers en referenties

De analyses op basis van geometrie en typische kenmerken leiden dus tot een schatting van 25.000 beleggingspercelen in 2023. Die inschatting is verder gevalideerd door gebruik te maken van de verwerkingscijfers van het Kadaster uit de landregistratie en referenties.

Verwerkingsgegevens landregistratie gebruikt als validatie

Voor het Kadaster heeft het verkavelen of splitsen van percelen als gevolg dat de landregistratie aangepast moet worden. Landmeters moeten, zoals in hoofdstuk 3 toegelicht, de percelen gaan inmeten om de nieuwe ruimtelijke structuren definitief te kunnen verwerken in de Basisregistratie Kadaster. Wanneer een dergelijke opdracht zich aandient, wordt op basis van informatie uit de akte indicatief vastgesteld met welke type project de landmeter in de praktijk te maken krijgt. Een agrarische herverkaveling heeft een andere complexiteit dan het inmeten van een nieuwe woonwijk. Situaties met grondhandel en particuliere beleggers betekenen voor het Kadaster een grote uitdaging, omdat kopers en verkopers meestal weinig directe ruimtelijke binding hebben met de locatie en het daarmee lastig is om de benodigde medewerking te krijgen bij het landmeten. Vandaar dat op basis van akteksten in de eigen administratie wordt vastgelegd wanneer er bij verkaveling en splitsingen sprake is van beleggingssituaties, om daar in de planning en uitvoering rekening mee te kunnen houden.

De interne administratie van het Kadaster geeft een overzicht van net iets meer dan 13.000 percelen waarvan is vermeld dat ze vermoedelijk zijn ontstaan als gevolg van een splitsing ten behoeve van grondhandel. Ruim 80% van deze percelen is ook terug te vinden in het onderzoeksbestand van 25.000 percelen. Bij de percelen die we niet kunnen terugvinden, gaat het deels om andere gebruiksfuncties dan landbouw, natuur of industrie. Verder blijft een deel van de percelen per definitie buiten de scope van het onderzoek omdat ze vóór 2009 al zijn ontstaan als gevolg van de grondhandel. De grondhandel beperkt zich namelijk niet tot de periode vanaf 2009. Percelen die voor die tijd zijn opgeknipt, blijven buiten het geschatte aantal van 25.000

beleggingspercelen. Op basis van deze vergelijking (en de referenties die na volgende alinea aan de orde komen) schatten we dat er in onze telling 10% tot 15% aan beleggingspercelen buiten beschouwing laat omdat ze te ver in het verleden zijn ontstaan, of van oorsprong een andere gebruiksfunctie kennen.

Een relatief zuivere selectie van beleggingspercelen en een robuuste schatting van de totale omvang

Het bestand van 25.000 beleggingspercelen bevat dus niet alle percelen die door de grondhandel zijn ontstaan. Omgekeerd is ook zeker dat dit bestand percelen bevat die niet als beleggingsobject zijn verkocht, zogenaamde 'false positives'. Dat blijkt onder meer uit het feit dat elke maand enkele tientallen van deze percelen toch worden bebouwd. Hoewel deze percelen verder aan alle kenmerken van een beleggingsperceel voldoen, is hier toch sprake van reguliere nieuwbouwsituaties. Afgaand op steekproeven en de beschikbare informatie over de verkopers van de beleggingspercelen in ons bestand, is de inschatting dat het aantal 'false positives' onder de 5% ligt.

De conclusie ten aanzien van de geschatte omvang van het fenomeen beleggingspercelen is dan dat de aantallen robuust zijn. Per saldo lijken de gepresenteerde aantallen de omvang van het fenomeen goed weer te geven. Bovendien is het resultaatbestand relatief zuiver in de weergave van daadwerkelijke beleggingspercelen, en biedt het daarmee een basis voor het vervolgonderzoek naar transacties, spreiding en impact.

Resultaten in lijn met eerdere publicaties over beleggingspercelen

Het Financieel Dagblad (FD) publiceerde in 2019 over beleggingspercelen. Het FD kwam met Esri tot een schatting van de omvang van de markt: dit zou spelen op 500 locaties in Nederland, opgeknipt in 27.000 kleinere percelen op in totaal 2.300 hectare bos- en landbouwgrond. Het FD publiceerde in 2021 een update en rapporteerde toen een toename naar 570 locaties, 2.500 hectare land opgeknipt in 30.000 kleine percelen (Financieel Dagblad (2021), "Dubieuze grondhandel onverminderd populair"). De cijfers van het FD en het Kadaster zijn niet 1-op-1 vergelijkbaar vanwege een andere methode. De cijfers van het FD bevatten meer historie, namelijk ook alle gevormde beleggingspercelen van voor 2009. Het Kadaster richt zich vanwege de beschikbare informatie uit de registratie op de periode vanaf 2009.

In 2023 is de handel in opgeknipte grondpercelen opnieuw onder de aandacht gekomen. RTL heeft er begin 2023 verschillende artikelen over gepubliceerd, mede op basis van gegevens van het Kadaster. De door RTL genoemde aantallen zijn in lijn met de bevindingen van het FD. Hoewel er in deze onderzoeken steeds andere aannames zijn gemaakt met bijvoorbeeld het basisjaar of de ondergrens van het aantal splitsingen van een 'moederperceel', zijn de schattingen van de marktomvang vergelijkbaar.

5 Transacties, kopers en verkopers van beleggingspercelen

Het aantal beleggingspercelen dat in Nederland sinds 2009 is ontstaan, schatten wij in dit onderzoek op 25.000, met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 2.000 hectare. Om dit fenomeen vanuit een maatschappelijk perspectief op een mogelijk ongewenste impact te kunnen beoordelen, is meer informatie over de marktdynamiek nodig. In dit hoofdstuk komen daarom navolgende vragen aan de orde:

- Neemt het aantal verkochte beleggingspercelen de afgelopen jaren toe of juist af?
- Hoe groot is de markt, wie zijn de kopers en verkopers?
- Wat gebeurt er met beleggingspercelen als particulieren ze weer verkopen?

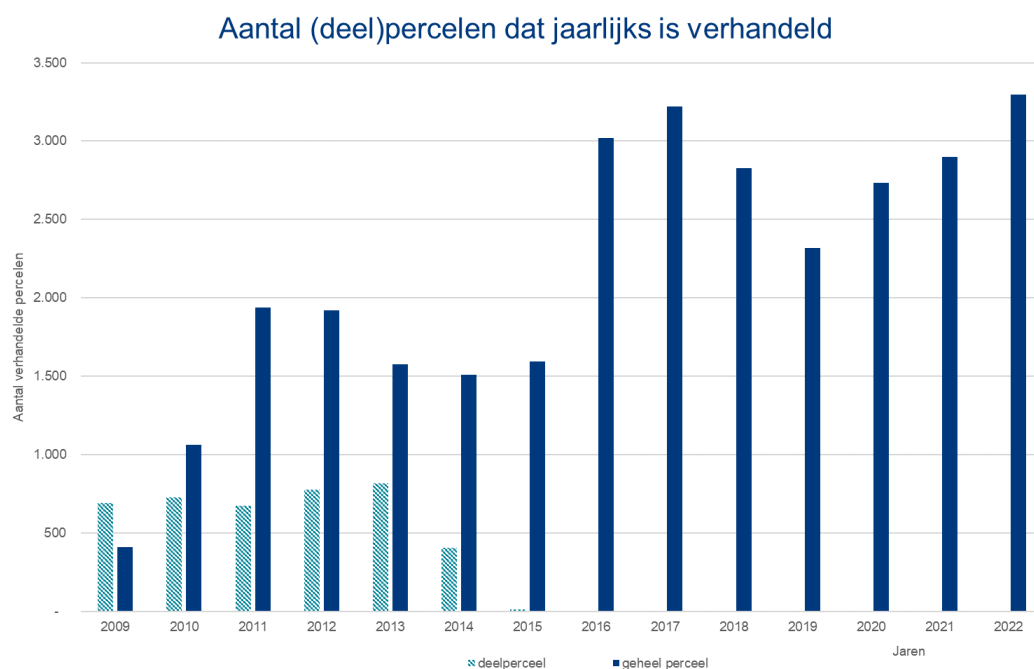
5.1 Ontwikkeling in de tijd: transacties

Het Kadaster legt alle eigendomsoverdrachten vast. In dit kader is een analyse uitgevoerd op het aantal eigendomsoverdrachten binnen de grenzen van de gevonden 700 landbouwpercelen uit 2009. Deze transactie-informatie maakt de dynamiek in de loop van de tijd inzichtelijk, en geeft een beeld van betrokken verkopers met daarbij indicatief de betaalde koopsommen voor beleggingspercelen.

De navolgende figuur 5.1 laat het totaal aantal verhandelde percelen per jaar zien. Vanaf ongeveer 2015 ligt het aantal opgeknipte en verhandelde percelen binnen de geïdentificeerde (landbouw)locaties vrij constant dichtbij de 3.000 per jaar. Dat wil niet zeggen dat er ook 3.000 percelen per jaar aan particulieren worden verkocht. Naar schatting ongeveer de helft van de transacties betreft de verkoop van de eerste eigenaar (de agrariër) aan de grondhandelaar, of heeft betrekking op tussenhandel van grondhandelaren onderling.

In 2023 is los van de getoonde figuur op basis van voorlopige cijfers een inschatting gemaakt van het aantal verhandelde percelen. Dit is dus niet getoond in figuur 5.1. De eerste inschatting is dat er minimaal 1.000 beleggingspercelen bij zijn gekomen. Dat aantal ligt beduidend lager dan de achterliggende jaren. Waar de aandacht van de media en politiek vorig jaar een goede verklaring voor is.

Figuur 5.1 Aantal (deel)percelen dat jaarlijks is verhandeld



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5.1](#)

Bron: Kadaster

Voormalige deelpercelen vormen een bijzondere uitdaging

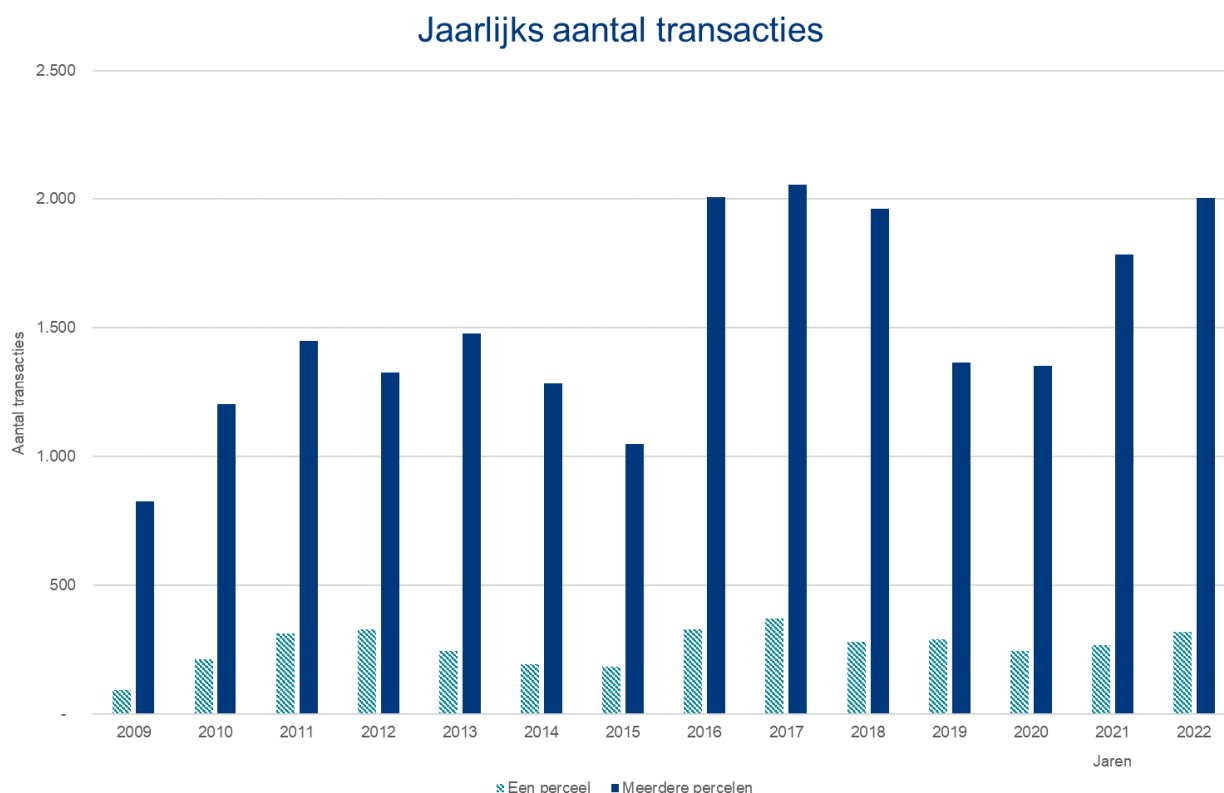
Figuur 5.1 laat voor 2015 een voor het Kadaster bijzondere categorie van verkochte percelen zien: de deelpercelen. Vanaf 2015 legt de notaris een nieuw opgesplitst perceel vast op basis van een schetsmatige tekening die aan de akte wordt gehecht en mede ingeschreven wordt. Op basis hiervan wordt de grens door het Kadaster op de kaart zichtbaar gemaakt, vergelijkbaar met hetgeen partijen zelf doen als men percelen splitst met voorlopige grenzen. In de periode voor 2015 is die plicht er niet. Bij een splitsing van voor 2015 was geen sprake van een zichtbare voorlopige grens op de Kadastrale kaart. De koper en verkoper moesten in die tijd zelf ter plaatse binnen het oorspronkelijke perceel het nieuwe perceel voor het Kadaster aanwijzen. Met name voor grote woningbouwontwikkelingen met veel verkavelingen is het praktisch om in een voorfase met met voorlopige percelen te kunnen werken.

Deze werkwijze heeft tot gevolg dat er nog steeds een klein aantal van de oorspronkelijke deelpercelen van voor 2015 bestaat. De deelpercelen komen ook voor op beleggingslocaties. Dit zijn bij uitstek locaties waar definitieve grensvaststelling met rechthebbenden niet slaagt. De historie van de deelpercelen brengt in dit kader daarom een bijzondere uitdaging voor de registratie van het Kadaster met zich mee. Ongeveer 5% van de nog in te meten beleggingspercelen zijn ooit ontstaan als deelperceel, wat in situaties met historische aankopen, failliete verkopers en deels overleden eigenaren, op een reguliere wijze nauwelijks op te lossen is.

Meerdere en meervoudige transacties van percelen

In een aantal situaties is sprake van de verkoop van een cluster van percelen. Bij 14% van de transacties wordt meer dan 1 perceel tegelijk verhandeld. Dit percentage is vrij constant over de jaren heen. Het aantal transacties ligt daarom lager dan het aantal verkochte percelen. Vanaf 2016 bedraagt het aantal transacties jaarlijks een niveau van circa 2.000 per jaar (zie figuur 5.2). In totaal gaat het om bijna 25.000 transacties. Het blijkt dat 80% van de opgeknipte percelen één of meerdere keren is verhandeld. Ongeveer de helft is voor 2018 tenminste één keer verhandeld.

Figuur 5.2 Jaarlijks aantal transacties



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5.2](#)

Bron: Kadaster

Betaalde prijzen

De betaalde prijzen variëren sterk per locatie. Afgaande op de overdrachtsakten betalen de particuliere kopers in de meeste regio's prijzen van een paar tientjes per vierkante meter. In de regio Amsterdam lopen voor locaties dicht tegen nieuw gerealiseerde woningbouw of plangebieden prijzen op tot enkele honderden euro's per vierkante meter.

5.2 De top 50 verkopers bepaalt bijna 90% van de markt.

Van de in totaal 25.000 verkooptransacties is onderzocht welke partijen er als verkoper naar voren komen. Het gaat in totaal om zo'n 450 verkopende partijen. Het merendeel van de verkooptransacties is door een beperkt aantal partijen gedaan. Uitgaande van de 10 grootste verkopers, valt daar meer dan de helft van alle transacties onder. De top 50 bepaalt bijna 90% van de markt.

Meer dan de helft van alle verkopers verkoopt elk minder dan 10 percelen in de beschouwde periode. Dat zijn meestal de verkopers die in een eerdere (of latere) fase op de beleggingslocaties actief zijn. De verkopers zijn op naam te herkennen als agrariërs, nieuwbouwontwikkelaars, particulieren of netbeheerders, en een enkele gemeente. Dat zijn dan situaties waarbij deze actoren eerder in de tijd met elkaar handelen, of hun grondposities verkopen aan de grondhandelaar. Pas daarna vindt het opknippen plaats. Er zijn ook voorbeelden van ontwikkelaars die het oorspronkelijke landbouwperceel kopen, dat deels bebouwen en het resterende deel verkopen aan de grondhandelaar.

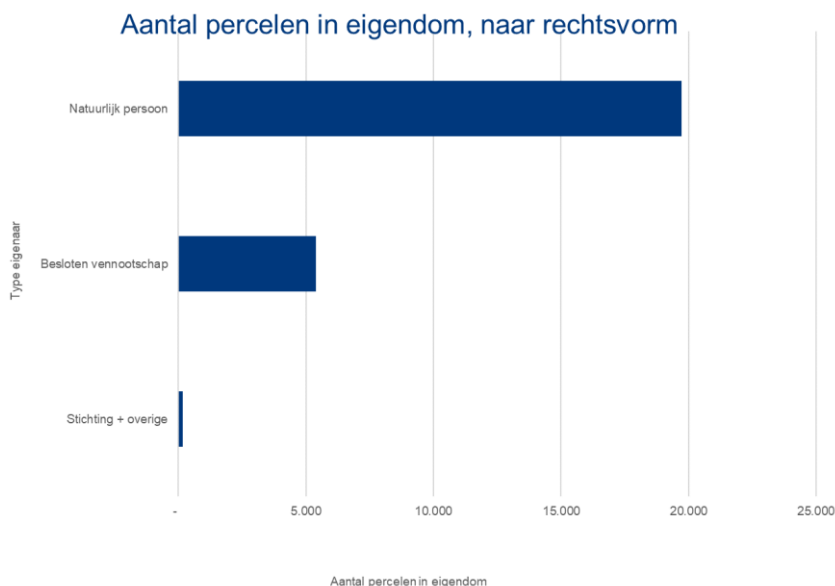
Grondhandelaren hebben nog voor een jaar aan verkoop van beleggingsperelen in bezit

Van de 100 grootste verkopers is het merendeel op basis van de inhoud van verkoopakten of berichtgeving in de media te herkennen als grondhandelaar. De lijst is geschoond van de rechtspersonen die als ontwikkelaar, stichting of overheid te herkennen zijn. Van de overige partijen is de huidige eigendomsposities nog nader onderzocht. Het blijkt dat de bij het Kadaster bekende verkopers nog een gezamenlijk bezit hebben van 113 hectare grond, ongeveer gelijk aan de omvang van de oppervlakte aan grond die er ieder jaar bij komt als beleggingsperceel.

5.3 Eigendom naar rechtsvorm en kenmerken

Ruim driekwart van de beleggingspercelen (78%) is in handen van een natuurlijke personen:

Figuur 5.3 Aantal percelen in eigendom, naar rechtsvorm

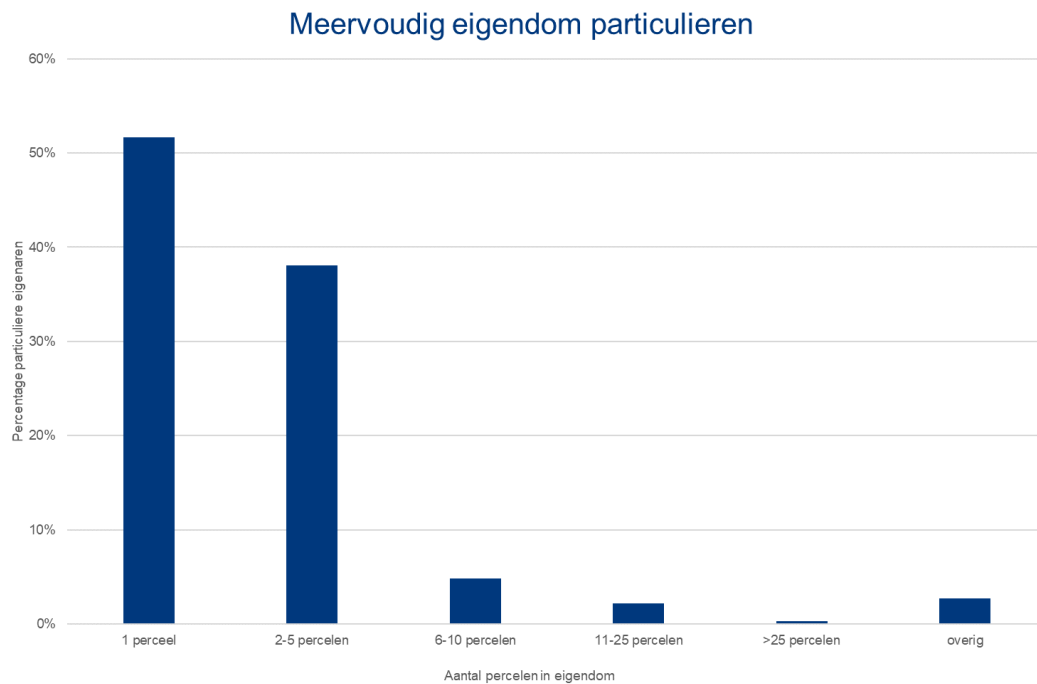


[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5.3](#)

Bron: Kadaster

Verreweg de grootste groep eigenaren bestaat dus uit natuurlijke personen. In totaal gaat het om ruim 7.000 natuurlijke personen. Ongeveer de helft van de particuliere eigenaren (54%) heeft 1 perceel in eigendom (figuur 5.4). Bij meervoudig bezit zien we een relatieve grote groep met maximaal 5 percelen (39%). Een kleine groep natuurlijke personen heeft meer dan 5 percelen in eigendom (7%).

Figuur 5.4 Meervoudig eigendom particulieren

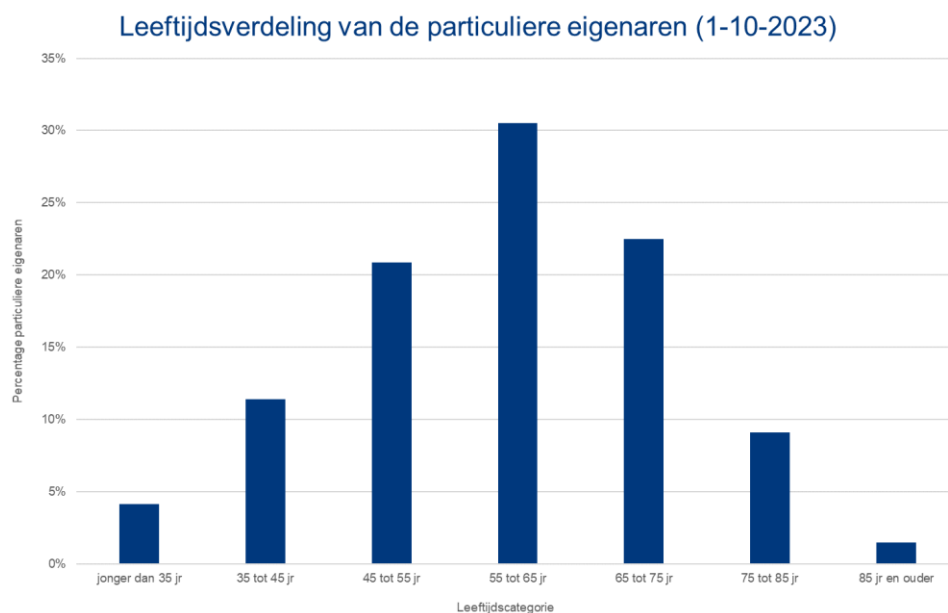


[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5.4](#)

Bron: Kadaster

Uit de leeftijdsverdeling van de particuliere eigenaren kunnen we opmaken dat de beleggingspercelen relatief vaak in eigendom zijn van wat oudere personen (figuur 5.5). Een groot deel (63%) is 55-plusser, een derde is 65-plusser. Natuurlijk moeten we hier ook rekening houden met de selectieperiode vanaf 2009. Het gaat om huidige leeftijden. Op het moment van de aankoop waren veel eigenaren jonger. Een particulier kan ten tijde van de transactie tot 14 jaar jonger zijn geweest. Ook relevant: uit steekproeven (zie ook navolgende alinea) komt naar voren dat een relatief groot deel van de percelen inmiddels via een erfenis is overgegaan naar de nieuwe eigenaar, of eigenaren. Ook dit vertekent de gemiddelde leeftijd van eigenaren.

Figuur 5.5 Leeftijdverdeling van de particuliere eigenaren (1-10-2023)



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5.5](#)

Bron: Kadaster

Akte-steekproeven: weinig ruimtelijke binding en zeggenschap van eigenaren

Ten behoeve van dit onderzoek is een groot aantal (100+) akten bestudeerd om het fenomeen van de beleggingspercelen goed te kunnen profileren en af te bakenen. De akten hebben nagenoeg zonder uitzondering een aantal van dezelfde kenmerken:

- Kopers laten zich tijdens de overdracht bij de notaris vertegenwoordigen middels een volmacht, verkopers overigens ook
- In de akten is vastgelegd dat de verkoper niet aansprakelijk is voor het uitblijven van een waardevermeerdering van het verkochte perceel
- In de akte is opgenomen dat kopers zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer van de grond (daarmee wordt uitgesloten dat het volgens de bestaande regels een beleggingstransactie is)
- Tegenwoordig wordt vaak een verplichting opgelegd aan de koper om de grond terug te verkopen aan de verkoper, als er een planwijziging plaatsvindt

Een relevante constatering voor dit onderzoek is ook dat veel kopers afgaande op hun woonplaatsen (en notarissen, afgaande op hun vestigingsplaats) niet of nauwelijks (ruimtelijke) binding lijken te hebben met de gekochte grond. Kopers laten zich machtigen en wonen niet in de buurt. Dat betekent een uitdaging om afspraken met deze eigenaren te maken, de eigenaar in de praktijk het perceel aan te laten wijzen (aangezien de koper vaak zelf niet precies weet waar zijn perceel ligt) en dus samen de grenzen van de nieuwe percelen vast te stellen.

De beperkte ruimtelijke binding maakt het ook uitdagender om als eigenaar betrokken te zijn bij de lokale procedures die nodig zijn voor herbestemming, en beperkt dus de invloed die beleggers daar zelf op hebben. Bovendien geven de kopers een deel van hun handelingsperspectief op door de verplichting om de grond weer terug te verkopen aan de verkoper bij planwijziging.

5.4 Afstoten van beleggingspercelen komt slechts sporadisch voor

De vraag is of het aantal beleggingspercelen in de loop van de tijd toe- of afneemt. De eerder getoonde transactiegegevens laten alvast zien dat er nog steeds jaarlijks nieuwe beleggingspercelen bij komen in Nederland. Zowel het aantal transacties als het aantal percelen dat binnen die transacties is verhandeld, lag in 2022 op recordhoogte (zie voorgaande figuur 5.1). In 2023 lag dit aantal veel lager maar nog steeds gaat het om meer dan 1.000 akten waarin beleggingspercelen worden verhandeld.

Of het totale aantal beleggingspercelen dan toe- of afneemt, hangt er van af of particuliere beleggers veel van hun percelen ook weer weten te verkopen. Dat blijkt maar weinig voor te komen. Waarbij de geschetste beperkte ruimtelijke binding en afhankelijkheid van de verkopers hoogstwaarschijnlijk meespeelt. In de registratie van het Kadaster zijn vanaf 2009 slechts enkele voorbeelden te vinden van ‘succesvolle’ beleggingslocaties. De analyse die daarvoor is uitgevoerd, heeft meerdere invalshoeken:

- Zijn er locaties te vinden waar een beperkt aantal kopers de beleggingspercelen van particulieren opkoopt, bijvoorbeeld omdat er zich een ontwikkelaar of gemeente aandient voor herbestemming en ontwikkeling?
- Is het hele oorspronkelijke perceel daarmee weer in handen gekomen van één of enkele eigenaren?
- Zijn er locaties die in het verleden zijn opgeknapt in beleggingspercelen en waar nieuwe verkavelingen of samenvoegingen van percelen hebben plaatsgevonden, ten behoeve van woningbouw of andere ruimtelijke activiteit? Met de beperking dat dit onderzoek zich richt op de periode vanaf 2009.

Slechts 6 locaties gevonden waar beleggingspercelen weer zijn verkocht

Voor elk van de 132.000 oorspronkelijke moederpercelen is op basis van deze indicatoren een statistische analyse uitgevoerd, waarbij de relevantste locaties gescreend zijn op betrokken partijen en ruimtelijke positie op de kaart. Het uitgevoerde onderzoek heeft verschillende locaties opgeleverd waar sprake is van weer verdwenen beleggingspercelen. Deels zijn het bekende locaties waar in de media al aandacht voor is geweest.

- Zoals een locatie in Amstelveen, waar Cobouw eerder dit jaar verschillende artikelen over heeft uitgebracht (Cobouw (2023), “Vorm doet er alles aan om niet te bouwen in Amstelveen maar draait toch bij” en Cobouw (2023), “Grondhandelaar Shandar Kooij is geen graag geziene gast maar verkocht wel grond aan Vorm”). Los van de vraag of dit voor de particuliere beleggers een succesvolle belegging is geweest, zijn de afzonderlijke percelen van de locatie weer tot 1 perceel samengebracht en in eigendom van een reguliere ontwikkelaar.
- Eenzelfde soort casus is te vinden in Hoevelaken, waar de oorspronkelijke grondhandelaar de percelen weer terugkoopt van de beleggers en doorverkoopt aan een bouwbedrijf. Hier heeft nog geen herverkaveling plaatsgevonden; oftewel de beleggingspercelen zijn fysiek nog niet samengevoegd.
- De derde locatie betreft een locatie in Weesp waar de gemeente na een gerechtelijke procedure de beleggers heeft onteigend. Dit zijn locaties waar ook het Financieel Dagblad in het eerder genoemde artikel uit 2021 ook over berichtte. Deze analyse laat verder nog een drietal andere locaties zien waar de beleggers in de achterliggende jaren van hoogconjunctuur op de woningmarkt hun posities weer hebben kunnen verkopen.
- Een laatste voorbeeld is van voor 2009 en komt uit de eigen praktijk van het Kadaster. Het betreft een opgeknapt perceel tegenover een nieuw industrieterrein (wat de reden lijkt te zijn geweest voor de beleggers om destijds te kopen) centraal in Nederland. De locatie is na verloop van tijd in zijn geheel weer opgekocht door een tuindersbedrijf, samengevoegd en heeft nu (weer) een agrarische functie.

Particuliere beleggingspercelen slechts sporadisch weer verkocht

Zoals eerder aangegeven, verwachten we niet alle verkochte beleggingspercelen te kunnen achterhalen. Desalniettemin is met de gevolgde onderzoeksmethode de kans beperkt dat we veel situaties hebben gemist. Bovendien kent het Kadaster vanuit de praktijk van het landmeten slechts een enkele andere situatie waarbij beleggingspercelen weer zijn samengevoegd in een geheel perceel.

Deze verkenning leidt daarmee tot de robuuste conclusie dat het in de praktijk slechts sporadisch voorkomt dat particuliere beleggers erin slagen hun posities weer te verkopen. En dat het aantal beleggingspercelen gelet op de doorlopende activiteiten van grondhandelaren dus blijft toenemen, in lijn met de constatering van het FD in 2021.

5.5 Niet opgeknipte beleggingspercelen met veel eigenaren

Een typisch kenmerk van beleggingspercelen is dat het om grote (landbouw)percelen gaat die worden gesplitst en verkocht aan particulieren. De tot dusver gepresenteerde cijfers gaan daar van uit. Beleggingspercelen hebben echter ook een andere verschijningsvorm. De wijze waarop het in de Basisregistratie Kadaster wordt vastgelegd is wezenlijk anders. Bij 'reguliere' beleggingspercelen wordt een moederperceel fysiek gesplitst tot aparte percelen; de nieuwe eigenaar krijgt in het Kadaster een perceel volledig op naam, met een aanduiding op de kaart. Bij de alternatieve vorm van grondhandel wordt het moederperceel niet fysiek gesplitst, maar krijgt de nieuwe eigenaar een percentage van het eigendom op naam en wordt zo met anderen mede-eigenaar van het moederperceel.

Een voorbeeld ter toelichting. Stel een particulier koopt van een grondhandelaar 100 vierkante meter grond om in te beleggen, en het gehele landbouwperceel waar deze grond onderdeel van uitmaakt is 1.000 vierkante meter. Volgens het 'reguliere' model van particuliere beleggingspercelen krijgt het Kadaster dan het verzoek om binnen het landbouwperceel een kleiner perceel te vormen van 100 vierkante meter, dat nieuwe perceel met een landmeter in te meten en het op eigendom van de particulier te zetten. De eigenaar wordt dan voor 100% eigenaar van het officieel aangemaakte kleinere perceel. De laatste jaren zien we een alternatieve vorm bij het Kadaster. Hierbij verkoopt een grondhandelaar grond aan een particuliere belegger maar het perceel wordt niet fysiek gesplitst. De particulier krijgt in plaats daarvan een aandeel in het eigendom. De particulier wordt geen 100% eigenaar van een nieuw perceel van 100 vierkante meter, maar wordt voor 10% mede-eigenaar van het hele landbouwperceel van 1.000 vierkante meter. Er hoeft dan geen landmeter langs te komen om fysiek een nieuw perceel in te meten.

Minder complex voor het Kadaster maar wel dezelfde ruimtelijke impact

Voor het Kadaster is deze alternatieve vorm minder werk. Er ontstaan immers geen nieuwe percelen en daar hoeft dus geen landmeter voor te komen om in te meten. De uitzondering is wanneer de gehele percelen op zichzelf nog ingemeten moeten worden. In dat geval moet toch weer afstemming plaatsvinden met alle mede eigenaren. Een andere nadeel voor het Kadaster is dat dit soort opdelingen van het eigendom de registratie ingewikkelder in het gebruik maken, met name bij opvragingen van de eigendomsinformatie en de vele eigendomsakten die daarbij horen. Het is dus niet zo dat deze 'aandelenhandel' in percelen niet voor uitdaging zorgt voor het Kadaster, maar per saldo is de belasting minder groot.

De mogelijk belemmerende werking bij ruimtelijke processen is onveranderd. Het blijft ingewikkeld om met een grote groep particuliere beleggers met uiteenlopende beelden bij de belegging af te stemmen en het verkoopproces te doorlopen, of het nou om een hele kavel gaat of om een veelheid aan kleine kaveltjes apart.

Percelen met meervoudig eigendom in het Kadaster

Het is mogelijk om van de percelen in het Kadaster te onderzoeken hoeveel eigenaren er zijn geregistreerd en welk aandeel zij hebben. Ter illustratie is een aantal analyses uitgevoerd.

- Het Kadaster kent bijvoorbeeld ruim 3.500 percelen met gedeeld eigendom waar sprake is van een heel klein eigendomsaandeel van één of enkele van de eigenaren van minder dan 1%
- Nederland heeft 657 percelen (samen 2.500 hectare oppervlakte) waar meer dan 50 eigenaren samen het eigendom delen. Daarbinnen zijn er 358 percelen (2.400 hectare) met zelfs meer dan 100 eigenaren
- Vergeleken met het totaal van ruim 8 miljoen percelen in Nederland (bijna 5 miljoen hectare) komt meervoudig eigendom verhoudingsgewijs weinig voor
- Uit steekproeven blijkt dat een groot deel van de gedeelde eigendomssituaties zijn ontstaan uit agrarische samenwerkingsverbanden van particulieren, zoals bijvoorbeeld de sinds 1809 bestaande Koninklijke Maatschap Wilhelminapolder ten noorden van Goes, een landbouwbedrijf met bijna 1.500 hectare grond dat inmiddels meer dan 400 maten (aandelen) heeft. Deels gaat het ook om percelen op typische beleggingslocaties in gemeenten als Terneuzen, Almere en Amsterdam. Op deze beleggingslocaties komt het gedeeld eigendom van percelen ook voor met minder dan 50 eigenaren, zeker als het wat kleinere beleggingspercelen betreft

Gedeeld eigendom is dus op zichzelf geen signaal dat het om beleggingspercelen gaat, en als dat wel aan de orde is, is er geen regel voor het aantal eigenaren waaraan het perceel is verkocht. Er is echter nader onderzoek naar het eigendom, transacties en betrokken actoren nodig om de omvang van beleggingspercelen in deze vorm te schatten. Dat valt buiten het kader van dit onderzoek

Andere vormen van risicodragende participaties van beleggers in ruimtelijke ontwikkeling

Het onderzoek laat tenslotte ook andere varianten zien van participaties van particuliere beleggers in ruimtelijke ontwikkelingen. Zo zijn er locaties waar particulieren opgeknipte kavels kopen, niet als belegging maar als vroegtijdige, risicodragende participatie in een projectontwikkeling. Voor de projectontwikkelaar lijkt het opknippen en verkopen van de kavels een vorm van projectfinanciering. Waarna gedurende de ontwikkeling de locatie opnieuw wordt ingedeeld en de particuliere participanten hetzij weer worden uitgekocht, hetzij als eindgebruiker het ontwikkelde vastgoed in gebruik nemen. In verder vergelijkbare situaties komt het ook voor dat de particulieren de opgeknipte kavels niet kopen, maar een hypotheek geven op de percelen. Ook dat is dan gedaan als een vorm van projectfinanciering.

6 Spreiding en impact van beleggingspercelen

Het totaal aantal beleggingspercelen is geschat op ongeveer 25.000 percelen die een oppervlakte beslaan van 2.000 hectare. Ter vergelijking, ten opzichte van alle landbouwgrond van Nederland (2 miljoen hectare) is dit 0,1%. Wat niet wegneemt dat het om een aanzienlijk oppervlakte gaat. Het oppervlak van de beleggingspercelen is nog steeds de helft van alle voetbalvelden in Nederland bij elkaar of de helft van Schiermonnikoog. Bovendien gaat het bij de ruimtelijke dimensionering om meer dan enkel de omvang. Belangrijker is de ruimtelijke ligging. De locatie van de beleggingspercelen bepaalt namelijk welke andere gebruiksmogelijkheden of herbestemmingspotentie de percelen in theorie kunnen hebben (in de praktijk komen herbestemmingen slechts sporadisch voor). Een strategische kleine positie op een geplande woningbouwlocatie geeft speculerende beleggers meer kans op een waardesprong dan een groot grondbezit in het buitengebied.

Een gunstige ruimtelijke positie ten opzichte van bouwplannen of bestaande bebouwing wil overigens niet zeggen dat sprake is van herbestemmingspotentie. Er kunnen nog steeds belemmeringen zijn zoals natuurwaarden (Natura 2000, Nationaal Landschap), geplande windturbines of een functie in het waterbeheer. Daar is in dit onderzoek geen nader onderzoek naar gedaan; het onderzoek beperkt zich tot de ruimtelijke positie ten opzichte van bestaande bebouwing en plannen.

Als meer over die ruimtelijke positionering bekend is, dan helpt dat

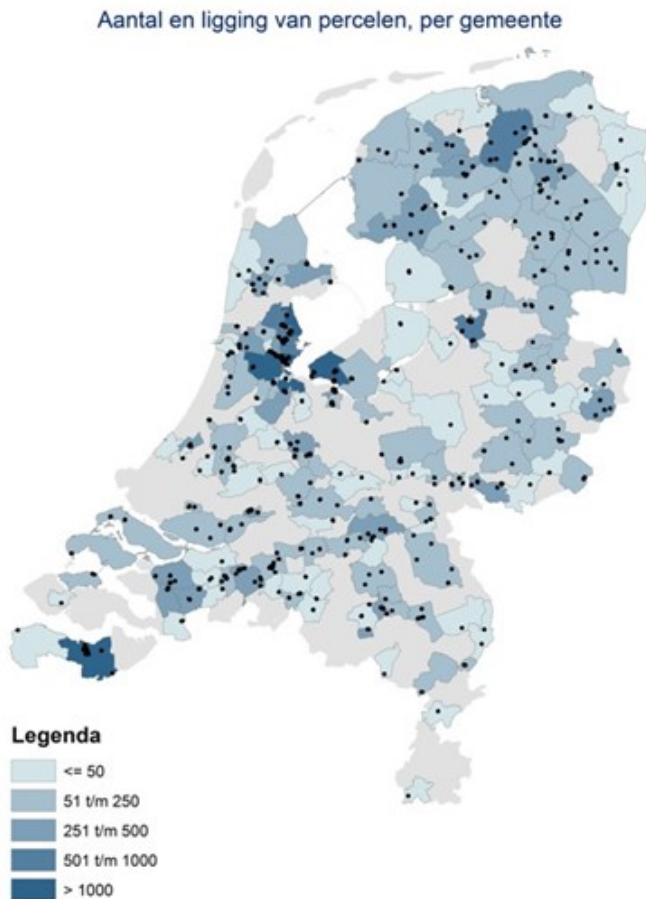
- om een idee te krijgen van de kansrijkheid van de locaties en potentie voor beleggers
- om in te schatten wat de belemmerende werking kan zijn op nieuwe ruimtelijke processen

Navolgend daarom de ruimtelijke spreiding van de beleggingspercelen en de overlap met bestaande woningbouwplannen en bedrijventerreinen.

6.1 Ruimtelijke spreiding beleggingspercelen

De beleggingspercelen liggen verspreid over ongeveer de helft van alle gemeenten in Nederland. In 178 van de in totaal 342 gemeenten in 2023 liggen een of meer beleggingspercelen. Gemeenten die er uitspringen zijn Amsterdam, Terneuzen en Almere. Ten noorden van Amsterdam zien we veel beleggingspercelen in Edam-Volendam, Waterland en Purmerend. In het noorden van Nederland is dat Westerkwartier. De 25.000 percelen zijn dan als volgt verspreid over Nederland (hoe donkerder, hoe geconcentreerder):

Figuur 6.1 ruimtelijke spreiding: ligging van de clusters van percelen



Bron: Kadaster

6.2 Ruimtelijke positionering ten opzichte van ontwikkelmogelijkheden

De weergegeven ruimtelijke spreiding helpt om de kansrijkheid van de beleggingen enigszins te duiden, omdat het perspectief vanuit bijvoorbeeld de woningmarkt wezenlijk verschilt per provincie: een concentratie in de regio Amsterdam of Almere heeft een ander perspectief dan concentraties in Zeeland of Noord Nederland. Om daadwerkelijk iets te kunnen zeggen over een herbestemmingspotentie is echter meer context nodig.

Om een idee te geven bij de ontwikkelmogelijkheden van de beleggingslocaties (en tegelijk dus de ratio om hier als belegger in te participeren) is het volgende onderzocht:

1. Ligt de locatie met beleggingspercelen binnen een bestaand woningbouwplan?
2. Ligger de beleggingspercelen binnen een al bestemd industriegebied?
3. Wat is de afstand van de beleggingspercelen tot de bebouwde kom?

Waarbij de bebouwde kom wordt gebruikt zoals die in de Basisregistratie Topografie (2023) van het Kadaster is opgenomen.

De ruimtelijke positionering is niet alleen voor het basisbestand met de 25.000 percelen verkend. Hier zijn aan toegevoegd de eerder genoemde 1.500 beleggingspercelen die het Kadaster nog als open meetposten heeft geregistreerd, maar die in het onderzoeksbestand om verschillende redenen ontbreken.

1. Beleggingspercelen ten opzichte van woningbouw planlocaties

Voor dit onderdeel heeft het ministerie van BZK een overzicht beschikbaar gesteld met ingetekende woningbouwplannen in Nederland. Het bestand heeft echter geen landelijke dekking van alle woningbouwlocaties: voor een groot deel van de provincies Limburg, N-Brabant, Gelderland en Flevoland ontbreekt informatie. Het bestand bevat geen informatie over plangebieden in Friesland, Drenthe en Groningen. Bovendien vindt er ook woningbouw plaats buiten aangewezen planlocaties. Het overzicht van de plannen is daarmee bruikbaar voor een nadere analyse en biedt ook nieuwe inzichten, maar niet om uitsluitend te kunnen geven hoeveel beleggingspercelen er in totaal in aanmerking komen voor woningbouw.

Op of direct tegen de planlocaties voor woningbouw zijn er slechts 40 van de oorspronkelijke percelen uit 2009 te vinden. Bij nadere bestudering blijkt dat de indicatie van beleggingslocatie niet altijd zuiver is. Van de zes grootste locaties bestaan er maar twee daadwerkelijk uit beleggingspercelen. De andere zijn ontwikkellocaties, waar 'het opknippen in kavels' betrekking heeft op woningbouw. Hetzelfde patroon is zichtbaar voor de rest van de beleggingslocaties in een woningbouwplan. Driekwart is onterecht aangemerkt als een beleggingslocatie ('false positive'). Veelal betreft het kleinschalige projectontwikkeling waarvan de kavels al zijn verkocht aan particulieren maar waarvan de start nog moet plaatsvinden. Aangezien dit in de data hetzelfde profiel heeft als beleggingspercelen, ontstaan die 'false positives'. Slechts iets meer dan 650 daadwerkelijke beleggingspercelen liggen in, of raken direct aan, een woningbouwplangebied. Dit betreft dan slechts 14 van de in totaal 700 locaties met beleggingspercelen. De selectie omvat ook de locaties in Amstelveen en Weesp, die aan de orde zijn geweest in hoofdstuk 5.4.

Meer 'reguliere' beleggingspercelen nabij dan op woningbouw planlocaties

Vervolgens is onderzocht hoeveel beleggingslocaties er net buiten een plangebied voor woningbouw liggen. Dit zijn nog steeds locaties die op het oog relatief kansrijk zijn voor een bestemmingswijziging, en waar beleggers hun positie weer kunnen verkopen. We vinden tot op 250 meter van een plangebied iets minder dan 90 beleggingslocaties. De locaties bestaan in 2023 in totaal uit 2.500 beleggingspercelen, minder dan 10% van alle beleggingspercelen. Wederom is een groot deel van de locaties gescreend, met (afgaande op het aantal beleggingspercelen) de vijf grootste locaties in het bijzonder. Op basis van de akteksten en de betrokken kopers en verkopers is zonder uitzondering geconstateerd dat het om 'reguliere' beleggingspercelen gaat.

2. Beleggingspercelen ten opzichte van bedrijventerreinen

De positionering van de beleggingspercelen is vervolgens vergeleken met de locaties van bedrijventerreinen. Hier is het landelijke IBIS-bestand voor gebruikt. IBIS staat voor het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem. Dit bestand bevat informatie over alle formele bedrijventerreinlocaties in Nederland, met ruimtelijke afbakening, inclusief het deel dat nog beschikbaar is voor nieuwe planontwikkeling.

Op of direct tegen de bedrijventerreinen zijn er 34 locaties (oorspronkelijke percelen uit 2009) te vinden met in totaal een kleine 1.000 beleggingspercelen. Van de grootste 5 locaties is steeds sprake van beleggingspercelen, al gaat het vooral over locaties die deels overlappen met de contour van IBIS. Minder dan de helft van de 1.000 percelen ligt daadwerkelijk op een (nieuw) bedrijventerrein.

Ook veel percelen nabij bedrijventerreinen

Nabij bedrijventerreinen (tot 250 meter buiten de begrenzing) zijn er in Nederland 120 locaties met in totaal ruim 3.500 beleggingspercelen. Steekproefgewijs is in totaal een kwart van de beleggingspercelen gescreend op kavelstructuur en aankoopinformatie. In alle gevallen is sprake van particuliere beleggingspercelen. De grootste concentraties zijn te vinden op landbouwpercelen buiten de Randstad in de plaatsen Aalst (N-Br), Steenbergen, Leek, Edam, Nijehaske en Bedum.

3. Tegen of nabij de bebouwde kom van bestaande woonplaatsen

Een groot deel van de overige locaties met beleggingspercelen ligt dus niet dicht- of nabij de (plan)gebieden voor woningbouw en bedrijventerreinen. Het merendeel van de locaties ligt daar meer dan 250 meter buiten. Met als kanttekening dat een groot deel van de locaties voor woningnieuwbouw niet is meegenomen in de analyse. Dat gaat om tweederde van de aangemerkte beleggingspercelen.

Van deze locaties is nader onderzocht of ze binnen of tegen de bebouwde kom van liggen. Een locatie dichtbij een plangebied of dichtbij reeds bestaande bebouwing (bebouwde kom) is als toekomstige ontwikkeling niet volstrekt uitgesloten. Denk aan het uit de markt voor woningnieuwbouw bekende concept van 'een straatje erbij'. Zo'n 350 locaties met 10.000 beleggingspercelen liggen op maximaal 250 meter van de bebouwde kom. De helft hiervan bevindt zich zelfs tot op 100 meter buiten de bebouwde kom.

Veel locaties op meer dan 250 meter van de bebouwde kom

Een groot deel van de locaties licht buiten 250 meter van de bebouwde kom. Daarmee ligt een aanzienlijk deel van de beleggingslocaties relatief ver verwijderd van een plek met een voor de hand liggend ontwikkelperspectief. Ongeveer 170 locaties met ruim 8.000 beleggingspercelen liggen niet alleen relatief ver buiten de bebouwde kom, maar dus ook ver van geplande bouwlocaties voor woningen of bedrijven. Opvallend is dat het veelal om grote locaties gaat, waarbij de oorspronkelijke landbouwpercelen vaak in veel kleinere percelen zijn opgeknipt. Uitschieters vinden we in Terneuzen, Purmerend en een 'kavelknipkampioen' in Almere, waar het oorspronkelijk landbouwperceel van iets minder dan 30 hectare nu ruim meer dan 1.000 eigenaren heeft.

Uit screening blijkt overigens dat er niet of nauwelijks nog 'false positives' voorkomen tussen deze overige locaties met beleggingspercelen. Dit is conform de verwachting. Voor dit soort locaties zijn nauwelijks andere redenen te verzinnen waarom weilanden in kleine percelen opgeknipt zouden moeten worden zonder dat er ontwikkeling plaatsvindt.

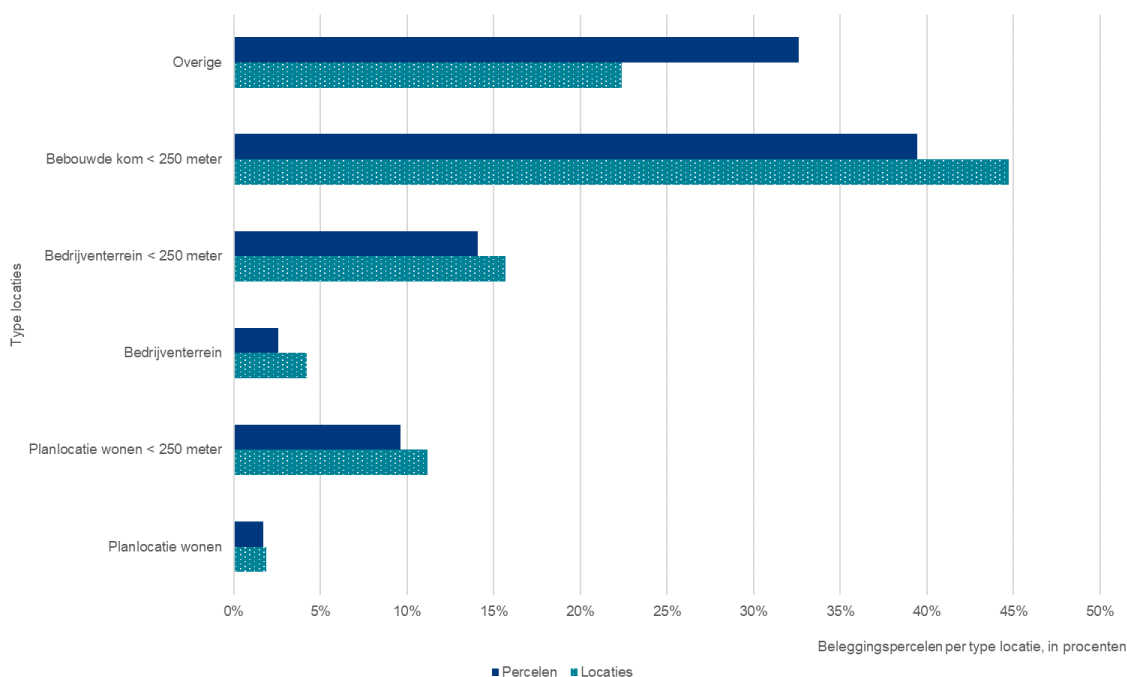
6.3 Conclusies ruimtelijke positionering en impact

De analyse van de ruimtelijke positionering van de beleggingspercelen leert een aantal lessen:

- Hoewel de beschikbare woningbouwplannen voor dit onderzoek niet landsdekkend zijn, kan de conclusie worden getrokken dat beleggingspercelen op geplande woningbouwlocaties niet veel voorkomen. Dat geldt in iets mindere mate voor bedrijventerreinen, met de kanttekening dat voor bedrijventerreinen wel alle bestaande terreinen en plannen beschikbaar zijn (figuur 6.2)

Figuur 6.2 Ruimtelijke positionering van opgeknipte locaties en aantal beleggingspercelen

Ruimtelijke positie 25.000 beleggingspercelen op 700 locaties



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 6.2](#)

Bron: Kadaster

- Op de al aangewezen ontwikkellocaties vinden we tevens de incidentele situaties dat particulieren hun beleggingskavels weer (al dan niet verplicht) hebben verkocht. Wat tot de constatering leidt dat de directe impact van beleggingspercelen op projectontwikkeling beperkt lijkt te zijn. Wat overigens niet wil zeggen dat dan ook sprake is van een succes voor de beleggers. In de gevonden voorbeelden (hoofdstuk 5.4) worden de particuliere beleggers geconfronteerd met verplichte verkoop of onteigening, waardoor de belegging minder oplevert dan verwacht.
- Binnen de planlocaties komen relatief veel 'false positives' voor. Een verkaveling ten behoeve van woningbouw en verkoop aan particulieren vertoont namelijk veel overeenkomsten met het typische profiel van beleggingspercelen.
- Buiten de planlocaties komt het niet of nauwelijks voor dat er percelen onterecht als particuliere belegging worden gekwalificeerd; daar is per definitie ook nog geen sprake van ruis door al gestarte projectontwikkeling
- Iets meer dan een kwart van alle beleggingslocaties (de voormalige landbouwpercelen) vinden we buiten maar wel nabij planlocaties voor wonen en bedrijven (binnen 250 meter). Van de overige locaties is geconstateerd dat het merendeel binnen 250 meter van de bebouwde kom ligt; wat in het perspectief van bijvoorbeeld het idee van 'straatje erbij' kansrijk zou kunnen zijn voor woningen

- Een aanzienlijk deel van met name de grotere beleggingslocaties ligt echter verder buiten de bebouwde kom, en dus ook buiten de planlocaties, met een naar verwachting wisselend perspectief, en daarmee een wisselende ratio om als belegger te participeren
- Ook een gunstige ruimtelijke positie ten opzichte van bouwplannen of bestaande bebouwing wil echter niet zeggen dat sprake is van herbestemmingspotentie; er kunnen nog steeds belemmeringen zijn zoals natuurwaarden (Natura 2000, Nationaal Landschap), geplande windturbines of waterbeheer
- Voor veel locaties lijkt er dus geen perspectief zijn op alternatieve aanwending. Als een alternatieve bestemming zich niet aandient, is de enige manier voor particulieren om het beleggingsperceel weer te verkopen om het (verlies te nemen en het) als collectief aan een nieuwe eigenaar te verkopen. De noodzakelijke coördinatie en het gezamenlijk doorlopen van een verkoopproces zullen dat in veel gevallen erg uitdagend zo niet onmogelijk maken zonder interventies.
- Het feit blijft dat er een aanzienlijk (en toenemend) aantal beleggingslocaties is in Nederland, die in het spel komen bij het zoeken naar nieuwe planlocaties of herstructureringen in het buitengebied. Beleggingspercelen maken de benodigde samenwerking en verwervingsprocessen complex.
- Het is tenslotte niet uit te sluiten dat locaties met beleggingspercelen worden vermeden bij ruimtelijke planvorming en ontwikkeling. Mogelijk dat er daardoor ook slechts een handvol referenties is voor locaties waar beleggingspercelen weer zijn verkocht. Als dat speelt, heeft de grondhandel tot gevolg dat Nederland ruimtelijk minder efficiënt is in te richten.