

### **Achtergrond.**

Het is nu 13 jaar geleden dat ik, als zelfstandig ondernemer, via ARMA Projecten BV in mijn eerste grondperceel heb geïnvesteerd als een mogelijke aanvulling op mijn pensioen. Na de bankencrisis van 2008 was sparen en het investeren in aandelen niet aantrekkelijk. Investeren in grond leek mij veiliger: grond verdwijnt niet. Bovendien had ik nog minimaal 14 jaar de tijd tot mijn pensioen.

### **Aankoop kavels grond.**

In 2009 ben ik benaderd door Strategisch Vastgoed, die kavels te koop aanbood die als bouwlocatie waren aangemerkt en dus op termijn zouden worden verkocht als bouwgrond aan projectontwikkelaars. De selectie van de kavels was gebaseerd op hun onderzoek en goede contacten met gemeentes. Afhankelijk van de lengte van de periode tussen aankoop en verkoop kwam een afbouwend percentage van de waardevermeerdering toe aan de grondhandelaar. Hierdoor werd de suggestie gewekt dat de grondhandelaar ook een belang had bij een snelle verkoop.

De eerste kavels die mij werden aangeboden lagen in de gemeente Westerbork, aansluitend aan een recent gerealiseerde woonwijk. Op basis van de verslagen van raadsvergaderingen kon worden aangenomen dat toekomstige inzet van de kavels als bouwlocatie te verwachten was. Ik heb in januari 2010 één kavel (4,70 are) gekocht. Alles is keurig geregeld via een notaris, hetgeen mij een vertrouwd gevoel gaf. De notaris heeft destijds niet gewezen op de risico's. Het kadaster heeft mijn eigenaarschap bevestigd en er hebben mij destijds geen signalen bereikt die aanleiding zouden zijn voor enige argwaan.

Ik heb in 2011 en 2012 nog drie kavels gekocht, elk 250 m<sup>2</sup>, in resp. Assendelft, Terneuzen en Steenberg. Op deze wijze dacht ik aan een vorm van risicospreiding te doen.

### **Probleem**

Na het faillissement van de betrokken verkopende partijen werd mij direct duidelijk dat dit in de praktijk voor problemen zou zorgen. Door de versnippering van grond in kleine kavels en het wegvallen van de coördinerende partij, bleef iedere koper achter met een kavel dat als losse kavel onverkoopbaar zou zijn. De waarde is daarmee € 0,00. En dat blijkt inderdaad ook zo te zijn. De eigenaren van de andere kavels op dezelfde locatie zijn niet bekend. Althans het is tijdrovend om deze via het kadaster te vinden en te benaderen om vervolgens gezamenlijk naar een koper te zoeken.

### **Hoe te voorkomen**

Die vraag is erg lastig te beantwoorden. Van de notarissen is niets te verwachten en ook van het kadaster verwacht ik niets. Zij hebben kunnen zien dat grond werd opgesplitst in kleine kavels en hadden argwaan kunnen krijgen. Het is echter een puur registratieve organisatie.

Het is wel kwalijk dat ook nu nog steeds malafide grondhandelaren actief zijn, zoals Grond Garant, die hun slachtoffers nog steeds een worst voorhouden met mooie niet waar te maken beloftes. Hier zou hard tegen opgetreden moeten worden.

### **Mogelijke oplossing voor huidige kavel eigenaren**

Een horecaondernemer, die enkele kavels in Terneuzen heeft gekocht als pensioenvoorziening en tijdens de Corona lockdown wat vrije tijd had, is via het kadaster op zoek gegaan naar de andere eigenaren van kavels bij Terneuzen. Hij is vervolgens gestart met een stichting om als overkoepelende partij op te kunnen treden namens de kavel eigenaren.

De stichting is erin geslaagd om meer dan honderd eigenaren van kavels in Terneuzen (maar er zijn er veel meer) te bereiken en zo een groot aantal kavels samen te voegen. De afgelopen 2,5 jaar heeft de Stichting Verkoop Grond Terneuzen gesprekken gevoerd met verschillende partijen om de verschillende mogelijkheden in kaart te brengen. Die blijken zeer beperkt te zijn.

Projectontwikkelaars staan niet te springen en ook andere betrokkenen tonen weinig tot geen interesse. De inzet van de kavels, afhankelijk van de locatie, voor zonnepaneelparken is niet langer een optie, want zij kunnen de opgewekte stroom niet kwijt aan het net.

Een wellicht interessante oplossing is het aanwenden van de kavels voor voedselbossen. Een voedselbos is een door de mens ontworpen systeem gericht op duurzame voedselproductie. Het ontwerp is geïnspireerd op de opbouw van een natuurlijk bos. Het is ook een plek met een grote verscheidenheid aan flora en fauna. Bij voorkeur is de basis inheems en bestaat uit verschillende vegetatielagen. Voor het aanleggen van voedselbossen op de kavels is geen wijziging nodig van het bestemmingsplan.

De provincie Zeeland en Stichting Landschapsbeheer Zeeland willen graag de aanleg van voedselbossen stimuleren. Bundeling van de kavels bij Terneuzen zorgt voor een oppervlakte die zich uitstekend leent voor een mooie pilot. De gesprekken hierover worden voortgezet.

Wellicht kan deze oplossing ook als voorbeeld dienen voor andere locaties in Nederland gelet op de grote aandacht voor de biodiversiteit in Nederland.

L.C. de Rooij