

Rondetafelgesprek over grondspeculatie met landbouwgrond 14 juni 2023

Aandachtspunten commissie:

- Hoe vindt grondspeculatie met landbouwgrond plaats?
- Welke gevolgen heeft grondspeculatie?
- Wat kan er gedaan worden tegen de gevolgen?

Er zijn verschillende vormen van speculatie. Soms leidt het tot handelen; soms juist tot het niet handelen.

Een aantal voorbeelden

Eigenaren van landbouwgrond die verstedelijking verwachten zullen in veel gevallen de grond niet voor een agrarische prijs willen verkopen. Ook wanneer er geen partijen zijn die het nu voor deze hogere prijs willen kopen. Zij houden de grond in portefeuille. Eventueel wordt het tijdelijk verpacht. Dit draagt bij aan lage grondmobiliteit. Er komt minder grond op de markt beschikbaar voor een landbouwprijs. Lastig is dat deze grond alleen flexibel (als tijdelijke pachtgrond) beschikbaar komt en geen ruimte biedt voor duurzame verandering van ruimtegebruik. Duidelijkheid over de inrichting van het landelijk gebied kan daarbij helpen. Dit kan de verwachtingen beter sturen. Het moet dan wel gaan om langdurige duidelijkheid. Niet een meerderheid met een stem die na de verkiezing weer anders zou kunnen zijn. Daar wacht zo een eigenaar wel op.

Een private partij die een landbouwer benadert met het bod nu een bepaalde som geld waarbij is afgesproken dat deze kan blijven boeren tot er een bouwtitel komt en dat dan de rest wordt betaald tegelijkertijd met overdracht van de grond. Deze eerste betaling is vaak al doorverkocht als 'bouwclaim' voor bouwondernemers. Deze rechten kunnen nu al worden doorbroken door een voorkeursrecht waardoor de grond eerst moet worden aangeboden aan de gemeente. Probleem kan hier ook zitten in het vast zitten van de verkopende partij.

Rechtstreeks koop door een projectontwikkelaar met een doelstelling hier ooit te bouwen. Vaak leidt dit tot een lobby om de gekochte grond als bouwgrond aan te wijzen. Hier zijn politici gevoelig voor.

Bedrijven die grond kopen en dit in kleine kavels opsplitsen en dit verkopen aan particulieren. In de praktijk kan dit ertoe leiden dat deze grond nergens meer geschikt voor is omdat transactiekosten om hier iets aan te doen heel hoog zijn. Grond is als een kopje van porselein: het breekt heel makkelijk, maar het is niet eenvoudig een gebroken kopje aan elkaar te lijmen om er weer thee uit te drinken. De oplossing hier is aan kavelsplitsing de eis te leggen dat het te vormen perceel geschikt is voor het huidige gebruik en als dat niet zo is voor een in de nabije toekomst voorzien gebruik. Dit betekent dat splitsing ten behoeve van speculatie niet meer wordt gefaciliteerd. Dit is een beperking van het eigendomsrecht. Dit bestaat in veel landen. Een vergaande vorm bestaat in Zweden waar

sinds 1970 een wet (Fastighetsbildningslag) is die aangeeft dat splitsing van percelen een bevoegdheid is van de Zweedse tegenhanger van het Kadaster (Landmateriet). Grondeigenaren kunnen een aanvraag voor splitsing indienen bij deze organisatie en die neemt vervolgens zelfstandig een besluit om al dan niet een nieuwe grens te trekken (die kan afwijken van wat de aanvragers voorstonden). Dit betekent perceelwijzigingen alleen bedoeld zijn voor gebruik niet voor speculatie.

Probleem is ook dat soms te veel wordt betaald in de verwachting dat de locatie zo strategisch is dat de overheid met een subsidie een tekort gaat dekken. Vaak is dit nog reëel ook. De overheid stuurt graag met geld. Met iets meer ambtelijke capaciteit had er ook een strategie kunnen worden ontwikkeld waar dit niet nodig is, omdat bij alle procedures waar onteigeningswaarde wordt vastgesteld het onwaarschijnlijk is dat deskundigen vinden dat dit risico van te veel voor de grond betalen een risico is wat ten laste van de overheid moet komen. Grond trekt subsidiegeld aan. De huidige eigenaren profiteren van subsidies en belangvoordelen; ook wanneer ze bedoeld zijn om nieuwe gebruikers en eigenaren te stimuleren.

Willem Korthals Altes, TU Delft