

Spraaknotitie
Rondetafelgesprek Grondspectatie



Vastgoedplan Nederland is de enige partij geweest in de grondmarkt die verkavelde grond succesvol tot een ontwikkeling heeft gebracht als verkavelings-ontwikkelaar, en die rendement heeft uitgekeerd aan zijn beleggers. Dit gebeurde zelfs in de coronaperiode 2020 en 2022. Als verkavelings-ontwikkelaar hebben wij ons erin gespecialiseerd om deze locaties functioneel te maken. We zien kansen in deze situatie, voor alle partijen die erbij betrokken zijn. Wij zijn in staat om met de overheid een samenwerking aan te gaan om de problemen op te lossen voor de 2300 hectare aan verkavelde gronden. Daarvoor hebben we een businessmodel gecreëerd, dat werkbaar zal zijn voor toekomstige locaties die verkocht gaan worden in de markt. In dit document lichten we de situatie nader toe.

Inhoudsopgave

1. Hoe vindt speculatie met landbouwgrond plaats?

Onvoldoende communicatie tussen grondkantoren en gemeenten. Onnodig hoge risico's voor investeerders.

2. Welke gevolgen heeft grondspeculatie?

Het merendeel van de grondposities blijft functieloos voor gemeenten en ontwikkelaars. de wildgroei van verkavelde locaties zal alleen maar toenemen.

3. Wat kan er gedaan worden tegen de gevolgen?

Verkavelings-ontwikkelaar, marktregulering, juridisch kader, en een nieuwe functie voor de verkavelde gronden. Versnelling en versoepeling van beleid binnen Gemeenten en Overheid.

1. Hoe vindt speculatie met landbouwgrond plaats?

Grondkantoren kopen – vaak zonder gefundeerd onderzoek - agrarische locaties aan. Deze locaties worden opgeknipt in kleine percelen en met veel winst (vaak te duur) doorverkocht aan voornamelijk particuliere investeerders, met eenzijdige verkoopinformatie, verpakt in mooie online-presentaties en brochures. De kopers worden zowel juridisch als economisch eigenaar van een zogenaamd ‘puzzelstukje’ grond in een groter perceel. Het eigendom wordt verkocht inclusief een aanbiedingsverplichting met een kettingbeding aan een derde. De grond wordt geleverd vrij van beslagen, huur- jacht- en pachtrechten.

Geen samenwerking met gemeentes

De aanbidding van de grond wordt gebaseerd op visies die in het verleden zijn gemaakt door gemeenten of plannenmakers. Deze visies komen vaak niet tot realiteit. Dit komt mede doordat politiek technisch elke vier jaar een wijziging plaatsvindt in de gemeenteraden waardoor de zienswijze veelal een andere wending krijgt. Omdat de grondkantoren niet in gesprek gaan of komen met de gemeenten, is het voor de gemeenten heel moeilijk te achterhalen welke ideeën de grondkantoren hebben met de betreffende locaties. Zo komen de verkooplocaties ook niet op het prioriteitenlijstje van de gemeente en worden ze niet meegenomen in nieuwe ontwikkelvisies.

De gemeenten zijn vaak erg snel op de hoogte dat er gronden worden verkocht en opgeknipt als speculatiegrond. Zij worden vaak ingelicht door omwonenden van de locaties waar de grond wordt verkocht. Maar in plaats van dat zij een samenwerking aangaan met de grondkantoren om te onderzoeken of de beoogde functie van de betreffende kavel rendabel kan worden, gebeurt helaas het tegenovergestelde. De gemeenten plaatsen dan vaak meldingen op hun website dat er voor dit specifieke gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Daarnaast zoekt de gemeente ook de lokale media op, om de zaak te bekrachtigen. Deze houding levert directe schade op voor de gemeente zelf, de grondkantoren en de investeerders. De opgeknipte kavel blijft dus functieloos.

Geen actief grondbeleid

De risico's voor de investeerder zijn zeer hoog te noemen, omdat er geen samenwerking is tussen de gemeenten en grondkantoren. Het rendement voor de investeerder is daarom afhankelijk van een derde partij (de verkavelings-ontwikkelaar) die dan ook de ontwikkeling op zich gaat nemen, want zonder ontwikkeling van de kavel zal er geen rendement verdiend worden voor alle stakeholders.

Het passieve grondbeleid is niet ingericht op ontwikkeling van de locaties. Wij zien in de markt ook niet dat grondkantoren samenwerken met ontwikkelaars. Het verleden heeft ons geleerd dat wanneer je zelf geen actief ontwikkelbeleid voert, er geen rendement wordt gecreëerd op de verkochte locaties.

Hoge risico's en geen objectief beeld

Investeerders krijgen bij de aankoop geen objectief beeld van de eventuele risico's. Jammer genoeg zijn er geen duidelijke spelregels voor de grondkantoren.

Vaak wordt de verwachting geschapen dat deze locaties 'warme grond' in de nabije toekomst veel meer waard worden, en dat een ontwikkelaar de locatie zal kopen. Het geschetste beeld blijkt achteraf te opportuun, waardoor de belegger zich op lange termijn misleid voelt.

Daarnaast beloven de grondkantoren dat de gronden binnen afzienbare tijd ontwikkeld gaan worden. Vaak wordt ingezet op een periode van 2 t/m 5 jaar. Om echter een bestemming te laten wijzigen van agrarisch naar woningbouw is gemiddeld tussen de 3 en 8 jaar nodig.

Financieringsprobleem

De kosten die betaald moeten worden om de bestemming te wijzigen, moeten gefinancierd worden door een derde, want bij de verkoop van de grond wordt er ook van uitgegaan dat een derde partij ooit de ontwikkeling op zich gaat nemen. Deze kosten kunnen niet worden gefinancierd door banken of institutionele beleggers/fondsen, omdat zij koopprijs en het risico te hoog vinden. Er zijn weinig ontwikkelaars in Nederland die dit soort trajecten met eigen kapitaal aangaan en ook zal een ontwikkelaar pas gaan investeren wanneer 70% van de woningen verkocht zijn. In deze fase zijn de meeste locaties nog lang niet. Traditionele ontwikkelaars kunnen en willen alleen maar instappen als er minimaal een anterieure overeenkomst is gesloten tussen gemeente en huidige eigenaar. Om tot een anterieure overeenkomst te komen ben je vaak al honderdduizenden euro's verder. En dan nog zijn er in de vervolgprocedures grote risico's: bestemmingsplanwijziging, bezwaar, financiële haalbaarheid en bouw. Daarbij zien ontwikkelaars veel risico in het grote aantal eigenaren.

2. Welke gevolgen heeft grondspeculatie?

Zoals hierboven beschreven is er weinig tot geen animo voor het bedrijfsleven om hierin te gaan investeren. De gemeenten zelf hebben niet genoeg financiële armslag om deze locaties op te pakken. En daarom blijven bijna alle locaties braak liggen en het resulteert in duizenden gedupeerde investeerders die wachten op het beloofde rendement dat er waarschijnlijk nooit zal komen. Terwijl er zeker veel locaties zijn die wel kansrijk zijn voor woningbouw of andere functionele ontwikkelingen.

In totaal gaat het om zo'n 2300 hectare, wat vooral bestaat uit agrarisch land. Dit is te vergelijken met de grootte van de gemeente Leiden. Er is van alle locaties uiteindelijk bij 528 percelen door het FD met zekerheid vastgesteld dat er sprake is van grondspeculatie. Het gaat om ruim 25.000 versnipperde percelen in totaal. In de provincie Noord-Holland zijn de meeste percelen verkocht (5528), in de provincie Utrecht het minst (740). Het oppervlak dat voor grondspeculatie is verkocht is in de provincie Groningen het hoogst. - Bron: www.esri.nl

Als dit zo doorgaat hebben we in 2035 zo'n 5.700 hectare aan braakliggende locaties die gedoemd zijn om functieloos te blijven. 5.700 hectare grond staat gelijk aan de hele gemeente Nijmegen. Dat zijn 11.400 voetbalvelden. Dit is voor Nederland een aderlating.

Nederland groeit en wij hebben creatieve oplossingen nodig om een win-win situatie te creëren voor ons allen.

3. Wat kan er gedaan worden tegen de gevolgen?

Het verbieden van de verkoop van grond door grondkantoren is economisch gezien niet de juiste oplossing voor Nederland. Er zullen altijd weer mazen in de wet worden gebruikt om alsnog de verkoop door te laten gaan, en je blijft nog steeds zitten met 2300 hectare waar niets mee gebeurt. Er zijn enorm veel kansen voor deze locaties, zowel binnen- als buitenstedelijk waar wel of geen woningbouwontwikkeling is toegestaan. Marktregulering is dan ook een noodzaak om de kwaliteit te waarborgen.

Verkavelingsontwikkelaar + Keurmerk & Risicometer

Het mag duidelijk zijn dat in de meeste gevallen nog veel werk aan de winkel is om van grond een product te maken dat wel rendabel is. Om dit probleem op te lossen zullen er bepaalde afspraken moeten worden gemaakt.

Alle kavels die worden aangeboden in de markt zullen moeten voldoen aan een specifiek Keurmerk & Risicometer, zodat het voor de koper transparant is wat er wordt gekocht, en er een goede afweging kan worden gemaakt tussen rendement, looptijd en het risico.

De toetsing voor het keurmerk moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De grondkantoren moeten een aantoonbare samenwerking hebben met een verkavelings-ontwikkelaar die namens alle beleggers de belangen behartigt voor de gehele ontwikkeling d.m.v. een ontwikkelingsvolmacht.
- Deze volmacht zal de ontwikkelaar genoeg rechten bieden om de gehele locatie tot ontwikkeling te brengen of eventueel tussentijds te verkopen.
- De verkoopprijzen die worden aangeboden aan de beleggers moeten passen in de exploitatieberekening zodat de ontwikkeling ook economisch haalbaar en uitvoerbaar is.
- Juridisch planologisch onderzoek
- Indien ontwikkeling afwijkt van Visie of juridisch planologisch kader: Pre-advies van betrokken bestuursorgaan/bestuursorganen waaruit volgt dat de ontwikkeling van de locatie binnen de visies vallen van (Rijk, provincie én gemeente) of -indien van toepassing- dat er bereidheid is om hiervan af te wijken.
- Exploitatieplan (positief)
- Bodemonderzoeken (positief)
- Minimaal een stedenbouwkundige/landschappelijke opzet voor beoogde ontwikkeling (woningbouw, bedrijven, duurzame energie, natuur, etc.) waar een waarde aan kan worden gekoppeld.
- Er zal aan de beleggers jaarlijks een update gegeven moeten worden over hun belegging.
- Er moet van tevoren een duidelijke inschatting van de risico's aan de belegger worden verstrekt.
- Deze informatie moet worden verzameld in een informatie-memorandum, op basis waarvan de notaris voldoende inzicht krijgt over de verkochte locatie.
- Er kan uitsluitend gepasseerd worden als deze informatie beschikbaar is.

2300 hectare verkavelde (agrarische) grond: permanente en tijdelijke oplossing

Er moet functioneel worden omgegaan met de locaties die verkaveld zijn waarbij woningbouw niet is toegestaan, zoals bijzondere groengebieden, Natura 2000, beschermde (vogel)gebieden of ander bijzonder provinciaal landschap/buitengebied. Het is ook mogelijk dat de ontwikkeling van woningbouw niet aansluit op gemeentelijke, regionale en provinciale visies en plannen.

Nederland heeft niet alleen de taak om meer woningen te bouwen, maar staat aan de vooravond van een groot energieprobleem. Daarom moeten we gaan onderzoeken welke locaties in aanmerking komen voor eventuele energie-transities, zoals zonne- en windparken.

Vastgoedplan kan door ervaring en know-how deze rol volledig op zich nemen en de volgende stappen ondernemen:

1. Inventarisatie van de verkavelde locaties d.m.v. een QuickScan op de volgende eigenschappen:
 - o Planologisch;
 - o Geschiktheid voor energie-exploitatie;
 - o Bodemgeschiktheid;
 - o Financiële haalbaarheid;
 - o Vigerend bestemmingsplan en de actualiteit hiervan;
 - o Huidige visie van gemeente
2. Hierna een selectie maken van gronden die in aanmerking kunnen komen voor de andere functies zoals woningbouw, zonne- en windparken.
3. Een stappenplan opzetten om de ontwikkeling te gaan realiseren.
4. Alle eigenaren vragen een volmacht af te geven zodat VGP namens hen de regie krijgt over de kavel.
5. Wij zullen ons callcenter en onze marketingafdeling inzetten om de eigenaren te bellen en een digitale presentatie geven over de plannen en ideeën die wij hebben voor de betreffende locatie: het 'Stappenplan'.

Daarna zullen wij contact opnemen met de gemeente of overheidsinstelling om tot een intentieovereenkomst te komen. Nadat deze getekend is doen wij nader onderzoek om de haalbaarheid van de nieuwe functies te concretiseren. Bij groen licht zal de intentieovereenkomst worden omgezet in een samenwerkingsovereenkomst.

Juridisch kader aanbiedingsverplichting

De gronden zijn verkaveld en er rust in de meeste gevallen een aanbiedingsverplichting op, naar een derde partij. Voor een bestemmingswijziging naar woningbouw zullen wij op dit moment met de partijen om tafel gaan om afspraken te maken. Lukt dat niet, dat kan zijn bijvoorbeeld omdat de mensen onvindbaar zijn of niet meer betrokken zijn in de branche, dan pleit ik ervoor in deze specifieke gevallen dat de overheid een nieuw beleid moeten vormen om deze patstelling te doorbreken. Het beleid moet erop toezien dat de verkavelings-ontwikkelaar de volmacht krijgt om namens de beleggers te kunnen handelen om zo de locaties toch tot ontwikkeling te brengen. Om tot afspraken te komen met de grondkantoren of derden die deze rechten hebben zal er een onafhankelijke register taxateur moeten worden ingeschakeld om te bepalen welke bedragen toekomen aan welke partij als er in de toekomst rendement valt te verdelen.

Als de locaties niet geschikt zijn voor andere functies zoals woningbouw en energieparken, omdat de grond agrarisch bestemd is met bijzondere bepalingen, pleit ik ervoor om het mogelijk te maken dat er in de omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De aanbiedingsverplichting is van toepassing wanneer er een bestemmingswijziging plaatsvindt. Op deze manier zal de aanbiedingsverplichting aan een derde dus niet van toepassing zijn, waardoor de investeerder die investeert in het windmolenpark het vruchtgebruik behoudt op de grond. Maar deze optie is als laatste redmiddel van toepassing als er geen redelijke overeenstemming komt met de partij die de rechten heeft op de aanbiedingsverplichting. De bedoeling is om met alle stakeholders een samenwerking aan te gaan d.m.v. een samenwerkingsovereenkomst. Hier zal het beleid deels voor moeten worden aangepast.

Verkaveling of onverdeeld aandeel

Verkaveling van grond in kleine puzzelstukjes is een groot risico voor een investeerder hieronder de volgende standpunten.

Als de mogelijkheid tot ontwikkeling zich voordoet, kan het gebeuren dat sommige beleggers de boot missen omdat zij niet worden meegenomen in het ontwikkelplan. Dit heeft diverse redenen, bijvoorbeeld de verschillende prijsniveaus tussen onderlinge kavels.

Het gebeurt ook dat individuele beleggers niet meer willen meewerken, waardoor er niet langer sprake is van een aaneengesloten kavel.

Al deze grote risico's kunnen simpel worden opgelost d.m.v. een verkoop van een onverdeeld aandeel in een perceel. In de koopovereenkomsten moet worden opgenomen dat als 51% van de eigenaren akkoord gaan met het rendement dat de 49% zwijgend instemmen.

De koopovereenkomsten zullen inhoudelijk ook een volmacht bevatten om de gronden ter ontwikkeling te brengen en dat er een erkend verkavelings-ontwikkelaar betrokken is bij de ontwikkeling.

Verkavelingsontwikkelaars, welke rol hebben zij?

De verkavelings-ontwikkelaar zal de volgende werkzaamheden en taken op zich nemen:

- Ontwikkelingsvolmacht maken voor alle grondeigenaren en ervoor zorgen dat iedereen meewerkt aan de volmacht, minimaal 51% van de eigenaren voor het aangewezen gebied.
- De aantallen kunnen variëren tussen 50 en 500 beleggers.
- Inventariseren welke mogelijke ontwikkelingen realistisch zijn op de locatie.
- Aanspreekpunt vormen naar de gemeente /overheid, namens alle eigenaren.
- marktpartijen verzamelen en daarmee samenwerkingsovereenkomsten sluiten, om zo tot ontwikkeling te komen.
- Het hoogst mogelijke resultaat creëren, zowel voor beleggers en verkopers als gemeenten en overheid.
- Gedegen administratie bijhouden en toezien op compliance.
- Verantwoordelijk zijn voor het verkrijgen van een (onherroepelijk) juridisch planologisch kader, waarbinnen de nieuwe functie mogelijk kan worden gemaakt.

Juridische knelpunten AFM

Er heeft een individuele verkaveling plaatsgevonden waarbij in de koopovereenkomsten en akten is vastgelegd dat de verkrijger (de consument) zelf zorg moet dragen voor het beheer van de grond en dat de aanbieder veelal verder geen enkele rol meer vervult.

Dat is zo ontstaan zodat er bij de verkoop van de gronden geen (AFM) vergunningplicht van toepassing is.

Op basis van artikel 2:55 van de Wet op het financieel toezicht geldt er namelijk een vergunningplicht op het moment dat er sprake is van een 'beleggingsobject'.¹ Een onderdeel van de definitie van beleggingsobject is dat het beheer van de zaak hoofdzakelijk wordt uitgevoerd door een ander dan de verkrijger en waarbij een rendement in geld in het vooruitzicht wordt gesteld.²

Daarnaast geldt dat op basis van artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht voor het aanbieden van deelnemingsrechten in een beleggingsinstelling ook een AFM-vergunning nodig is.³ Een belangrijk onderdeel hiervan is dat kapitaal wordt opgehaald bij een reeks beleggers met 'gepoolde opbrengsten'.

Dit heeft de grondmarkt (achteraf gezien) gestimuleerd om grond te verkavelen (er is dan immers geen sprake van kapitaal dat wordt gepoold met het oog op het genereren van gepoolde opbrengsten) en de consument verder los te laten (zodat er ook geen sprake is van beheer door een derde).

Immers, onder die omstandigheden valt de aanbieder van het product buiten de financieelrechtelijke regelgeving en is er in beginsel geen vergunning nodig voor het aanbieden van beleggingsobjecten noch voor het aanbieden van deelnemingsrechten in een beleggingsinstelling. De grond wordt als gevolg hiervan functieloos.

De eisen en kosten die aan een vergunning zijn verbonden, zijn voor de meeste partijen in de grondmarkt niet haalbaar. Bovendien passen de lange doorlooptijden van een vergunningaanvraag veelal niet bij de partijen op de grondmarkt, waardoor eerder wordt gekozen voor een structuur die niet onder het toezicht valt en die de belangen van de consumenten minder beschermt. De beschikbare vrijstellingen van de vergunningplicht zijn zodanig beperkt (bijvoorbeeld doordat de grond alleen vanaf EUR100.000 kan worden aangeboden) zodat ook die beperkte mogelijkheden geen oplossingsrichting bieden om een product aan te bieden dat meerwaarde kan bieden en goed past bij consumentenbeschermende doelstellingen.

Nu wij kunnen terugkijken blijkt dat deze regelgeving, die bescherming van de consument als een van de doelstellingen kent, enorme schade heeft veroorzaakt met betrekking tot de grondmarkt zodat het tegengestelde lijkt te zijn bereikt.

¹ [Artikel 2:55 Wet op het financieel toezicht](#)

² [Artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht](#)

³ [Artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht](#)

Het resultaat is dat er veel kosten worden gemaakt om via een notaris de grond te laten passeren. Omdat deze kosten op de beleggers worden verhaald, daalt hun rendement. Doordat de grond wordt verkaveld en op individuele basis en zonder beheer of toezeggingen over het rendement wordt verkocht, wordt de kans dat er in de toekomst nog iets met de grond kan gebeuren verkleind.

Knelpunten bij gemeenten:

- Zorgvuldige kennismaking met partijen verloopt niet altijd zoals gehoopt/verwacht;
- Gemeenten beschikken over meer middelen om eigen gronden te ontwikkelen en lijken hier voorkeur aan te geven, vermoedelijk omdat regierol gemeente groter is;
- Bestuurlijke en/of ambtelijke besluitvorming bij overheden verloopt vaak traag;
- Personeelstekort bij de overheid, dwingt gemeenten om te prioriteren in taken. Capaciteit wordt ingezet bij laag risico-projecten.
- Soms liggen risico's meer bij ontwikkelende partijen waardoor de urgentie bij overheden niet altijd even duidelijk is;
- De nieuwe Omgevingswet (nieuwe wetgeving) verandert deze knelpunten niet. Het is vooral een uitvoeringskwestie.

Knelpunten notariaat.

De toezichthouder KNB zet notarissen onder druk om zich verre te houden van grondspeculatie, op straffe van een berisping, omdat grondkantoren slecht te boek staan in de media. Toch is er geen juridische grondslag voor deze houding.

Nu geeft het KNB aan dat de grondkantoren onder de AFM-regelgeving moet komen te vallen.

Oftewel beleggingsobjecten. Al deze juridische kaders hebben geen enkel invloed op het product grond. Men moet kijken naar de integriteit van het product en niet naar het omhulsel.

Als een grondkantoor de vergunning zal krijgen van de AFM zal dat een kosten opdrijvend effect hebben, kijk maar naar de kosten van die er betaald moeten worden om de vergunning te bemachtigen. Deze extra kosten zullen worden doorberekend aan de belegger.

De vergunning geeft geen enkele garantie dat er rendement verdiend wordt door de belegger.

De huidige rol van de notaris die op dit moment wel meewerkt aan de grondtransacties die kijken en inventariseren per dossiers of deze voldoet aan alle normen en waarde die het dossier moet bevatten. De meerwaarde om de AFM in te schakelen is naar mijn inzicht misplaatst.

De notaris zal d.m.v. een goedgekeurd keurmerk gebaseerd op inhoud voldoende zekerheid kunnen hebben om de transacties uit te voeren.

Knelpunten individuele beleggers

De verkavelde locaties bestaan uit veel individuele eigenaren. Soms wel honderden. Wanneer de verkavelingsontwikkelaar wil ontwikkelen, moet nu iedere individuele eigenaar instemmen met de voorwaarden. Het individuele belang weegt hier zwaarder dan het algemene belang. Hierdoor kan één persoon die het niet eens is met de verkoopvoorwaarden nu een volledige ontwikkeling op het spel zetten.

Dit eindigt vaak in gerechtelijke procedures, met onnodig hoge kosten. De winnaars zijn advocaten en de verliezers zijn mede-beleggers, gemeenten en eindgebruikers van de woningen die er op deze manier dus niet komen.

Eigenaren investeren in de grond met allemaal dezelfde gedachte: rendement verdienen. Het kan opgelost worden door het meerderheidsbelang te laten gelden. Wanneer 51% van de eigenaren instemt met verkoopvoorwaarden, gaat de overige 49% van rechtswege mee onder dezelfde verkoopvoorwaarden. Deze zullen altijd gebaseerd zijn op taxaties van externe partijen.

Conclusie

Er zijn zeker mogelijkheden om de huidige situatie op te lossen en de toekomstige situatie zodanig te reguleren dat er meer kwaliteit wordt geleverd voor alle betrokkenen.