



Eigendom op planlocaties

Een verkenning in opdracht van BZK

Versie

Eindversie

Datum

4 juni 2024

Auteur(s)

Wisman H. & Zuidema M.

Eigendom op planlocaties

Een verkenning in opdracht van BZK

Opdrachtgever

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Status

Eindversie

Verspreiding

Vertrouwelijk

Versiehistorie

| Versie | Datum | Auteurs | Opmerking |
|--------|---------------|------------------------|-----------|
| 0.1 | 5 april 2024 | H. Wisman & M. Zuidema | |
| 2.0 | 17 april 2024 | | |
| 3.0 | 30 mei 2024 | | |

Recensiehistorie

| Versie | Datum | Recensent | Opmerking |
|--------|-------|-----------|-----------|
|--------|-------|-----------|-----------|

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Samenvatting en conclusies | 3 |
| 2 | Inleiding | 7 |
| 3 | Onderzoeksresultaten..... | 8 |
| 3.1 | Kenmerken van de plangebieden..... | 8 |
| 3.2 | Eigendomsverhoudingen op planlocaties..... | 9 |
| 3.3 | Eigendom van marktpartijen..... | 12 |
| 3.4 | Eigendomsduur en verwerving in de afgelopen 5 jaar | 14 |
| 3.5 | Grootste partij in een plangebied | 16 |

Bijlagen

- I Grondposities van marktpartijen op de locatie Rijnenburg (gemeente Utrecht)
- II Grondposities van marktpartijen op de locatie Gnephoek (gemeente Alphen a/d Rijn)
- III Grondposities van marktpartijen op de locatie Valkenburg (gemeente Katwijk)
- IV Overzicht plangebieden met de grootste eigenaar in de noordvleugel van de Randstad

1 Samenvatting en conclusies

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Kadaster gevraagd om de eigendomssituatie op planlocaties voor woningbouw te onderzoeken. Het doel van het onderzoek is om tot eigendomsinformatie te komen die helpt om na te denken over het functioneren van de grondmarkt en mogelijke beleidsmaatregelen om dit functioneren te verbeteren.

Overheid (gemeenten) is de grootste grondeigenaar op planlocaties

In het onderzoek is een grote steekproef gebruikt van beschikbare planlocaties voor 8 provincies. Daarbij is onderscheid gemaakt naar planlocaties binnen de bebouwde kom, nabij (overlappend met) de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. In het laatste geval gaat het nagenoeg altijd om zogenoemde uitleglocaties. Bij de plangebieden die binnen de bebouwde kom vallen, of deze raken, kan sprake zijn van een al gestarte ontwikkeling of herontwikkeling. Het onderzoek laat zien dat de overheid – lees de gemeenten – de meeste grond in eigendom heeft op de planlocaties. Zij is eigenaar van 42% van de grond op planlocaties. Voor een deel daarvan – rond de 15% (-punt) – gaat het om grond die op voorhand is te typeren als openbare ruimte, zoals wegen, water of groen. Dit soort publieke ruimte is normaal gesproken ook los van ontwikkelplannen al in eigendom van de overheid en vertekent daardoor de daadwerkelijke grondpositie op planlocaties.

Na de gemeenten is de meeste grond op planlocaties in particulier eigendom

Van de grond op planlocaties is 28% in eigendom van particuliere eigenaren. Particuliere eigenaren zijn daarmee de op-een-na grootste eigenarengroep. Binnen de bebouwde kom hangt dit eigendom samen met aangekochte bouwkavels of woonsituaties op aangewezen (her)ontwikkellocaties. Het meeste particuliere eigendom bestaat echter uit nog onbebouwde grond nabij of buiten de bebouwde kom. Hier gaat het in de regel om plangebieden die in de beginfase van een ontwikkeling zitten en waar agrariërs nog eigenaar zijn van landbouwpercelen. Het is een relatief kleine groep oorspronkelijke eigenaren met veel eigendom bijna altijd op slechts één planlocatie.

Weinig grond van woningcorporaties op de planlocaties

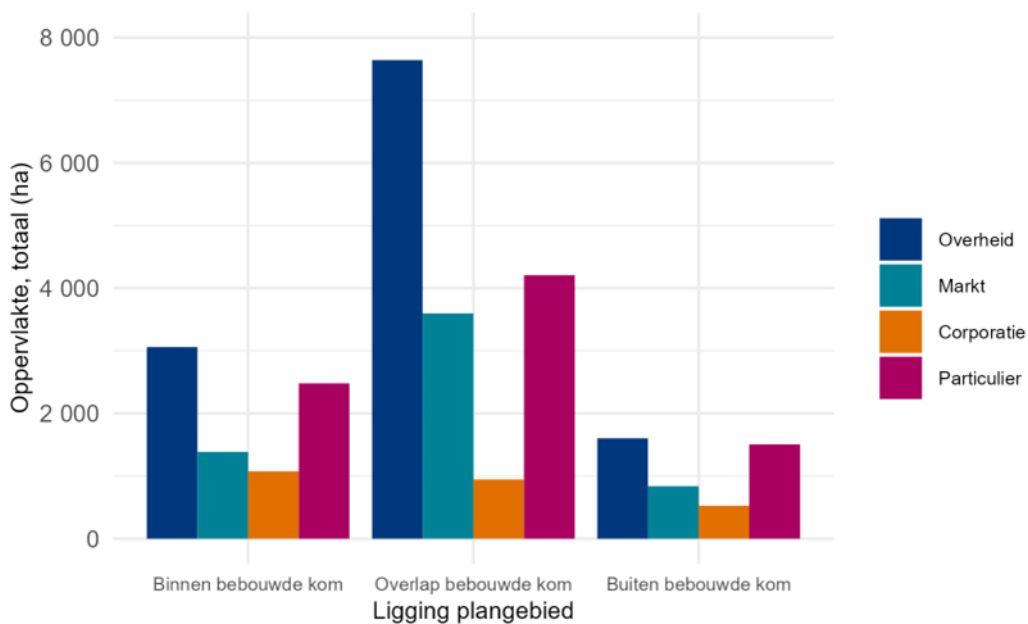
Woningcorporaties hebben met 9% de minste grond in eigendom op planlocaties. Het merendeel van dit eigendom bevindt zich binnen de bebouwde kom, op reeds bebouwde locaties en is al lang in eigendom van de corporatie. Het eigendom op de (onbebouwde) planlocaties nabij of buiten de bebouwde kom is beperkt en bedraagt slechts 5% van het totaal in bezit van woningcorporaties.

Een mix van marktpartijen heeft 20% van de grond op planlocaties in eigendom

Het resterende deel van het grondeigendom van de planlocaties zit bij uiteenlopende marktpartijen. In totaal gaat het om 20%. Afgaande op naamgevingen zijn het uiteenlopende bedrijven als ontwikkelaars, grondbedrijven, beleggers en oorspronkelijke (agrarische) bedrijven. Van deze eigenaren is vervolgens onderzocht of ze in het Kadaster voorkomen als verkopende partij bij transacties van nieuwbouwwoningen (met een minimum van 50 transacties). Iets minder dan de helft van de grond van de marktpartijen op de plangebieden blijkt in handen van deze 'nieuwbouwontwikkelaars'. Het zijn vaak grote eigenaren. In de top 25 van deze grootste marktpartijen komen slechts 3 partijen voor die geen nieuwe woningen verkopen. Het eigendom van deze 3 partijen zit geconcentreerd op enkele locaties. De rest van de top 25 grootste marktpartijen zit juist verspreid op heel veel locaties. De top 10 heeft eigendom op gemiddeld 50 locaties. Het gemiddelde voor de top 25 bedraagt een spreiding over 20 locaties.

In figuur 1 zijn de resultaten samengevat. De onderzochte plangebieden in 8 provincies tellen in totaal bijna 300 duizend percelen, met een totale oppervlakte van 29 duizend hectare. Dit is een grote steekproef. Als alle grond binnen deze planlocaties (nog) beschikbaar is voor woningbouw, dan zijn hier, uitgaande van een dichtheid van 30 woningen per hectare, bijna 900 duizend woningen te realiseren. De meeste grond ligt op plangebieden binnen de bebouwde kom of op plangebieden die de bebouwde kom raken. Figuur 1 toont het eigendom van de plangebieden met een verdeling naar de eerder beschreven typen eigenaren.

Figuur 1 Eigendom van planlocaties binnen, overlappend of buiten de bebouwde kom



Datum
Juni 2024

Titel
Eigendom op planlocaties

Versie
Eindversie

Blad
5 van 22

Dynamiek van grondeigendom op en buiten planlocaties

We zien dat 36% van de percelen op de planlocaties in de afgelopen 10 jaar een andere eigenaar heeft gekregen. Bijna tweederde van de percelen op planlocaties is dus al 10 jaar in dezelfde handen. Woningcorporaties en overheden zijn verreweg het langst in bezit van hun grond op een plangebied, respectievelijk ongeveer 14 en 13 jaar. Bij marktpartijen is dat ongeveer 8 jaar. Voor de marktpartijen die we zijn tegengekomen als verkoper van nieuwbouwwoningen, is tenslotte nog het overige grondeigendom buiten de bebouwde kom geanalyseerd. Het gaat vrijwel volledig om nog onbebouwde grond waarvan, op basis van enkele steekproeven en berichtgeving over deze locaties, is aan te nemen dat op deze locaties wordt geanticipeerd op herbestemming. Het gezamenlijk eigendom van deze actieve marktpartijen overtreft het eigendom dat we van deze partijen vinden op de planlocaties in dit onderzoek.

Interpretatie: juridisch eigendom kan afwijken van economisch belang bij de ontwikkeling

Het beeld dat uit het eigendomsoverzicht naar voren komt, is dat de grond op ontwikkellocaties grotendeels van gemeenten en particuliere eigenaren is, en dat er relatief weinig dynamiek is. Dat zijn beleidsmatig relevante constatering. Daarbij moet echter wel een aantal kanttekeningen worden geplaatst. Het Kadaster biedt inzicht in het juridisch eigendom. Het juridische eigendom zegt in veel situaties weinig over de daadwerkelijke economische belangen bij een nieuwe ontwikkeling. Uit de praktijk is bekend dat veel particuliere eigenaren optiecontracten hebben afgesloten met ontwikkelaars, en het eigendom zullen overdragen op het moment dat projectontwikkeling aan de orde komt. De ontwikkelaars zijn hier de werkelijke belanghebbenden, ondanks dat de grond juridisch nog niet is overgedragen. En soms zijn er voorkeursrechten gevestigd door een gemeente, wat de juridische eigenaren beperkt in de mogelijkheden de grond nog te verkopen en juist de gemeente een economische positie geeft.

Ook voor gemeenten kan het juridische en economische eigendom gescheiden zijn. Voor veel grote ontwikkelingen geldt dat de gemeente weliswaar juridisch eigenaar is van de grond, maar tegelijkertijd afspraken heeft gemaakt met marktpartijen om de woningen te bouwen en verkopen (bouwclaims). De gemeente heeft geen of een beperkt economisch belang bij de projectontwikkeling, afhankelijk van hoe actief de gemeente participeert of afspraken heeft gemaakt.

Meer onderzoek nodig voor transparantie rond ingenomen grondposities

Desalniettemin is het opvallend dat slechts 20% van de grond op de planlocaties van marktpartijen is en dat we daarvan vervolgens maar de helft in het Kadaster tegenkomen als

'nieuwbouwontwikkelaars'. Deze constatering vraagt om nader onderzoek in het licht van beleidsmaatregelen als planbatenheffing, grondbelasting of andere maatregelen op de grondmarkt:

- Onderzoek naar het economische belang van particuliere eigenaren: wat is de impact van optiecontracten, WVG of andere afspraken met ontwikkelende partijen? In hoeverre hebben particuliere, oorspronkelijke eigenaren een economische belang bij de ontwikkeling?

Datum
Juni 2024

Titel
Eigendom op planlocaties

Versie
Eindversie

Blad
6 van 22

- Hetzelfde geldt voor het eigendom van gemeenten: op hoeveel locaties heeft een gemeente al overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars, wordt met bouwclaims gewerkt of zijn er andere afspraken gemaakt over de economische belangen?
- De positie van marktpartijen is ogenschijnlijk klein, maar ook een beperkt eigendom kan ontwikkelaars een cruciaal positie geven om te kunnen participeren in de gebiedsontwikkeling: hoe gaat dat in de praktijk? Hoeveel grond brengen marktpartijen gemiddeld genomen in? Wat is voldoende grond om het voor andere partijen niet meer aantrekkelijk te maken om er ook grond te kopen op deze locatie? Wat is de rol van samenwerkingsverbanden of gebiedsmaatschappijen?

De onderzoeksvragen zijn te beantwoorden door bijvoorbeeld veldwerk en/of een gestructureerd onderzoek van enkele grote cases waarbij de relatie wordt gelegd tussen praktijkkennis en zo mogelijk de registers van het Kadaster, de Kamer van Koophandel en eventueel jaarverslagen van betrokken marktpartijen.

Onderzoekresultaten kunnen scherper bij een vollediger en beter overzicht van planlocaties

Een laatste aanbeveling betreft de informatie over planlocaties. Hoewel de gebruikte informatie voldoende is om robuuste conclusies te trekken, bevat het overzicht van ingenomen grondposities op planlocaties de nodige ruis:

- De status van de planlocaties is niet duidelijk: wordt er al gebouwd, en welk programma dan? Nemen we planlocaties mee die eigenlijk nog niet of niet meer relevant zijn voor dit onderzoek?
- De plancontouren zijn niet zuiver. Lang niet alles wat is ingetekend als plangebied zal betrokken worden in een gebiedsontwikkeling, zoals blijvende bestaande bebouwing, infrastructuur, openbare ruimte, of water. De eigendomsverhoudingen zijn vertekend omdat er in het onderzoek grondeigendom is meegenomen dat in de praktijk niet in de woningbouwplannen voorkomt. Dit is overigens tevens één van de verklaringen voor het relatief geringe eigendom van nieuwbouwontwikkelaars op de planlocaties. Bij een zuiverdere afbakening zal dit aandeel hoogstwaarschijnlijk hoger uitvallen.
- De onderzoekresultaten zijn niet volledig omdat er geen landelijk overzicht is van planlocaties. Ook voor de provincies waar de locaties wel beschikbaar zijn, is het overzicht niet compleet. Het is bekend dat er ook buiten het overzicht van planlocaties nieuwbouwontwikkeling plaatsvindt.

Om een zuiver beeld van de (juridische) eigendomsverhoudingen op planlocaties te geven is er dus betere informatie noodzakelijk over de planstatus, over de invulling en afbakening van de plangebieden en een betere dekking.

2 Inleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Kadaster gevraagd om de eigendomssituatie op planlocaties voor woningbouw te onderzoeken. Het ministerie van BZK werkt aan het IBO (Interdepartementaal Beleidsonderzoek) 'Breder instrumentarium woningbouw en grond'. Het idee achter dit IBO is om expliciet breder naar het instrumentarium voor het stimuleren van woningbouw te kijken, waarbij gekeken wordt naar subsidies, maar bijvoorbeeld ook naar een opkoopfonds, juridische en fiscale mogelijkheden, het ruimtelijk beleid en manieren om de verwervingskosten van gronden omlaag te krijgen. Het IBO richt zich op de aanbodkant van de woningmarkt; de eigenaren van (potentiële) woningbouwgrond zijn daar een relevant onderdeel van.

Onderzoeksvragen

Het onderzoek van het Kadaster richt zich daarom op de eigendomsverhoudingen op planlocaties voor woningbouw. Het onderzoek moet de navolgende vragen beantwoorden:

- Wie zijn de eigenaren van de planlocaties voor woningbouw? Het gaat daarbij niet zozeer om specifieke eigenaren, als wel om eigendomsprofielen.
- Zijn de locaties bijvoorbeeld van een gemeente of andere overheid, marktpartijen of corporatie?
- En komen de aangetroffen marktpartijen in het Kadaster voor als verkoper van nieuwbouwwoningen, en dus als een actieve partij op de woningbouwmarkt?
- Hoeveel grond is van particulieren?
- Hoe lang zijn de eigenaren in bezit van de grond?
- Welke eigenaren zijn in te schatten als oorspronkelijke eigenaren?
- Wat valt er op als onderscheid wordt gemaakt tussen partijen met veel en juist weinig grond?
- Welke partijen komen we op meerdere planlocaties tegen? Zitten hier nog specifieke gebiedsontwikkelingsmaatschappijen tussen, of zijn het mogelijk speculanten?
- Hebben de eigenaren veel grond of ander bezit buiten de planlocaties?
- Welke verschillen zijn er in de antwoorden op voorgaande vragen als er onderscheid wordt gemaakt tussen locaties binnen (herontwikkeling/inbreiding) en buiten de bebouwde kom (uitbreiding)?

Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om tot eigendomsinformatie te komen die helpt om na te denken over het functioneren van de grondmarkt en de effectiviteit van mogelijke beleidsmaatregelen.

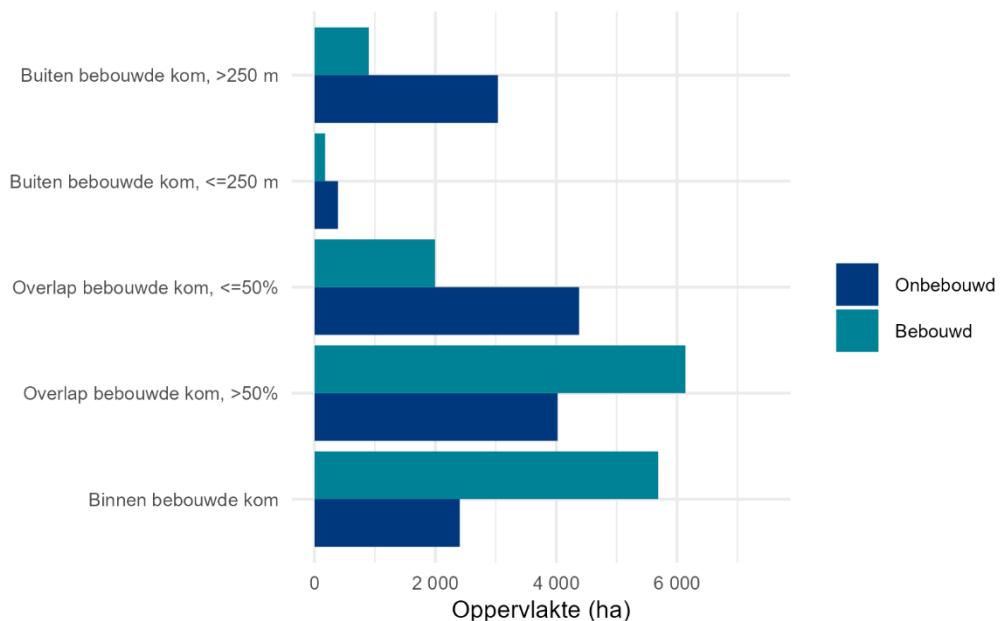
3 Onderzoeksresultaten

3.1 Kenmerken van de plangebieden

Voor de bepaling van het eigendom op planlocaties hebben we gebruik gemaakt van de Basisregistratie Kadaster voor het eigendom en de plangebieden die door de provincies zijn aangeleverd voor de ligging en contour van het plangebied. De laatste bron biedt helaas geen landsdekkend beeld en bevat slechts de gegevens van 8 provincies, waarvan 1 onvolledig. Toch kunnen we hiermee wel een goede indicatie van de eigendomsverhoudingen op planlocaties krijgen, omdat de data van de plangebieden wel de provincies met de meeste woningbouw bevat. Op basis van de CBS-cijfers over 2023 gaat het om ongeveer tweederde van de woningbouw in Nederland.

De onderzochte plangebieden in 8 provincies tellen in totaal bijna 300 duizend percelen, met een totale oppervlakte van 29 duizend hectare. Dit is een grote steekproef. Als alle grond binnen deze planlocaties (nog) beschikbaar is voor woningbouw dan zijn hier, uitgaande van een dichtheid van 30 woningen per hectare, bijna 900 duizend woningen te realiseren. Met 14 duizend hectare is ongeveer de helft van alle grond op planlocaties onbebouwd. Conform verwachting ligt de meeste onbebouwde grond buiten de bebouwde kom (55%). Binnen de bebouwde kom treffen we relatief veel bestaande bebouwing aan (circa 50%), waarbij de nieuwbouwwoningen ongeveer 10% van de oppervlakte innemen.

Figuur 1 Oppervlakte van percelen naar ligging in het plangebied



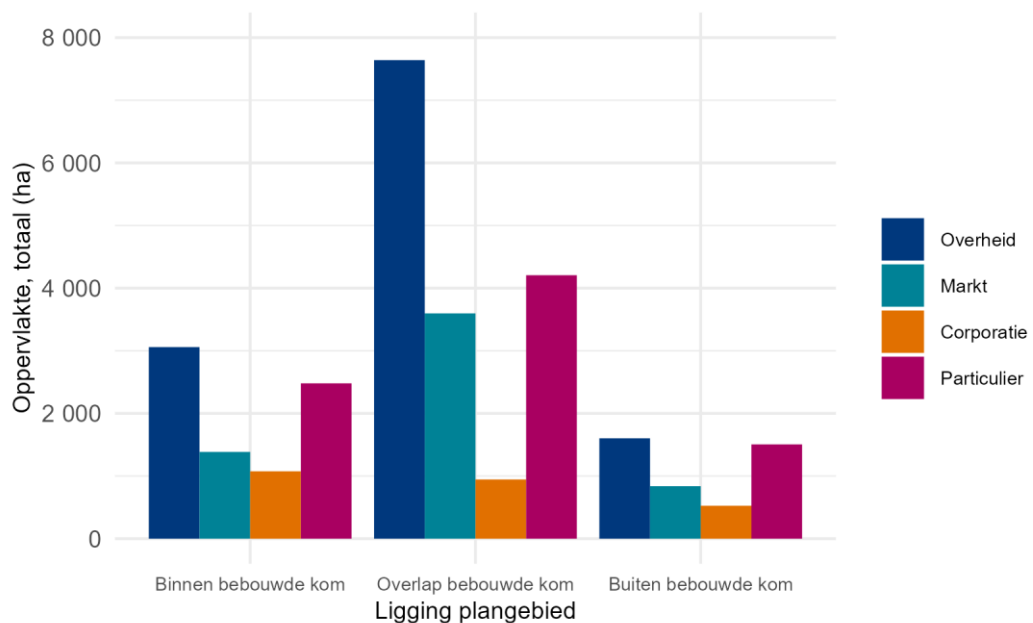
De meeste grond ligt op plangebieden binnen de bebouwde kom of op plangebieden die de bebouwde kom raken (24 duizend hectare). Maar een aanzienlijk deel (56%) van deze gronden is al

bebouwd. Buiten de bebouwde komen vinden we de meeste onbebouwde oppervlakte (circa 7.800 van de in totaal 14.000 hectare, 55%) .

3.2 Eigendomsverhoudingen op planlocaties

De volgende figuur toont de totale oppervlakte van de plangebieden (van 29 duizend ha) verdeeld over de verschillende eigendoms categorieën en uitgesplitst naar de ligging van het plangebied:

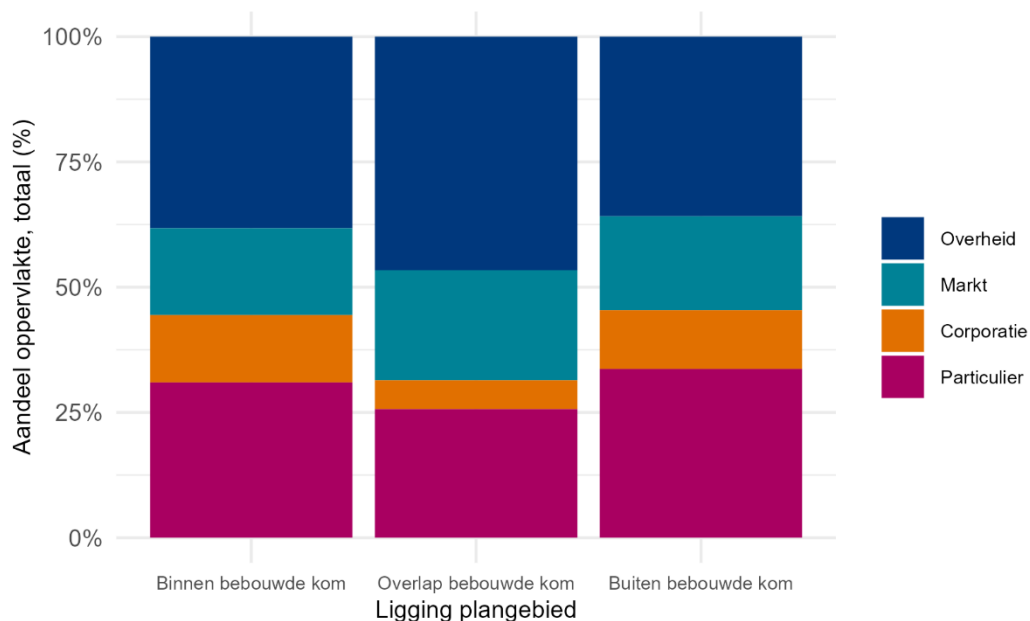
Figuur 2 Eigendom op planlocaties



Let wel: het gaat dus deels ook om bebouwde percelen. Dit kunnen percelen zijn waarop al nieuwbouwwoningen in aanbouw zijn of die zelfs al zijn gerealiseerd. Maar ook bebouwde percelen die herontwikkeld worden; dit laatste kan vooral het geval zijn op binnenstedelijke locaties. Daarnaast kunnen de onbebouwde percelen ook in feite reeds in gebruik zijn, bijvoorbeeld in de vorm van wegen of een groenvoorziening.

Ongeacht de ligging van het plangebied is de overheid de grootste eigenaar in de plangebieden:

Figuur 3 Aandeel in het eigendom, naar ligging van het plangebied

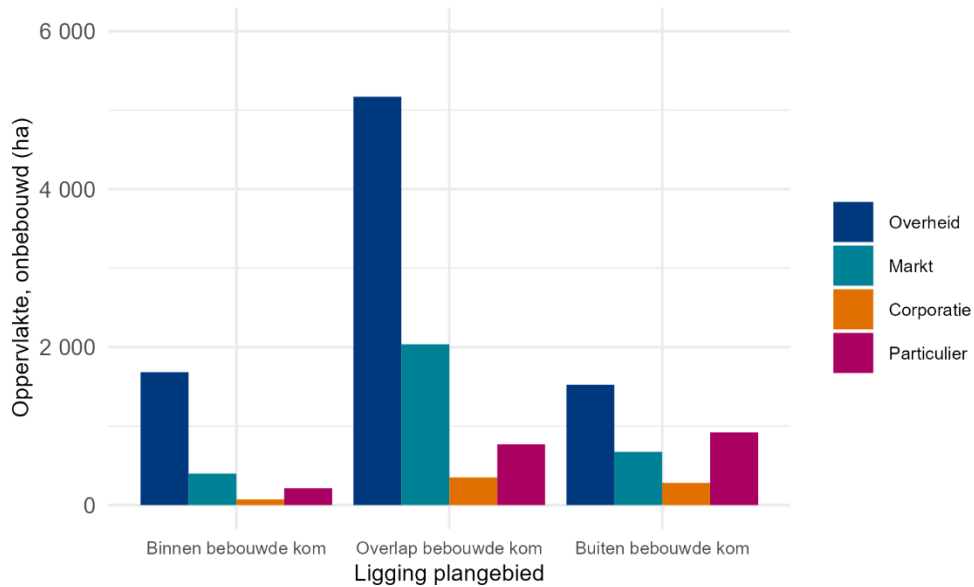


De overheid – lees de gemeenten – is met een aandeel van 42% de grootste grondeigenaar op planlocaties. Marktpartijen volgen met 20%, woningcorporaties met 9%. Wel zien we dat buiten de bebouwde kom het aandeel van de overheid afneemt, vooral ten gunste van particulieren. Buiten de bebouwde kom gaat het, zoals we eerder al meldden, vaker om onbebouwde grond. Waarschijnlijk zijn dit nog vaak plangebieden die in de beginfase van een ontwikkeling zitten en waar agrariërs nog veel landbouwgrond bezitten (zie ook het laatste deel van deze paragraaf).

Onbebouwde grond

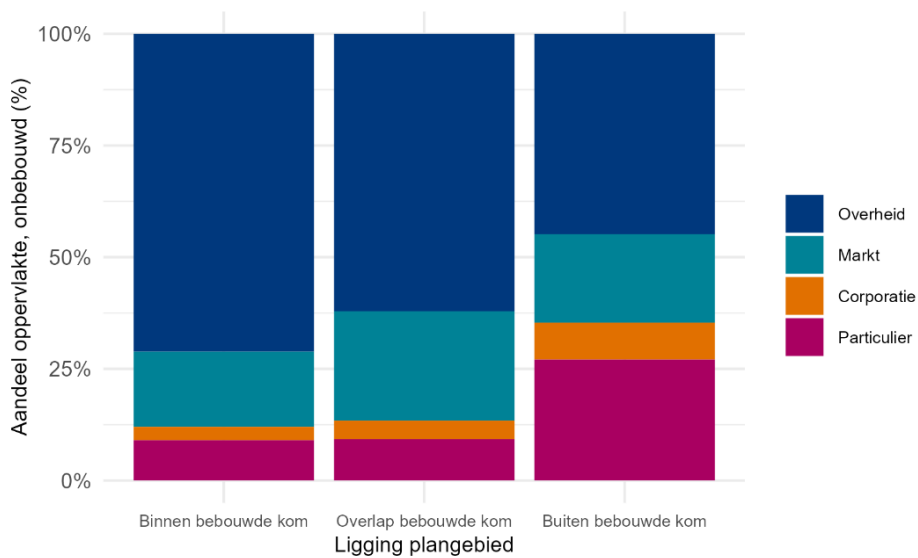
We zoomen nu verder specifiek in op onbebouwde grond. Van onbebouwde grond, zeker buiten de bebouwde kom, zijn eigendomsverhoudingen iets minder diffuus als het gaat om bestaande belangen en de betrokkenheid bij bouwplannen. De volgende figuur toont de onbebouwde grond naar eigendoms categorie en ligging van het plangebied.

Figuur 4 Eigendom van onbebouwde grond, naar ligging van het plangebied



In onbebouwde grond gerekend is het aandeel van gemeenten zelfs nog groter (59%). Het is wel zo dat het aandeel van de overheid afneemt op locaties die deels of gedeeltelijk buiten de bebouwde kom liggen.

Figuur 5 Aandeel in onbebouwde grond op planlocaties



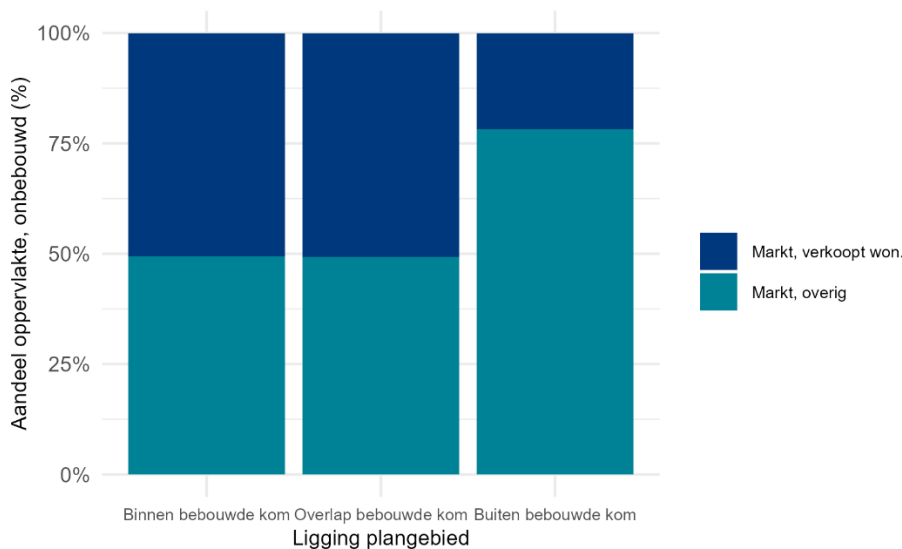
Vooral in de plangebieden buiten de bebouwde kom of rakend aan de bebouwde kom hebben particulieren nog veel onbebouwde grond in eigendom. Waarschijnlijk zijn dit agrariërs die de grond nog in bezit en misschien zelfs wel gebruik hebben. Een aanwijzing in die richting vinden we als we de onbebouwde oppervlakte uitsplitsen naar perceelgrootte: zo'n 80% van de onbebouwde oppervlakte ligt op een perceel van tenminste 1.000 vierkante meter, wel erg groot voor een doorsnee bouwkwavel en dus waarschijnlijk een landbouwperceel.

De onbebouwde grond die gemeenten in eigendom hebben kan al wel grond zijn die in gebruik is, bijvoorbeeld als weg of een groenvoorziening, c.q. de openbare ruimte. Dit zal vooral bij plangebieden binnen de bebouwde kom spelen. We zien – inderdaad – dat het relatief vaak om wegen of water gaat, bij ongeveer 15% van de oppervlakte.

3.3 Eigendom van marktpartijen

Niet alle marktpartijen op planlocaties zijn ook partijen die zelf woningen ontwikkelen en verkopen aan particulieren. We komen ook oorspronkelijke eigenaren (bedrijven) tegen en daarnaast ook grondbedrijven van marktpartijen tegen, dan wel grondbedrijven waarin gemeenten kunnen deelnemen. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld het Havenbedrijf Rotterdam, de GEM Bloemdalerspolder en Hoef en Haag Beheer. Ook zijn er marktpartijen met een scheiding tussen het grondbedrijf en de projectontwikkeling, Rotij is daar een bekend voorbeeld van.

Figuur 6 Eigendomsverhoudingen (aandeel) naar type marktpartij



Bij plangebieden die binnen of nabij de bebouwde kom liggen komen we relatief vaak marktpartijen tegen die zelf ook woningen ontwikkelen en aanbieden in de markt. Het gaat om ongeveer de helft van de onbebouwde grond (44%). Op plangebieden buiten de bebouwde kom komen we veel vaker partijen tegen die waarschijnlijk zelf geen woningen ontwikkelen, bijvoorbeeld beleggers, agrariërs of grondbedrijven.

De top 10 van marktpartijen -op basis van eigendom op planlocaties- heeft op heel veel verschillende planlocaties onbebouwde grond. Op de planlocaties is het aandeel van deze partijen ook verhoudingsgewijs hoog: bijna 10% van de gezamenlijke 18% van de top 10. Maar dit cijfer is nog een onderschatting doordat in de plangebieden vaak sprake is van samenwerkingsverbanden waarachter ontwikkelaars of andere partijen schuilgaan. In de top 25 treffen we ook enkele investeerders aan die zelf geen woningen ontwikkelen (SRLEV, Bouwinvest, Burggolf Investments), dan wel verkopen (NS Vastgoed). Samen hebben deze investeerders enkele procenten van de grond op planlocaties in eigendom, dus een betrekkelijk kleine positie. Er zitten in de top 10 en top 25 ook partijen tussen die wel veel grond hebben op weinig planlocaties, maar wel weinig woningen verkopen (Verwelius, Rotij). Mogelijk is dit ook een deel van de verklaring voor de lage afzet van deze partijen.

Tabel 1 Kengetallen marktconcentratie

| | Binnen plangebieden | | | Buiten plangebieden | |
|---------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | Planlocaties | Eigendom op plangebied | Gezamenlijk marktaandeel | Eigendom buiten plangebied | Gezamenlijk marktaandeel |
| | (n) | (Ha) | (%) | (ha) | (%) |
| Top 5 | 226 | 822 | 14% | 3.212 | 46% |
| Top 10 | 284 | 1.015 | 18% | 3.972 | 55% |
| Top 25 | 473 | 1.192 | 21% | 4.774 | 67% |
| Top 50 | 598 | 1.252 | 22% | 5.716 | 81% |

Grond van marktpartijen buiten de planlocaties

Waarschijnlijk onderschatten we de grondpositie van marktpartijen. Onze analyse is primair gebaseerd op het eigendom op planlocaties. Maar ook daarbuiten kunnen partijen natuurlijk over een grondpositie beschikken, mogelijk met de intentie om dit op termijn tot ontwikkeling te brengen of samenwerkingen aan te gaan. De partijen die ook echt zelf woningen ontwikkelen en verkopen, hebben in ieder geval een aanzienlijke positie. Buiten de plangebieden, een landelijk cijfer, vinden we nog eens bijna 6.400 hectare aan van grond in eigendom van marktpartijen, waarvan 97% onbebouwd is. In de 8 provincies van deze verkenning gaat het om 3.900 hectare. Het gaat vrijwel geheel om onbebouwde grond. Specifiek op de planlocaties hebben diezelfde partijen ongeveer

1.900 hectare waarvan een aanzienlijk deel onbebouwd is (1.400 hectare, 72%). De onbetwiste marktleider BPD heeft vooral buiten de plangebieden veel onbebouwde grond; ruim een kwart van de veelal onbebouwde grond is in handen van deze ene partij (dus steeds 25 procentpunt van de rechterkolom van tabel 1, c.q. 57% van de top 5, 47% van de top 10).

De top 10 van marktpartijen die woningen ontwikkelen en verkopen heeft bijna de helft van de grond buiten de plangebieden in eigendom. Dit loopt op naar 67% bij de top 25 en 81% bij de top 50. Met andere woorden: een beperkt aantal partijen beschikt over een aanzienlijk deel van de grondvoorraad buiten de plangebieden. Uiteraard met de kanttekening dat de planstatus van deze gronden niet altijd geheel duidelijk is, maar in een aantal gevallen gaat het (afgaande op de berichtgeving) om woningbouwlocaties die op middellange termijn ongetwijfeld tot ontwikkeling zullen komen.

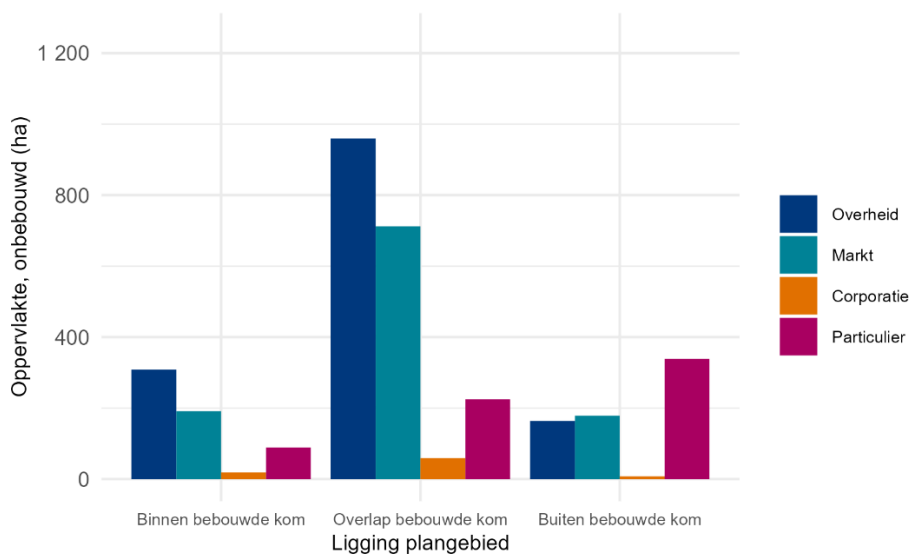
In de bijlage hebben we enkele voorbeelden van kansrijke locaties opgenomen, namelijk Rijnenburg, De Gnephoek en voormalig militair vliegveld Valkenburg (deels al in ontwikkeling). Daar staat ook eigendom tegenover waarbij het onzeker is of dit nog tot ontwikkeling gaat komen.

3.4 Eigendomsduur en verwerving in de afgelopen 5 jaar

Woningcorporaties en overheden zijn verreweg het langst in bezit van hun grond op een plangebied, respectievelijk ongeveer 14 en 13 jaar. Bij marktpartijen is dat ongeveer 8 jaar.

Wat betreft de verwerving van onbebouwde grond in de afgelopen 5 jaar is de overheid nog steeds de grootste partij (44%). Het verschil met de marktpartijen is echter minder groot (33%). Opvallend is dat op planlocaties buiten de bebouwde kom veel grond in handen is gekomen van particulieren.

Figuur 7 Verwerving van onbebouwde grond in de afgelopen 5 jaar

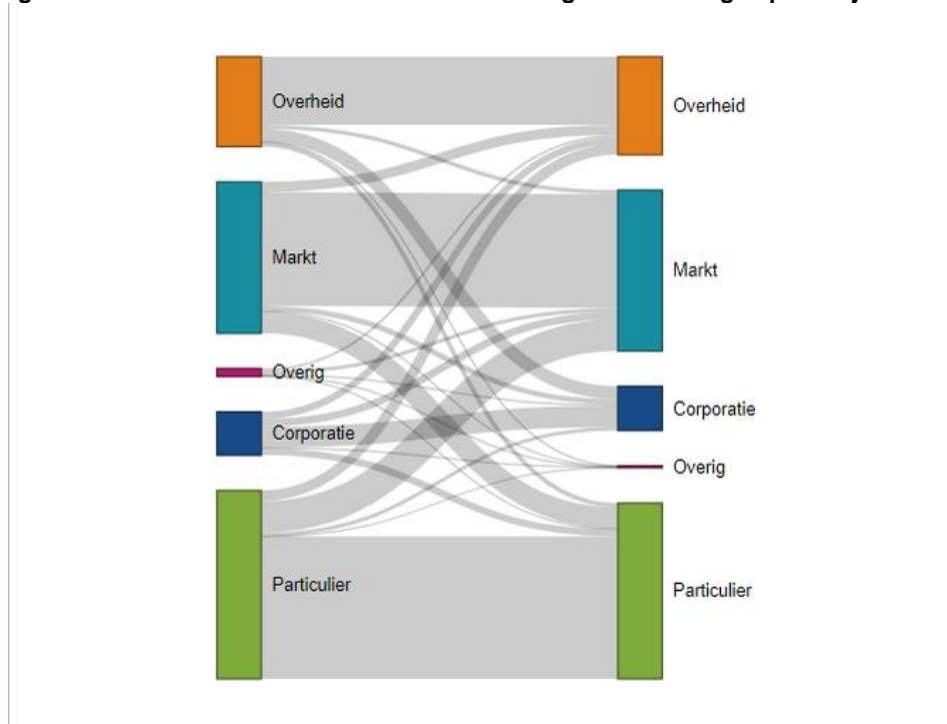


Een nadere analyse laat zien dat het toch nog vaak om relatief grote percelen gaat van 5.000 vierkante meter of meer (ongeveer 90% van de oppervlakte). Ook bij de percelen die dan nog niet heel lang in eigendom zijn moeten we aannemen dat het (nog?) om landbouwgrond gaat. Wat hier speelt vraagt nog om een nadere analyse.

De 'recente verwervingen' zijn gedefinieerd op basis van de laatste akte die we de afgelopen 5 jaar hebben kunnen vinden in de basisregistratie. In een aanvullende analyse zijn we nog een stap verder gegaan; daar hebben we ook nog naar de eigendomssituatie gekeken van bijna 10 jaar geleden (stand 1-1-2015). We zien dan dat 36% van de percelen een andere eigenaar heeft gekregen. Bijna tweederde van de percelen op planlocaties is dan nog steeds in handen van diezelfde eigenaar.

Marktpartijen staan bovenaan als het gaat om verwerving van onbebouwde grond. Zij nemen vooral grond af van andere marktpartijen en particulieren, vermoedelijk agrariërs. Ook hier zien we weer dat de kavels voor het overgrote deel groot zijn, dat wil zeggen meer dan 5.000 vierkante meter.

Figuur 8 Overdrachten van onbebouwde grond in de afgelopen 10 jaar



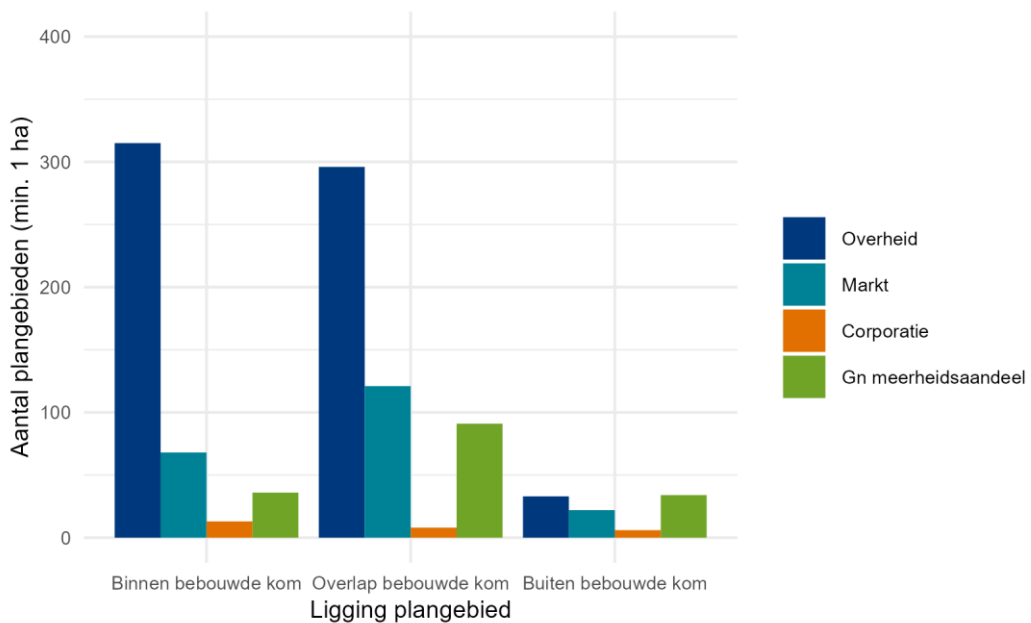
Omgekeerd nemen ook veel particulieren weer veel (bebouwde) kavels af van marktpartijen; dat zijn de kopers van een nieuwbouwkavel (niet weergegeven in de figuur). In die situatie zien we inderdaad dat het vaak om relatief kleine kavels gaat. De *onbebouwde* grond die van marktpartij naar een particulier gaat (wel weergegeven in de figuur) is wel omvangrijk qua oppervlakte, maar het betreft een gering aantal percelen.

Tot slot is, getuige de relatieve omvang in de getoonde figuur, een van de belangrijkste stromen die van de ene naar de andere overheidspartij. Dit gaat dan bijvoorbeeld om overdrachten van een waterschap of provincie naar een gemeente of omgekeerd.

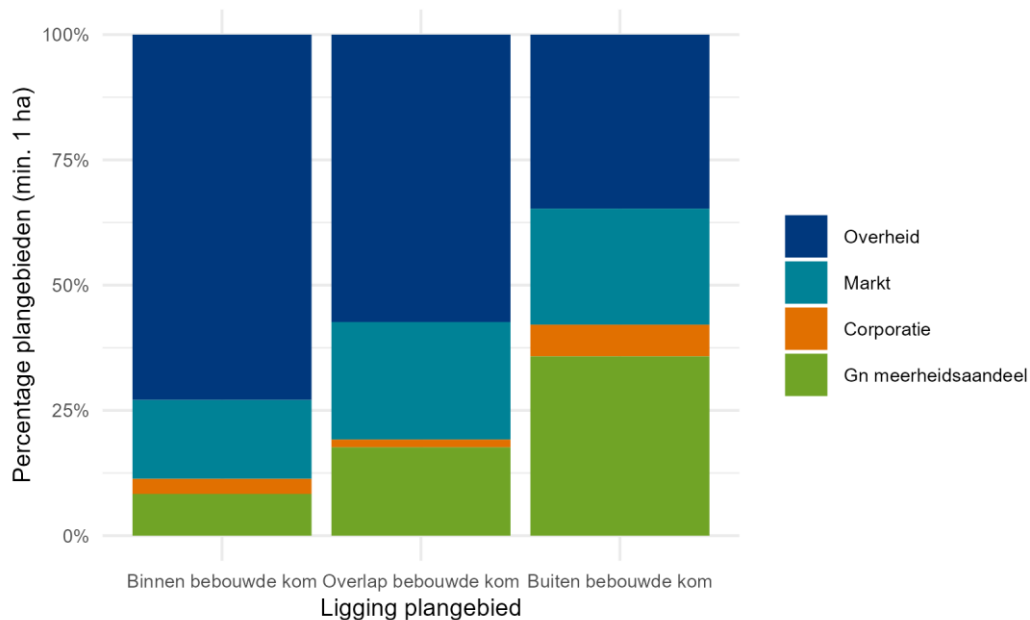
3.5 Grootste partij in een plangebied

We zagen eerder dat ongeacht de ligging van het plangebied de overheid de grootste eigenaar is, zowel wat bebouwde als onbebouwde grond betreft. Nu is dit natuurlijk een totaalcijfer; per plangebied kan de eigendomsverhouding tussen partijen daarvan afwijken. Om die reden hebben we ook per plangebied vastgesteld wie de grootste eigenaar is en daarbij een meerderheidsaandeel heeft. Daarbij hebben we de kleine plangebieden met minder dan 1 hectare uitgesloten en het aandeel berekend op de partijen die primair invloed hebben op de ontwikkeling van de locatie: overheid, markt en woningcorporaties. De volgende figuur toont het aantal plangebieden waarbij een bepaalde partij met een meerderheidsaandeel (51% of meer) de meeste grond in eigendom heeft:

Figuur 9 Aantal plangebieden naar meerderheidsaandeel type partij



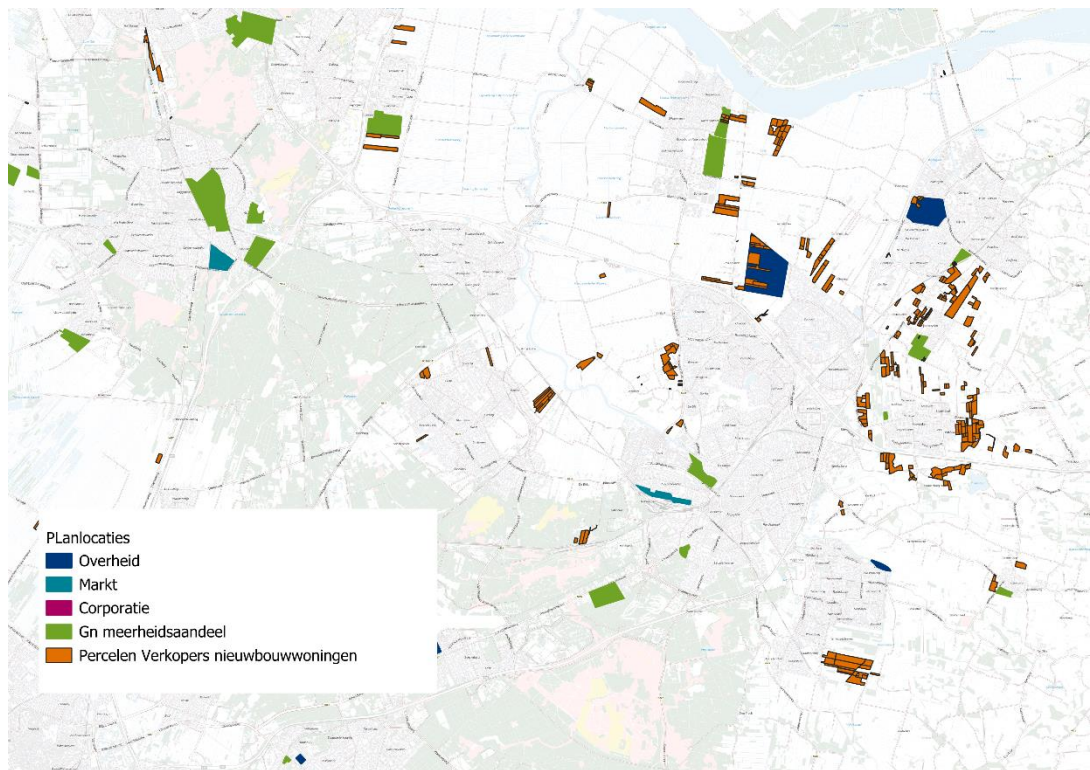
Figuur 10 Grootste partij (met meerderheidsaandeel in de grond)



Ook nu weer zien we dat bij de meeste plangebieden de overheid de grootste grondeigenaar is en dan steeds met een aandeel van steeds 51% of meer in een plangebied. Dit geldt voor 62% van de plangebieden. Marktpartijen zijn bij 21% van de plangebieden de grootste partij. Grenzend aan of buiten de bebouwde kom loopt dat aandeel op naar 24%. Het komt maar vrij zelden voor dat een woningcorporatie de grootste grondeigenaar in een plangebied is (3%). Naarmate het plangebied verder van de bebouwde kom ligt daalt het aantal plangebieden waar een partij de overhand heeft en dus ook de overheid de grootste partij is.

Als voorbeeld van een diversiteit aan planlocaties geven we regio Hilversum – Amersfoort (zie de volgende pagina):

Figuur 11 Plangebieden met de indicatie grootste eigenaar, inclusief ligging van de percelen van nieuwbouwverkopers



Datum
Juni 2024

Titel
Eigendom op planlocaties

Versie
Eindversie

Blad
19 van 22

Bijlagen

I Grondposities van marktpartijen -in zeegroen- op de locatie Rijnenburg (gemeente Utrecht)



Datum
Juni 2024

Titel
Eigendom op planlocaties

Versie
Eindversie

Blad
20 van 22

II Grondposities van marktpartijen -in zeegroen- op de locatie Gnephoek (gemeente Alphen a/d Rijn)



Datum
Juni 2024

Titel
Eigendom op planlocaties

Versie
Eindversie

Blad
21 van 22

III Grondposities van marktpartijen -in zeegroen- op de locatie Valkenburg (gemeente Katwijk)



Datum
Juni 2024

Titel
Eigendom op planlocaties

Versie
Eindversie

Blad
22 van 22

IV Overzicht plangebieden met de grootste eigenaar in de noordvleugel van de Randstad

