

GRONDSPECULATIE > *Steeds meer partijen verkopen grond aan particuliere beleggers. Met de belofte van een hoog rendement áls de grond bebouwd wordt. Gemeenten zijn hier niet blij mee. 'Het is een legale vorm van oplichting.'*

'Veiliger' dan aandelen

ANDRÉ DE VOS

Tastbaar eigendom, een veilig bezit, veel profijt. Het Nieuwe Landschap probeert op zijn site particuliere beleggers te enthousiasmeren voor de aanschaf van grond. Het lijkt wat veel, 22.000 euro, voor een lapje grond van duizend vierkante meter, maar wat nu nog goedkope landbouwgrond is, kan straks een zeer waardevolle bouwlocatie worden. 'Zelfs als het landbouwgrond blijft, is het waarschijnlijk een goede investering,' zegt Michiel van Drunen.

Van Drunen is directeur van financieel tussenpersoon Greenselect, waarvan Het Nieuwe Landschap een handelsnaam is. Het Nieuwe Landschap verkoopt percelen landbouwgrond van duizend vierkante meter aan particulieren voor 20 tot 25 euro per vierkante meter. De grond is eigendom van projectontwikkelaar M&L. Voor landbouwgrond is 20 à 25 euro per vierkante meter duur. Volgens vaktijdschrift de Boerderij gaat landbouwgrond in de regio Emmen - een van de gemeenten waar het Nieuwe Landschap grond aanbiedt - voor zo'n 30.000 euro per hectare van de hand, ofwel drie euro per vierkante meter. Van Drunen heeft een verklaring voor het grote prijsverschil. 'Dit is landbouw-plusgrond. Die heeft meerwaarde omdat de kans volgens onze criteria groot is dat er in de toekomst gebouwd gaat worden. Daar selecteren we op. Op grond die wij aanbieden rust geen definitief bestemmingsplan, het ligt buiten de ecologische hoofdstructuur, vlakbij infrastructuur, en bij een gemeente die uitbreidingsplannen heeft.' Dat de verkoopprijzen beduidend hoger zijn dan waarvoor Het Nieuwe Landschap zelf de grond aankoopt, is volgens Van Drunen ook logisch. 'We laten een bodemonderzoek en een planologisch onderzoek doen. En zijn er kosten verbonden aan het opdelen van grond

in kleinere percelen. Vandaar de hogere prijs.'

De hoop van de particuliere kopers is natuurlijk dat de landbouwgrond uiteindelijk nodig zal blijken voor bouw van woningen of kantoren. In dat geval kan de waarde van de grond vertienvoudigen. Het Nieuwe Landschap verkoopt bij een bestemmingsplanwijziging de percelen namens de particuliere eigenaren aan de partij - projectontwikkelaar, gemeente - die interesse heeft en de marktprijs betaalt. Een percentage (tien tot twintig procent) van de winst op de grond gaat naar Het Nieuwe Landschap. Hoe eerder de grond wordt verkocht, hoe hoger het percentage voor Het Nieuwe Landschap. Die winst komt bovenop de winst die al wordt gemaakt bij de doorverkoop aan particulieren.

Optimistisch Het Nieuwe Landschap verkoopt inmiddels bij zo'n tien gemeenten grond. Het is een van de vele bedrijfjes, soms aan elkaar gelieerd en opererend onder verschillende namen, die zich de laatste tijd op de grondmarkt hebben gestort. Nu vastgoed en aandelen hun aantrekkingskracht als belegging hebben verloren, wordt grond als veilige vluchthaven voorgespiegeld. Vrijwel alle aanbieders van grond bieden hun percelen te koop aan met dezelfde verkoopargumenten: groeiende bevolking en gebrek aan bouwlocaties. Er wordt geschermd met optimistische onderzoeken over de prijsontwikkeling van grond en nieuwsberichten over nieuwe bouwprojecten. Dat andere onderzoeken een daling van de grondprijzen voorspellen of dat in bepaalde regio's de prijzen al dalen, wordt zelden gemeld. Net zo min dat sommige gebieden te maken hebben met een bevolkingskrimp, dus helemaal geen behoefte hebben aan nieuwe bouwlocaties.

Het Nieuwe Landschap adverteert met percelen grond

'Ik ben
een grond-
speculant en
dat is een
vies woord'



rond Emmen en het Limburgse Beesel Bij de gemeente Beesel zijn ze daar niet erg blij mee. 'Burgers worden door dit soort partijen lekker gemaakt met mooie winsten en wij hebben daar last van,' zegt wethouder Jan Smolenaars. 'Het kost ons tijd en energie omdat al die individuele kopers ons met vragen benaderen over bestemmingsplannen. Bovendien krijg je door de hoge verwachtingen van de kopers toch druk op zo'n gebied. Mensen betalen behoorlijk wat geld voor die grond en willen dan dat daar ook iets gebeurt. En hoe sterk staat dan de gemeenteraad in zijn schoenen?'

Volgens Smolenaars is de kans dat er iets gaat gebeuren met de percelen grond van Het Nieuwe Landschap zeer klein. 'Dit is grond met landschappelijk-agrarische waarde. We hebben bouwplannen in de gemeente, maar die staan al onder druk door de recessie. Bovendien zou de bouw op andere locaties plaatsvinden. Ik ben bang dat deze kopers diep teleurgesteld gaan worden.' Volgens Smolenaars zijn er in Beesel ook andere grondaanbieders actief, die onterecht claimen dat ze toekomstige bouwgrond verkopen. 'Dit is laakbaar gedrag.'

Notarissen De verkoop van kleine percelen grond aan particulieren speelt in veel gemeenten. Eemnes waar-schuwde vorig jaar tegen verkoop aan particulieren van landbouwgrond die ten onrechte als toekomstige bouwlocatie werd aangemerkt. De gemeente Lemsterland betichtte begin dit jaar projectontwikkelaar M&L van 'onwenselijke en afkeurenswaardige grondspeculatie'. De gemeente Woensdrecht plaatste onlangs zelfs een advertentie in kranten toen een makelaar bosgrond bij Huijbergen verkocht met de voorspelling dat dat ooit een bouwlocatie zou worden. 'Toen wij daarvan hoorden zijn we onmiddellijk in actie gekomen,' zegt wethouder Pim Meeuwisse. 'Wij wijzen particulieren die aankoop overwegen erop dat ze eerst informatie moeten opvragen bij de gemeente. Die grond heeft een waarde van een euro per vierkante meter en wordt nu verkocht voor het tienvoudige. Anders dan de verkoper van de grond suggereerde, zal daar echt nooit worden gebouwd. Het gebied valt onder de Habitat- en Vogel-

richtlijnen.' Meeuwisse noemt de grondverkoop 'een legale vorm van oplichting'. 'Ik vind dat notarissen hier veel attenter op moeten zijn. Zij zien voor hoeveel die grond is gekocht en wordt doorverkocht. Dat moet er een lichtje gaan branden.'

Wethouder Gezienes Evenhuis van Emmen maakt zich geen zorgen over de verkoop van grond door Het Nieuwe Landschap aan de westkant van zijn gemeente. 'De kavels liggen in beschermd essenlandschap, waar niet mag worden gebouwd. Maar het staat iedereen vrij om daar grond te kopen. Ik zou kopers wel adviseren naar het bestemmingsplan te kijken.' Evenhuis is niet bang dat een toenemend aantal particuliere grondbezitters gaat zorgen voor prijsstijgingen. 'We hebben daar geen plannen, dus van prijsstijgingen hebben we geen last.'

Prijsspiraal Anthony Pieters is – naar eigen zeggen – de bedenker van het verkopen van kleine percelen grond aan particulieren. Hij heeft bij zo'n vijftig gemeenten grond in bezit, veelal via zijn bedrijf M&L projectontwikkeling. Een klein deel van de grond houdt hij zelf, het merendeel verkoopt hij via tussenpersonen zoals het Nieuwe Landschap en Grondgedachte door aan particulieren. Pieters heeft zelf ook belangen in enkele tussenpersonen, zoals het door hem opgerichte Grondgedachte. 'Ik ben vijftien jaar geleden begonnen met grond kopen in gebieden waar ik ontwikkelingen kansrijk acht, waar ik een prijsspiraal verwacht. Op een gegeven moment bereik je dan de grens van je liquiditeit, dus moet je een deel doorverkopen. Dat doe ik aan particulieren, die anders niet op deze markt terecht kunnen.'

Pieters weet dat gemeentebesturen niet erg blij met hem zijn. Hij wijt dat onder meer aan eigenbelang van de gemeenten, die toekomstige bouwgrond liever niet te duur zien worden. 'Als ze eenmaal bericht krijgen dat iemand grond koopt en doorverkoopt raken ze in paniek. Zonder zich te verdiepen in de materie. Ik ben een grondspeculant, en dat is een vies woord. Terwijl ik alleen de mogelijkheid biedt om in grond te investeren. Een veiliger belegging dan aandelen. Als gemeenten die grond ooit nodig hebben, is er geen enkele belemmering. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten is daarvoor een prima instrument.'

Pieters is ervan overtuigd dat grond schaars zal blijven. Hij koopt vooral grond in Oost-Nederland, boven NAP, omdat hij voorziet dat die grond op termijn veel waar zal worden 'in het Bangladesh van Europa'. 'Bovendien is de grond in het westen al zo duur, dat is niet interessant.' Dat in de perifere delen van het land de bevolking juist krimpt en dat dus een daling van grondprijzen even goed mogelijk is, acht hij onwaarschijnlijk. 'Ik geloof niet in die krimpcijfers. Dat is wel vaker voorspeld en elke keer moesten die cijfers naar boven worden bijgesteld. Maar dit is hoe dan ook een belegging voor de lange termijn. En dan gaan de klimatologische aspecten spelen. Vroeg of laat loopt een deel van West-Nederland onder water.' ◉

'Hoge verwachtingen van kopers leggen druk op zo'n gebied'

27 maart 2009/ week 13

AFM doet onderzoek

Controle op aanbieders van grond is er amper. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft eind vorig jaar een bericht laten uitgaan naar aanleiding van de toename van grondverkoop aan consumenten. Daarin stelt de AFM dat grondverkopers een vergunning nodig hebben als hun product minder dan 50.000 euro kost en als een rendement op een belegging in het vooruitzicht wordt gesteld. Vrijwel geen grondverkoper doet dat laatste expliciet. De AFM heeft onderzoeken naar aanbieders lopen die zich niet aan de regels houden. Er zijn nog geen aanvragen voor een vergunning voor grondverkoop als belegging afgegeven.