



# Gemeentelijke en provinciale grondaankopen

*Michiel Pellenbarg*

*Wageningen, 31 oktober 2013*

**kadaster**  
feitelijk verrassend

# De taken van het Kadaster



## *Informatiefundament*

### § Basisregistratie Kadaster

- § *Eigendom & ligging*
- § *Transactiegegevens: marktgegevens vastgoed en grond*
- § *Gebruikers, gebruik en investeringen*
- § *Trends en ontwikkelingen*

### § Overige bronnen Kadaster

- § *Topografie (Top10NL ev)*
- § *BAG: pandgegevens, gebruiksdoelen, dynamiek*
- § *WOZ: waarde van vastgoed, gebruiksfuncties*
- § *RO Online: ruimtelijke plannen, bestemmingen en ruimteclaims*
- § *WKPB & Klic*
- § *Samenwerkingsrelaties (oa KvK, CBS, Locatus, etc.)*

### § Ervaringen en rol processen landinrichting

kadaster

## Het onderzoek

### § I) Grondmarkt: kadastrale overdrachten

- § *Agrarische transacties (cultuurcode)*
- § *Bebouwd en onbebouwd*
- § *Koop en publieke verkoop*
- § *Koopsom > 0*

### § II) Bezit / behoefte gemeentelijke grond

- § *Huidige grondposities van gemeenten*
- § *Analyse van de ruimtebehoefte voor woningbouw & bedrijven*
- § *Confrontatie op regionaal niveau*

### § III) Conclusies mbt de opgave

## Kadastrale transacties (1)

### Kentallen agrarische grondmarkt 1993-2012

	<u>Totaal 1993 - 2012</u>	<u>Jaargemiddelde 2007-2012</u>
Areaal verhandeld (ha)	1.233.656	58.223
Aantal transacties	760.750	35.505
Totaal koopsommen	€ 96.041.700.261	€ 5.880.207.717

### Kentallen: per actor

<u>Gekocht areaal</u>			<u>Betaalde koopsom</u>			
	<i>totaal</i>	<i>aandeel</i>		<i>totaal</i>	<i>aandeel</i>	
Overig	947.999	77%	Overig	€ 58.354.691.112	61%	
Proj/Bel	153.340	12%	Proj/Bel	€ 24.359.447.799	25%	
BBL	56.707	5%	Gemeente	€ 8.914.228.362	9%	
Gemeente	54.835	4%	BBL	€ 2.575.121.556	3%	
Provincie	17.409	1%	WoonCorp	€ 1.118.442.986	1%	
WoonCorp	3.366	0%	Provincie	€ 719.768.446	1%	

- Zwaartepunt ligt bij natuurlijke personen (boeren)
- Ontwikkelaars en gemeenten in euro's relatief meer van belang
- Provincie slechts zeer beperkt actief

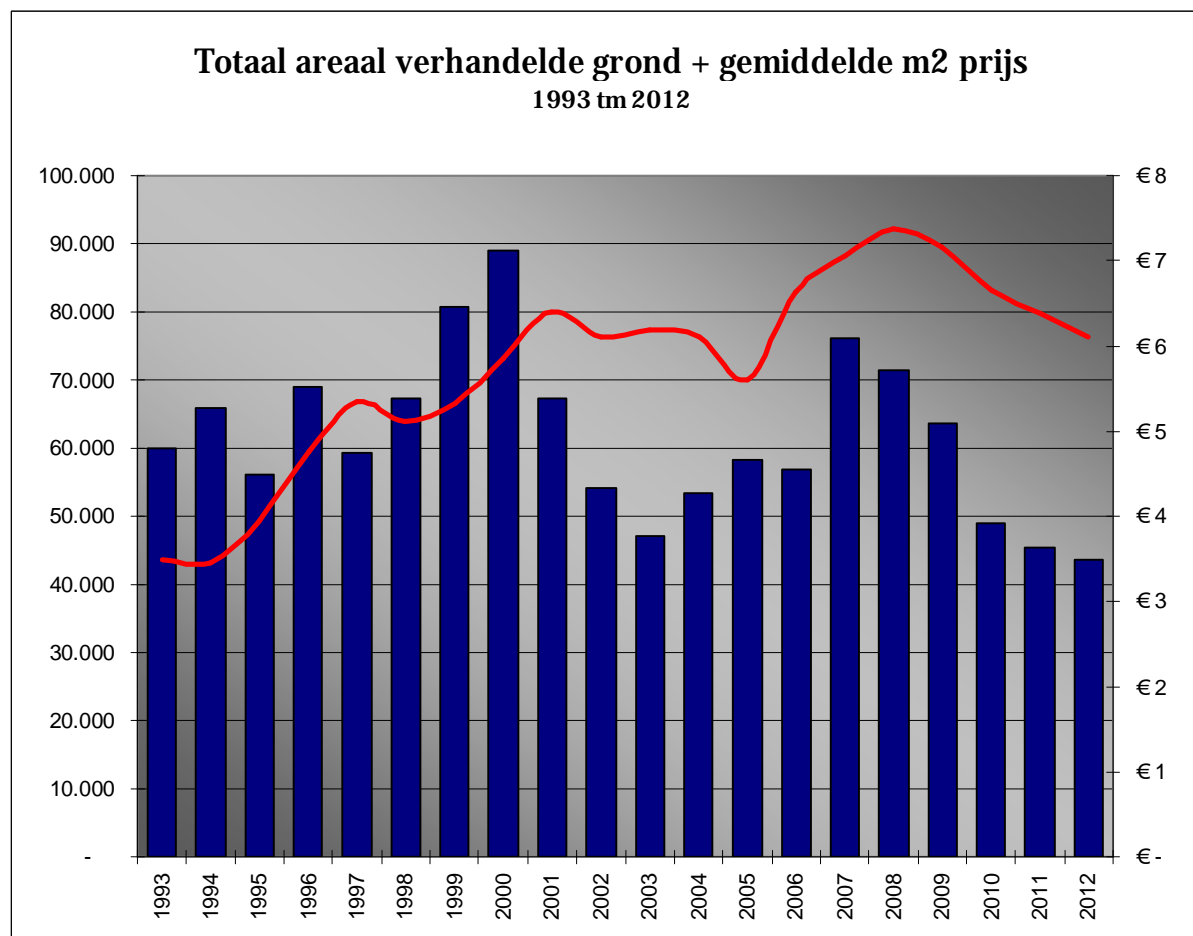
## Kadastrale transacties (2)

### Kentallen: per provincie

Gekocht areaal			Betaalde koopsom			
	<i>totaal</i>	<i>aandeel</i>			<i>totaal</i>	<i>aandeel</i>
Noord-Brabant	161.895	13%	Noord-Brabant	€	15.316.141.269	16%
Friesland	159.784	13%	Gelderland	€	14.816.536.339	15%
Groningen	135.409	11%	Zuid-Holland	€	14.797.966.334	15%
Gelderland	127.901	10%	Noord-Holland	€	9.360.010.472	10%
Drenthe	117.482	10%	Overijssel	€	7.383.563.926	8%
Zuid-Holland	97.989	8%	Friesland	€	6.113.218.355	6%
Overijssel	94.285	8%	Limburg	€	5.985.893.016	6%
Noord-Holland	89.617	7%	Drenthe	€	5.402.942.413	6%
Zeeland	74.570	6%	Utrecht	€	5.397.440.913	6%
Limburg	73.703	6%	Groningen	€	4.710.777.778	5%
Flevoland	61.569	5%	Flevoland	€	3.445.182.691	4%
Utrecht	39.453	3%	Zeeland	€	3.312.026.754	3%

- Traditionele agrarische provincies kennen meeste grondynamiek
- Randstedelijk gaat relatief meer geld in de grond om

## Grondprijsrend



- Twee hausses (2000 en 2007) en twee 'recessies' op de grondmarkt
- De eerste recessie heeft beperkt prijseffect, de huidige recessie heeft een behoorlijk prijseffect

## Effect van de crisis: dynamiek

### Effect van de crisis op verhandeld areaal

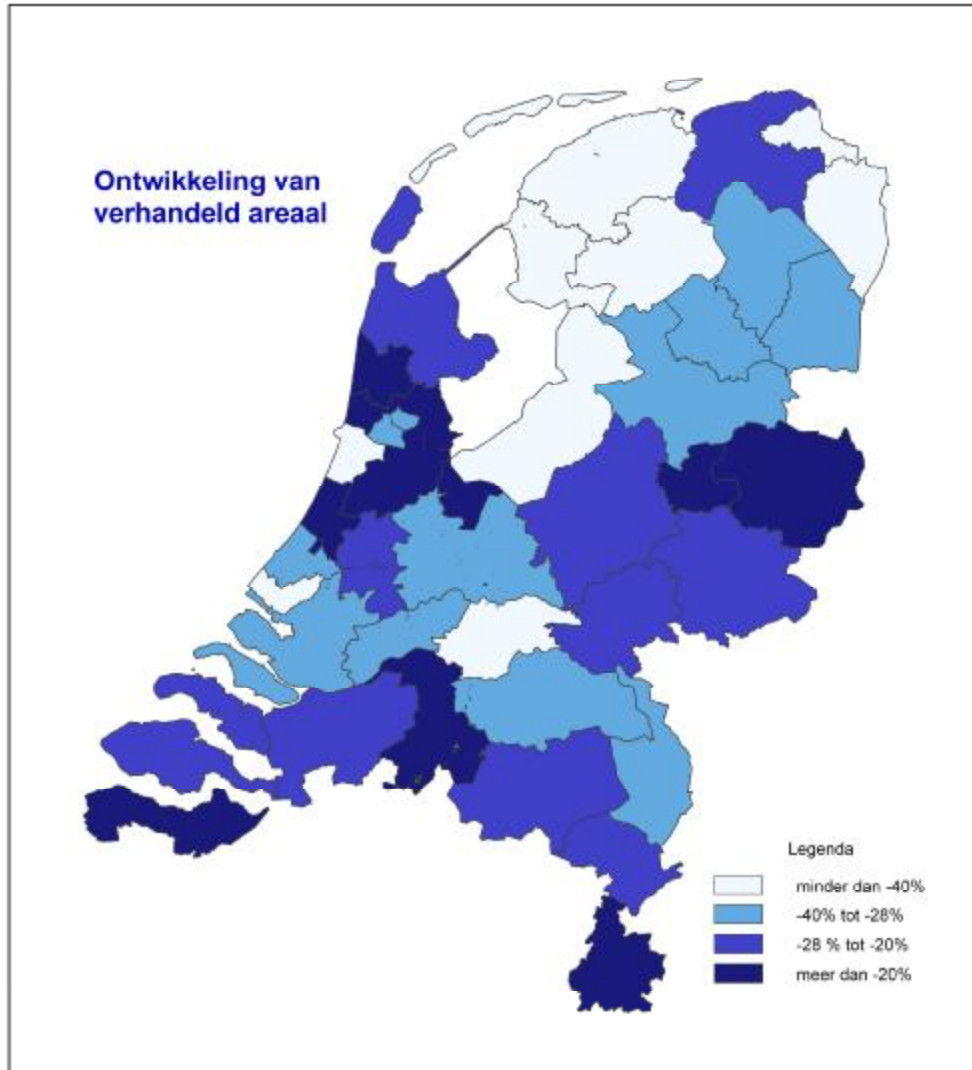
#### *Totaal agrarische transacties*

	2007 tm 2009	2010 tm 2012	Ontwikkeling verhandeld areaal
Nederland	211.132	138.208	-35%
<i>provincie:</i>			
Groningen	21.708	12.618	-42%
Friesland	34.029	13.527	-60%
Drenthe	18.644	12.829	-31%
Overijssel	16.639	12.064	-27%
Flevoland	10.874	6.122	-44%
Gelderland	21.615	15.443	-29%
Utrecht	6.116	3.986	-35%
Noord-Holland	14.732	11.419	-22%
Zuid-Holland	17.267	11.687	-32%
Zeeland	12.226	9.326	-24%
Noord-Brabant	25.135	19.562	-22%
Limburg	12.148	9.626	-21%

- Gemiddeld 35% minder transacties (vgl woningmarkt: -29%)
- Geen duidelijk Randstad/periferie patroon



## Effect van de crisis: dynamiek



- Noord-Nederland, Flevoland en het rivierengebied zijn het meest getroffen

kadaster

## Effect van de crisis: Prijsniveaus

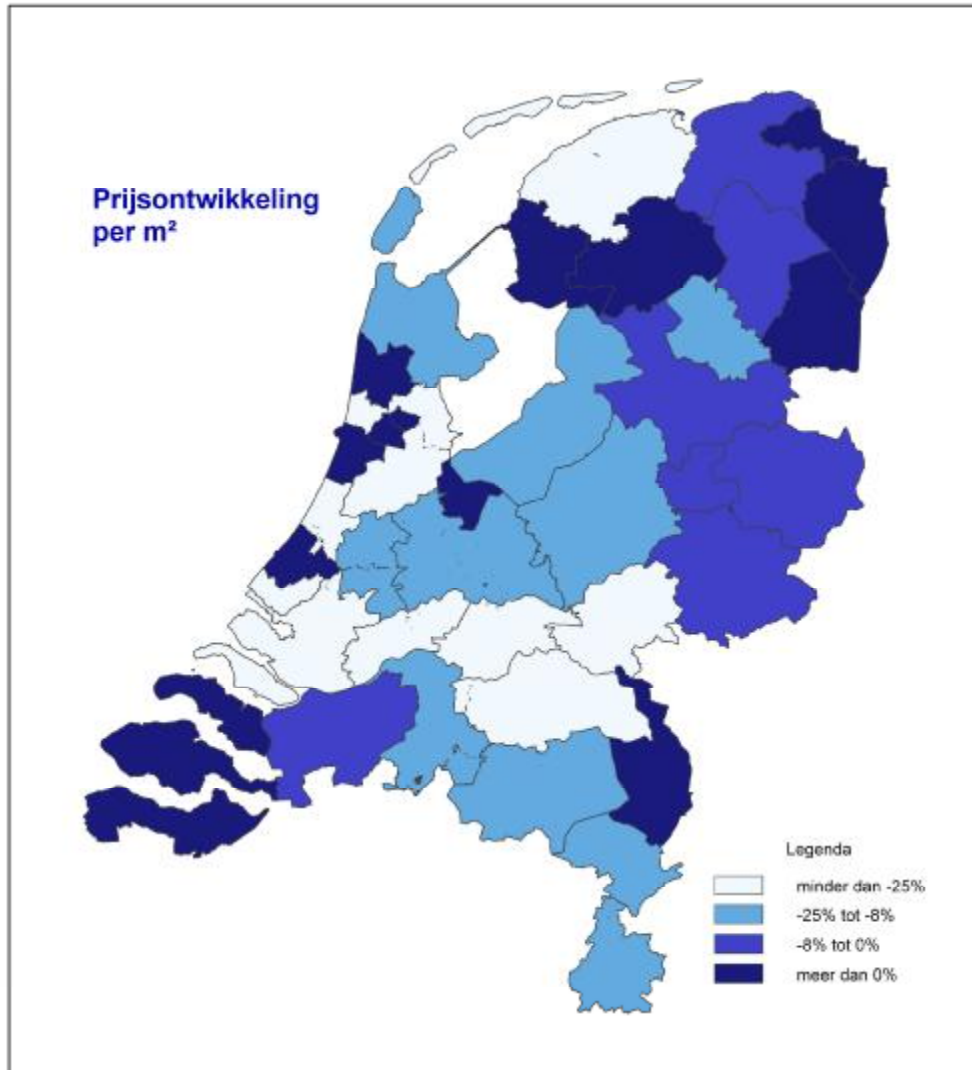
### Effect van de crisis op m2 prijzen

#### Onbebouwde grond

	2007 tm 2009	2010 tm 2012	Ontwikkeling gemiddelde prijs/m2
Nederland	7,20	6,38	-11%
<i>provincie:</i>			
Groningen	4,01	4,32	8%
Friesland	4,36	3,97	-9%
Drenthe	3,90	3,70	-5%
Overijssel	6,43	6,19	-4%
Flevoland	7,99	7,32	-8%
Gelderland	8,41	6,53	-22%
Utrecht	11,61	9,09	-22%
Noord-Holland	9,32	7,51	-19%
Zuid-Holland	12,97	9,24	-29%
Zeeland	4,99	5,43	9%
Noord-Brabant	9,93	8,29	-17%
Limburg	6,47	6,21	-4%

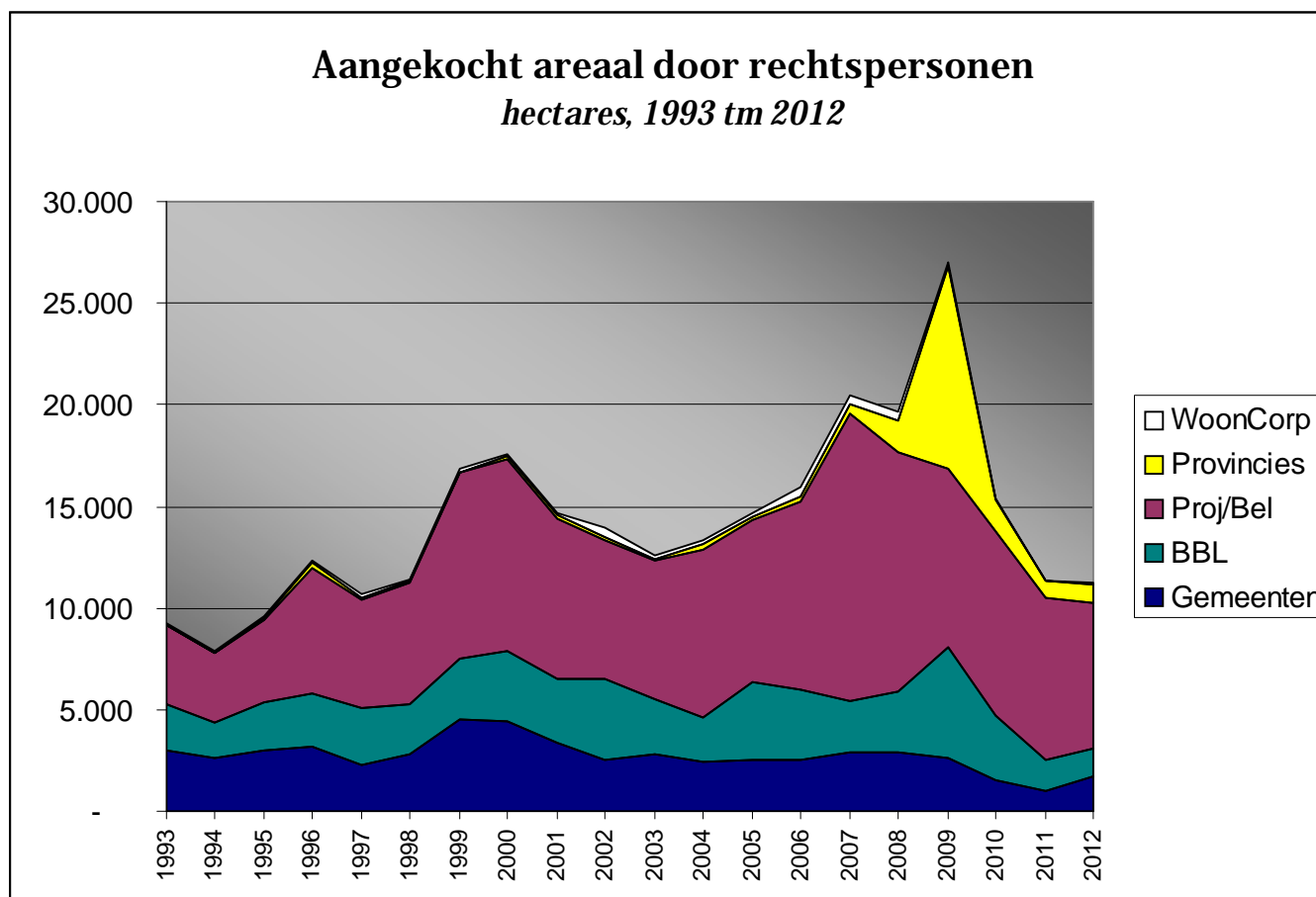
- Gemiddelde prijsdaling 11% (vgl woningmarkt: -8%)
- Zeer evident Randstad-periferie patroon (wellicht ook door samenstelling transacties)

## Effect van de crisis: Prijsniveaus



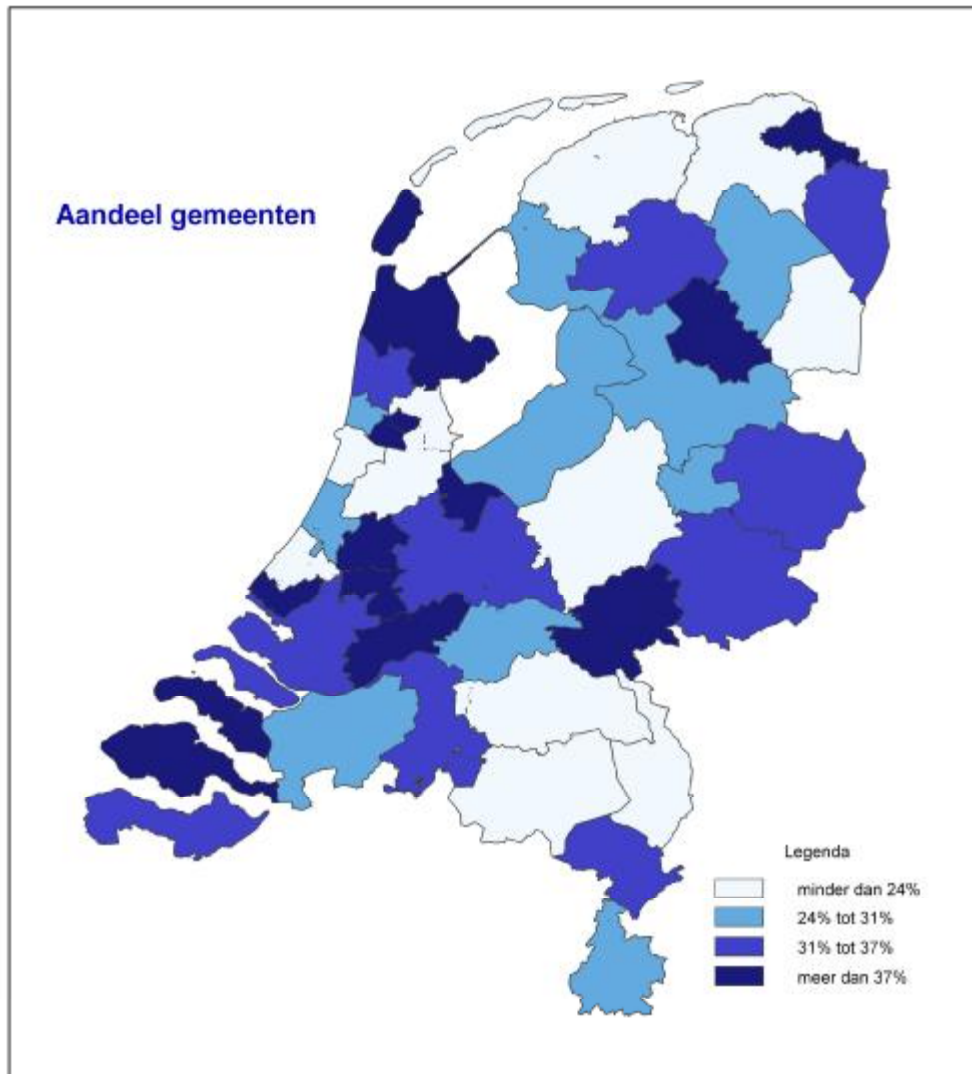
- Noord-Nederland en rest periferie behoudt prijsniveau beter
- Ook hier is het Rivierengebied sterkst getroffen

## Aandeel van de rechtspersonen op de grondmarkt



- Marktpartijen vertrouwen (veroorzaken?) meeste conjunctuur
- Recente jaren ook veel minder aankopen gemeenten en BBL
- Provincies nog steeds marginale rol (maar groeit wel)

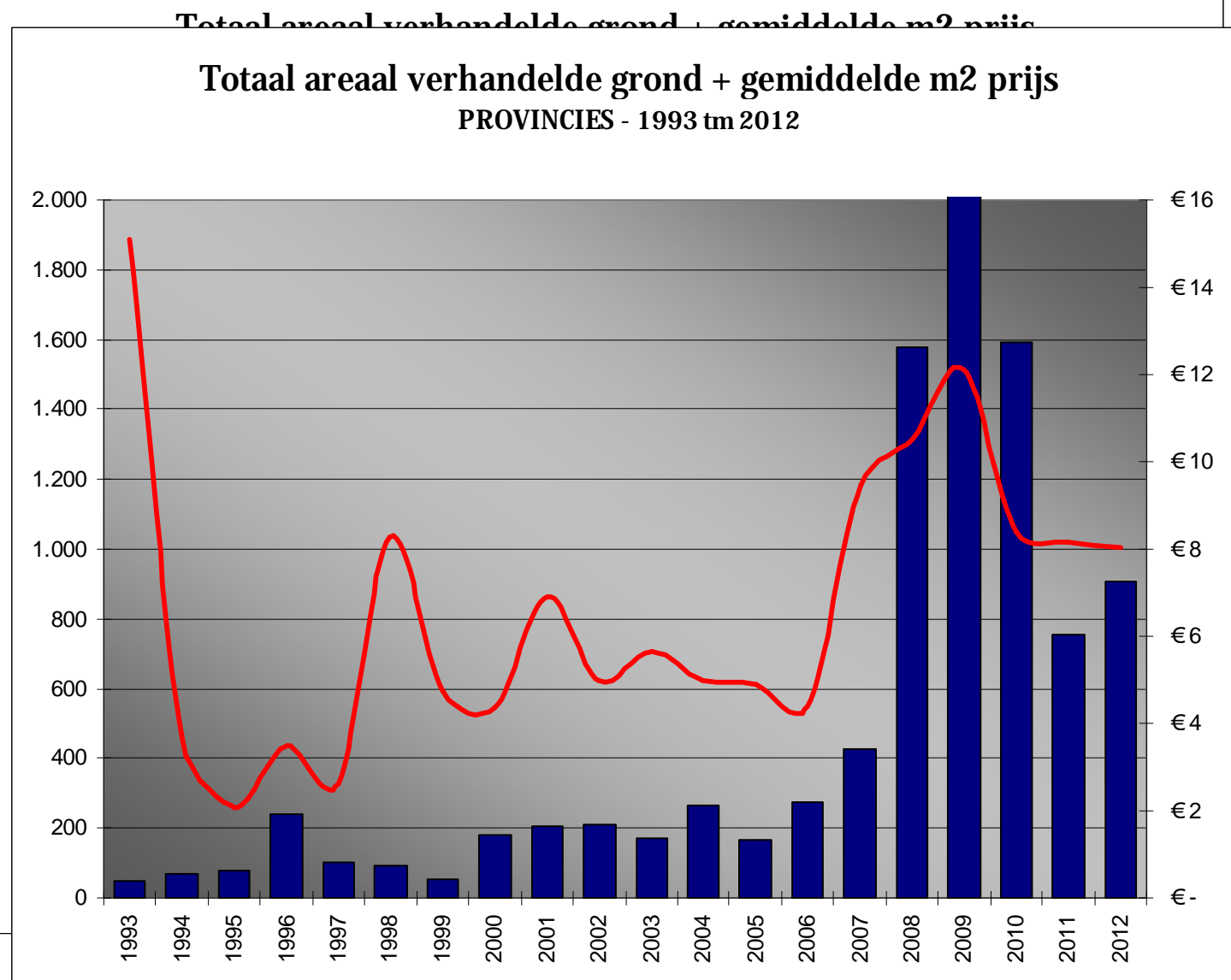
## Aandeel van gemeenten binnen rechtspersonen



- Aandeel verschilt aanzienlijk
- Geen patroon herkenbaar tussen regio's

kadaster

## Dynamiek en prijsontwikkeling per actor-type



## Onderzoek gemeentelijke grondreserves

### § Kadaster onderzocht de grondreserve

- § *Aankopen agrarische grond door gemeenten sinds 1993*
- § *Nog in bezit*
- § *Als geheel perceel onder het zelfde nummer*
- § *Dit is veronderstelde reserve*

### § RHDHV onderzocht de opgave

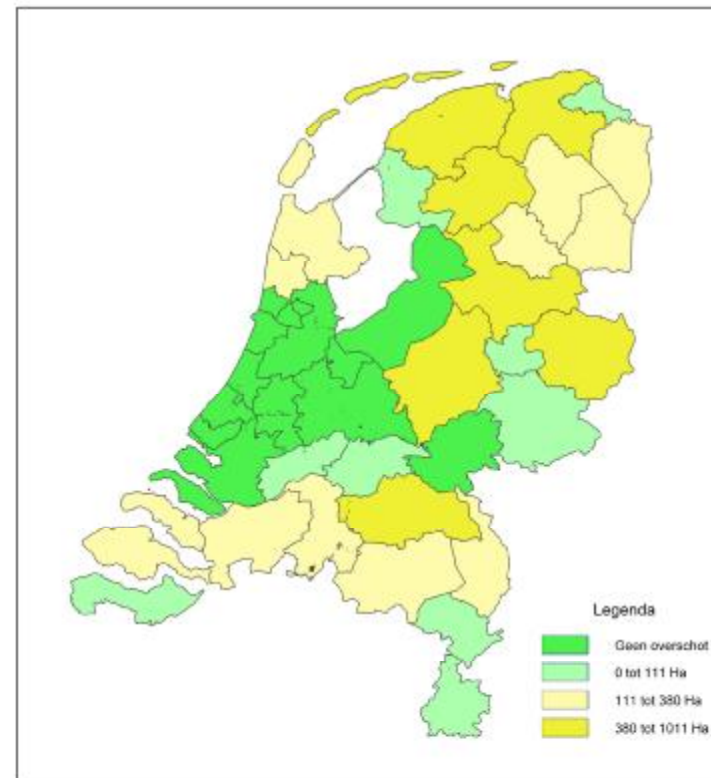
- § *Opgave Wonen en Bedrijventerreinen komende 15 jaar*
- § *Vanuit demografische prognose (Pearl 2011)*
- § *Wonen doorgerekend via kentallen VINEX, NEPROM, CBS*
- § *Bedrijventerreinen doorgerekend nav huidig grondgebruik*

## Grondposities overheden



gekocht  
1993 - nu

**60.000 ha**



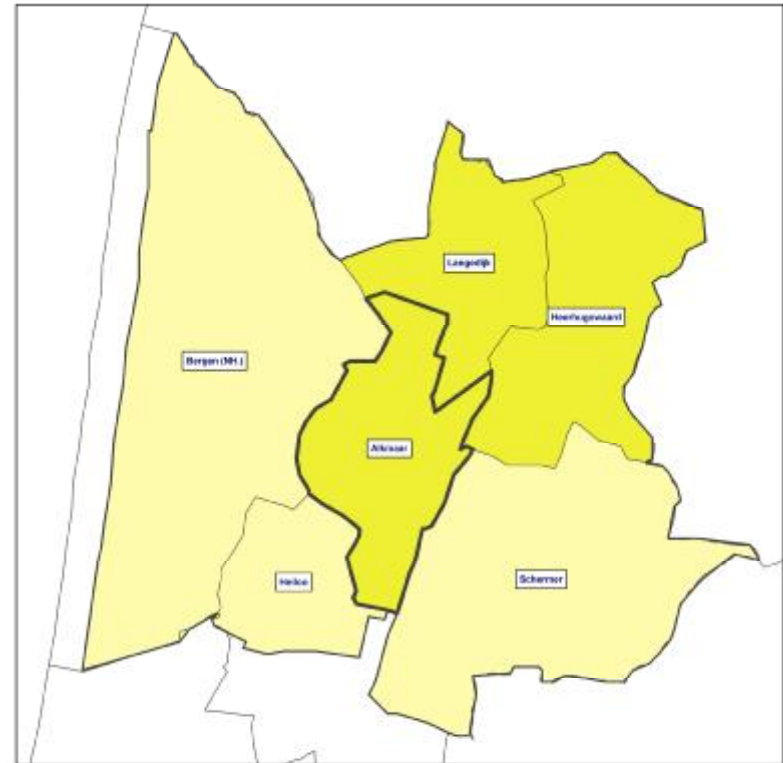
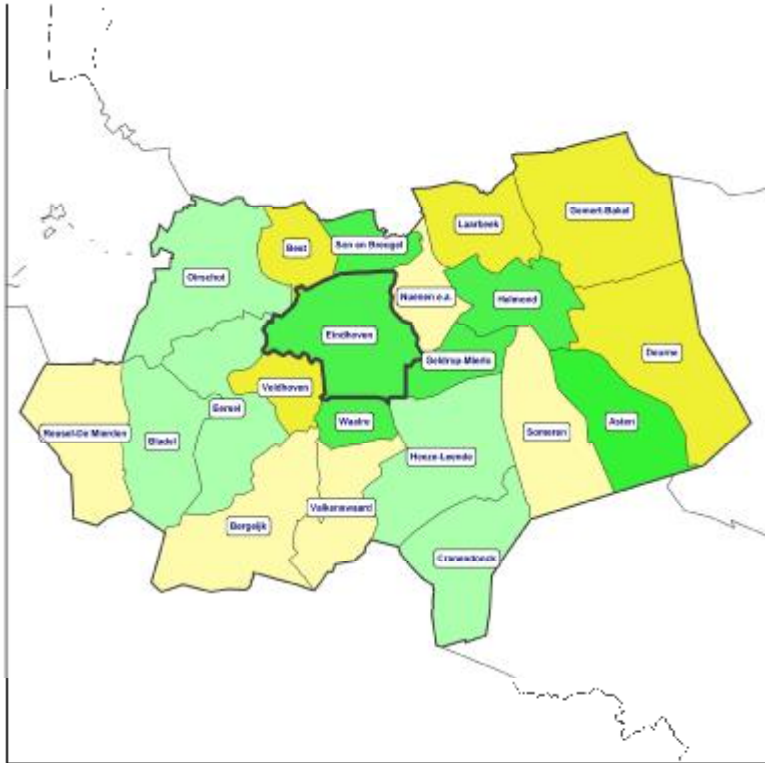
**Deloitte.**

 **Royal  
HaskoningDHV**  
Enhancing Society Together

**kadaster**

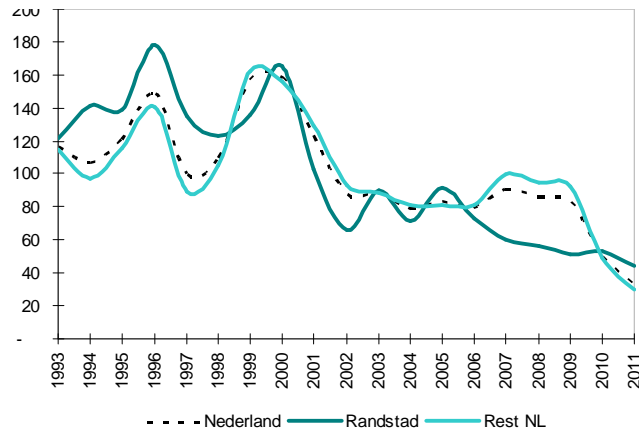


# Regionale samenwerking?

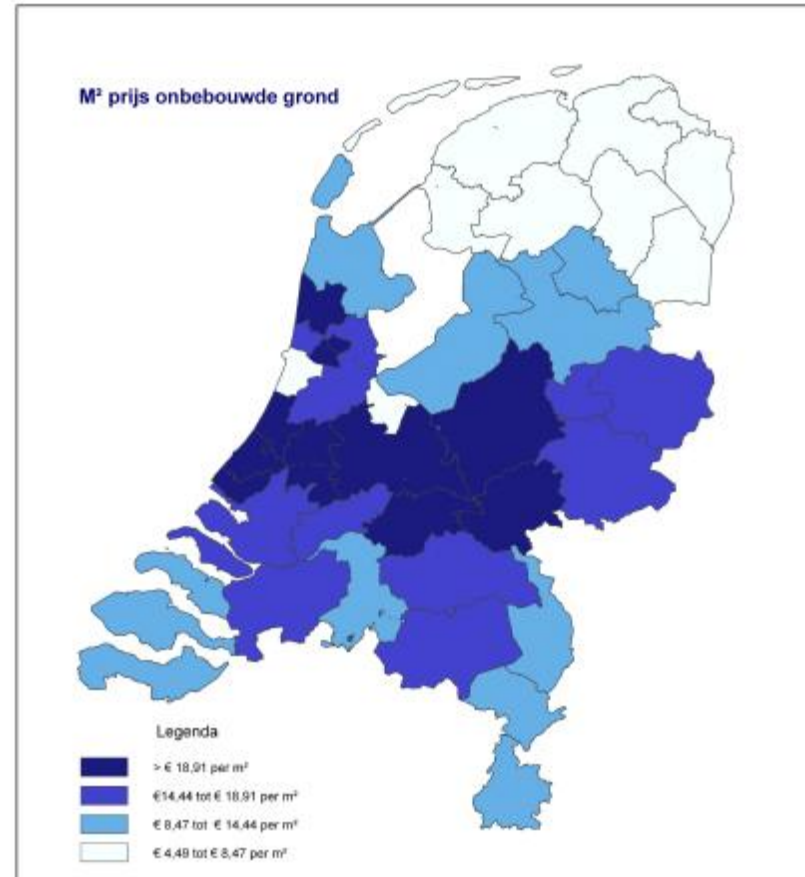
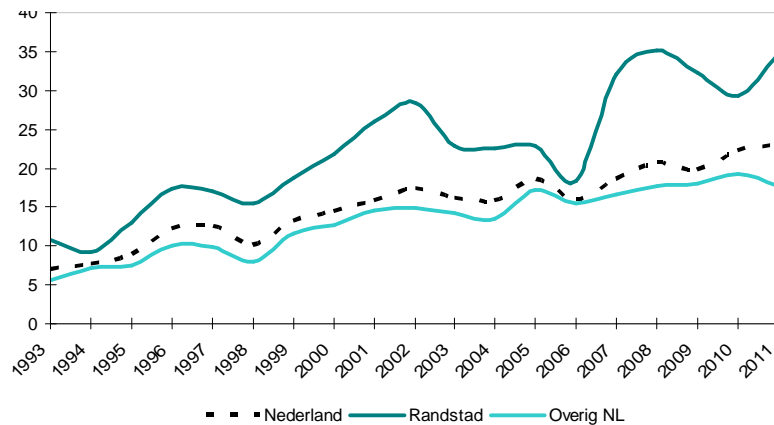


# Grondposities overheden

**Figuur 3: Grondaankopen door gemeenten**  
(index jaarvolume tov gemiddeld)  
Gemeenten hebben vooral in jaren '90 op grote  
schaal grond ingekocht.

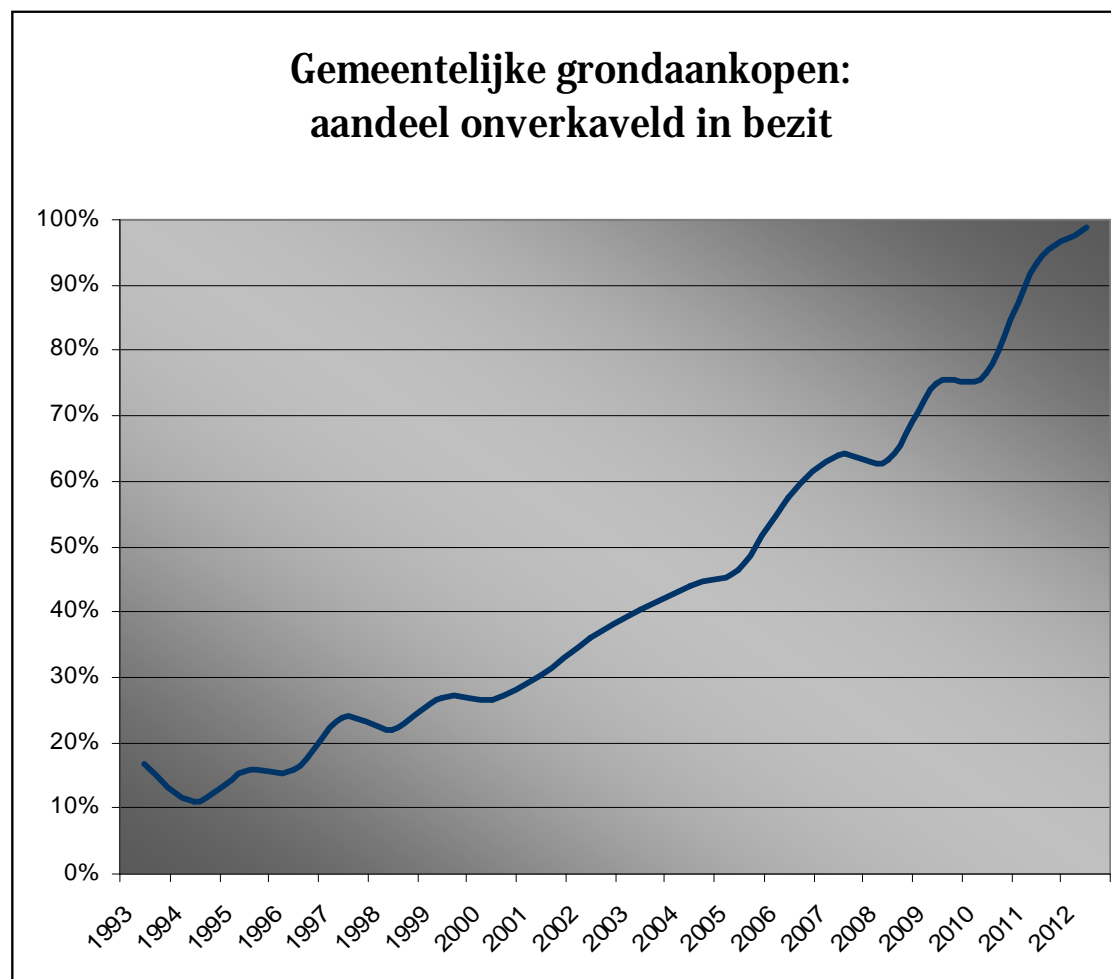


**Figuur 4: Gemiddelde grondprijs**  
(prijsniveau 2012)  
De door gemeenten betaalde m<sup>2</sup>-prijs is sinds 1993  
verdriedubbeld.



*Figuur 5: m<sup>2</sup>-prijzen voor onbebouwde grond,  
betaald door gemeenten in de periode 1993-2012  
(geïndexeerd, prijspeil 2012)*

## Grondposities overheden



## Conclusies gemeentelijke grondreserves

### 1. Gemeenten betaalden veel voor hun grondaankopen

- *M2 prijzen verdriedubbeld (na inflatie correctie)*
- *Vooral in noordelijke Randstad en Veluwe*
- *Maar: probleem grondbedrijven zit in de boekwaarde*

### 2. Gemeenten hebben per saldo een fors grondoverschot

- *Landelijk ca 10.000 hectare overschot*
- *Voor een groot deel is de buffer de jaren '90 opgebouwd*
  - *Vooral buiten de Randstad*
  - *Juist hier bleven gemeenten kopen tijdens de crisis*
  - *Dit saldo houdt nog geen rekening met private bouwgronden*



## *Prikkelende stellingen*

Bedankt!

