

Versplintering van gronden in gebiedsontwikkelingen, een gemeentelijk of maatschappelijk probleem?

Door Kristian van de Laar

Inleiding

Om maar met de deur in huis te vallen, beiden!

Bij zeker 47 gemeenten¹ in Nederland zijn gronden in of nabij een gebiedsontwikkeling kadastraal opgesplitst in vele kleine eigendommen. Ook komt het voor dat percelen zijn opgesplitst in kleinere delen met eigenaren die elk een aandeel van het eigendom van een perceel bezitten. Uit de gedeponeerde aktes blijkt dat deze eigenaren een investering hebben gedaan waarvan de aankoopprijs boven de toen veronderstelde waarde uitkomt. De investeringen zouden bij de ontwikkeling van het gebied (bestemmingswijziging) kunnen worden terugverdiend. De hoge aankoopprijs kan ook juist een reden zijn dat het gebied niet tot ontwikkeling komt en de eigenaren blijven zitten met onverkoopbare grond.

Op het moment van ontwikkeling moet de gemeente rekening houden met een groot aantal eigenaren. Bij een aantal locaties is er zelfs sprake van meer dan 350 eigenaren (zie figuren 1, 2, 3 en 4). Dit kan belemmerend werken bij de ontwikkeling. Zo kan het noodzakelijk zijn een exploitatieplan op te stellen. De gemeente kan deze versplintering of doorverkoop tegengaan door een voorkeursrecht (Wvg) te vestigen. Onteigening van de gronden is voor de gemeente ook een keuzemogelijkheid. Vanwege de vele eigenaren leidt dat tot hoge kosten en mogelijk vele procedures. In dit artikel wordt ingegaan op de gevolgen voor een gebiedsontwikkeling door deze versplintering van gronden.

Versplintering van gronden

We zien legio bedrijven² die gronden aan particulieren aanbieden met potentie tot waardeinstijging. Wij zullen deze verkopende bedrijven hierna “bedrijf of bedrijven” noemen.

Deze bedrijven kopen landbouwgronden op waarvan zij denken dat deze gronden mogelijk in de toekomst (soms wel 20 jaar) een bestemmingsplanwijziging kunnen ondergaan. Na de aankoop door de bedrijven worden de aangekochte percelen kadastraal opgesplitst in kleine percelen. Het gaat dan bijvoorbeeld om percelen van 100 m², 250 m² of 1.000 m². Na de splitsing worden de percelen verkocht als “warme” gronden aan particuliere beleggers. Deze verkoop aan particuliere beleggers vindt plaats tegen minimaal 2,5 maal de door de bedrijven betaalde prijs. De hogere prijs heeft te maken met onder meer gemaakte kosten³ en een opslag voor de strategische ligging.

¹ Aantal is gebaseerd op onderzoek op internet, de websites van de bedrijven en jurisprudentie.

² Onder meer (niet uitputtend) www.aktuavastgoed.nl, www.armaprojecten.nl, www.geovastgoed.nl, www.gvsn.nl, www.groza.nl, www.m2beleggen.nl, www.grondontwikkelingnederland.nl, www.grondvestnederland.nl, www.nmpro.nl, www.nubomakelaars.nl, www.rdwvastgoed.nl, www.robosrealisatie.nl, www.tk-vastgoed.nl, www.vastgoedinvesteringen.nl, www.vgivastgoed.nl, www.rnvastgoed.nl.

³ Het gaat dan om verwervingskosten (rentmeesters, makelaars, research, afkoop rechten van derden), notariskosten, kadasterkosten, bodemonderzoek en kosten voor de organisatie zelf (personeel, huur, verkoopkosten) en eventuele kosten voor de inzet van verkoopkantoren.



Figuur 1: Een versplintering van gronden in de gemeente Terneuzen

Een bestemmingsplanwijziging heeft een meerwaarde van de gronden tot gevolg waardoor particulieren ook kunnen profiteren van een waardestijging van de gronden. De betreffende bedrijven stellen dat het voorheen met name banken, overheden, gemeenten, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties waren, die in staat waren om gronden te kopen en te profiteren van waardestijgingen. Het versplinteren van gronden stelt ook particulieren met een minder gevulde portemonnee in staat om winst te maken indien de gronden een bestemmingswijziging ondergaan. In het geval dat de bestemming niet zou wijzigingen wordt in voorkomende gevallen gesteld dat met geduld, de gronden sowieso meer waard worden omdat agrarische gronden ook een autonome waardestijging hebben⁴. Stijgingspercentages van 6% tot 12% per jaar worden genoemd. Ondanks dat de bedrijven tegen de “agrarische plus” waarde aankopen, zij daarboven kosten rekenen en een winstospag toepassen, wordt door sommige bedrijven gesteld dat na verloop van tijd de gronden, ook zonder bestemmingswijziging, tegen een meerwaarde verkocht kunnen worden. Dat zou na een jaar of 6 tot 7 al mogelijk moeten zijn⁵. Hoewel agrarische gronden de afgelopen jaren in prijs zijn gestegen is het, gezien de hoogte van de in rekening gebrachte kosten en winstospag, de vraag of de autonome waardeontwikkeling van landbouwgronden voor een particuliere belegger tot rendement kan leiden.

In de periode van 2003 tot en met 2016 is de gemiddelde agrarische grondprijs weliswaar verdubbeld, de vraag is alleen of deze tendens zich voortzet. De Rabobank⁶ geeft aan dat niet te verwachten. De Rabobank verwacht eerder een daling in de prijs voor landbouwgrond de komende jaren. Momenteel ligt de prijs van akkerbouwland iets boven die van grasland; deze prijsverschillen zullen toenemen in het voordeel van grond van hoge kwaliteit. Kwalitatief goede akkerbouwgrond zal zijn waarde behouden, is de verwachting van de Rabobank. Omtrent de juistheid van de stelling, dat ook zonder bestemmingswijziging de autonome waardeontwikkeling tot gevolg heeft dat rendement gehaald kan worden, is echter niet die

⁴ Zie bijvoorbeeld bij “FAQ” op de websites van www.gvsn.nl en www.rdwvastgoed.nl

⁵ Zie uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 30-11-2016, AR2017/661 bij “verificatiegesprek 7 maart 2014 met de directeur van Groza”.

⁶ Publicatie “de Grondmarkt in beweging”, juni 2016.

waardeontwikkeling van belang maar hetgeen een particuliere belegger per vierkante meter heeft betaald⁷.

De volgende vraag is of de verwachte bestemmingswijziging zich überhaupt wel zal voordoen? De bedrijven baseren zich op openbare stukken van gemeenten en provincies, zoals structuurvisies. Op basis van dergelijke informatie (bijvoorbeeld de aanwijzing als zoekgebied) wordt gesteld dat de gronden potentieel zijn voor een bestemmingswijziging. Een garantie kan echter nooit worden gegeven. De informatie die de bedrijven verstrekken is vaag en soms achterhaald⁸. Hoewel geen garanties worden gegeven en ook de risico's worden genoemd, is en blijft het ultieme doel de gronden aan particuliere beleggers te verkopen als gronden met een zeer potentiële kans op een bestemmingswijziging.

Een aantal gemeenten⁹ maar bijvoorbeeld ook de Autoriteit Financiële Markten (AFM)¹⁰ stellen dat, behoudens uitzonderingen, de gronden geen bestemmingswijziging zullen ondergaan. Op het moment dat de mogelijkheid van een bestemmingswijziging op zich reëel of aanwezig is, wordt de bijkomende vraag of de versplintering van de gronden niet zelf het obstakel is om tot een bestemmingswijziging over te gaan.

Werkwijzen van de bedrijven

We zien een tweetal werkwijzen die de bedrijven hanteren. De eerste werkt met een terugkoopregeling en de ander met een winstregeling. Bij deze laatste geldt ook een terugkoopregeling als de particulier de grond, na de bestemmingswijziging, wenst te verkopen.

Werkwijze: terugkoopregeling

Na de aankoop hebben de particulieren in beginsel de vrije beschikking over de gronden. Ze mogen de gronden ook verkopen indien ze dat wensen. Hierbij geldt wel de restrictie dat indien de gronden een bestemmingsplanwijziging hebben ondergaan, de gronden verplicht moeten worden aangeboden aan de bedrijven of aan een door het bedrijf aan te wijzen derde/optant. Deze laatste zal dan de gronden gaan ontwikkelen. Op basis van een taxatie worden de gronden teruggekocht dan wel rechtstreeks aan een derde partij (optant) verkocht.

⁷ Een voorbeeld: Een particuliere belegger heeft € 20,- per m² betaald. Dit betekent dat voor een hectare in het gebied in totaal € 200.000,- is betaald. De belegger heeft dan rendement als de prijs per hectare boven de € 200.000,- komt. Uitgaande van een prijs van € 85.000,- per hectare landbouwgrond en een autonome waardeverhoging van 6%, dan duurt het 15 jaar voordat de hectareprijs boven de € 200.000 uitkomt. Met een door de particuliere belegger betaalde prijs van € 50,- per m², duurt het zelfs meer dan 30 jaar voordat sprake is van rendement op basis van een autonome waardeverhoging. Wordt gerekend met 10% dan duurt het in het laatste geval nog steeds 19 jaar.

⁸ Een voorbeeld is het in noot 8 genoemde artikel in het Eindhovens Dagblad. Hierin staat dat een bepaald plan in november 2016 is geschrapt, dat op de voorpagina van het ED heeft gestaan, maar dat een paar maanden later de gronden werden aangeprezen als gronden waar binnen een paar jaar bedrijven zouden komen. Een ander voorbeeld is de "Propositie Hippolytushoef". In deze propositie worden gronden aangeboden omdat: "Gezien de verwervingen van de gemeente vermoed kan worden dat aan de zijde van de propositie ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden".

⁹ Niet limitatief maar onder meer de gemeente Edam-Volendam (Zeevang), Berkelland, Roosendaal, Helmond. Zie voorts het artikel in het Eindhovens Dagblad "Weiland in Helmond in 86 stukjes verkocht: Voelt alsof ik er ben ingeluisd" en het artikel in Quote van maart 2014 "Bodemprocedures".

¹⁰ Zie de volgende publicaties van de AFM:

- AFM vraagt aandacht voor investeringen in grond, december 2008.
- Let op bij beleggen in grond, mei 2010.
- Risico's voor consumenten bij belegging in grond, april 2013.
- AFM in Newsroom: pas op bij beleggen in grond, november 2013.
- Veel misstanden bij grond- en teakhoutbeleggingen, april 2014.
- Rapport van de AFM "Toezicht AFM op beleggingsobjecten 2006 tot 2014".

Deze aanbiedingsplicht geldt niet als de nieuwe waarde op basis van de taxatie (met aftrek van kosten voor een bestemmingsplanwijziging), een lagere waarde laat zien dan de oorspronkelijke aankoopprijs. Het is echter niet duidelijk of hierbij ook rekening wordt gehouden met het feit dat de gemeente kosten gaat verhalen en een exploitatiebijdrage voor de betreffende gronden oplegt.

Werkwijze: winstregeling

In een aantal gevallen is er ook een andere werkwijze. Hierbij heeft de particulier de vrije beschikking over de gronden en mag deze verkopen voordat zich een bestemmingswijziging heeft voorgedaan. Indien er sprake is van een bestemmingswijziging dan treedt er een zogenaamde winstdelingsclausule in werking, welke inhoudt dat de particulier een deel van de meerwaarde die door de bestemmingswijziging ontstaat, moet afstaan. Deze meerwaarde moet niet worden afgestaan aan het bedrijf maar aan de eigenaren/eigenaar van het bedrijf. In deze situatie bestaat geen verplichte terugkoop. Bij deze werkwijze mag de particulier de gronden ook zelf ontwikkelen door zich te beroepen op het beginsel van zelfrealisatie. In het geval de particulier de gronden niet zelf gaat ontwikkelen maar de gronden aan een ander wil verkopen, heeft de particulier een aanbiedingsplicht aan het bedrijf (recht op terugkoop) waarvan de gronden zijn gekocht. Als een particulier in dat geval wil verkopen dan moet hij de grond eerst aanbieden aan het bedrijf of een door het bedrijf aan te wijzen derde/optant. In het geval het bedrijf of de optant niet op het aanbod ingaat, dan is de particulier vrij om te verkopen, mits dit gebeurt tegen een prijs die tenminste het bedrag bedraagt als waarvoor de gronden aan het bedrijf of de optant is aangeboden.

Gevolgen voor praktijk van gemeenten en ontwikkelaars

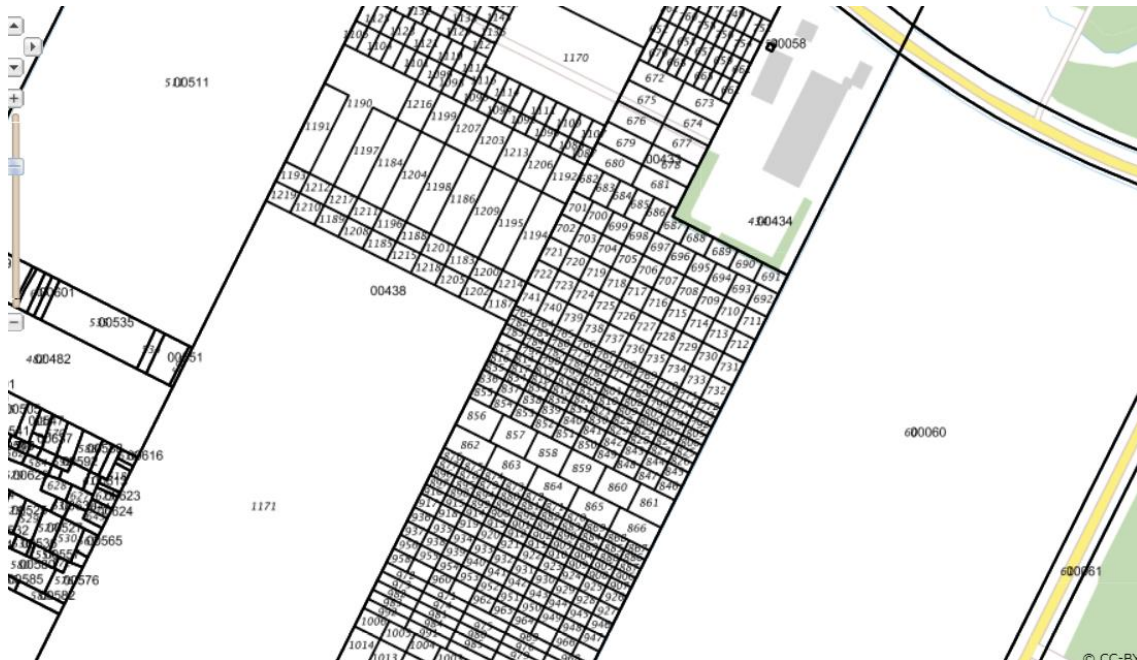
Een dergelijke versplintering kan voor de ontwikkeling van een gebied ongunstig uitpakken. Indien een gemeente een bepaald gebied tot ontwikkeling wil brengen en zij voornemens is een ontwerpbestemmingsplan op te stellen, dan zal de gemeente rekening moeten houden met het feit dat zij kosten zal gaan maken en dat de Wet ruimtelijke ordening een gemeente verplicht deze kosten te verhalen. Als de gemeente haar kostenverhaal niet op voorhand heeft verzekerd dient zij een exploitatieplan op te stellen.

Een manier om het kostenverhaal op voorhand te verzekeren is door het sluiten van overeenkomsten met grondeigenaren. Als gekeken wordt naar de in dit artikel opgenomen figuren dan zal de gemeente zich geconfronteerd zien met een veelvoud aan juridische eigenaren. Het is aannemelijk dat het vooraf verzekeren van het kostenverhaal, door het sluiten van overeenkomsten, in dergelijke gevallen voor gemeenten een tijdrovende en kostbare zaak zal zijn, temeer de betreffende particuliere eigenaren in heel Nederland woonachtig kunnen zijn.

Gelet op de aanbiedingsplicht van de particuliere eigenaren aan het bedrijf, zou een optie kunnen zijn dat de gemeente afspraken maakt met degene aan wie de gronden teruggeleverd moeten worden. Het is echter maar de vraag of dit een reële optie is nu het voor kan komen dat de "aangebiedingsplicht vervalt" indien de gronden geen meerwaarde laten zien, er geen gebruik wordt gemaakt van het recht op terugkoop of een eigenaar niet wenst over te gaan tot verkoop of deze zelf wenst te gaan realiseren. In dergelijke gevallen heeft de gemeente dus sowieso te maken met de vele individuele eigenaren van de gronden.

Bovendien geldt dat de gemeente ten tijde van het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan, een ultieme beslissing moet nemen ten aanzien van het kostenverhaal en wanneer de aanbiedingsplicht/voorkeursrecht van het bedrijf nog niet van toepassing is. De gemeente zal op dat moment moeten bepalen of het kostenverhaal met de juridische eigenaren is verzekerd. Het spreekt voor zich dat de gemeente als enige reële optie heeft een exploitatieplan vast te stellen. Dit is op zich al een uitdaging vanwege de kadastrale recherche, de taxatie van de inbrengwaarde, het aanschrijven van de eigenaren bij de vaststelling van het exploitatieplan, het inschrijven van het exploitatieplan als beperking, etc.

In de daadwerkelijke uitvoering van een gebiedsontwikkeling kan een dergelijke versplintering ook de nodige problemen met zich meebrengen. Als de bedrijven de gronden gaan versplinteren, dan wordt daarbij geen rekening gehouden met denkbare scenario's voor een stedenbouwkundige invulling. De omvang van de versplinterde percelen is in de meeste gevallen zodanig dat een beroep op zelfrealisatie in het gros van de gevallen niet aan de orde kan zijn omdat de particuliere eigenaren niet zelfstandig in staat zullen zijn om de gronden te ontwikkelen.



Figuur 2: Versplintering van gronden in de gemeente Almere, Overgooi.

Hoewel de gronden in beginsel moeten worden terug verkocht aan de bedrijven kan het ook voorkomen dat de aanbiedingsplicht of het voorkeursrecht vervalt. Uit de in het Kadaster gedeponeerde akten blijkt namelijk dat het bedrijf of een door het bedrijf aan te wijzen derde/optant, geen aanbieding hoeft te doen in het geval uit een taxatie zou blijken dat de aankoopprijs lager is dan de oorspronkelijke verkoopprijs. In deze akten staat ook dat bij de prijs die de particuliere belegger ontvangt rekening wordt gehouden met eventuele kosten zoals voor een bestemmingswijziging of het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Daarbij is niet duidelijk wat daarmee wordt bedoeld en of daarbij ook rekening wordt gehouden met de exploitatiebijdrage die de gemeente zal opleggen. Afhankelijk van de hoogte van de taxatiewaarde en de hoogte van de te betalen exploitatiebijdrage, is de kans reëel dat uiteindelijk de taxatiewaarde onder de oorspronkelijke aankoopprijs zal liggen¹¹. In dat geval is er geen terugverkoop en zal de gemeente zich blijvend geconfronteerd zien met een versplinterd gebied.

¹¹ Een voorbeeld: In de gemeente Zavelterveld heeft een van de bedrijven gronden aangekocht. In 2009 is een keuze gemaakt voor de realisatie van een kleinschalig bedrijventerrein van circa 10 ha. Een deel van de versplinterde gronden is gelegen in dit te ontwikkelen deel, het overgrote deel is echter ten zuiden daarvan gelegen. Uit de beschikbare informatie valt niet te halen dat deze gronden voor verdere ontwikkeling in aanmerking komen. De gemeente hanteert een maximale uitgifteprijs van € 81,- per m² voor bedrijventerreinen. In deze uitgifteprijs is al rekening gehouden met de kosten voor de aanleg van voorzieningen etc. Uitgaande van de uitgifteprijs van de gemeente en een uitgiftepercentage van 70% dan zijn de totale opbrengsten van het gebied € 5.670.000,- De gemeente moet echter ook kosten maken voor de aanleg van wegen, groen etc. Stel dat deze kosten circa € 30,- per m² bedragen (exclusief de aankoop van openbare ruimte en kosten voor bovenwijken), dan resteert als complexwaarde voor deze gronden een bedrag van circa € 38,- per m². Deze complexwaarde staat in schril contrast met de daadwerkelijk door de particuliere beleggers betaalde prijs van € 59,50 per m². Als de particuliere belegger rendement wil hebben dan dient de uitgifteprijs minimaal € 103 te zijn. Houden we voorts rekening met de aankoop van de openbare ruimte tegen de door een particuliere belegger betaalde prijs dan moet de uitgifteprijs al bijna € 130,- per m² bedragen.

Een gemeente kan derhalve genoodzaakt worden om de gronden te moeten onteigenen. Onteigenen van de gronden is geen gemakkelijke opgave. De gemeente zal immers de gronden in eerste instantie moeten trachten minnelijk te verwerven. Dit betekent het voeren van gespreken, het doen van biedingen, het bijhouden van logboeken en dit alles met een zeer groot aantal eigenaren die verspreid door Nederland wonen. Indien al de conclusie is dat de gemeente er minnelijk niet gaat uitkomen en een Koninklijk Besluit tot onteigening wordt verkregen, dan zal zij een groot aantal gerechtelijke procedures moeten gaan voeren. Dit kost de nodige tijd maar zal ook de nodige inzet van deskundigen vragen. De procedurekosten van al deze onteigeningen dienen als plankosten in het exploitatieplan te worden opgenomen. De verhaalbare plankosten kunnen zodanig hoog worden dat in het exploitatieplan sprake kan zijn van macroaftopping. Mogelijk dat een dergelijk probleem zich niet zal voordoen als de private eigenaren als collectief een beroep kunnen doen op het beginsel van zelfrealisatie, althans daar waar het gaat om uitgeefbare gronden.

De versplintering heeft mogelijk ook invloed op de verwervingskosten van de gronden. De vele verkopen maken dat er vele transacties zullen zijn in een gebied en dat de werkelijke waarde (conform de onteigeningswet) wel eens beduidend hoger kan zijn dan een residuele waarde. Het is aan de onteigeningsdeskundigen om dan een waarde te bepalen. De uitkomst van het oordeel zal altijd negatief zijn voor een van de partijen. Een eigenaar kan geconfronteerd worden met een veel lagere waarde dan de aanschafwaarde of de gemeente kan geconfronteerd worden met een te hoge verwervingsprijs. Het is dus zaak dat de gemeente voorafgaand een goede inschatting maakt van de uiteindelijke verwervingsprijs. Immers het lijkt aannemelijk dat een gemeente zich niet geconfronteerd wil zien met een verwervingsprijs die zodanig hoog is dat de gehele ontwikkeling niet meer rendabel is te maken. Een vergelijkbaar probleem kan zich voordoen als de gronden zijn verkocht aan een ontwikkelaar en deze de gronden voor de openbare ruimte aan de gemeente moet verkopen. Afhankelijk van de taxatie van de inbrengwaarden in het exploitatieplan kan het probleem zich voordoen dat een ontwikkelaar een lagere prijs krijgt dan waarvoor de gronden zijn aangekocht. En wat te denken van de particulieren. In het geval de uiteindelijk door de rechter bepaalde schadeloosstelling lager is dan de door deze particulieren betaalde aankoopprijs, dan zullen zij verlies hebben geleden op hun investering.

Het is dus denkbaar dat een gemeente, gelet op alle problemen die voortvloeien uit de versnippering, besluit om het gebied niet tot ontwikkeling te brengen¹².

Voorkomen van versplintering

In het voorgaande is al aangegeven dat de bedrijven waarschijnlijk op basis van aanduidingen of zoeklocaties in structuurvisies gronden als potentieel voor een bestemmingswijziging aanmerken. Indien dergelijke locaties niet meer in aanmerking komen, omdat de gemeente een andere locatie voor ogen heeft, dan lijkt het zaak dat de gemeente dit ook zo snel als mogelijk kenbaar maakt om te voorkomen dat gronden alsnog aangekocht worden. Het laten vallen van een locatie in een structuurvisie brengt in ieder geval voor de gemeente geen planschade met zich mee.

Indien een locatie mogelijk wel tot ontwikkeling zal worden gebracht dan is voorkomen vaak beter dan genezen. Gemeenten hebben een instrument in handen om een dergelijke versplintering en de mogelijke negatieve gevolgen daarvan te beperken. Gemeenten kunnen immers gronden aanwijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het is hierbij wel zaak om dit al te doen voordat nieuwe ontwikkelingen kenbaar worden. Zo kan voorkomen worden dat gronden aan partijen worden verkocht die de gronden versplinteren in kleine delen en deze als belegging gaan verkopen

¹² Bij Schiphol hebben veel mensen onder aanvoering van en samen met Milieudefensie een perceel grond gekocht, het tweede "Bulderbos". De gronden kwamen in handen van Milieudefensie, Bulderbos en 358 mede-eigenaren. Deze mede-eigenaren zijn juridisch en kadastraal eigenaar van een-vijfduizendste deel. Onbewust kunnen de kleine particuliere beleggers nu mogelijk hetzelfde effect teweeg brengen ten koste van de eigen portemonnee en de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende gemeenten.

aan particuliere eigenaren, dan wel kan voorkomen worden dat ze aan particuliere eigenaren worden verkocht. Hiermee kan tevens speculatie en te hoge grondprijzen worden voorkomen.

We hebben gezien dat de gemeente Bergen op Zoom ook met een dergelijke versplintering te maken kreeg en op de betreffende gronden, voordat de eigenaar de gronden kon doorverkopen aan particulieren, een voorkeursrecht op de gronden heeft gevestigd. Uit het raadsvoorstel kan worden opgemaakt: "Het eigendom is voor het grootste deel in handen van één besloten vennootschap. Het zuidelijk deel van het plangebied is momenteel versnipperd in circa 370 percelen als gevolg van de verkoop door bovenbedoelde B.V. aan individuele eigenaren. Het noordelijke deel van het plangebied is momenteel nog in eigendom van bedoelde B.V. Dit eigendom is echter onlangs (juni 2017) verkaveld in circa 105 individuele percelen, vermoedelijk met de bedoeling die, net als in het zuidelijke deel is gebeurd, door te verkopen aan particulieren. Door het versnipperde eigendom is het niet duidelijk of de gewenste ontwikkeling tot stand kan worden gebracht. Om te voorkomen dat de ontwikkeling lastiger wordt doordat nog meer gesplitst gaat worden en de gronden in handen komen van nog meer partijen hebben wij, op 10 juli 2017 op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, de gronden voorlopig aangewezen."

Op onderstaande figuren respectievelijk het zuidelijke deel en het noordelijke deel van het plangebied "Ster van de Lepelstraat".



Figuur 3: Versplinterde gronden in het zuidelijke deel van het plangebied "Ster van de Lepelstraat", gemeente Bergen op Zoom.



Figuur 4: Versplinterde gronden in het noordelijke deel van het plangebied "Ster van de Lepelstraat", gemeente Bergen op Zoom.

De gemeente kan de Wvg ook inzetten als de gronden reeds versplinterd en doorverkocht zijn aan de particuliere eigenaren. Hiermee wordt een verdere speculatie tegengegaan. In dat geval kan namelijk worden voorkomen dat de gronden voor nog meer geld worden teruggekocht door de bedrijven. Het is dan wel zaak dat de gemeente daarbij rekening houdt dat er geen verplichting tot aanbieden is en als er weinig aanbiedingen zijn, de gemeente nog steeds te maken heeft met vele eigenaren.

Conclusie

De conclusie is dat de versplintering van potentiële ontwikkellocaties gevolgen kan hebben voor gemeenten en de investeerders in de versplinterde gronden. Door de vele eigenaren kan het zijn dat gebieden niet meer tot ontwikkeling komen. Dit is vooral het gevolg van de hoeveelheid problemen waarmee een gemeente zich geconfronteerd ziet bij een gebied waarin veel eigenaren een beperkte hoeveelheid grond hebben. Het is niet onaannemelijk dat een gemeente een gebiedsontwikkeling niet meer laat doorgaan als zij eenmaal de risico's hebben bepaald die gepaard gaan met een versplinterd eigendom.

Daarbij hangt veel af van het feit of na de bestemmingsplanwijziging de gronden een zodanige meerwaarde hebben ten opzichte van de aankoopprijs, dat de gronden terug moeten gaan naar de oorspronkelijke eigenaar, dan wel een door deze aan te wijze derden. Veel zal dus afhangen van de oorspronkelijke aankoopprijs, de waardevermeerdering en de aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage. Indien dat voor investeerders positief is dan zijn de praktische problemen beperkter dan wanneer dat niet het geval is. Helaas is gezien de relatief hoge aankoopprijs dit in veel gevallen een scenario dat zich pas op lange termijn mogelijk voor kan doen. Op korte termijn zal de versplintering vooral leiden tot een belemmerende factor bij gebiedsontwikkeling.

Tot slot

Bovenaand artikel is mede gebaseerd op eigen onderzoek middels de websites van de bedrijven, artikelen omtrent dergelijke grondverkoop, openbare informatie op de websites van gemeenten en onderzoek in de Kadastrale Registratie alsmede akten die opvraagbaar zijn. Het artikel moet ook worden gezien als een uitnodiging voor gemeenten om met ons dieper in deze problematiek te duiken. Met name om te rekenen of ontwikkelingen nog wel haalbaar zijn en of de door de

particuliere grondeigenaren betaalde grondenprijzen nog wel een meerwaarde kunnen hebben indien er een bestemmingswijziging plaatsvindt. Afhankelijk daarvan zullen we hier in een ander medium of in een volgend kwartaalbericht opnieuw aandacht aan besteden.