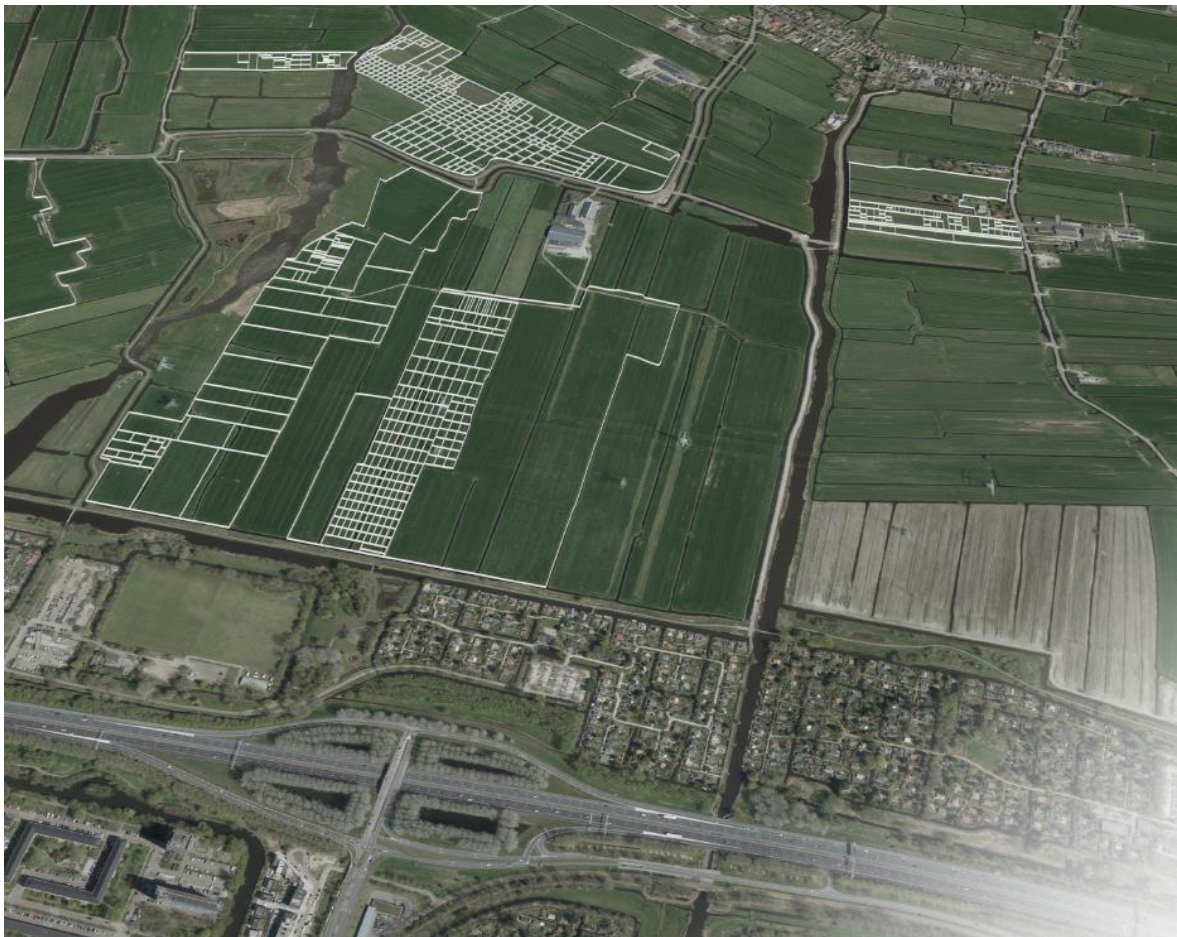


Beleggingspercelen:

Een verkenning van het fenomeen (update 2025)

Eindversie



Colofon

Opdrachtgever(s)	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Auteur(s)	Hans Wisman en Matthieu Zuidema
Datum	25 april 2025
Status	Eindversie

Inhoud

1	Samenvatting en conclusies	4
2	Bijlage I - Trechterschema.....	8
3	Bijlage II – Ruimtelijke spreiding naar gemeente.....	9
4	Bijlage III – Ruimtelijke spreiding	10

Samenvatting en conclusies

In 2023 heeft het Kadaster in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) het Kadaster gevraagd onderzoek te doen naar het fenomeen van de “beleggingspercelen”. Dit is de praktijk waarbij gewoonlijk grote landbouwpercelen worden opgeknipt in kleinere percelen en als belegging worden verhandeld aan particulieren. Het idee is dat het landbouwperceel in de toekomst wordt herbestemd voor woningbouw of een bedrijventerrein, daardoor een waardesprong optreedt en rendement oplevert voor de beleggers. De onderzoeksresultaten zijn op de website van het Kadaster gepubliceerd.¹ Inmiddels zijn we ruim anderhalf jaar verder: BZK heeft daarom aan het Kadaster gevraagd de cijfers te actualiseren.

Ongeveer 26.000 beleggingspercelen in 2025

We tellen nu in totaal ongeveer 26.000 zogenoemde beleggingspercelen tegenover 25.000 ruim anderhalf jaar geleden. Het nieuwe aantal beleggingspercelen is per 1 maart 2025 op exact dezelfde methode vastgesteld als op 1 juli 2023. Per saldo is dus sprake van een toename van 1.000 percelen, maar dit aantal moet nader worden geduimd. In werkelijkheid tellen we namelijk twee keer zoveel nieuwe beleggingspercelen die de vorige keer niet zijn gevonden, maar er zijn ook beleggingspercelen ‘verdwenen’.

Er zijn vier oorzaken waardoor het huidige aantal beleggingspercelen afwijkt van het aantal in 2023:

1. We vinden in 2023 nieuwe landbouwpercelen die eerder niet als beleggingslocatie in beeld waren. De percelen waren niet in beeld omdat er enerzijds daadwerkelijk nieuwe landbouwpercelen zijn opgeknipt in de tussentijd (ongeveer 800 nieuwe beleggingspercelen).
2. Anderzijds waren er in 2023 al bestaande beleggingslocaties, maar die toen niet zijn herkend als beleggingslocatie. Bijvoorbeeld omdat het opknippen van de landbouwpercelen nog maar net was begonnen. Ook hier zijn ongeveer 800 nieuwe beleggingspercelen gevonden, maar die zijn in werkelijkheid veelal niet nieuw.
3. Verder zijn er 400 nieuwe beleggingspercelen ontstaan op landbouwpercelen die in 2023 al wel bekend waren als beleggingslocatie. Het is dus geen nieuwe beleggingslocatie maar het opknippen en de kaververkoop is verder gegaan.
4. Van ongeveer 1.000 beleggingspercelen is geconstateerd dat ze in 2023 onterecht als zodanig zijn gekwalificeerd.

Per saldo is dus sprake van een toename van 1.000 beleggingspercelen ten opzichte van 2023, van 25.000 beleggingspercelen naar 26.000.

Beleggingspercelen op nieuwe en bestaande opgeknipte landbouwpercelen

Uit het onderzoek komt naar voren dat er vergeleken met 2023 nu 54 opgeknipte landbouwpercelen meer zijn. Dit zijn niet allemaal nieuwe beleggingslocaties. Een deel hiervan werd in 2023 ook al gebruikt voor de grondhandel, maar is toen nog niet als zodanig herkend. Bijvoorbeeld omdat het opknippen zich nog in een vroeg stadium bevond. Ook op locaties die in 2023 al wél bekend waren, is het opknippen van landbouwpercelen doorgegaan. Op 65 bestaande beleggingslocaties zijn percelen verder opgeknipt in de achterliggende anderhalf jaar.

¹ <https://www.kadaster.nl/-/beleggingspercelen-de-kansen-en-beperkingen>

Om de genoemde redenen zijn er dus nieuwe beleggingspercelen gevonden in 2025. Dat aantal bedraagt iets minder dan 2.000. Het merendeel (71%) daarvan ligt op een landbouwperceel die in 2023 nog niet in beeld was. De overige 29% van de nieuwe percelen zijn ontstaan op in 2023 al bestaande beleggingslocaties, maar die verder zijn opgeknipt.

Correcties op onderzoek 2023

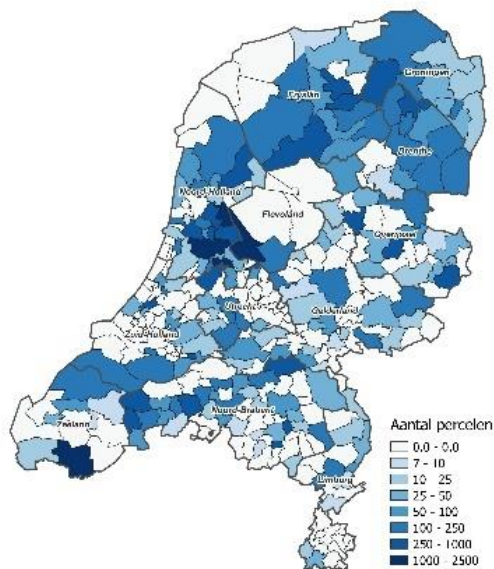
De actualisatie van het onderzoek maakt duidelijk dat een aantal percelen de vorige keer onterecht als beleggingsperceel is gekwalificeerd. Het is in de data niet altijd mogelijk om beleggingspercelen precies te onderscheiden van situaties waar momenteel herverkavelingen plaatsvinden ten behoeve van bijvoorbeeld woningbouw of de aanleg van een vakantiepark. Dat gaat met name om locaties die actueel in ontwikkeling zijn. Van ongeveer 1.000 beleggingspercelen is geconstateerd dat ze onterecht als zodanig zijn gekwalificeerd in 2023.

Deze onzekerheid in het onderzoek is in 2023 geconstateerd en beschreven in de genoemde publicatie. De statistische onderzoeksmethode betekent dat er naar beide kanten een 'fout' wordt gemaakt. We classificeren landbouwpercelen onterecht als beleggingslocatie, maar we missen ook landbouwpercelen die wel degelijk als belegging worden opgeknipt. Dit is inherent aan de onderzoeksmethode. Op basis van steekproeven en gevoeligheidsanalyses is destijds geconcludeerd dat per saldo de schatting van het aantal beleggingspercelen robuust is en een marge kent van hooguit enkele procenten. De uitgevoerde actualisatie geeft nadere onderbouwing voor deze veronderstelling.

Percelen liggen landelijk verspreid met enkele hotspots

Hoewel er regionale concentraties zijn, liggen de beleggingspercelen verspreid over heel Nederland. Ongeveer de helft van alle gemeenten heeft er mee te maken; hier is ten opzichte van 2023 niets in veranderd. Gemeenten die er nog steeds uitspringen zijn Amsterdam, Terneuzen en Almere (navolgende figuur 1). Ten noorden van Amsterdam zien we veel beleggingspercelen in Edam-Volendam, Waterland en Purmerend. In het noorden van Nederland is dat Westerkwartier.

Figuur 1: Kaart beleggingspercelen



Leeuwendeel in particuliere handen

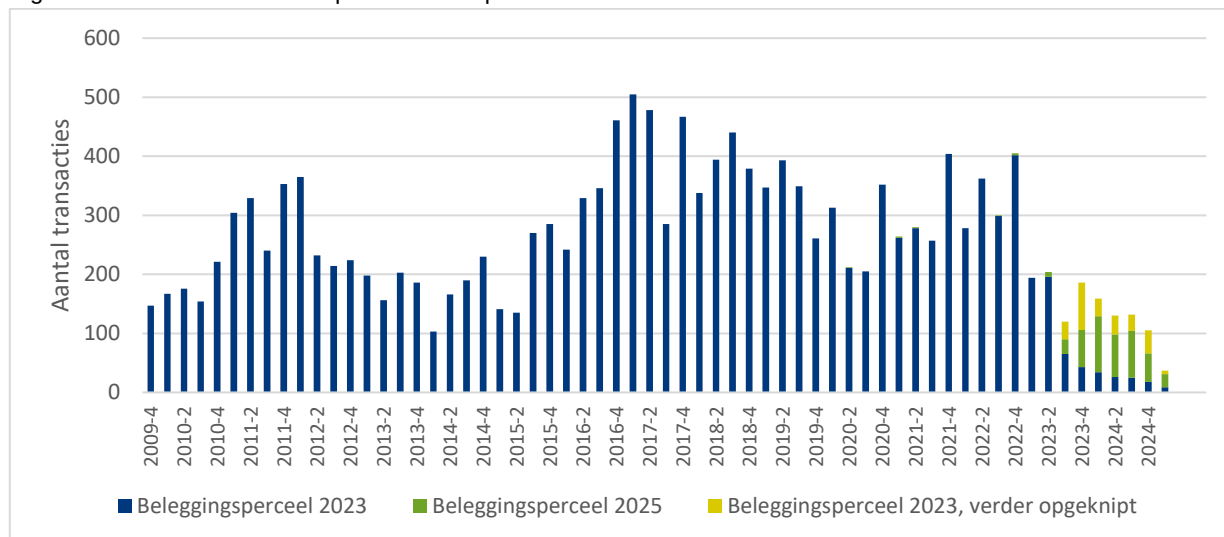
Het gezamenlijke oppervlakte bedraagt iets minder dan 2.000 hectare verspreid over een kleine 700 locaties in Nederland. Er is in oppervlakte sprake van een marginale toename (2,7%, ongeveer 50 hectare) ten opzichte van 2023. Bijna 80% van de percelen is in handen van een particulier, in totaal gaat om ongeveer 7.500 particuliere eigenaren. Precies tweederde van de particuliere eigenaren heeft één beleggingsperceel. De overige eigenaren hebben dan vaak 2 of 3 percelen, omvangrijkere portefeuilles komen veel minder vaak voor.

Per kwartaal worden ongeveer 100 tot 200 nieuwe percelen verkocht

De meeste *nieuwe* percelen (57%) zijn in de afgelopen jaren verkocht. In ruim 70% van de gevallen gaat het om een verkoop aan een particulier.

Conform verwachting zijn de percelen hoofdzakelijk tussen 2023-Q3 en 2025-Q1 verkocht, de periode na het eerste onderzoek. Per kwartaal gaat het in die periode om zo'n 150 transacties. Daar zitten dan ook nog transacties tussen op landbouwpercelen die voor 2023-Q1 zijn opgeknipt, zie ook navolgende figuur 2.

Figuur 2: Transacties met een particuliere koper

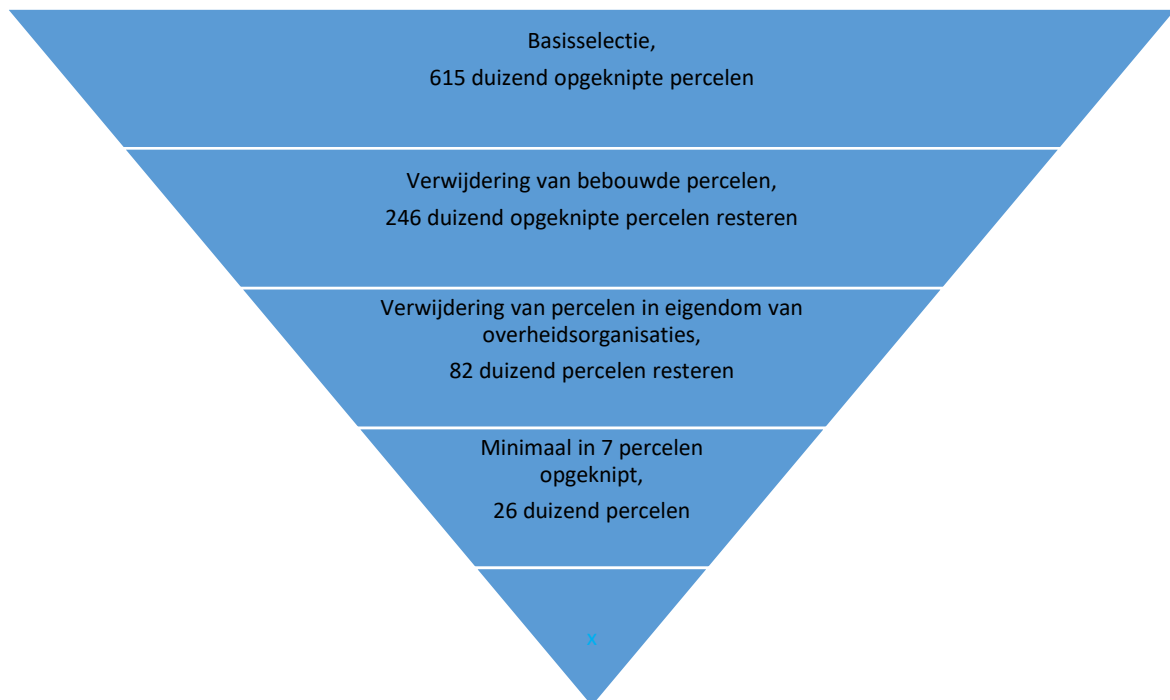


Tot slot

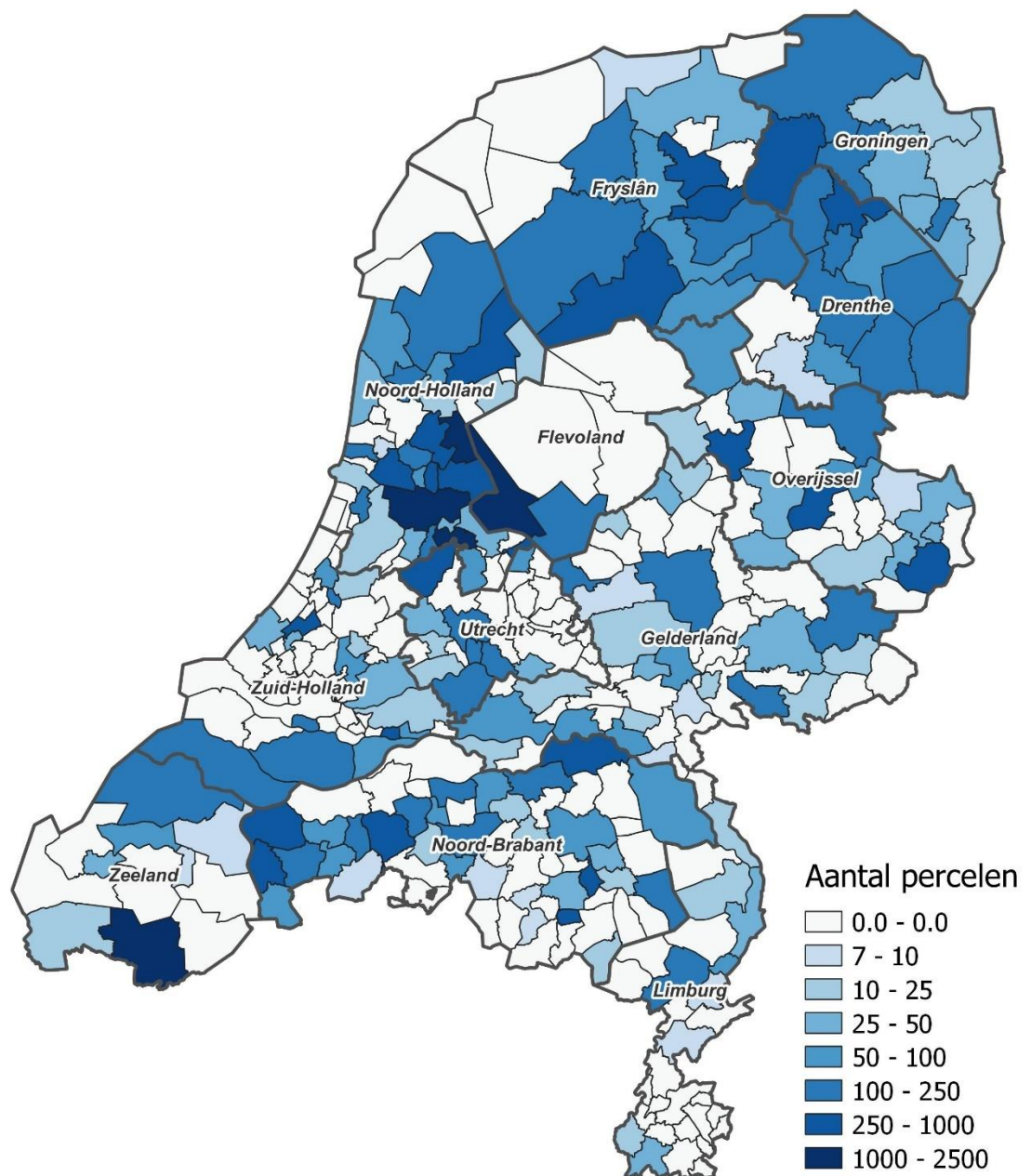
Vergeleken met de periode van voor 2023 liggen de transacties het laatste anderhalf jaar aanzienlijk lager. Trendmatig zit het jaarlijks aantal transacties nu op ongeveer 600 à 700. Dat is in het verleden veel hoger geweest met verschillende pieken, een rond 2016 met ongeveer 1400 percelen en langer geleden rond 2011 ongeveer 1200 percelen op jaarbasis.

Dat is in lijn met de constatering in het eerdere onderzoek. Het lijkt er op dat de grondhandel afneemt met de maatschappelijke (media) aandacht voor dit fenomeen en de doorlopen rechtszaken. De update van het onderzoek laat echter ook zien dat het niet verdwenen is.

1 Bijlage I - Trechterschema



2 Bijlage II – Ruimtelijke spreiding naar gemeente



3 Bijlage III – Ruimtelijke spreiding

