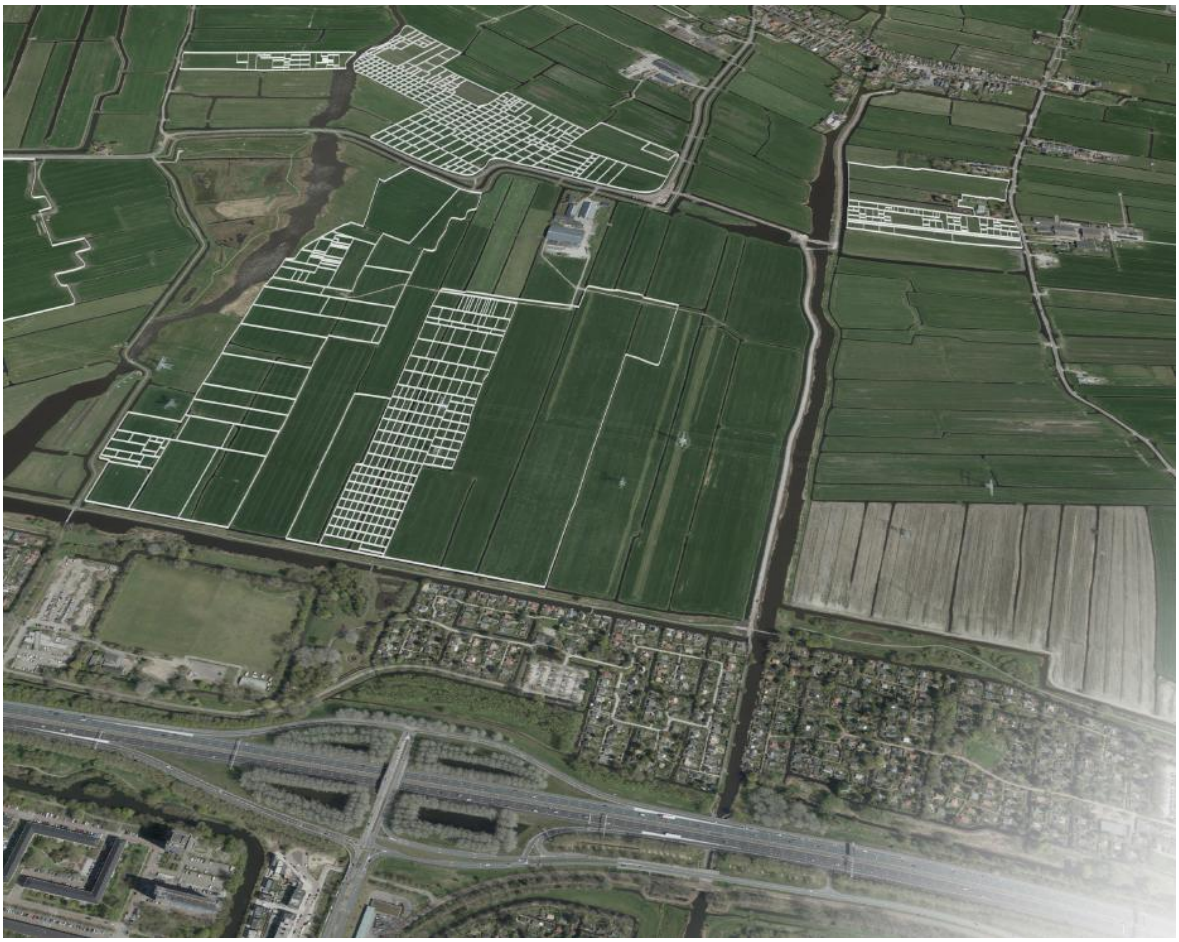
kadaster

Beleggingspercelen:

Update 2026



Colofon

Opdrachtgever(s)	**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**
Auteur(s)	**Hans Wisman en Matthieu Zuidema**
Datum	**mei 2026**
Status	**Eindversie**

Inhoud

1 Onderzoek aantal beleggingspercelen 4
1.1 In het kort 4
1.2 Percelen liggen landelijk verspreid met enkele hotspots 5
1.3 Leeuwendeel in particuliere handen 6
1.4 Per kwartaal worden ongeveer 100 percelen verkocht 6
1.5 Ongeveer 27.000 beleggingspercelen in 2026 7
1.6 Beleggingspercelen op nieuwe en bestaande opgeknipte landbouwpercelen 7
2 Bijlage I - Trechterschema 9
3 Bijlage II – Ruimtelijke spreiding naar gemeente 10
4 Bijlage III – Ruimtelijke spreiding 11

1 Onderzoek aantal beleggingspercelen

In 2023 heeft 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 het rendement oplevert voor de beleggers. De onderzoeksresultaten zijn op de website van het Kadaster gepubliceerd.[1] De cijfers zijn vorig jaar geactualiseerd, waarvan in een beknopt rapport (april 2025) verslag is gedaan. Dit jaar heeft BZK het Kadaster opnieuw gevraagd om de cijfers te actualiseren. De in dit rapport getoonde cijfers hebben als peildatum 1 april 2026.

1.1 In het kort

Het aantal beleggingspercelen is afgelopen jaar zeer beperkt gestegen. In totaal tellen we nu (per 1 april 2026) 27.400 beleggingspercelen. Dat is weliswaar een hoger aantal dan we een jaar geleden rapporteren (25.800) maar de toename komt vooral door een methodeverbetering. Door voortschrijdende inzichten en technische mogelijkheden hebben we de methode verbeterd om beleggingspercelen vast te stellen. In feite zat er in de eerdere publicaties dus een onderschatting. Hier wordt later verder op ingegaan.

De daadwerkelijke toename van het aantal nieuwe beleggingspercelen, dus los van de methodebreuk, ligt juist een stuk lager dan de afgelopen jaren. Er zijn naar schatting 500 nieuwe beleggingspercelen bijgekomen van april 2025 tot april 2026. Dat is ongeveer een kwart van wat de afgelopen jaren aan jaarlijkse toename zagen. 200 van deze nieuwe percelen zijn ontstaan op nieuwe locaties, waar handelaren het afgelopen jaar dus mee zijn begonnen. 300 van deze percelen zijn ontstaan op locaties waar grondhandelaren voorgaande jaren ook al actief waren.

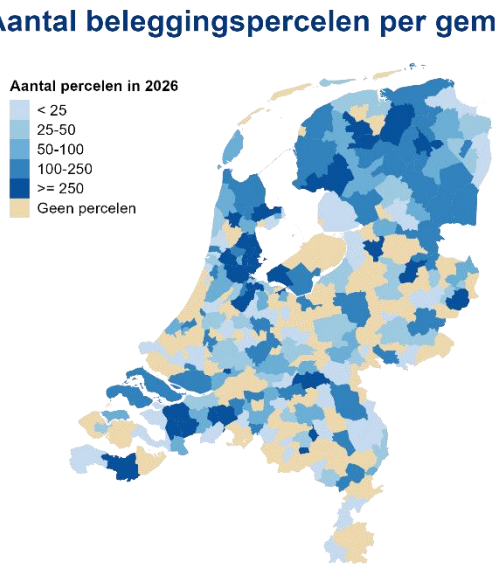
In lijn met deze ontwikkeling constateren we dat aantal transacties vanaf 2023 afneemt en de laatste twee jaar op het niveau van circa 100 transacties per kwartaal uitkomt. Er is dus sprake van een duidelijke terugval van deze vorm van grondhandel, wellicht als gevolg van de maatschappelijke (media) aandacht voor het fenomeen en de doorlopen rechtszaken. De update van het onderzoek laat echter ook zien dat het fenomeen niet helemaal verdwenen is. Er blijft bovendien een groot aantal beleggingspercelen van eigenaren die hier de afgelopen 10 jaar in heeft geïnvesteerd. Deze beleggingspercelen hebben weinig (ontwikkel)perspectief en de typische structuur en clustering maakt deze percelen lastig weer te verkopen.

[1] https://www.kadaster.nl/-/beleggingspercelen-de-kansen-en-beperkingen

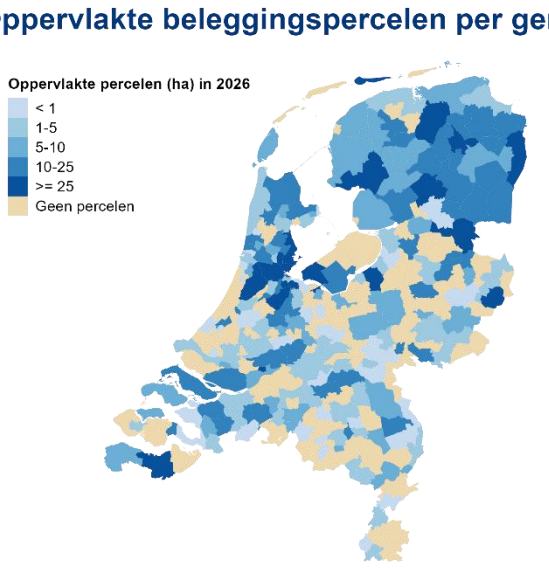
1.2 Percelen liggen landelijk verspreid met enkele hotspots

De beleggingspercelen liggen verspreid over heel Nederland. Ruim de helft van alle gemeenten heeft er mee te maken; dit is ten opzichte van de vorige meting toegenomen (van 50% naar 58%). Deels is dit de genoemde methodeverbetering. Als we de methodeverbetering niet hadden doorgevoerd, zou het aantal gemeenten met 12 zijn toegenomen (naar 184 gemeenten, 54%). 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 zijn dat de gemeenten Westerkwartier en Tynaarlo. In oppervlakte gerekend komen enkele andere gemeenten ook nog naar boven, zoals de gemeente Haarlemmermeer (zie ook figuur 2).

Figuur 1: Aantal beleggingspercelen per gemeente in 2026



Figuur 2: Oppervlakte van beleggingspercelen per gemeente in 2026



1.3 Leeuwendeel in particuliere handen

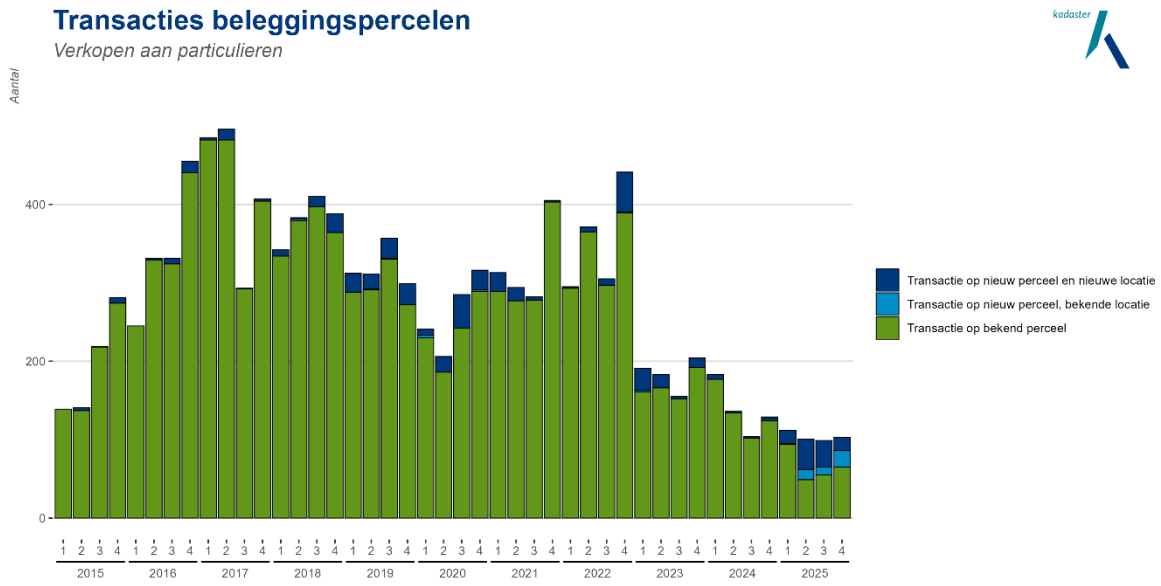
De gezamenlijke oppervlakte aan beleggingspercelen bedraagt ongeveer 2.200 hectare. Er is in oppervlakte wel sprake van een forse toename (ongeveer 300 hectare) ten opzichte van de vorige meting, maar deze komt wel geheel voor rekening van de wijzing van de methode. Zonder de methodeverbetering zou de oppervlakte van de beleggingspercelen ongeveer gelijk zijn gebleven.

Ook nu is bijna 80% van de percelen in handen van een particuliere eigenaar, in totaal gaat het om ongeveer 8.500 particuliere eigenaren. Dat zijn er 900 meer dan bij de vorige meting, maar wederom is dat deels het gevolg van de nieuwe methode: ongeveer 400 van de 'nieuwe' eigenaren (44%) is toe te rekenen aan de wijziging van de methode. Ruim de helft van de particuliere eigenaren heeft één beleggingsperceel, nog eens 18% 2 percelen en 9% 3 percelen (tezamen 81%). Omvangrijkere portefeuilles komen veel minder vaak voor. De eigendomsverdeling van particulieren is overigens nagenoeg hetzelfde als een jaar geleden.

1.4 Per kwartaal worden ongeveer 100 percelen verkocht

Door de jaren zien we een duidelijke afname van het aantal verkochte beleggingspercelen. In de hoogtijdagen – globaal de jaren 2016 tot en met 2022- werden er ongeveer 400 percelen per kwartaal verkocht, maar inmiddels is dat in de afgelopen twee jaar aantal gedaald naar ongeveer 100 percelen per kwartaal.

Figuur 3: Verkopen van beleggingspercelen aan particulieren, in de afgelopen 10 jaar



De nieuwe percelen op bekende locaties zijn vrijwel uitsluitend afgelopen jaar verkocht. Bij de percelen op nieuwe locaties zien we ook meer transacties in het verleden, maar dat zijn dan vooral ook transacties van percelen die door de nieuwe methode zijn vastgesteld (of percelen die al wel bekend waren, maar pas later voldeden aan de selectiecriteria) en feitelijk dus al langer bestonden. Ongeveer 80% van deze percelen die gevonden zijn door de methodeverbetering zijn verkocht voor 2023.

1.5 Ongeveer 27.000 beleggingspercelen in 2026

In totaal tellen we nu 27.400 beleggingspercelen. Dat is een hoger aantal dan een jaar geleden (25.800). Door voortschrijdende inzichten en technische mogelijkheden hebben we de methode verbeterd om beleggingspercelen vast te stellen. Per saldo is dus sprake van een toename van 1.600 percelen, maar dat is dus vooral een statistische correctie. Zoals voorgaand al aangegeven, is de feitelijke handel in beleggingspercelen juist sterk teruggevallen.

Hierbij een verdere toelichting op de aanpassingen van het aantal beleggingspercelen vergeleken met vorig jaar.

1. Nieuwe percelen die in beeld komen als gevolg van de verbetering van de methode. Het gaat ongeveer 1.000 percelen op bijna 50 locaties. Deze percelen vielen dus vorig jaar ten onrechte niet binnen de scope van het onderzoek.
2. Daarnaast vinden we ook nieuwe percelen die ook op basis van de ‘oude’ methode worden gevonden. In totaal gaat het om 1.700 percelen op 80 locaties. Een belangrijk deel (1.500 percelen) was reeds een opgeknipt perceel, maar voldeed destijds nog niet aan alle criteria (minimaal 7 nieuwe percelen, volledig onbebouwd).
3. Daarnaast zijn er al bekende beleggingslocaties waarop percelen verder worden opgeknipt. Dit gaat om ongeveer 300 percelen op bijna 60 locaties.
4. Anderzijds zijn er ook locaties die in 2025 ten onrechte als beleggingslocatie zijn geclassificeerd. Bijvoorbeeld omdat ze destijds wel verkaveld en onbebouwd waren, en qua structuur niet van beleggingspercelen te onderscheiden waren, maar dat bij nader inzien dus niet bleken te zijn. Voorbeelden zijn een verkavelde parkeer- of groenvoorziening in ontwikkeling of nog te bebouwen woon- of recreatiepercelen. Het gaat om in totaal 80 locaties met daarop ongeveer 1.400 percelen. Het gaat hier dus nog om alsnog geslaagde beleggingslocaties, maar om een onterechte kwalificatie in 2025.

Per saldo is dus sprake van een toename van 1.600 percelen. In onze communicatie ronden we de aantallen vaak af op duizendtallen, wat neerkomt op een toename van 26.000 percelen in 2025 naar 27.000 percelen in 2026.

1.6 Beleggingspercelen op nieuwe en bestaande opgeknipte landbouwpercelen

Uit de analyse komt naar voren dat er vergeleken met 2025 nu netto ongeveer 90 opgeknipte beleggingslocaties meer zijn (van ongeveer 700 naar 790 opgeknipte (landbouw)percelen). Dit zijn niet allemaal volledig nieuwe beleggingslocaties. Deels vinden we nieuwe locaties omdat ze niet eerder zijn herkend, omdat ze zich nog in een pril stadium bevonden, deels ook omdat ze door de aangescherpte methode zijn vastgesteld (ongeveer de helft van de nieuwe locaties).

Ook op locaties die in 2025 al wél bekend waren, is het opknippen van landbouwpercelen doorgegaan. Op bijna 60 bestaande beleggingslocaties zijn percelen verder opgeknipt in de achterliggende anderhalf jaar.

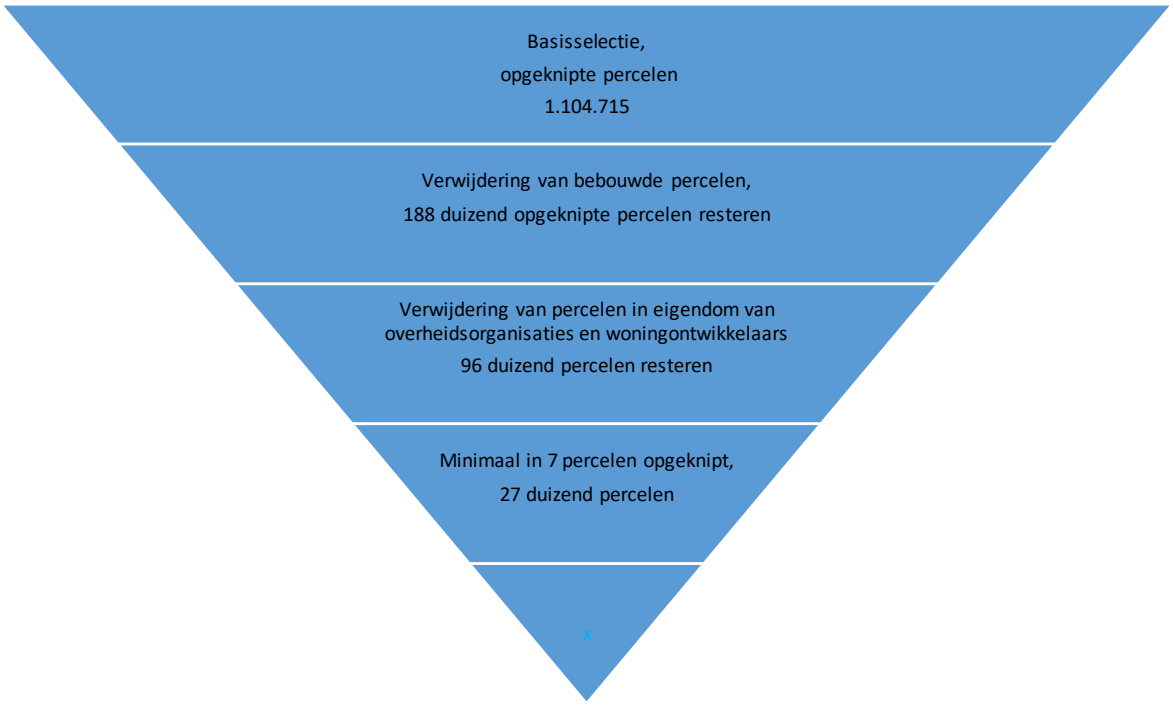
Correcties op onderzoek 2025

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 vooral om locaties die actueel in ontwikkeling zijn. Van ongeveer 1.400 beleggingspercelen is geconstateerd dat ze onterecht als zodanig zijn gekwalificeerd in 2025.

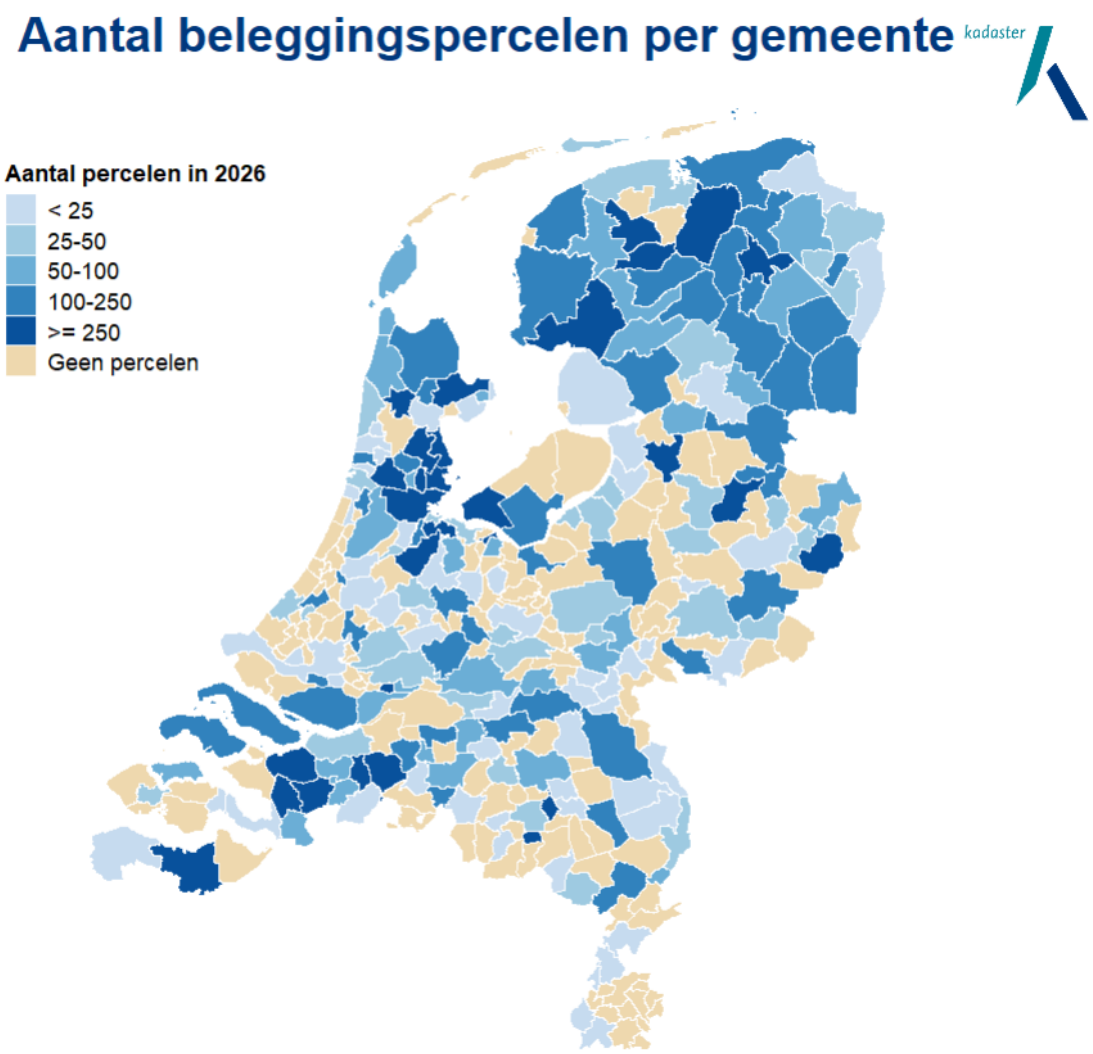
Deze onzekerheid is in het basisonderzoek van 2023 reeds geconstateerd en beschreven in de genoemde publicatie. De statistische onderzoeksmethode betekent dat er naar beide kanten een ‘fout’ wordt gemaakt. We classificeren opgeknipte (landbouw)percelen onterecht als beleggingslocatie, maar we missen ook (landbouw)percelen die wel degelijk als belegging worden opgeknipt. Bijvoorbeeld omdat ze zich nog in de beginfase van het opknippen bevinden. 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.

Tot slot is de methode verbeterd. Gebleken is dat het opknippen van percelen zich ook voordoet op de erven van boerderijen, bedrijven en woningen. Deze zijn in het onderhavige onderzoek meegenomen, mits onbebouwd.

2 Bijlage I - Trechterschema



3 Bijlage II – Ruimtelijke spreiding naar gemeente



4 Bijlage III – Ruimtelijke spreiding

