

kadaster



Grondposities en verwervingen

Niels Kuiper | Lianne Hans | Hans Wisman
Augustus 2025

Introductie

Aanleiding en doel

Op de Woontop van 2024 is de afspraak gemaakt om te werken aan een gezamenlijk beeld van het investeringsklimaat voor middenhuurwoningen. SEO voert dit onderzoek uit en heeft het Kadaster hierbij betrokken.

Dit rapport beschrijft de uitkomsten van de analyse van de (hoofdzakelijk) onbebouwde grondposities (1-1-2025) en de verwerving van gronden van ontwikkelende beleggers in de afgelopen 10 jaar (2015 t/m 2024).

Belangrijkste bevindingen

Enkele kanttekeningen vooraf:

- Het Kadaster registreert alleen het juridisch eigendom. Waarschijnlijk onderschatten we daarmee de omvang van de grondposities van (institutionele) beleggers, omdat economische afspraken in de woningbouw een belangrijke rol spelen. Denk aan optiecontracten en bouwclaims.
- Een andere reden voor onderschatting is dat het Kadaster primair heeft gekeken naar onbebouwde grond. Vooral op binnenstedelijke locaties zal waarschijnlijk ook **bebouwde** grond worden verworven om deze middels sloop-nieuwbouw te ontwikkelen. Omdat het Kadaster echter niet beschikt over informatie omtrent het (beoogde) doel van de verwerving of grondpositie moeten we de analyse primair baseren op **onbebouwde** grond.

De onderschatting geldt mogelijk sterker voor grondposities bestemd voor de ontwikkeling van middenhuur, omdat dit segment waarschijnlijk vooral op binnenstedelijke locaties zal worden ontwikkelt.

Beperkte omvang grondposities

Met de aangegeven kanttekeningen is het wellicht niet verrassend dat de totale omvang van de grondposities van (institutionele) beleggers beperkt is. De totale oppervlakte bedraagt ongeveer 356 hectare, waarvan 77 hectare in eigendom is van institutionele beleggers. Rekenend met een woningdichtheid van 30 tot 60 woningen per hectare zouden op de gronden ongeveer 11.000 tot 21.000 woningen gebouwd kunnen worden, waarvan minimaal 2.300 door institutionele beleggers.

Het grondbezit van de institutionele beleggers is geconcentreerd in een beperkt aantal gemeenten (75% van de top 10 gemeenten, veelal G44). In deze gemeenten is het eigendom vaak maar beperkt tot een of enkele partijen.

Tweedeling eigendomsduur

Gemiddeld genomen hebben de beleggers de grondposities ongeveer 8 jaar in handen. In oppervlakte gerekend bedraagt dit ongeveer 60% van het totaal. Waarschijnlijk zijn dit vooral posities die op korte termijn tot ontwikkeling (kunnen) komen. Maar we zien ook grondposities die al veel langer eigendom zijn; met relatief veel eigendom rond de 17 à 18 jaar. Mogelijk gaat dat om meer strategische, lange termijn posities of juist posities die niet meer tot ontwikkeling zullen komen.

Afname verwervingen na 2020

In de eerste jaren na de crisis zien we een sterke toename van de verwerving van gronden. Het lijkt er op dat dit het momentum was voor grondaankopen. Experts hebben aangegeven dat de financiële positie van beleggers op dat moment, zeker in vergelijking met bouwers/ontwikkelaars, sterk was. En waarschijnlijk lagen de verwervingskosten in de eerste fase van het herstel ook nog laag.

Na 2020 zien we de activiteit van (institutionele) beleggers, gemeten aan de hand van transacties, gestaag afnemen. (Naar verworven hectares gerekend is het beeld overigens minder eenduidig, mede als gevolg van enkele uitbijters.) Mogelijk zijn de bouwers/ontwikkelaars juist weer actiever op de grondmarkt geworden, de laatste jaren. Wat daarin waarschijnlijk meespeelt is het "Didam-arrest", waardoor het voor bouwers/ontwikkelaars (nog) belangrijker is geworden om over een grondpositie te beschikken.

Methode

Uitgangspunten

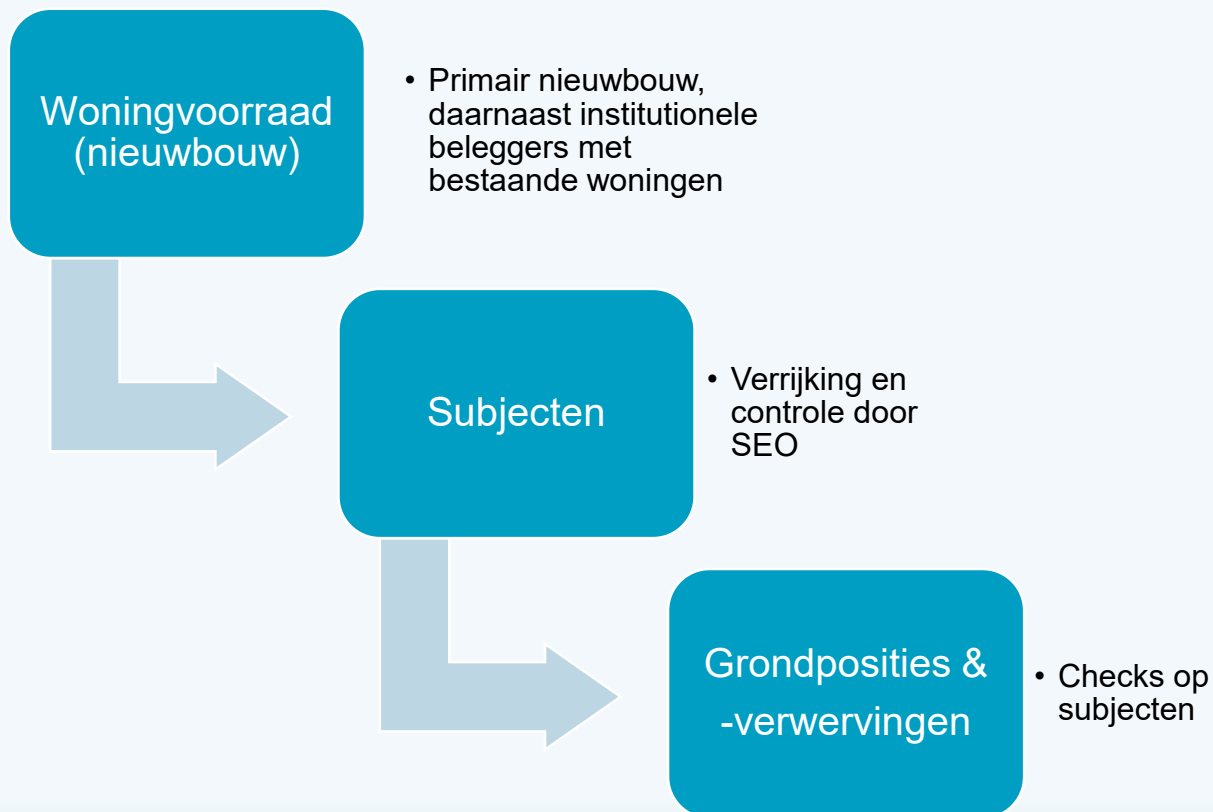
Het Kadaster registreert:

- **Juridisch** eigendom
 - *En dus niet economisch eigendom.*
- **Subjecten** (rechtspersonen)
 - Verschillende bedrijven kunnen een aandeel hebben in één rechtspersoon.
 - Eén bedrijf kan verdeeld zijn over meerdere rechtspersonen.

Selectiemethode

Het doel is het identificeren van de nog niet ontwikkelde grondposities van ontwikkelende beleggers, evenals hun verwervingen van onbebouwde grond sinds 2015. De gevolgde methode omvat:

- Het vaststellen van ontwikkelende beleggers:
 - Investeerders met nieuwbouwwoningen op 1/1/2025.
 - Gecombineerd met institutionele beleggers.
 - Controle en verdere verrijking door SEO.
- Het in kaart brengen van al het bezit van deze subjecten op 1/1/2025.
- Verdere selectie van nog niet ontwikkelde grondposities:
 - Binnen de bebouwde kom: selectie van volledig onbebouwde grondposities.
 - Buiten de bebouwde kom: selectie van alle grondposities met maximaal één adres.
- Voor **verwervingen** sinds 2015:
 - Enkel selectie van volledig onbebouwde grond omdat onderscheid tussen binnen en buiten de bebouwde kom niet mogelijk is.





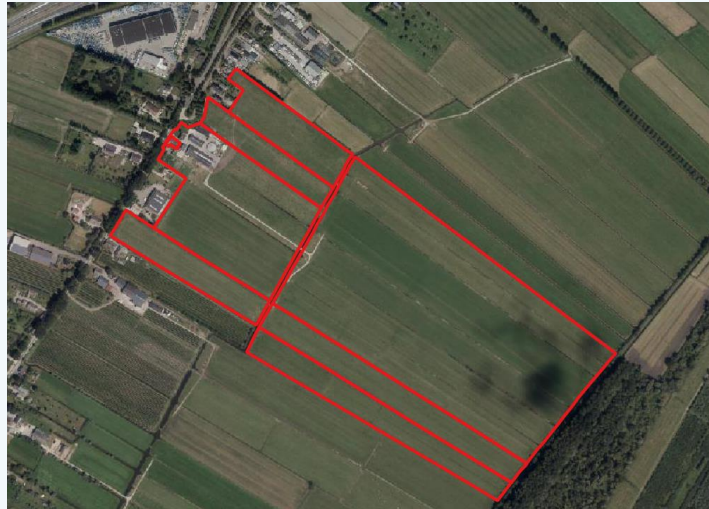
Alle grondposities per 1/1/2025

Subjecten bezitten veelal bebouwde grond, niet beschikbaar voor ontwikkeling. Vanuit alle grondposities selecteren we

- Grondposities buiten de bebouwde kom met maximaal 1 adres
- Grondposities binnen de bebouwde kom zonder adres.

Grondposities buiten bebouwde kom met één adres

Voor het identificeren van grond beschikbaar voor ontwikkeling buiten de bebouwde kom wordt één adres toegestaan. Het komt regelmatig voor dat op een vrijwel onbebouwd perceel nog bebouwing voorkomt, bijvoorbeeld een boerderij of andere opstallen. Onderstaande figuur illustreert dit:



Grondposities binnen bebouwde kom zonder adres (volledig onbebouwd)

Voor het identificeren van grond beschikbaar voor ontwikkeling binnen de bebouwde kom moeten we restrictiever zijn. Enkel volledig onbebouwde grond op peilmoment 1/1/2025 wordt meegenomen als beschikbaar voor ontwikkeling. Hierdoor blijven grondposities van investeerders bedoeld voor herontwikkeling buiten beeld, terwijl dit een belangrijke bron is van toevoegingen aan de woningvoorraad binnen de bebouwde kom. We kunnen echter niet vaststellen wat de intenties van investeerders zijn met hun grondbezit, en dus ook geen onderscheid maken tussen percelen die bedoeld zijn voor herontwikkeling, en welke niet. Ook voor verwervingen hanteren we deze restrictievere definitie omdat we daar geen onderscheid kunnen maken tussen binnen en buiten de bebouwde kom.



Grondposities en -verwervingen, augustus 2025

Grondposities

Kengetallen per 1/1/2025

De grondposities van ontwikkelende beleggers beslaan per 1/1/2025 ruim 355 hectare verdeeld over ongeveer 2.400 kavels (Tabel 1). Slechts een beperkt deel daarvan is in het bezit van institutionele beleggers (22% op basis van oppervlakte). Institutionele ontwikkelaars bezitten daarmee grondposities waarop minimaal 2.300 woningen te ontwikkelen zijn (uitgaande van een conservatieve lage dichtheid van 30 woningen per hectare).

Institutionele beleggers hebben geen enkele (juridische) grondpositie buiten de bebouwde kom in de G4 (Tabel 2). In de G44 is dit slechts 10 hectare. Veruit het grootste deel van de grondposities van institutionele beleggers bevindt zich buiten de bebouwde kom en buiten de G4/G44 (45% van de totale grondposities van institutionele beleggers op basis van oppervlakte). Het merendeel daarvan bevindt zich ook meer dan 500 meter vanaf de bebouwde kom.

Tabel 1: Grondposities 1/1/2025
Bron: Kadaster

	Subjecten (*)	Percelen	Oppervlakte (ha)
Institutionele beleggers	67	1.371	77,2
Overige investeerders	177	1.033	278,5
Totaal	244	2.404	355,7

* Subjecten in de Basisregistratie Kadaster

Tabel 2: Grondposities 1/1/2025 van institutionele beleggers – Detail
Bron: Kadaster

	Binnen bebouwde kom			Deels binnen bebouwde kom			Buiten bebouwde kom, <=500 meter			Buiten bebouwde kom, >500 meter		
	Subject en (*)	Percele n	Opp. (ha)	Subject en (*)	Percele n	Opp. (ha)	Subject en (*)	Percele n	Opp. (ha)	Subject en (*)	Percele n	Opp. (ha)
G4	27	171	5,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G44	49	630	12,14	2	3	2,91	2	23	5,08	1	20	4,95
Overig	40	451	5,86	7	37	6,16	5	24	13,20	5	12	21,43

* Subjecten in de Basisregistratie Kadaster

Grondposities

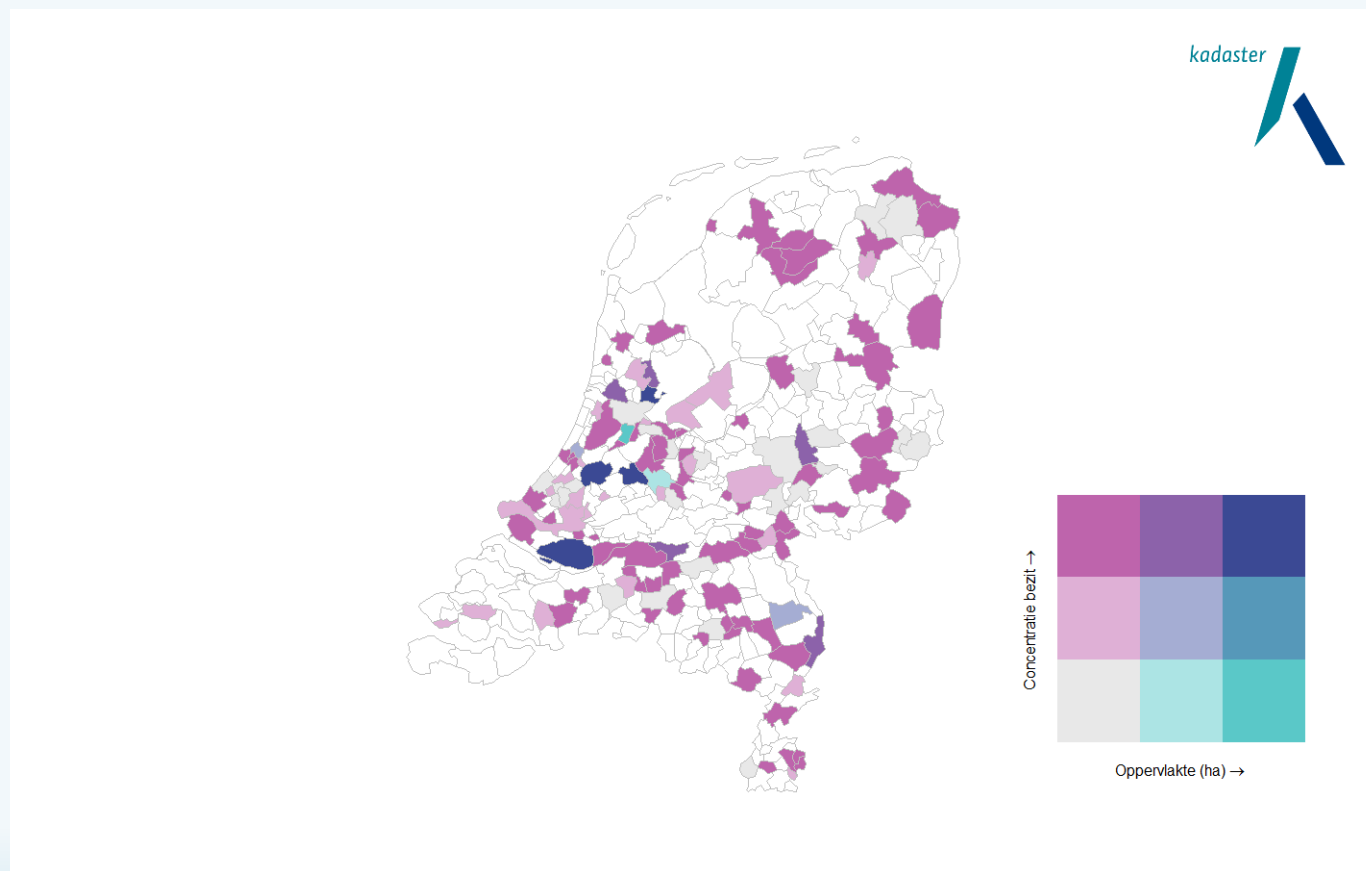
Bezit per gemeente

Institutionele beleggers hebben grondposities in slechts 130 van de 342 gemeenten. Zie kaart: in witte gemeenten hebben institutionele beleggers geen bezit.

Binnen deze 130 gemeenten bezitten institutionele beleggers relatief weinig grond. Wanneer we het bezit van de institutionele beleggers afzetten tegen de grootte van de gemeente zien we dat in 123 van deze gemeenten het bezit lager dan 0.05% van het oppervlakte van de gemeente:

- <0,05% 123 gemeenten
- 0,05-0,10% 4 gemeenten
- 0,10-0,20 2 gemeenten
- >0,20 1 gemeenten

Binnen gemeenten blijkt het grondbezit sterk geconcentreerd: vaak is het in handen van een beperkt aantal institutionele beleggers, en in veel gevallen zelfs van slechts één eigenaar. Gemeenten in en rond de G4/G44 waar zowel de concentratie van grondposities binnen één eigenaar hoog is als de absolute beschikbaarheid van onbebouwde grond aanzienlijk, zouden strategisch interessant kunnen zijn voor toekomstige ontwikkeling. In de bijgevoegde kaart zijn deze twee dimensies tegenover elkaar afgezet.



Grondposities

Bezit per gemeente

Grondposities van institutionele beleggers en overige investeerders zijn sterk geconcentreerd binnen een beperkt aantal gemeenten, wanneer wordt gekeken naar oppervlakte. Tabel 3 en 4 laten zien in welke gemeenten het absolute bezit van alle beleggers (Tabel 3) en specifiek institutionele beleggers (Tabel 4) het hoogst is. Van alle grondposities bevindt 69% van het oppervlakte zich in de top 10 gemeenten. Kijken we enkel naar de grondposities van institutionele beleggers, dan is dit zelfs 75%. Een groot deel van de gemeenten waar het bezit van institutionele beleggers het grootst is bevindt zich rond de G4/G44.

Tabel 3: Top 10 gemeenten naar oppervlakte grondposities – *Institutionele beleggers en overige investeerders*
Bron: Kadaster

Gemeente	Subjecten (*)	Percelen	Oppervlakte (ha)
1. Waadhoeke	2	14	89,8
2. Maassluis	2	40	38,6
3. Baarle-Nassau	2	11	31,7
4. Eijsden-Margraten	1	16	18,4
5. Dantumadiel	1	3	12,7
6. Hoeksche Waard	4	17	11,8
7. Waterland	2	5	11,7
8. Tytsjerksteradiel	1	12	10,7
9. Amstelveen	6	37	9,3
10. Voorne aan Zee	4	8	9,0

* Subjecten in de Basisregistratie Kadaster

Tabel 4: Top 10 gemeenten naar oppervlakte grondposities – *Institutionele beleggers*
Bron: Kadaster

Gemeente	Subjecten (*)	Percelen	Oppervlakte (ha)
1. Waterland	1	3	11,7
2. Hoeksche Waard	1	9	10,0
3. Woerden	2	5	9,0
4. Amstelveen	4	32	6,8
5. Alphen aan den Rijn	2	25	6,4
6. Utrecht	14	56	3,8
7. Venlo	3	14	3,1
8. Edam-Volendam	2	8	3,1
9. Zaltbommel	1	3	2,0
10. Voorst	2	3	1,7

* Subjecten in de Basisregistratie Kadaster

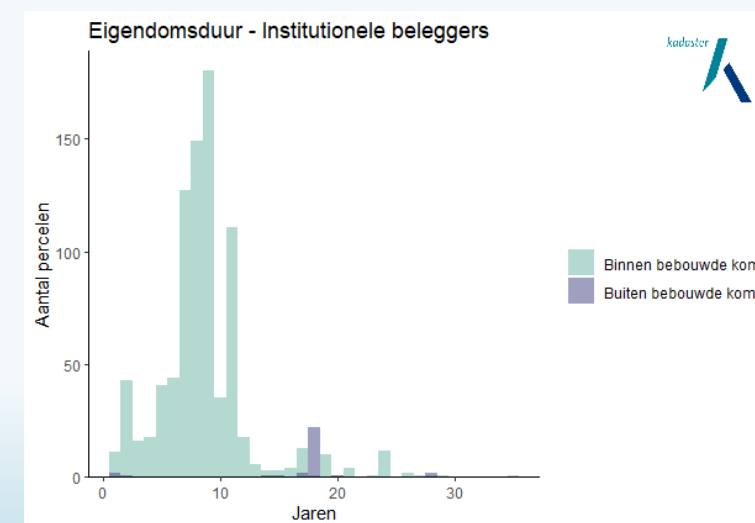
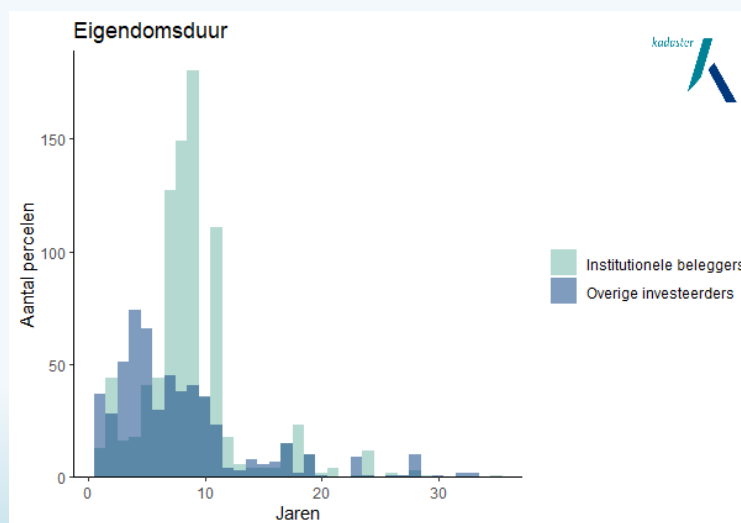
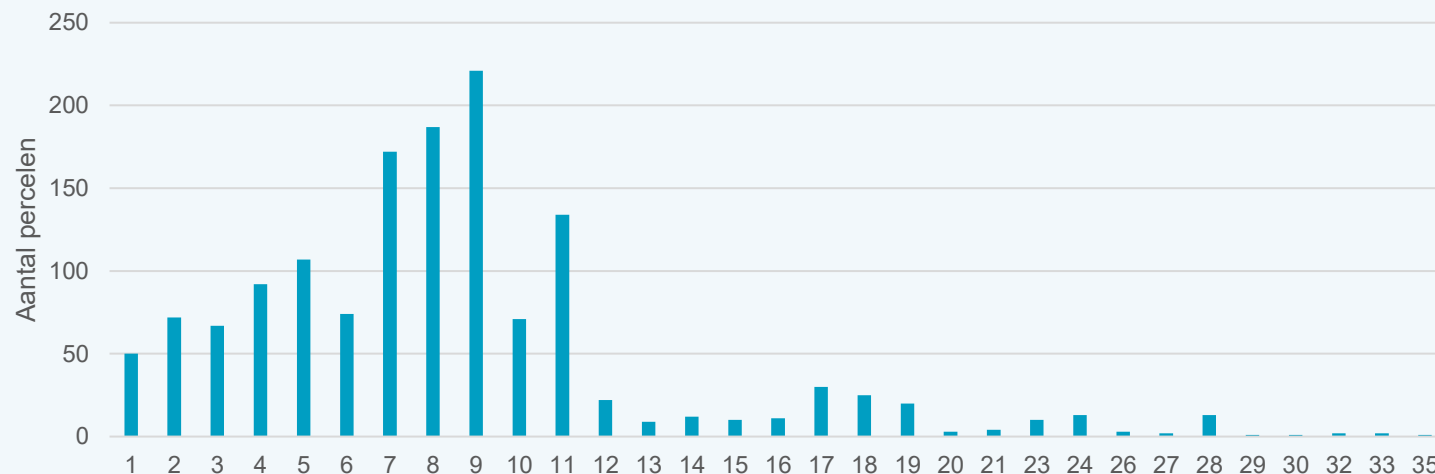
Grondposities

Eigendomsduur

De huidige grondposities zijn gemiddeld al 8 jaar in het bezit van de ontwikkelende investeerder. Ook de mediaan ligt op 8 jaar. Het algemene patroon in eigendomsduur wordt voornamelijk bepaald door het bezit van institutionele beleggers, die gemiddeld genomen hun grondposities al langer in bezit hebben dan overige investeerders.

De huidige grondposities van institutionele beleggers buiten de bebouwde kom zijn mogelijk beperkt omdat ze veelal pas worden verworven vlak voordat ze ontwikkeld worden. Er zijn eigenlijk geen grondposities van institutionele beleggers buiten de bebouwde kom die al langere tijd in eigendom zijn. Wel is er een opvallende piek rond de 18 jaar. Deze categorie bestaat mogelijk uit posities die in het verleden niet tot ontwikkeling zijn gekomen en die niet langer kansrijk zijn.

Eigendomsduur (jaren)



Grondverwervingen

Kengetallen

Tussen 2015 en 2025 registreerden we van ontwikkelende beleggers 1.151 transacties van onbebouwde grond, goed voor circa 7.400 percelen en 460 hectare. Institutionele beleggers kochten het merendeel van de percelen (bijna 5.500) maar verwierven daarmee slechts 32% van de totale oppervlakte.

Verwervingen over de tijd

Na een periode van groei lijkt het aantal transacties van onbebouwde grond sinds 2018-2020 af te nemen.

Dit is iets minder eenduidig wanneer we kijken naar het totaal verhandelde oppervlakte, al wordt hier de piek in 2022 veroorzaakt door slechts een tweetal transacties waarbij veel hectare (n.b. circa 50 hectare) wordt overgedragen.

Tabel 5: Grondverwervingen 2015 t/m 2024
Bron: Kadaster

	Subjecten (*)	Transacties (**)	Percelen	Oppervlakte (ha)
Institutionele beleggers	93	544	5.452	147,1
Overige investeerders	253	607	1.986	311,0
Totaal	346	1.151	7.438	458,1

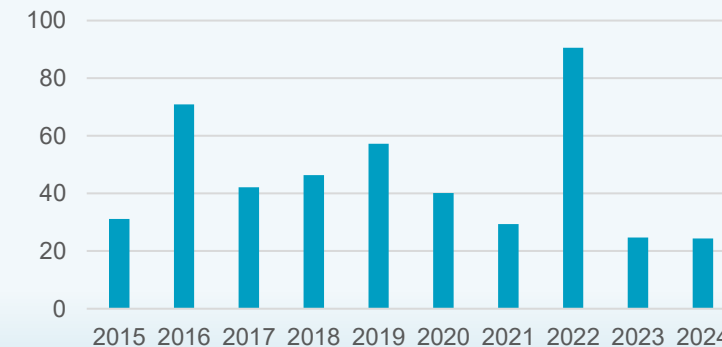
* Subjecten in de Basisregistratie Kadaster

** Akten

Transacties (aantal akten)



Verworven oppervlakte (ha)



Grondverwervingen

Verwervingen over de tijd – detail

Institutionele beleggers lijken de markt voor te zijn.

Sinds 2018 daalt het aantal verwervingen door deze groep gestaag, terwijl overige investeerders pas vanaf 2021 een vergelijkbare afname laten zien.

Institutionele beleggers kopen vooral minder van marktpartijen. Waar zij eerder relatief veel transacties met deze verkopers sloten, is sinds een piek in 2018 sprake van een duidelijke kentering.

Het algemene patroon in de figuren weerspiegelt waarschijnlijk vooral een verandering in de rolverdeling tussen beleggers en ontwikkelaars. De toename in de eerdere jaren is mogelijk het gevolg van een relatief sterke financiële positie van beleggers ten opzichte van ontwikkelaars na de crisis, die daarom het momentum hadden om grond relatief goedkoop aan te kopen. De daling die daarna werd ingezet heeft waarschijnlijk te maken dat het juist weer relatief aantrekkelijk werd voor ontwikkelaars om grond in bezit te hebben, waar juist beleggers door onder meer stijgende grondprijzen liever niet langer zelf grondposities aanhielden. Ook vond er volgens experts in recentere jaren een verplaatsing naar grondposities binnen de bebouwde kom plaats, welke we niet duidelijk in beeld hebben.

