

7 Grondtransacties in twee Rijksbufferzones van West-Nederland

Wim de Regt

7.1 Inleiding

Een belangrijke factor bij de realisatie van recreatiegroen en instandhouding van bufferzones rondom de grote steden in het westen van Nederland is de grondmobiliteit: de mate waarin grond beschikbaar komt voor groenrealisatie of niet-groene partijen inspelen op mogelijke bestemmingswijzigingen. Dit artikel stelt dan ook de volgende vragen: Welke veranderingen in grondeigendom hebben plaatsgevonden, en hoe is de verhouding groene versus rode kopers? Hoe reageren grondmarktpartijen op de bufferzones, en waar speelt men in op mogelijke inbreuken op het bufferzonebeleid? Dit is uitgezocht voor twee bufferzones: Amstelland-Vechtstreek ten zuidoosten van Amsterdam, en Den Haag-Leiden-Zoetermeer.

7.2 Methode

Om bovenstaande vragen te onderzoeken, is gebruik gemaakt van het Infogroma-grondtransactiebestand van de DLG (Dienst Landelijk Gebied) van het Ministerie van LNV. Dit bestand bevat gegevens over alle grondtransacties in het landelijk gebied van meer dan 0,25 hectare, vanaf 1998 inclusief hun geografische locatie (coördinaten). Deze gegevens zijn door het LEI (Landbouw-Economisch Instituut) gekoppeld aan de Landbouwtelling en aan het LISA bedrijfsvestigingenregister, om de aard van de kopers en verkopers te achterhalen. Voor de onderstaande analyse zijn voor de bufferzoneregio's Amstelland-Vechtstreek en Den Haag-Leiden-Zoetermeer gegevens over de periode 1998 tot medio 2003 van het LEI verkregen.² Het bestand bevat per verhandeld perceel de volgende gegevens: geografische coördinaten van het verhandelde perceel (per perceel), transactiedatum, verhandelde oppervlakte, koopsom (van de totale transactie), naam en woonplaats van de vervreemder (verkoper), naam en woonplaats van de verkrijger (koper), juridische status van beiden, of ze volgens DLG agrariër zijn of niet, en dan de door het LEI gekoppelde BRS-nummers (Landbouwtelling-nummers ter identificatie van de hierin opgenomen agrariërs), en in het geval van niet-agrarische bedrijven SBI-codes (Standaard Bedrijfsindeling 1993). Daarnaast wordt nog de rechtsvorm (volle eigendom, eigendom belast met pachtrecht, familie-eigendom), het grondgebruik (cultuurtoestand, eventuele stedelijke of recreatiebestemming) en de aanwezigheid van een opstal aangegeven.

Voor deze studie zijn de kopers en verkopers op basis van de BRS- en SBI-nummers en soms op basis van namen (bijv. BV's of zonder SBI-nummers) opnieuw gecategoriseerd, in de volgende groepen:

- Landbouwers (geregistreerd in de Landbouwtelling, tenminste 3 nge³)
- DLG of natuurbeherende organisaties
- Niet-agrarische bedrijven excl. onroerend-goedhandelaars

² Met dank aan Jan Luijt en Michelle van der Elst, LEI Den Haag; zie ook Luijt, 2002

³ nge = Nederlandse grootte-eenheid, een maat voor de bedrijfsomvang

- Onroerend-goedhandelaars en beleggers (SBI-codes 70: Projectontwikkeling, 45: Bouwnijverheid, 65-67: Financiële instellingen, 91: Politieke en kerkelijke instellingen, en een aardig aantal BV's zonder SBI-nummers die vanwege hun naam duidelijk bij deze categorie horen)
- Overheid (vaak ook op naam geselecteerd)
- Particulier/onbekend: de kopers/verkopers die niet bij een van de bovenstaande categorieën ingedeeld konden worden; dit betreft vrijwel altijd particulieren, in enkele gevallen ongeïdentificeerde bedrijfjes zonder SBI- of BRS-nummers.

Voor de gegevens over de jaren 2002 en 2003 had nog geen koppeling met het LISA-bestand plaatsgevonden; hiervoor konden veel transacties via de naam worden ingedeeld bij de categorieën overheid, onroerend-goedhandel of andere niet-agrarische bedrijven.

Voor deze studie zijn de verhandelde oppervlakten tussen bovenstaande groepen geanalyseerd met behulp van Excel en de ligging van de verhandelde percelen kon met behulp van GIS-analyses in kaart en in verband gebracht worden met planologische ontwikkelingen.

In onderstaande paragrafen worden eerst de transacties in de bufferzone Amstelland-Vechtstreek beschreven, en daarna die in Den Haag-Leiden-Zoetermeer.

7.3 Amstelland-Vechtstreek

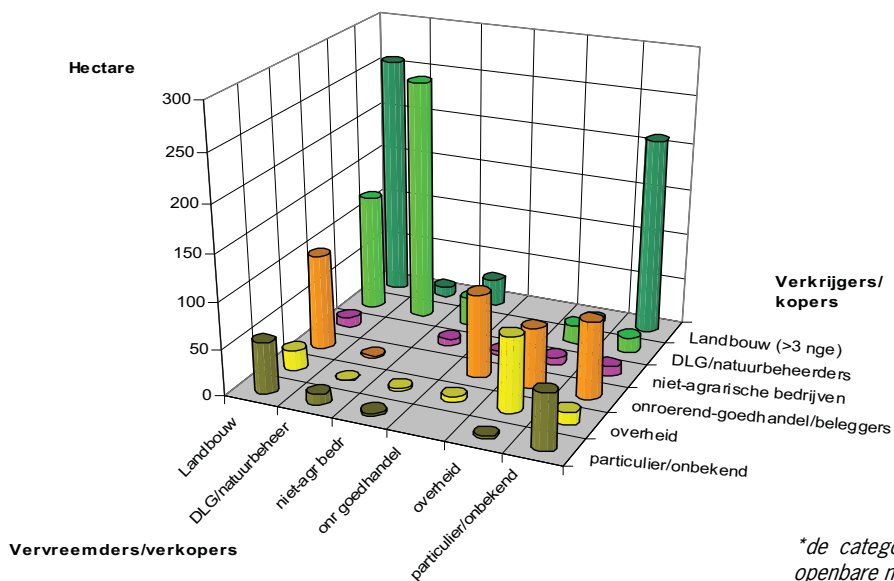
In figuur 7.1 zijn de verhandelde oppervlakten in de bufferzone Amstelland-Vechtstreek weergegeven, met daaronder een beeld van de transacties in heel Nederland. De grondmobiliteit (areaal verhandelde grond gedeeld door totale oppervlakte van het gebied, excl. Weesp) betrof in deze bufferzone 2,9% op jaarbasis. Dit ligt onder het Nederlandse gemiddelde van 3,4%⁴, wat wellicht te verklaren is uit de beschermde status van de bufferzone (er zijn weinig functieveranderingen mogelijk), maar als we zien dat ook boeren onderling relatief veel minder grond verhandelen dan in de rest van Nederland, kan dit ook betekenen dat eigenaren in dit gebied grond 'vasthouden', als vermogensbelegging of speculerend op mogelijke bestemmingswijzigingen.⁵

In figuur 7.1 valt ten eerste op dat de categorie 'particulier/onbekend' of 'overig' in de bufferzone veel kleiner is dan voor geheel Nederland. Dit komt omdat voor de bufferzone veel onbekende transacties via de naam zijn ingedeeld bij een bedrijfscategorie, en omdat de bufferzone open, landelijk gebied is waar relatief weinig burgers gebruik van kunnen maken.

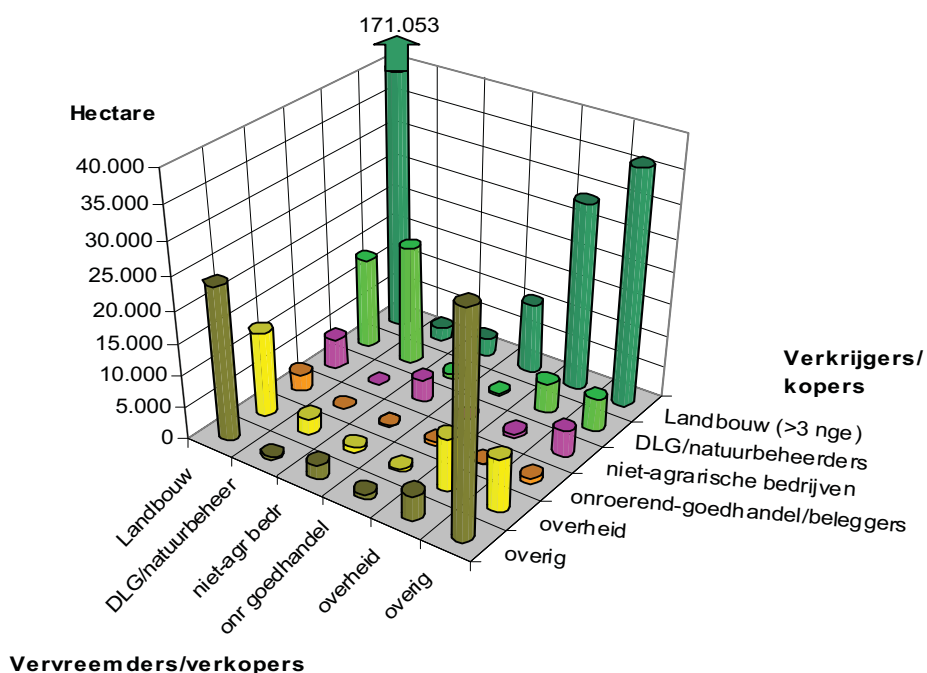
⁴ Verhandeld areaal 100.000 ha/jr (Luijt 2002, de Regt 2003)) op een totaal areaal van 2.950.000 ha niet-stedelijke grond (totaal grondoppervlak Nederland exclusief water minus de grondgebruikscategorieën 'bebouwd' en 'verkeer', volgens het CBS Bodemgebruiksbestand 2000). Het bestand voor Amstelland-Vechtstreek bevat een groot aantal juridische transacties in verband met de privatisering van de NS (Nederlandse Spoorwegen). Zonder deze transacties ligt de grondmobiliteit in Amstelland-Vechtstreek op 2,8%.

⁵ Wolters (1998) geeft aan dat boeren in de Randstad een lagere grondmobiliteit kennen vanwege de verwachtingswaarde.

Amstelland-Vechtstreek: Areaal grond verhandeld tussen segmenten, 1998 - medio 2003



Nederland totaal: Areaal grond verhandeld tussen segmenten, 1998-2001



Figuur 7.1 Grondtransacties tussen actoren, bufferzone Amstelland-Vechtstreek en Nederland totaal

Boeren zijn de belangrijkste kopers- en verkoperscategorie, hoewel relatief veel minder dan voor heel Nederland het geval is. Het aandeel agrarische aankopen betreft 38%, terwijl voor geheel Nederland 61% van het totale verhandelde areaal (zie ook de staaf die door het plafond heen schiet) aan boeren verkocht werd. Dit lage aandeel agrarische aankopen kan wijzen op het bovengenoemde feit dat boeren grond vasthouden vanwege de verwachtingswaarde. De boeren in Amstelland-Vechtstreek kopen vooral grond van andere boeren, maar relatief gezien veel meer dan in heel Nederland van particulieren. Overigens betreft dit voor 63% van het areaal familietransacties (zowel voor boeren aan boeren als particulieren aan boeren); ook een vorm van vasthouden van grond, binnen de familie. Het hoge aandeel aankopen door boeren van particulieren lijkt vooral stoppende boeren te betreffen, die hun grond overdragen aan boerende zoons of andere familieleden. Er is echter ook sprake van schaalvergroting, waarbij productieve boeren grond opkopen van 'keuterboeren' (die vallen deels onder 'particulier/onbekend').

Vanwege de status van het gebied zijn ook de DLG en natuurbeheerders belangrijke grondkopende partijen. In de onderzoeksperiode kocht DLG 143 hectare van boeren en particulieren/keuterboeren. Een veel groter areaal, dat deels al vóór 1998 is aangekocht, is overgedragen aan natuurbeheerders: 259 hectare, waarvan 178 hectare door DLG is overgedragen aan Staatsbosbeheer, die weer 41 hectare daarvan heeft overgedragen aan het Noord-Hollands Landschap, en ook nog eens 80 hectare aan 'Groengebied Amstelland'. De overdracht aan Staatsbosbeheer betrof in 1999 en 2000 vooral percelen in de polder De Ronde Hoep, het recreatiegebied tussen het Abcoudermeer en het AMC, en het Diemerbos. In 2002 zijn veel van de percelen in het genoemde recreatiegebied weer overgedragen aan 'Groengebied Amstelland', evenals percelen tussen de Ouderkerkerplas en de A9 en in de kop van de Duivendrechtsche Polder, en zijn percelen bij de Gaasperzoom en ten noorden van het Diemerbos door DLG overgedragen aan Staatsbosbeheer (zie ook fig 7.2).⁶

Na de natuurbeheerders bestaat de belangrijkste niet-agrarische partij uit onroerend-goedhandelaars. Deze categorie omvat projectontwikkelaars, financiële instellingen en bouwbedrijven. Zij kopen grond op van boeren en particulieren (soms ex-boeren of kleine keuterboeren, niet meer geregistreerd in de Landbouwtelling) en verkopen deze vaak weer aan andere projectontwikkelaars (zie de staaf onroerend-goedhandelaars aan onroerend-goedhandelaars). In één geval betreft het een transactie van 65 hectare van de Gemeente Naarden aan een natuurontwikkelingsbedrijf (ingedeeld bij onroerend-goedhandelaars; wellicht een PPS-constructie).

Figuur 7.3 geeft alle percelen weer die verkocht zijn aan onroerend-goedhandelaars, of verhandeld werden door tussenkomst van dergelijke handelaars of beleggingsinstellingen. Hieruit blijkt dat zij sterk geconcentreerd zijn in enkele gebieden. Ten eerste de Bloemendalerpolder: in 2001 is hier 60 hectare van boeren opgekocht door twee BV's, in 2002 en begin 2003 nog eens 95 hectare door een commanditaire vennootschap. Veel van de in 2001 verworven gronden zijn later doorverkocht aan verschillende projectontwikkelaars en BV's.

⁶ Op de grens van het studiegebied (bij de Spiegelplas, ten oosten van Nigtevecht) heeft nog een transactie plaatsgevonden die hier buiten beschouwing is gelaten: hierbij zijn 144 percelen met een totale oppervlakte van 455 hectare overgedragen van de Provincie Noord-Holland naar de Vereniging Natuurmonumenten, waarvan slechts 2 percelen binnen het studiegebied vielen.

Tabel 7.1 Bloemendalerpolder: aankoopdata gronden door projectontwikkelaars (exclusief transacties van gronden van projectontwikkelaar naar projectontwikkelaar)

Datum	Transactie	Datum	Datum gebeurtenis*
3-11-2000	Aankoop 16 ha. door Bouwbedrijf	24-1-2001	Gedeputeerde verklaart te willen bouwen in polder
12-4-2001	Aankoop 28 ha. door BV		
12-9-2001	Aankoop 16 ha. door BV		
20-2-2002	Aankoop 7 ha. door CV	20-6-2002	Gemeenten Muiden en Weesp praten over bouwplannen
15-1/			
28-2-2003	Aankoop 90 ha. door CV	8-11-2003	Muiden en Weesp hebben deal gesloten
		9-12-2003	Structuurvisie in voorbereiding

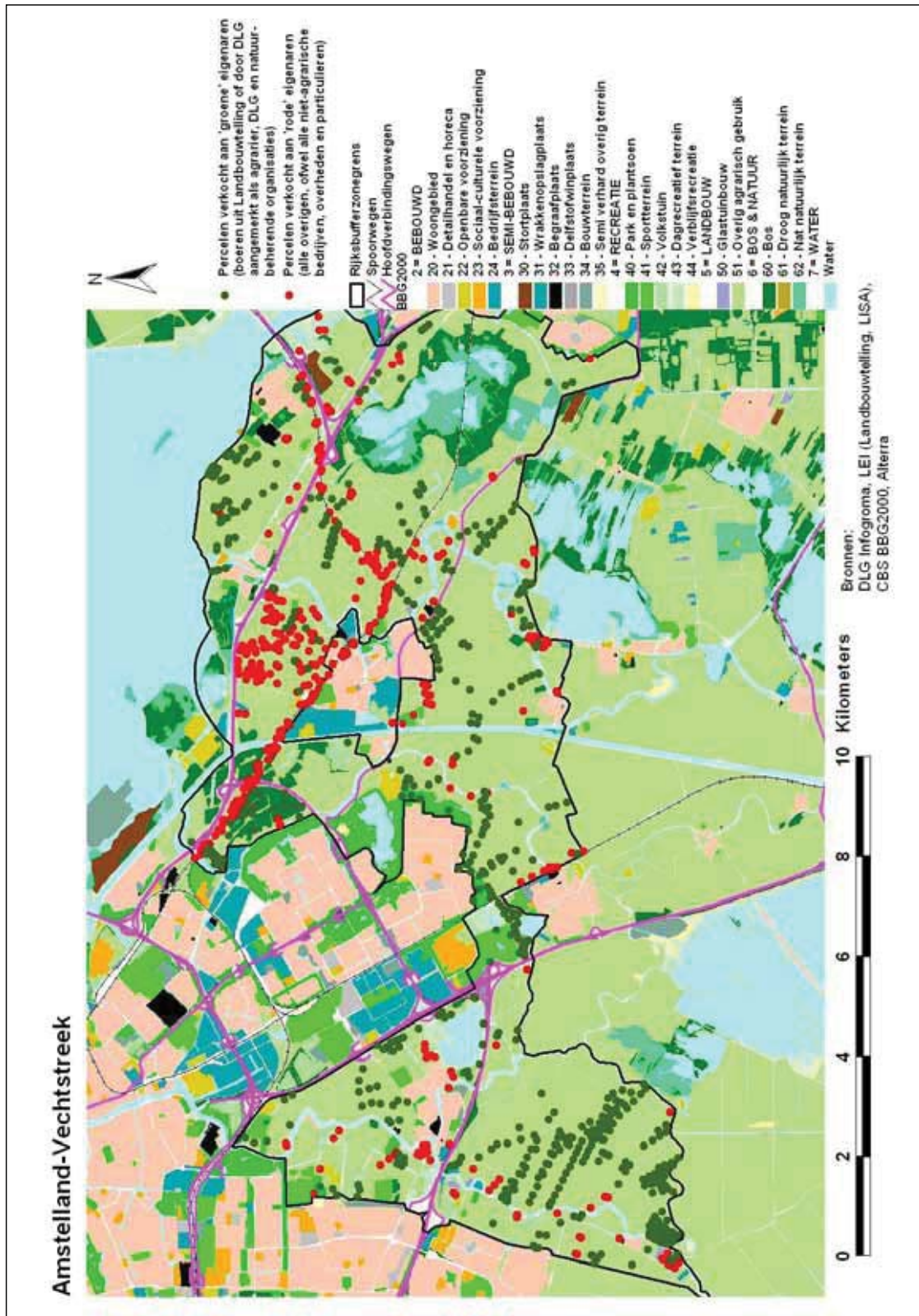
* uit IKCRO archief

Tabel 7.1 geeft inzicht in de aankoopdata van gronden in de Bloemendalerpolder. De aankopen in 2001 zijn te relateren aan de eerste besprekingen en publiek geuite ideeën over bebouwing van de polder. Deze aankopen zijn voor een relatief groot deel van 'rustende boeren', d.w.z. particulieren die niet (meer) in de Landbouwtelling voorkomen. Het gros van de aankopen is later gedaan, toen de actieve boeren zagen dat er geen houden meer aan was (hoewel veel boeren mogelijk daarvoor al een optiecontract of economische overdrachtsovereenkomst met projectontwikkelaars hadden gesloten), en ze veel hogere prijzen voor hun gronden konden krijgen (in 2001 was de gemiddelde prijs per hectare nog 150.000 euro, in 2003 variërend van 230.000 tot 500.000 euro!).

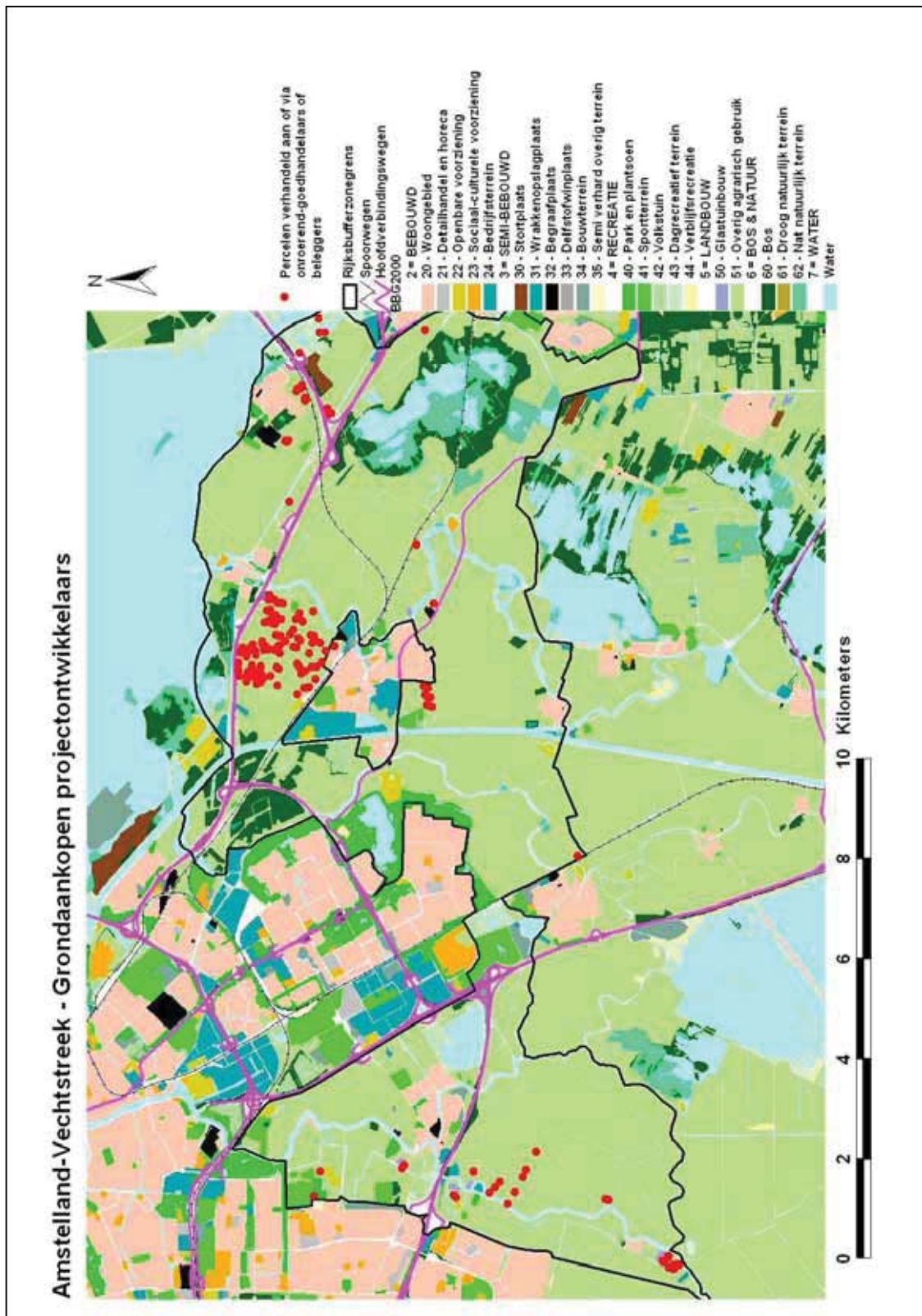
Een kleinere cluster van gronden bevindt zich in de Aetsveldsche Polder, ten zuidwesten van Weesp. Dit betreft 6,7 hectare aangekocht door een projectontwikkeling BV. Bij Muiderberg zijn ook enkele aankopen gedaan door het een bouwbedrijf/BV, zijn enkele percelen verkocht via een belegging BV, en in de hoek van het knooppunt Muiderberg zijn ook enkele percelen door beleggers aangekocht. Aan de rand van Amstelveen en in de Ronde Hoep zijn een aantal agrarische percelen verhandeld via agrarisch onroerend-goedhandelaars en kerkelijke instellingen. In de Bovenkerker Polder, bij Nes a/d Amstel, is 4,5 hectare verkocht via beleggingsondernemingen aan respectievelijk een stichting voor maatschappelijk werk en aan een recreatiebedrijf.

De aankoopdata van veel van deze agrarische gronden zijn te relateren aan beslissingen of wendingen van lokale overheden om deze gronden te bebouwen. Projectontwikkelaars reageren direct op overheidsbeslissingen, terwijl de gemeenten zelf nog niet direct willen of kunnen aankopen of het voorkeursrecht kunnen vestigen.

De categorie 'overheid' is ook groot: dit betreft vooral aankopen van de NS (hoewel geen overheid meer, toch bij deze categorie ingedeeld) langs de spoorlijn Amsterdam-Almere; er is in het jaar 2000 88 hectare van de NV Nederlandse Spoorwegen aan NS Railinfratrust BV of NS Vastgoed BV overgedragen (waarschijnlijk alleen vanwege de privatisering). Er is in de gehele bufferzone één perceel langs de Vecht aan de gemeente Weesp verkocht, en een terrein van 7,7 hectare ten zuidwesten van Weesp door de gemeente Weesp aan een golfterreinexploitant in erfpacht uitgegeven. Gemeenten hebben geen aankopen gedaan voor stadsuitbreiding, zoals in andere landsdelen wel vaak voorkomt (zie bijv. analyses in Opgewassen en Abcoude, GGL-project, rapportage in voorbereiding). Zij hebben nog niet getornd aan de groene status van de bufferzone, maar laten dat over aan projectontwikkelaars. Wellicht zijn gemeenten in de Rijksbufferzones terughoudender in het zelf aankopen en ontwikkelen van bouwlocaties dan elders in het land.



Figuur 7.2 Alle verhandelde percelen in Amstelland-Vechtstreek, 1998 – medio 2003



Figuur 7.3 Percelen verhandeld aan onroerend-goedhandelaars en beleggers, Amstelland-Vechtstreek, 1998 - medio 2003

De grondtransacties in de bufferzone Amstelland-Vechtstreek tonen aan dat de interesse van marktpartijen maar ook van zittende eigenaren (boeren; vanwege de verwachtingswaarde houden ze grond vast) in dit gebied zeer groot is. Zodra er zich een kans voordoet op bestemmingswijziging, zoals in de Bloemendalerpolder is gebeurd, grijpen grondhandelaars die met beide handen aan. Dit geldt ook voor gronden met mogelijke recreatiedoeleinden.

7.4 Den Haag-Leiden-Zoetermeer

Figuur 7.4 toont de grondtransacties in de bufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer. Alles bij elkaar is de grondmobiliteit in deze bufferzone in de periode 1998-2003 jaarlijks 1,2% geweest; dit is veel lager dan de grondmobiliteit voor heel Nederland van 3,4%. Dit is deels te verklaren uit het grote aandeel duingrond (met een beschermde bestemming) en stedelijk gebied (Wassenaar) binnen deze bufferzone, welke beide niet verhandeld worden (het bestand omvat geen stedelijke transacties onder de 0,25 hectare).⁷ Maar ook hier wordt waarschijnlijk grond vastgehouden vanwege de verwachtingswaarde.

Net als in Amstelland-Vechtstreek is in deze bufferzone het aandeel grond verhandeld tussen of aan boeren groot, maar relatief veel kleiner dan voor heel Nederland (37% vs. 61%). Het meest opvallend is dat hier bijna evenveel grond is overgedragen van particulieren naar boeren dan tussen boeren onderling. Uit de detailgegevens is af te leiden dat deze overdrachten van particulieren aan boeren voor 69% van het areaal familietransacties betreffen, waarschijnlijk oudere boeren die hun grond aan zoons of andere familie overdragen. Het betreft ook stoppende (ex-)boeren die hun grond aan actieve boeren verkopen. Tussen boeren onderling vindt men minder familietransacties. De meeste percelen liggen in de polders ten oosten van de A4 en ten oosten en zuiden van Vliegveld Valkenburg (zie fig 7.5).

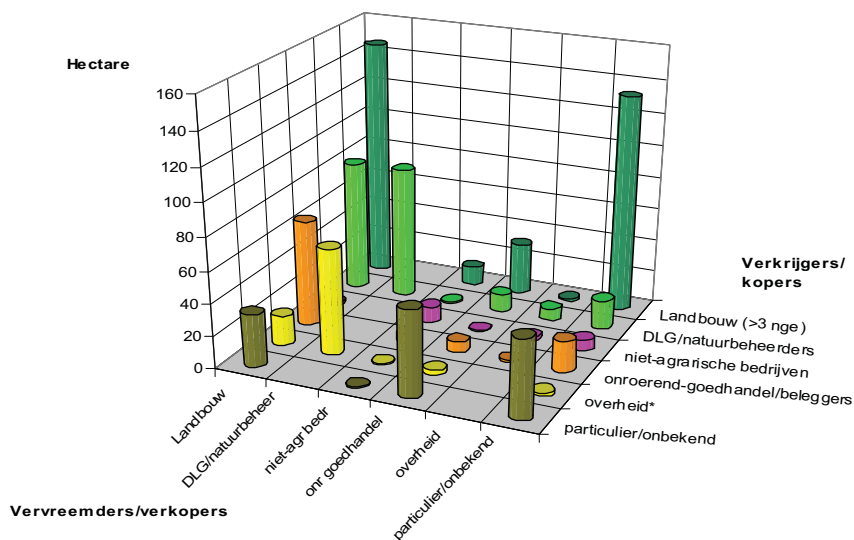
DLG en natuurbeheerders hebben ook in deze bufferzone veel grond gekocht van boeren of ex-boeren. DLG heeft veel gronden opgekocht van een beperkt aantal boeren in de Drooggemaakte Grote Polder (voor natuurbeheer of landinrichting?) en de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouder Polder ten oosten van Leidschendam. Daarnaast zijn een groot aantal gronden in de laatste polder, inclusief een deel van de plassen van de Vlietlanden, in de onderzoeksperiode overgedragen aan Staatsbosbeheer (69 ha.) en deze heeft ze deels (55 ha., plus nog eens 10 hectare plas) weer overgedragen aan de Provincie Zuid-Holland (zie de staven DLG/natuurbeheer aan DLG/natuurbeheer en DLG/natuurbeheer aan overheid).

Het areaal dat aangekocht is door particulieren of onbekende bedrijfjes is hier groter dan in de bufferzone Amstelland-Vechtstreek.⁸ Particulieren kopen relatief veel van onroerendgoedhandelaars, maar ook van boeren en andere particulieren. Het betreft veel aankopen in de directe omgeving van Wassenaar, en in mindere mate bij Leidschendam en Zoetermeer. Een deel van de particuliere aankopen betreffen wellicht toch agrariërs, die niet aan de Landbouwtelling gekoppeld konden worden (bijv. een transactie van 13 hectare van een administratiekantoor aan een maatschap, midden in de Drooggemaakte Grote Polder).

⁷ Exclusief enkele zeer omvangrijke transacties: in 1998 heeft het Duinwaterbedrijf van Zuid-Holland 721 hectare duingrond overgedragen aan Staatsbosbeheer en op dezelfde dag 853 hectare weer teruggekregen, en in 2002 heeft een particuliere grootgrondbezitter 105 hectare in recreatiepark Duinrell overgedragen aan een familielid. Deze transacties zijn in figuur 8.2 buiten beschouwing gelaten.

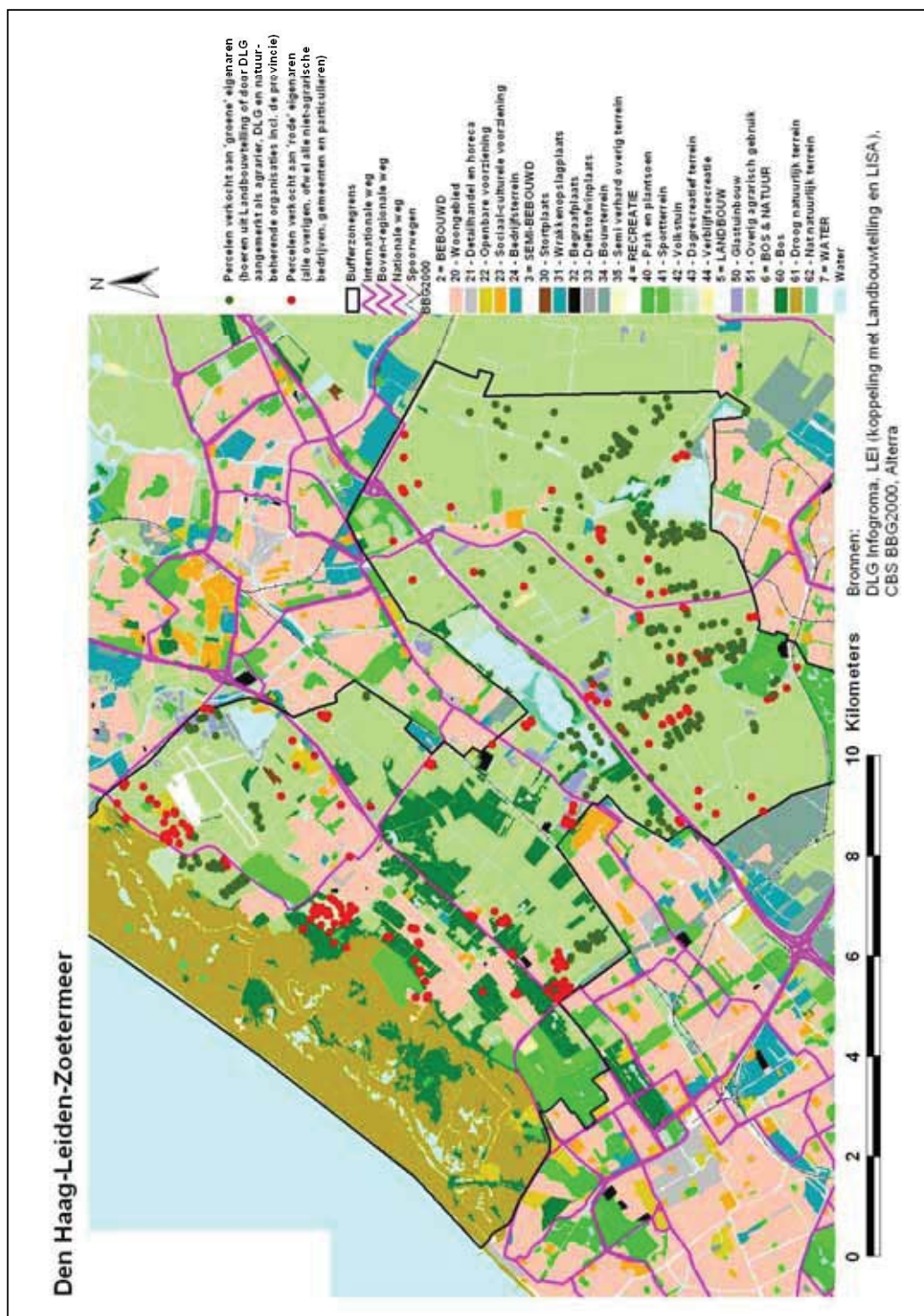
⁸ Als de transactie in recreatiepark Duinrell (zie vorige voetnoot) meegenomen wordt, zou het aandeel grond verhandeld tussen particulieren nog veel hoger worden. In kaart 8.3 is deze transactie wel te zien (een zeer groot aantal percelen ten westen van Wassenaar).

Den Haag-Leiden-Zoetermeer: Areaal grond verhandeld tussen segmenten, 1998 - medio 2003

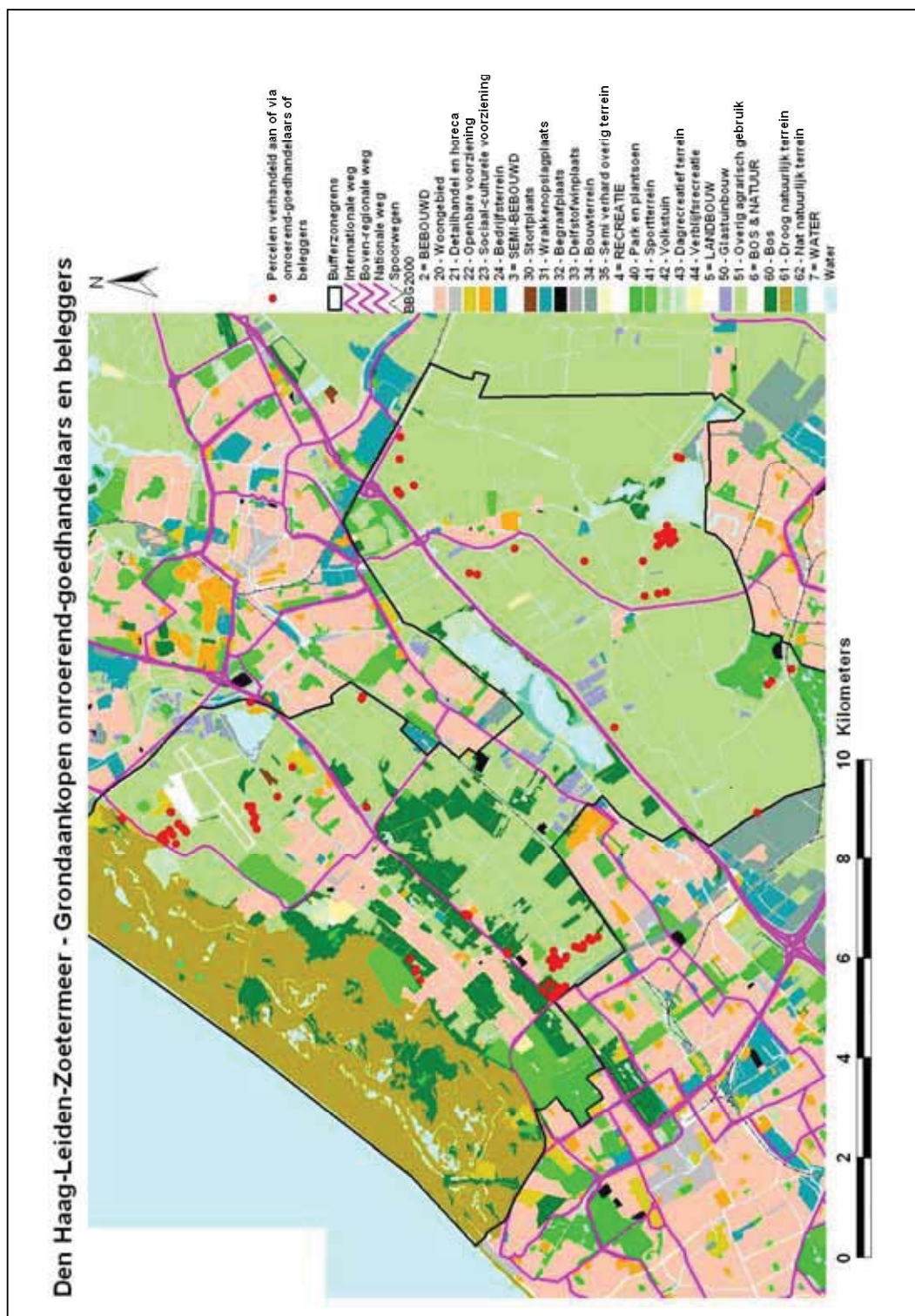


Figuur 7.4 Grondtransacties tussen actorgroepen, bufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer

Onroerendgoedhandelaars hebben ook veel grond opgekocht van agrariërs, maar er is minder grond verhandeld tussen handelaars onderling. In beide bufferzones is 22% van het areaal verhandeld door projectontwikkelaars, financiële instellingen of bouwbedrijven. Op fig 7.6 staan de locaties van de percelen die verhandeld zijn door onroerendgoedhandelaars of beleggers. De AMEV verhandelt nogal wat agrarische gronden, zoals bij de Zoetermeerse Plas (15 ha.) en bij Zoeterwoude (ongeveer 16 ha.). De onroerendgoedhandel is verder vooral actief bij de villawijken van Wassenaar, en bij Kerkehout/Haagse Hout (hier zeker 16 ha.). Rond Leiden zien we dat projectontwikkelaars/beleggers voorsorteren op twee ter discussie staande stadsuitbreidingen: bij Vliegveld Valkenburg, en in de Grote Polder bij Zoeterwoude. Ten noorden van Vliegveld Valkenburg is reeds in 1999 en 2000 bijna 10 hectare van diverse particulieren en boeren aangekocht door een pensioenfonds. Waar het Groene Hart begint, in de Grote Polder tussen Zoeterwoude en Zoeterwoude-Rijndijk, is in mei 2002 45 hectare aangekocht door een projectontwikkeling BV uit Amsterdam. Volgens de Nieuwe Kaart van Nederland heeft het Streekplan Zuid-Holland West van 1997 hier al een werklocatie gepland. Hoe onduidelijker de nieuwe woningbouw op Vliegveld Valkenburg wordt, hoe meer de gemeente Leiden erop gebrand is de Grote Polder als werk- of zelfs woonlocatie te bebouwen. Dit plan staat al lang op de agenda. Er was lange tijd verzet van de gemeente Zoeterwoude en van bewonersgroepen. De verbreiding van de A4 en de woon- en bedrijfslocatie staat sinds kort nadrukkelijker op de agenda (informatie van diverse websites).



Figuur 7.5 Alle verhandelde percelen in Den Haag-Leiden-Zoetermeer, 1998 – medio 2003



Figuur 7.6 Percelen verhandeld aan onroerend-goedhandelaars en beleggers, Den Haag-Leiden-Zoetermeer, 1998 - medio 2003

De grondtransacties laten zien dat de bufferzone nog redelijk onaangetast is, maar dat er aan verschillende kanten geknaagd wordt aan de groene status van het gebied: bij Vliegveld Valkenburg is reeds lang gespeculeerd op grondwaardestijging en in de Grote Polder bij Zoeterwoude heeft een projectontwikkelaar onlangs grond aangekocht. De natuurontwikkeling vindt vooral plaats in het zuiden van de bufferzone, bij Leidschendam, rondom de zuidelijke Vlietlander Plas.

7.5 Conclusies

Bervaes c.s. schreven in 2001: "Indien het restrictief karakter en de status van (Rijks)bufferzone komt te vervallen zal planologische onduidelijkheid ontstaan. Daardoor zullen pogingen ondernomen worden door vooral gemeenten en projectontwikkelaars om grootschaliger inbreuken te plegen dan tot nu toe het geval is geweest. Dat proces is al schoorvoetend begonnen. Er worden hier en daar al gronden gekocht door beleggers of juist niet verkocht vanwege de verwachtingswaarde, omdat men verwacht dat stedelijke ontwikkelingen in deze gebieden op den duur zullen plaatsvinden."

De onderhavige grondtransactie-analyse bewijst dat dit proces inmiddels al verder is voortgeschreden. De grootste inbreuk vindt plaats in de Bloemendalerpolder, waar inmiddels ongeveer 200 hectare landbouwgrond is aangekocht door projectontwikkelaars (volgens DLG-grondkopers; 150 hectare volgens de grondtransactiegegevens). Zij reageerden op publieke uitingen en discussies over mogelijke plannen om deze polder te bebouwen. Hoe snel zij reageerden is alleen na te gaan als er ook informatie beschikbaar zou zijn over optiecontracten of economische overdrachtsovereenkomsten die projectontwikkelaars dikwijls sluiten met boeren.⁹ Ook op andere plaatsen zijn beleggers en projectontwikkelaars actief, zoals bij andere geplande of ter discussie staande uitbreidingslocaties: bij Vliegveld Valkenburg en de Grote Polder in Zoeterwoude, beide bij Leiden. Op de laatste locatie is in 2002 45 hectare opgekocht. Onroerendgoedhandelaars blijken daarnaast geïnteresseerd in locaties bij verkeersknooppunten (Muiderberg, weer de A4 bij Zoeterwoude, spoorverbredingen), en zij treden op als bemiddelaars voor recreatieve toepassingen (Wassenaar, Nes a/d Amstel). Tot slot zijn er in enkele gebieden beleggers actief die niet direct speculeren op bestemmingswijzigingen maar die agrarische gronden op- en verkopen om hun vermogen te beleggen en winst te incasseren (bijv. een belangrijke verzekeringsmaatschappij bij Zoeterwoude en Zoetermeer, en diverse boeren of agrarische BV's die regelmatig terugkomen in het bestand als aan- of verkopers van agrarische gronden; dit zijn duidelijk boeren die het beleggen als nevenactiviteit ter hand hebben genomen¹⁰). De onroerendgoedhandel (projectontwikkelaars en beleggers) is betrokken bij 22% van alle verhandelde grond in de beide bufferzones.

Zoals Bervaes c.s. ook aangaven, wordt er ook grond vastgehouden vanwege de verwachtingswaarde. De grondmobiliteit is in beide bufferzones relatief laag: 2,9% in Amstelland-Vechtstreek en 1,2% in Den Haag-Leiden-Zoetermeer, tegen 3,4% in geheel Nederland. Het aandeel verhandelde grond tussen boeren is relatief veel kleiner (zie de staafdiagrammen), en een groot deel van de aankopen van boeren betreffen familietransacties. Men houdt de grond vast, of draagt zijn waardevolle grond het liefst over aan familieleden. Dit betreft soms omvangrijke transacties van 20 tot 50 hectare; dergelijke

⁹ Sinds 12 jaar opereert er een bedrijf dat onderzoek doet naar mogelijke bestemmingswijzigingen en dan in opdracht van bedrijven en particulieren optiecontracten met boeren sluit. Zie www.kavelbank.com

¹⁰ Sommige boeren grijpen het feit dat zij 'gedwongen belegger' zijn geworden (Luijt, Veeneklaas et al. 2003) dus actief aan.

boeren zijn economisch belangrijke actoren. Veel kleinere boeren leggen weliswaar het loodje, maar er blijven belangrijke agrarische actoren over. De grondtransactiegegevens laten zien dat de Bervaes' opmerking dat "de economische positie van de landbouw (mede door de hoge grondprijzen) in veel bufferzones verzwakt is" nuancering behoeft.

Tot slot nog een aantal opmerkingen over de bruikbaarheid van het LEI-DLG grondtransactiebestand. Het bestand geeft inzicht in de stevigheid van de agrarische sector en in de reactie van grondmarktpartijen op mogelijke planologische ontwikkelingen. In Luijt 2002 werden reeds enkele mogelijkheden ter verbetering van het bestand genoemd. Voor de onderhavige analyses zijn veel 'onbekende' actoren geïdentificeerd als niet-agrarische bedrijven of onroerendgoedhandelaars.¹¹

Literatuur

- Bervaes, J.C.A.M., W. Kuindersma en J. Onderstal (2001). Rijksbufferzones; Verleden, heden en toekomst. Alterra-rapport 360. Alterra, Wageningen, 2001.
- Luijt, J. (2002). De grondmarkt in segmenten 1998-2000. LEI-rapport 4.02.01. LEI, Den Haag, februari 2002.
- Luijt, J., F.R. Veeneklaas, J.W. van der Schans en G.S. Venema (2003). Ontvlechting van de productiewaarde en optiewaarde van landbouwgronden; Oplossingsrichtingen uit de Denktank Melkveehouderij. LEI rapport nr. 4.03.01.
- Regt, W.J. de (2003). De grondmarkt in gebruik; Een studie over de grondmarkt, ten behoeve van MNP-beleidsonderzoek en grondgebruiksmodellering. RIVM-rapport 550016001. RIVM, Bilthoven.
- Wolters, E. (1998). Oorzaken van lage grondmobiliteit. In: Landinrichting; 38(6), pp. 24-27.

¹¹ Wel valt op dat veel coderingen van BRS-nummers (uit de Landbouwtelling) en SBI-nummers (uit LISA) soms wel en soms niet of dubbel lijken te zijn ingevoerd. Hiermee dus de aanbeveling aan het LEI om de coderingen tijdens de koppeling beter te controleren.