



Ruimte en Advies

Naar een transparante grondmarkt

juni 2008, Arlette Bossema, Cees Kroon en Gerard Heuvink

kadaster



Opdrachtgever

De minister van VROM, mevrouw dr. J.M. Cramer

Ruimte en Advies

Naar een transparante grondmarkt

juni 2008, Arlette Bossema, Cees Kroon en Gerard Heuvink

Inhoudsopgave

	Voorwoord	4
1	Aanleiding	5
2	Doel	6
3	Aanpak	6
3.1	Inleiding - opzet van het onderzoek	6
3.2	Kadastrale registratie	7
3.3	Kadastrale kaart	8
3.4	Topografie	9
3.5	Gegevens Kamer van Koophandel	9
3.6	Selectie plannen uit Nieuwe Kaart van Nederland	10
3.7	Binnen en buiten de contour bg2000	11
4	Presentatie en analyse	12
4.1	Juridisch eigendom	12
4.2	Wet Voorkeursrecht Gemeenten	19
4.3	Koopopties	20
4.4	Onteigening	22
5	Analyse	23
6	Eindconclusie	24
7	Bijlagen	26

Voorwoord

Met genoegen bied ik hierbij de Minister van VROM, de resultaten aan van ons onderzoek gericht op het “transparanter” maken van de grondmarkt en de posities die marktpartijen hierbij hebben ingenomen.

Met dit rapport beogen wij op basis van de bij het Kadaster beschikbare informatie een bijdrage te leveren aan de wens van de Eerste Kamer naar meer grondmarkttransparantie.

Grotere transparantie van de grondmarkt biedt meer inzicht in posities, activiteiten en bezit van marktpartijen en overheden op potentiële ontwikkellocaties in Nederland.

Het Kadaster verzamelt gegevens over registergoederen in Nederland, houdt deze bij in openbare registers en op kadastrale kaarten en stelt deze gegevens tegen een vergoeding beschikbaar aan particulieren, bedrijven en andere belanghebbenden in de samenleving.

Dit betekent dat het Kadaster registreert en informeert.

Via “Kadaster Ruimte en Advies” heeft het Kadaster zijn dienstverlening uitgebreid met bredere en specifieke adviesproducten. De vraag van de Minister, zoals beschreven in hoofdstuk 1, sluit hier goed bij aan.



Dorine Burmanje
Voorzitter Raad van Bestuur Kadaster

1 Aanleiding

Op 22 mei 2007 is de Wijziging Wet ruimtelijke ordening inzake grondexploitatie (30.218) in de Eerste Kamer behandeld. Dit wetsvoorstel beoogt de gemeenten een meer op de eisen van vandaag toegesneden publiekrechtelijk instrumentarium te bieden voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Tijdens de behandeling in de Eerste Kamer heeft Minister Cramer van VROM een verkenning toegezegd naar verbetering van het inzicht in bestaande grondposities, uitgaande van beschikbare informatie en zonder dat (grote) verzwarende administratieve lasten optreedt. Doel daarbij is de transparantie van de grondmarkt te vergroten.

Op 18 juni 2007 bracht Minister Cramer een bezoek aan het Kadaster. Naar aanleiding van dit bezoek is het Kadaster door de minister gevraagd naar de mogelijkheid om vanuit de kadastrale registraties inzicht te kunnen krijgen in de activiteiten en verworven rechten van partijen op de grondmarkt en de grondposities die deze partijen inmiddels hebben ingenomen.

Op perceelsniveau is over de eigendomssituatie van gronden en aan het perceel verbonden beperkte zakelijke rechten bij het Kadaster zeer veel (openbare) informatie beschikbaar. Geregistreerde koop- of optieovereenkomsten van marktpartijen, zowel binnen als buiten gebieden waarvoor het voorkeursrecht uit de Wet voorkeursrecht gemeenten is gevestigd, blijken eveneens uit de Kadastergegevens. Het Kadaster kan in beeld brengen welke partijen welke koop- of optieovereenkomsten hebben gesloten voor welke percelen. Dit alles voor zover deze overeenkomsten bij het Kadaster zijn geregistreerd. Gebruik maken van de bij het Kadaster beschikbare data kan dus een belangrijke bijdrage leveren aan het verkrijgen van een transparantere grondmarkt.

2 Doel

Het doel van het onderzoek is inzicht te geven in eigendommen, posities, activiteiten en bezit van marktpartijen die professioneel opereren op de grondmarkt in het kader van (potentiële) projectontwikkeling op toekomstige bouwlocaties (eigendom en koopopties).

3 Aanpak

3.1 Inleiding – opzet van het onderzoek

De eigendom van grond speelt een belangrijke rol in de realisatie van ruimtelijk beleid. Omgekeerd heeft ook het ruimtelijk beleid belangrijke effecten voor de eigenaren van grond. Eigendom van gronden is dan ook een steeds terugkerend onderwerp in de politieke debatten over het ruimtelijk beleid. Zo zijn tijdens de bespreking in de Eerste Kamer van de Wijziging Wet ruimtelijke ordening inzake grondexploitatie (30.218) vragen gesteld over marktpartijen die grondposities hebben verworven met het oogmerk op het verkrijgen van financiële winsten met de aan- en verkoop van gronden. Onder grondpositie wordt in het kader van dit onderzoek verstaan een perceel dat in juridisch eigendom is bij een grondeigenaar of een perceel waarop een koopovereenkomst rust van een potentiële grondeigenaar, waardoor deze de mogelijkheid krijgt om het juridisch eigendom te verwerven. Het verkrijgen van inzicht in de grondmarkt is vooral van belang in die gebieden waar zich nu of in de toekomst (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen voor zullen doen. Deze ontwikkelingen zullen immers altijd van invloed zijn op de prijsontwikkeling van de betrokken grond. Om die gebieden te selecteren, waar deze ruimtelijke ontwikkelingen het meest voor de hand liggen, is in dit onderzoek gebruik gemaakt van de Nieuwe Kaart van Nederland (paragraaf 3.6). De Nieuwe Kaart van Nederland biedt het totaaloverzicht van geplande ruimtelijke ontwikkelingen en functieveranderingen in Nederland. Aan de hand van de Nieuwe Kaart is het mogelijk om gebieden te selecteren in Nederland waar sprake is van significante ruimtelijke opgaven. Door deze geselecteerde gebieden met hun ruimtelijke opgaven, te ‘confronteren’ met de kadastrale registratie (paragraaf 3.2) is het mogelijk om grondposities van verschillende (ruimtelijke) actoren in deze gebieden te vergelijken met het voorgenomen beleid. In de paragrafen daarna staan deze vergelijkingen (analyse) beschreven. Dit methodische hoofdstuk beschrijft dan ook het zestal stappen die dienen als afbakening van het onderzoek.

Voor alle duidelijkheid. Het onderzoek is beperkt tot grondposities, waardoor het onderzoek in thematische zin beperkt is tot het zakelijk recht eigendom, beperkingen door de Wet voorkeursrecht gemeenten en de ingeschreven koopopties. Daarnaast is de focus van het onderzoek specifiek gericht op de bouwgerelateerde bedrijven, in dit rapport ook wel “bedrijven gericht op projectontwikkeling” genoemd. Deze groep is met name interessant omdat zij –door een beroep te doen op het zelfrealisatiebeginsel”- in staat zijn tot bouwrealisatie, indien zij de beschikking hebben over grond.

Om vragen omtrent de grondposities van marktpartijen te beantwoorden is een transparante grondmarkt gewenst. Het Kadaster is vanuit haar wettelijke taak als bewaker van de registratie van eigendomsrechten en belemmeringen die rusten op onroerend goed een logische partij voor het beantwoorden van deze vragen. Alhoewel via de kadastrale bronnen veel informatie aanwezig is over de grondmarkt (verzameling van eigendom in onroerend goed), mist een overzicht op nationale schaal van hoe het grondeigendom in dit land is verdeeld en hoe professioneel bij de ruimtelijke ordening betrokken partijen zoals ontwikkelaars, bouwers en financiële instellingen grondposities hebben of innemen. Om inzicht te krijgen in deze grondposities moeten in dit onderzoek enkele stappen worden doorlopen:

1. Bij de eerste stap worden binnen de kadastrale registratie de relevante labels geselecteerd van waaruit de relevante vragen beantwoord kunnen worden. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.
2. De tweede stap visualiseert de data die onder de labels van de kadastrale registratie hangt op de kadastrale kaart. Deze visualisatie maakt de gegevens toegankelijker, overzichtelijker en daarmee gemakkelijker voor interpretatie (paragraaf 3.3).
3. Bij de derde stap wordt de kadastrale kaart als overlay gelegd op de topografische kaart (paragraaf 3.4). De topografische kaart dient binnen de ruimtelijke ordening als standaard ondergrond voor de visualisatie van ruimtelijke plannen.
4. De vierde stap (paragraaf 3.5) heeft tot doel de kadastrale eigenaargegevens te koppelen aan bedrijfsgegevens in beheer bij de Kamer van Koophandel. Dit biedt inzicht in het bedrijfssoort (typologie) van de zakelijk gerechtigden.
5. Bij de vijfde stap wordt door middel van de Bestaand bebouwd Gebied 2000 contour (paragraaf 3.7) een scheiding gemaakt tussen stedelijke zones en landelijke zones. Alle gebieden die binnen de bg2000 contour vallen, zijn te karakteriseren als stedelijk (rood), de gebieden die hierbuiten vallen als landelijk (groen). Beide zones kennen naast hun ruimtelijk specifieke opgaven ook hun eigen ruimtelijke dynamiek. Deze dynamiek vertaalt zich onder andere in de grondprijs en/of de te verwachten waardeverandering.
6. Als zesde en laatste stap van dit onderzoek worden kadastrale gegevens, gecombineerd in de vijf voorgaande stappen geconfronteerd met geselecteerde plannen uit de Nieuwe Kaart van Nederland. Aan de hand van de Nieuwe Kaart is het mogelijk om gebieden te selecteren in Nederland waar sprake is van significante ruimtelijke opgaven. Door deze geselecteerde gebieden met hun ruimtelijke opgaven, te 'confronteren' met de kadastrale registratie is het mogelijk om grondposities van verschillende (ruimtelijke) actoren in deze gebieden te vergelijken met het voorgenomen beleid.

De volgende hoofdstukken beschrijven de bovenstaande zestal stappen die dienen als afbakening van het onderzoek. Naast de afbakening wordt in deze hoofdstukken ook beschreven welke bevragingen er binnen de kadastrale data zijn uitgevoerd. Tot slot een laatste kanttekening; het onderzoek is beperkt tot het zakelijk recht eigendom.

3.2 Kadastrale registratie

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van gegevens uit de Nieuwe Kaart van Nederland, de contour bg2000, de gegevens van de Kamer van Koophandel en de gegevens van het Kadaster. Voor uitvoering van dit onderzoek is gebruik gemaakt van de geAutomatiseerde Kadastrale vastgoedRegistratie (AKR) met als peildatum in dit onderzoek van 1 juli 2007. AKR is een database waarin het eigendom, in dit geval een perceel, via een set aan codes van object- en subjectgegevens gekoppeld is aan het hypotheekregister. De AKR database bevat onder andere:

- alle kadastrale percelen in Nederland;
- de administratieve informatie over deze percelen, zoals de grootte van het perceel;
- de informatie over de rechthebbende van deze percelen, zoals de eigenaar en het adres van de eigenaar;
- informatie over belemmeringen waaronder de koopovereenkomsten, koopopties of combinaties hiervan en de belemmeringen vanuit de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De AKR database kent in totaal 85 "labels". Voor dit onderzoek is er voor gekozen om het zakelijk recht eigendom en de beperkingen door de Wet voorkeursrecht gemeenten en de ingeschreven koopopties op landelijk- en provinciaal niveau inzichtelijk te maken. Hiervoor zijn er binnen de 85 labels een zestal bevragingen en visualisaties uitgevoerd:

1e bevraging onderscheidt de natuurlijke personen (in de rest van het rapport “particulieren” genoemd) van niet natuurlijke personen (overheden en bedrijven) en brengt daarmee de eigenaarstypen in beeld.

2e bevraging brengt de ligging van de percelen van het eigenaarstype binnen en buiten de Nieuwe Kaart van Nederland in beeld.

3e bevraging brengt de ligging van de percelen per eigenaarstype binnen en buiten de contour bg2000.

4e bevraging geeft inzicht in de gevestigde voorkeursrecht gemeenten op de percelen.

5e bevraging brengt de percelen in beeld met geregistreerde koopopties.

6e bevraging brengt de percelen in beeld met ingeschreven onteigeningsbesluiten.

Het onderzoek naar grondposities is met deze zes bevragingen afgebakend. De afbakening stelt het Kadaster in staat om gestructureerd de data te bevragen per geselecteerd onderzoeksgebied (dit kan zijn een landelijke, provinciale, gemeentelijke of een regionale gebiedselectie). Het onderzoek richt zich vooral op eigendomsposities en koopopties. Hierbij wordt onder andere ingezoomd op het type eigenaar, en de ligging binnen of buiten plannen uit de Nieuwe Kaart en de bg2000 contour. Daarnaast is onderzocht of het voorkeursrecht gemeente van toepassing is op de verschillende percelen. Het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren van percelen waar het voorkeursrecht op rust bij verkoop hun perceel aan moeten bieden aan de gemeente. Deze kan besluiten over te gaan op het verwerven van de gronden tegen de reële waarde van het perceel of besluiten dit niet te doen. De eigenaar is vervolgens vrij (op de grondmarkt) om de gronden te verkopen. Op geaggregeerd (regionaal/provinciaal of landelijk) niveau kunnen gegevens met betrekking tot het grondeigendom en geregistreerde koop- of optieovereenkomsten door het Kadaster gecategoriseerd weergegeven worden. Categorisering kan gedeeltelijk plaatsvinden op basis van de gegevens die het Kadaster uit hoofde van zijn wettelijke taak registreert. Het betreft hier vooral privaatrechtelijke informatie over de grond of daaraan verbonden zakelijke rechten, dan wel over de eigenaar van de grond.

AKR wordt continu geactualiseerd en historie wordt vastgehouden. Dit maakt het zeer goed mogelijk om tijdreeksanalyses uit te voeren. Dit geeft inzicht in de grondmobiliteit (de mate waarin grond in een bepaalde regio van eigenaar wisselt), maar biedt ook inzicht in de prijsontwikkeling van de percelen in de tijd. Daarnaast biedt het analyseren van de gegevens via AKR inzicht in object- of rechtsbelemmeringen, zoals erfdiensbaarheden. De aanwezigheid van deze beperkingen kan een perceel meer of minder aantrekkelijk maken voor marktpartijen, maar ook voor overheidspartijen die grond willen verwerven. Het Kadaster hanteert een uitgebreid stelsel aan codes om de verschillende object- en rechtsbeperkingen aan te duiden in AKR. Daarnaast hanteert het Kadaster ook strikte kwaliteitszorg voor waarborgen van de kwaliteit van de gegevens (ISO gecertificeerd).

3.3 Kadastrale kaart

De informatie die in de databases van het Kadaster staat is te visualiseren. Dit maakt de informatie toegankelijker. Daarnaast is visualisatie gemakkelijk te combineren met andere visuele plannen, zoals bestemmingsplannen en structuurplannen. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de Digitale Kadastrale Kaart (DKK) (peildatum 1 juli 2007). Met behulp van bij het Kadaster aanwezige programmatuur is de AKR-database (zie 3.24) gekoppeld aan deze Digitale Kadastrale Kaart. Deze koppeling maakt het ook mogelijk om andersom te werken; dat wil zeggen dat het mogelijk is om visueel, via de kaart de achterliggende informatie van AKR op te vragen.

Stap 1: het selecteren en bevragen van labels in AKR

Stap 2: De kadastrale gegevens worden visueel en digitaal weergegeven.

3.4 Topografie

De kadastrale gegevens zijn ook te combineren met de topografische kaarten, die ook in het beheer zijn bij het Kadaster. Er is voor dit onderzoek gebruik gemaakt van het topografische bestand TOP25raster. Het bestand Top25raster is als ondergrond gebruikt voor de diverse kaartproducten. Dit bestand is standaard aanwezig bij Kadaster Topografische Dienst. De topografische kaart biedt een zo nauwkeurig mogelijk beeld van het aardoppervlak. Het TOP25raster bestand hanteert een schaal van 1:25.000. Vlakken, lijnen en objecten (zoals akkers, wegen en huizen) worden op deze digitale kaart door middel van symbolen en kleuren aangeduid. Daarnaast geeft de kaart ook hoogtelijnen en namen weer. De nauwkeurigheid van de topografische kaart is essentieel. Daarom is de kaart gebaseerd op luchtfoto's. De topografische kaart is de standaard binnen Nederland als het gaat om kaartbeelden. Het weergegeven van de kadastrale gegevens in samenspraak met de topografische gegevens vergroot de kwaliteit en visualisatie van het onderzoek. Ook is de informatie van de topografische kaart beter overdraagbaar en biedt daarmee betere communicatieve mogelijkheden.

Stap 3: combineren en visualiseren van de Kadastrale gegevens op een topografische ondergrond.

3.5 Gegevens Kamer van Koophandel

Door middel van een confrontatie tussen de gegevens van de niet natuurlijke personen (NNP) die bij het Kadaster bekend zijn (deze gegevens zijn opgenomen in de kadastrale registratie) en de data die beschikbaar is bij de Kamer van Koophandel kan een beeld worden verkregen van de aard van de bedrijvigheid van de bedrijven die grond in bezit hebben. Door deze verdiepingsslag kan een onderscheid worden gemaakt tussen professionele marktpartijen die wel of geen commerciële belangen hebben bij projectontwikkeling; in de kadastrale registratie is een code opgenomen die het mogelijk maakt om via de Kamer van Koophandel inzicht te verkrijgen in de positie en achtergrond van de betreffende organisatie. Deze codes delen de bedrijven in naar bedrijfsoorten, waarvan voor dit onderzoek bedrijfsaanduidingen zoals 'administratief-financieel', 'beheer en handel in onroerend goed', 'projectontwikkeling' of 'woningbouwverenigingen' zijn gebruikt. Door de eigendomsgegevens van het Kadaster te verrijken met gegevens van de Kamers van Koophandel kan inzicht in de relatie tussen het eigendom en het soort bedrijf worden verkregen en biedt dit de mogelijkheid om de eigenaren te onderscheiden naar het type bedrijf of instelling of naar de activiteiten van het bedrijf of de instelling. Zie hiervoor Bijlage 2

Voor het "koppelen" van de bestanden is de volgende werkwijze gevolgd:

Eerst zijn alle niet natuurlijke personen uit de kadastrale registratie geselecteerd. Vervolgens zijn alle subjecten geselecteerd die niet bij de kvk geregistreerd staan zoals Rijksoverheden (Domeinen, Ministeries, Staatsbosheer enz.), Provinciale overheden, Gemeenten, Waterschappen en Kerken.

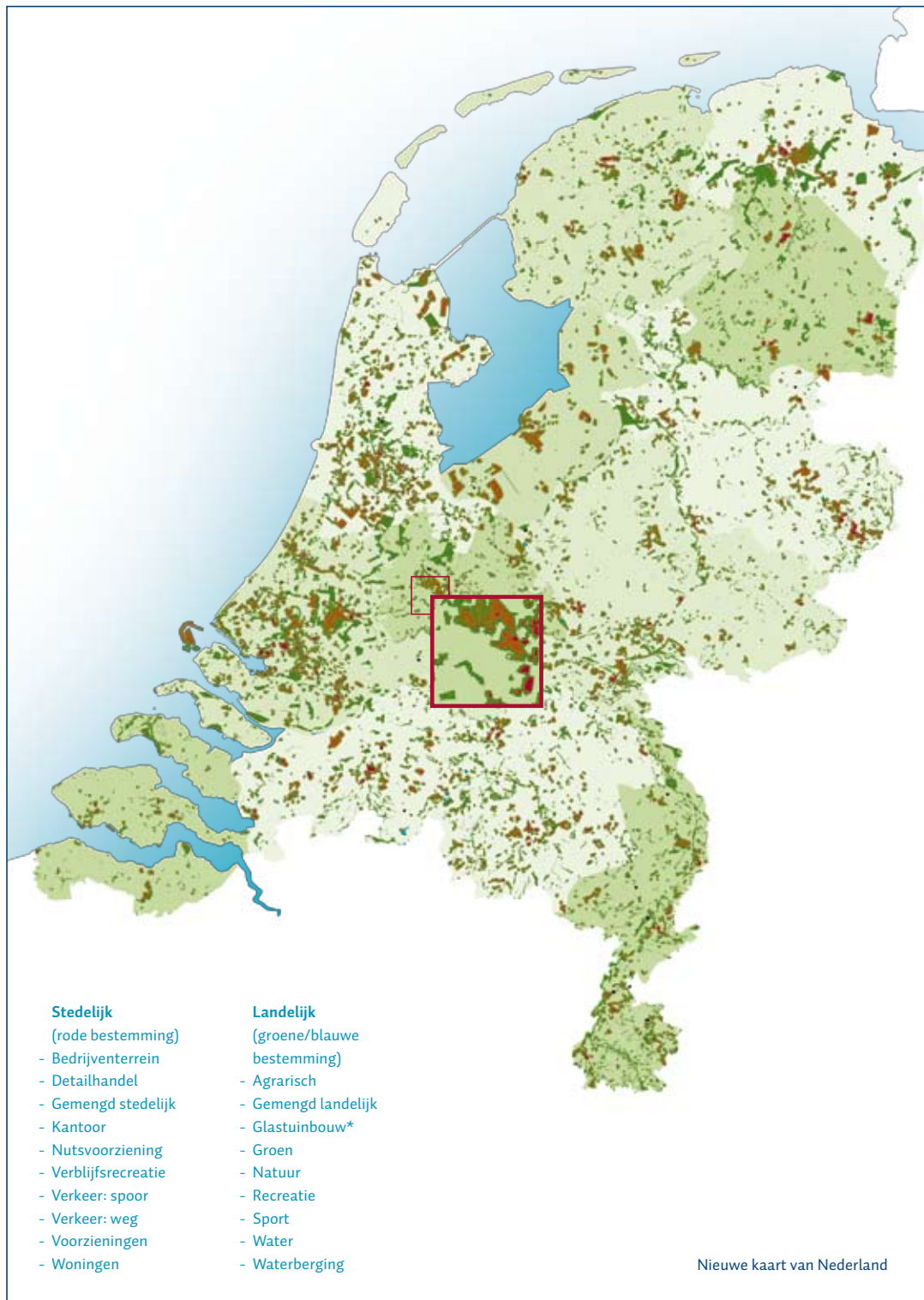
De restgroep is geconfronteerd met de koppeling op naam en adres met de database van de Kamer van Koophandel. Met deze activiteiten kon de eerste 70% van de subjecten worden ingedeeld. Daarna is het restant halfautomatisch gekoppeld op naam met visuele controle te beginnen met de NNP met veel onroerend goed op naam.

Vervolgens is door middel van expertjudgement handmatig een indeling in de hoofdgroepen aangebracht door elke kvk code te voorzien van een groepcode.

Er zijn in totaal 2000 codes bekeken en ingedeeld volgens de indeling zoals genoemd in bijlage 2.

Stap 4: via AKR worden de natuurlijke en niet natuurlijke personen gescheiden. Informatie en detaillering van de niet natuurlijke personen wordt via de koppeling met de database van de Kamer van Koophandel verkregen door bedrijfsoorten (typologie) te selecteren.

3.6 Selectie plannen uit Nieuwe Kaart van Nederland



* voor de sector glastuinbouw is gekozen voor de categorie "landelijk".

De Nieuwe Kaart van Nederland is het totaaloverzicht van geplande ruimtelijke ontwikkelingen en functionele veranderingen in Nederland. Het gaat om een integraal overzicht waarin elk type functie/thema gestructureerd ondergebracht wordt (wonen, werken, water, natuur, infrastructuur). De Nieuwe Kaart richt zich op toekomstige ontwikkelingen, waarbij de kaart continu geactualiseerd (maandelijks) wordt door nieuwe plannen in de kaart op te nemen en gerealiseerde plannen te verwijderen. De Nieuwe Kaart is in mei 2007 sterk vereenvoudigd qua structuur. Hierdoor is het gemakkelijker geworden voor gebruikers om met het GIS bestand te werken. Door de vereenvoudiging is de Nieuwe Kaart van Nederland ook beter bruikbaar als selectiemethode voor het in kaart brengen van grondposities. Hierbij wordt gebruik gemaakt van updates van ruimtelijke plannen via de media. Op de website van de Nieuwe Kaart zijn deze persberichten ook terug te lezen. Een tweede actualiseringslag vindt plaats door de organisatie van regionale ateliers waarin vertegenwoordigers van provincies plannen delen en toelichten. Een derde actualiseringslag vindt plaats doordat provincies en gemeenten ruimtelijke plannen opsturen. Echter, niet iedere gemeente deelt deze plannen met de makers van Nieuwe Kaart. Het is hiermee niet geheel duidelijk wat de actualiteit is. Echter, door middel van referentie bij provincie en gemeente is dit te ondervangen. In het kader van dit onderzoek zijn uit de Nieuwe Kaart van Nederland (versie mei 2007) de ruimtelijke plannen geselecteerd. Deze plannen zijn vervolgens ingedeeld in twee groepen, de stedelijke- en de landelijke plannen, ook wel aangeduid als de “rode-” en “groene” plannen. Dit onderscheid is niet alleen gemaakt op basis van de beoogde bestemming (zie tabel in kaart 1) van de grond maar is met name relevant omdat de commerciële waarde van de grond in de twee soorten plannen aanzienlijk van elkaar verschilt. Daarnaast is de selectie gebaseerd op de gedetailleerde plannen die op zijn genomen in de Nieuwe Kaart. Deze plannen zijn afkomstig van het Rijk, provincies en gemeenten. Een nader onderscheid naar plansoort of planstatus is mogelijk.

Stap 5: Eerste selectie, analyse en keuze van onderzoeksgebied aan de hand van ruimtelijke plannen en projecten weergegeven op de Nieuwe Kaart.

3.7 Binnen en buiten de contour bg2000

Om de beleidsgegevens te combineren met de actuele Kadastrale informatie is er een vertaalslag nodig. Immers, beleidsinformatie is gebaseerd op een ander tijdsmoment. Zo hanteert de Nota Ruimte de gebiedsindeling ‘Bestaand bebouwd gebied 2000’ (bg2000). Bij de uitvoering van dit onderzoek is deze gebiedsindeling aangehouden. Consequentie hiervan is dat er een verschil ontstaat tussen de actuele kadastrale gegevens en de data die gebruikt is bij het indelen van de Nieuwe Kaart. In het kader van dit onderzoek worden de grenzen van ‘bestaand bebouwd gebied 2000’ aangehouden. Dit betekent dat als begrenzing van het bestaande bebouwde gebied de contouren zijn aangehouden, zoals ze zijn vastgelegd in het jaar 2000 en opgenomen in het bestand. Deze contour biedt ook een scheiding tussen de landelijke gebieden (buiten de contour) en stedelijke zones (gelegen binnen de contour). Deze scheiding is ook interessant omdat de stedelijke gebieden veelal een hogere ruimtelijke dynamiek kennen (ruimtelijke dynamiek als som van alle ruimtelijke plannen en ruimtelijke transacties en transitie) dan de landelijke gebieden. Dit vertaalt zich onder andere in een hogere grondprijs per vierkante meter. Dit maakt het voor marktpartijen gericht op grondposities interessant om vooral gronden te verwerven binnen deze stedelijke zones.

Stap 6: Toepassen van en confronteren van kadastrale gegevens met de contour bg2000.

4 Presentatie en analyse

4.1 Juridisch eigendom

In deze paragraaf wordt aan de hand van overzichtskaarten het eigendom en de geregistreerde koopopties in beeld gebracht. Presentatie vindt plaats op een hoog aggregatieniveau, waardoor er geen individuele gegevens te achterhalen zijn.

De set kaarten is als volgt opgebouwd:

Kaart 1: Eigendom in beeld (gecategoriseerd) van alle gronden in Nederland

Kaart 2: Eigendom in beeld (gecategoriseerd) binnen de plannen van de Nieuwe Kaart van Nederland

Kaart 2a: Eigendom in beeld (gecategoriseerd) binnen de “groene” plannen van de Nieuwe Kaart van Nederland

Kaart 2b: Eigendom in beeld (gecategoriseerd) binnen de “rode” plannen van de Nieuwe Kaart van Nederland





Kaart 2b1: Eigendom in beeld (gecategoriseerd) binnen de “rode” plannen binnen de contour bg2000 van de Nieuwe Kaart van Nederland

Kaart 2b2: Eigendom in beeld (gecategoriseerd) binnen de “rode” plannen buiten de contour bg2000 van de Nieuwe Kaart van Nederland

Kaart 3: Eigendom in beeld (gecategoriseerd) buiten de plannen van de Nieuwe Kaart van Nederland

In de set kaarten is door middel van cirkeldiagrammen per provincie de eigendomsverhouding weergegeven.

Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de volgende eigenaartypen:

-  Bedrijven gericht op projectontwikkeling
-  Bedrijven overig
-  Particulieren
-  Overheden

Het onderscheid tussen de categorieën “Bedrijven gericht op projectontwikkeling” (subcategorieën bouwbedrijven en financiële instellingen) en “Bedrijven overig” is aangebracht door een confrontatie tot stand te brengen tussen de kadastrale gegevens en die van de Kamers van Koophandel.

De categorieën binnen de cirkeldiagrammen zijn weer nader uit te splitsen, waardoor meer inzicht kan worden verkregen in de rol van bijvoorbeeld bouwbedrijven, woningcorporaties of type overheid. Bij elke kaart is een tabel opgesteld die dit overzicht biedt. Deze zijn opgenomen in de bijlage.

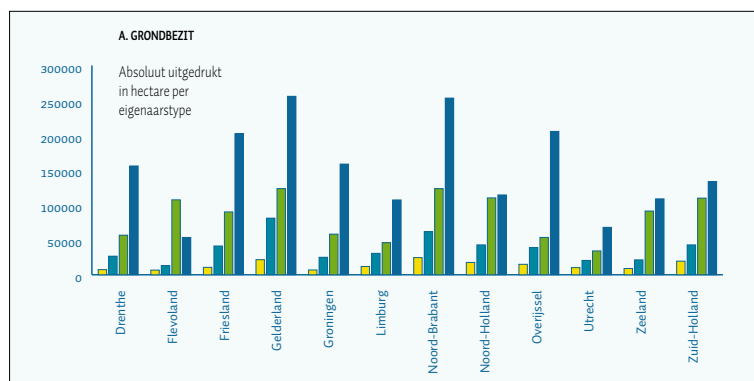
Onder de kaarten is door middel van staafdiagrammen het absolute grondbezit (uitgedrukt in hectares) weergegeven. Graag willen we u nog attenderen op het feit dat de schaal op de y-as per kaart kan variëren.

Kaart 1 Eigendomsverhouding van alle gronden in Nederland

verdeeld naar eigenaarstype

Opvallend is vooral dat de verhouding van het grondbezit tussen overheid en particulieren nogal verschilt tussen de provincies. In Flevoland, Noord- en Zuid- Holland en Zeeland heeft de overheid relatief veel grond in handen en in de noordelijke provincies (incl. Overijssel) het minst. Voor het particulier grondbezit is dit net tegenovergesteld.

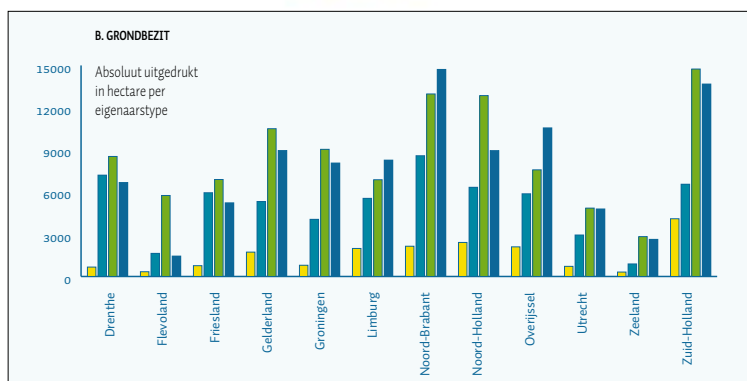
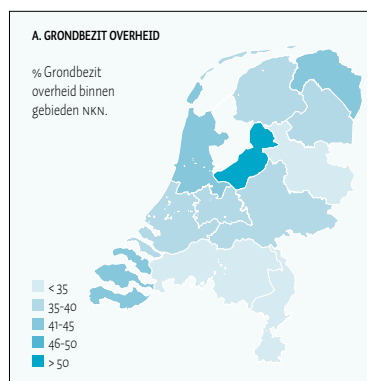
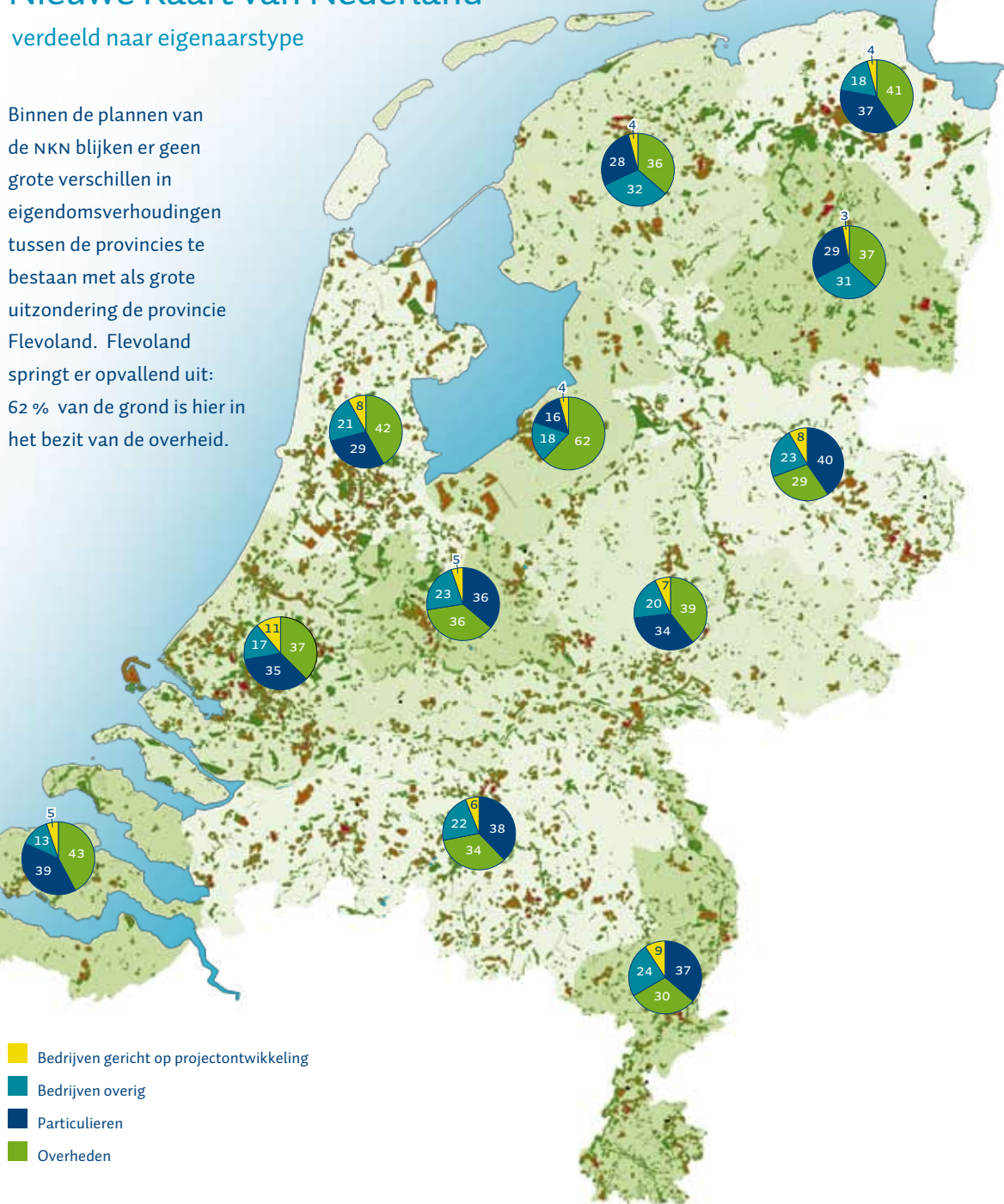
- Bedrijven gericht op projectontwikkeling
- Bedrijven overig
- Particulieren
- Overheden



Kaart 2 Eigendomsverhouding binnen plannen Nieuwe Kaart van Nederland

verdeeld naar eigenaarstype

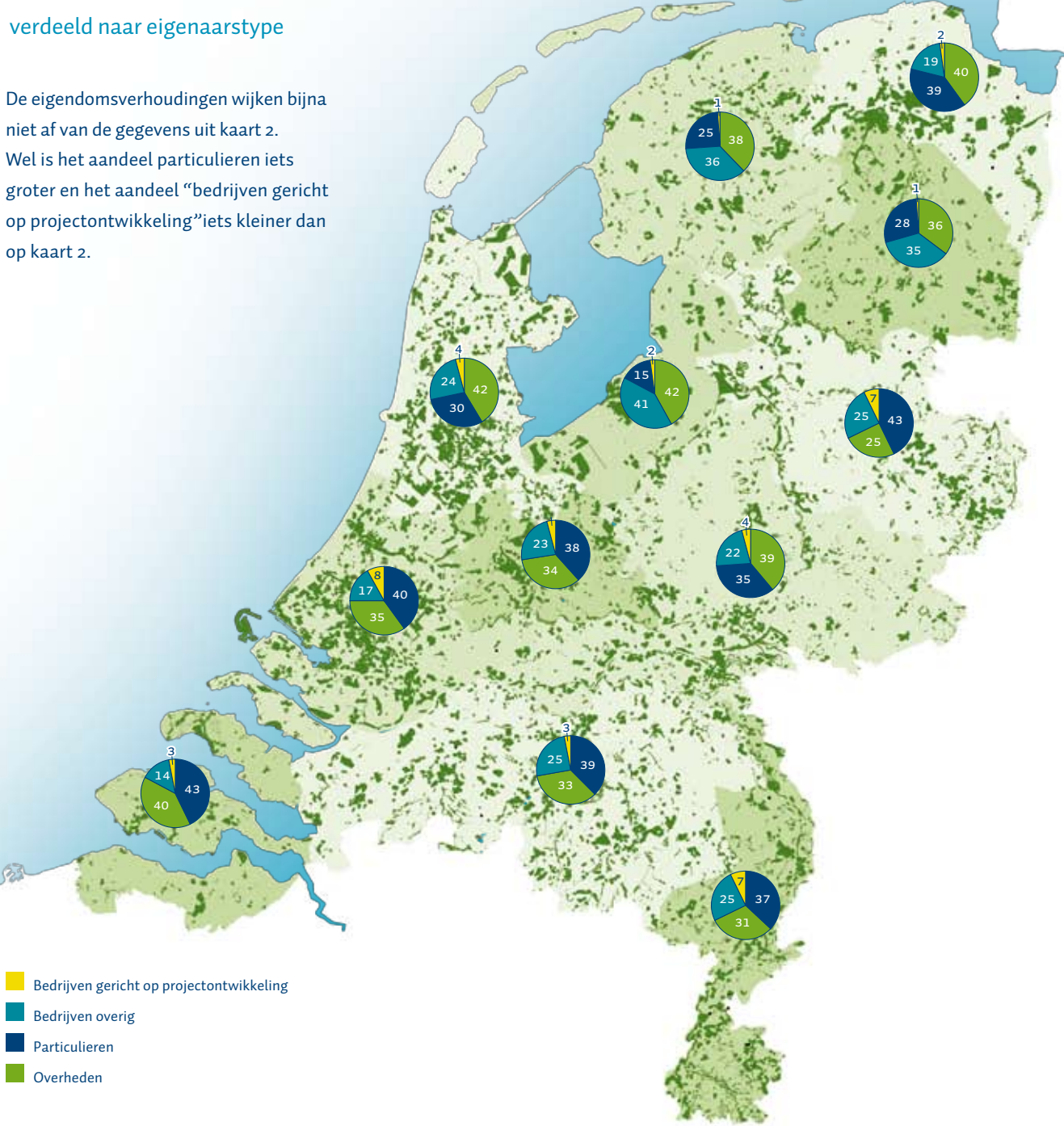
Binnen de plannen van de NKN blijken er geen grote verschillen in eigendomsverhoudingen tussen de provincies te bestaan met als grote uitzondering de provincie Flevoland. Flevoland springt er opvallend uit: 62 % van de grond is hier in het bezit van de overheid.



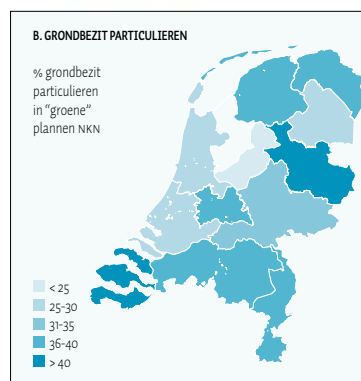
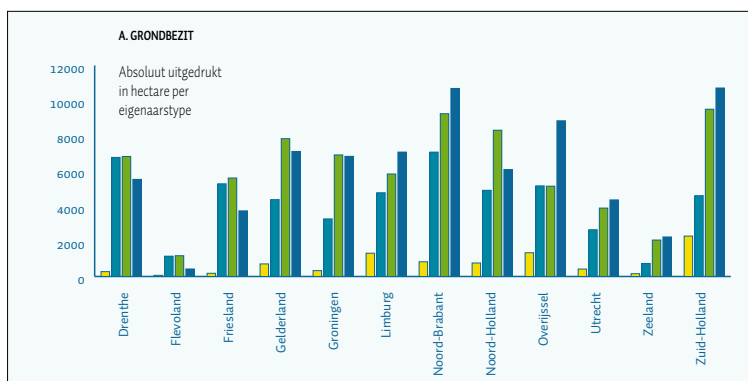
Kaart 2a Eigendomsverhouding binnen “groene” plannen Nieuwe Kaart van Nederland

verdeeld naar eigenaarstypen

De eigendomsverhoudingen wijken bijna niet af van de gegevens uit kaart 2. Wel is het aandeel particulieren iets groter en het aandeel “bedrijven gericht op projectontwikkeling” iets kleiner dan op kaart 2.



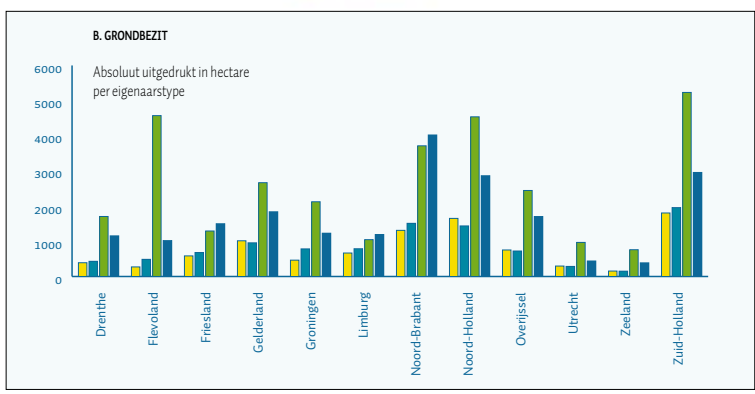
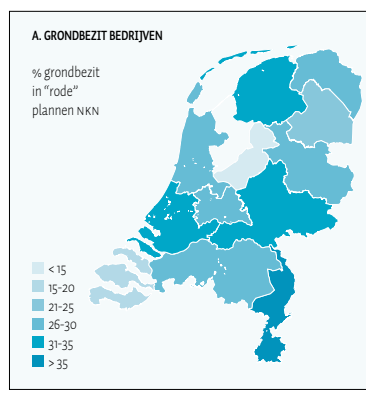
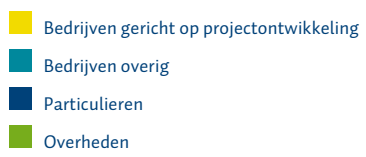
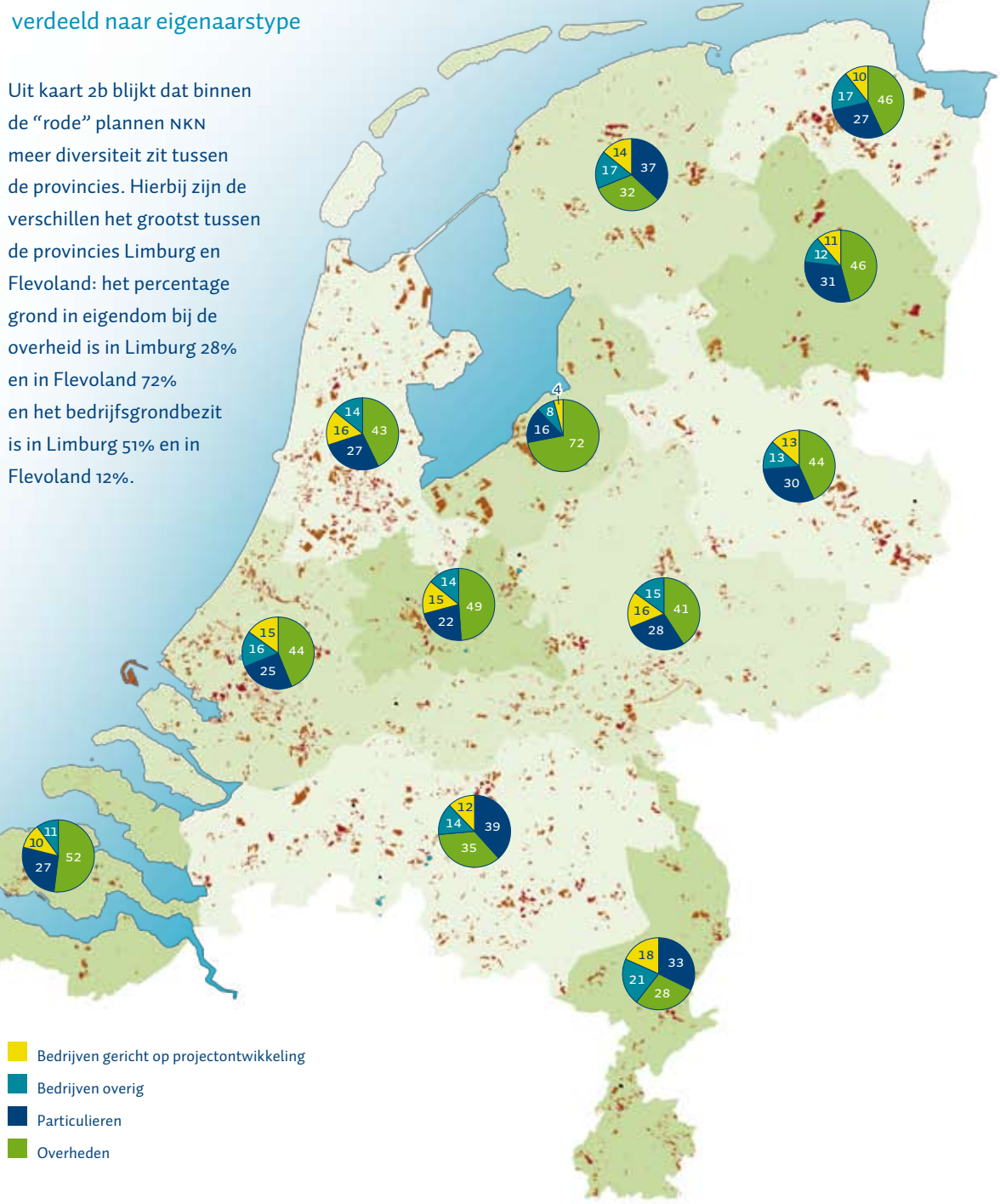
- Bedrijven gericht op projectontwikkeling
- Bedrijven overig
- Particulieren
- Overheden



Kaart 2b Eigendomsverhouding binnen "rode" plannen Nieuwe Kaart van Nederland

verdeeld naar eigenaarstype

Uit kaart 2b blijkt dat binnen de "rode" plannen NKN meer diversiteit zit tussen de provincies. Hierbij zijn de verschillen het grootst tussen de provincies Limburg en Flevoland: het percentage grond in eigendom bij de overheid is in Limburg 28% en in Flevoland 72% en het bedrijfsgrondbezit is in Limburg 51% en in Flevoland 12%.

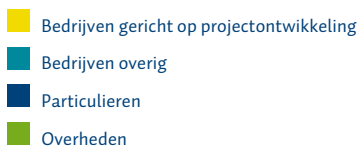
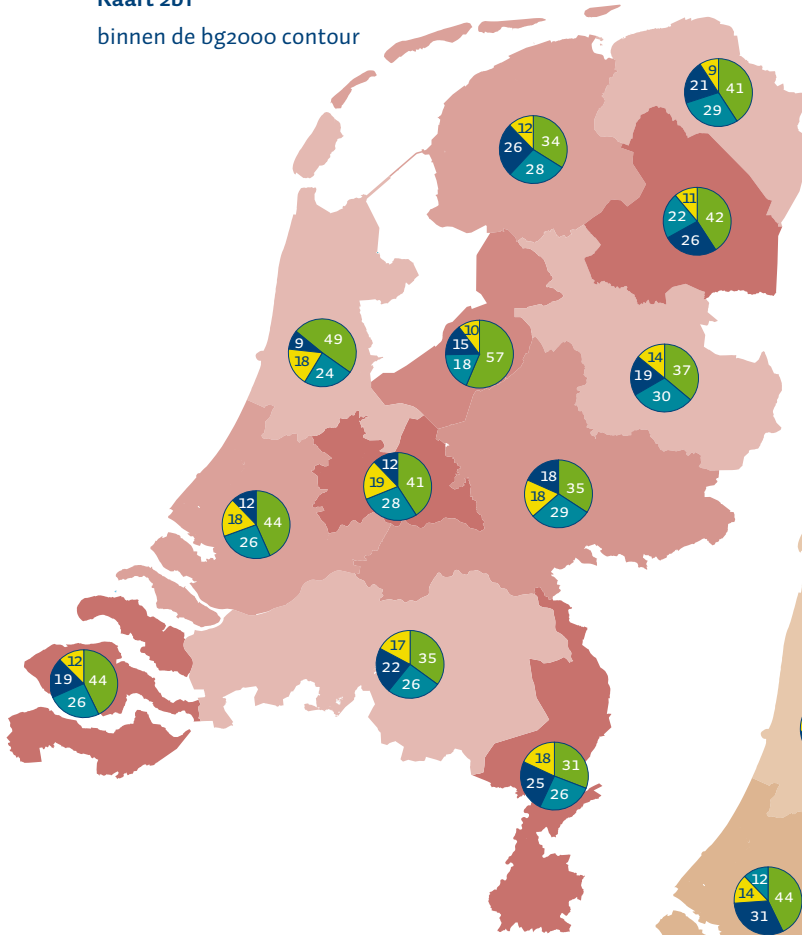


Eigendomsverhouding binnen “rode” plannen Onderverdeeld in binnen en buiten de bg2000 contour

verdeeld naar eigenaarstypen

Kaart 2b1

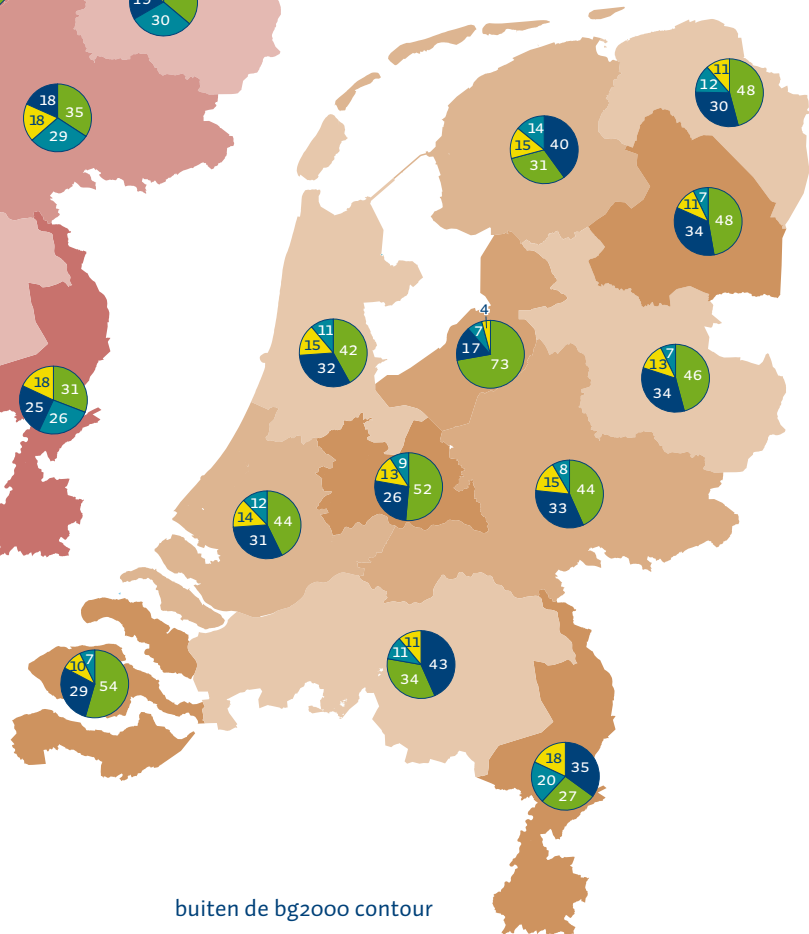
binnen de bg2000 contour



Bij de meeste provincies blijken de bedrijven gericht op projectontwikkeling een groter percentage grond in bezit te hebben in “rode”plannen gelegen binnen de bg2000 contour dan daar buiten. Overheden daarentegen hebben in de meeste provincies juist (iets) meer grond in bezit buiten de bg2000-contour.

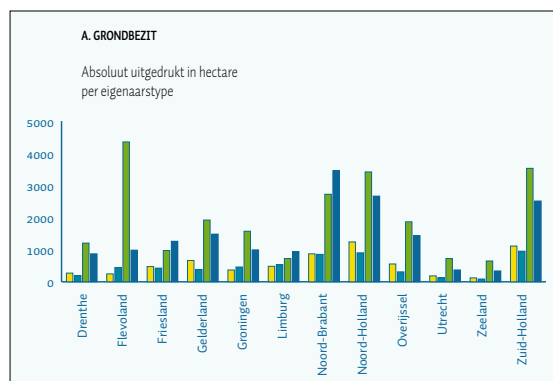
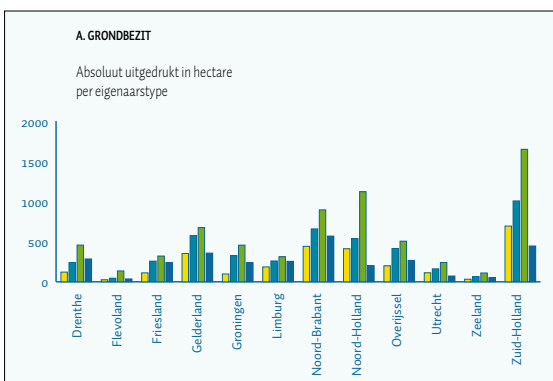
Kaart 2b2

buiten de bg2000 contour



binnen de bg2000 contour

buiten de bg2000 contour

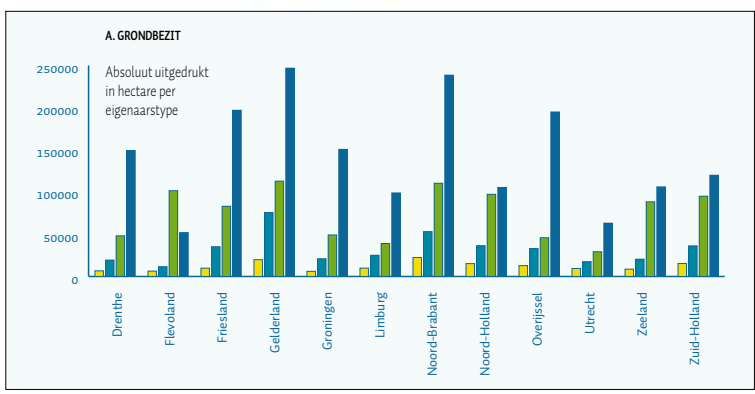
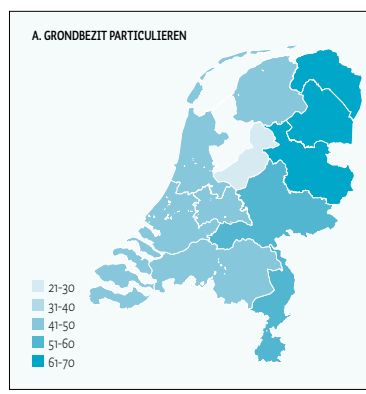
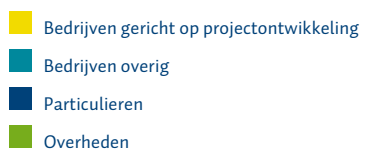
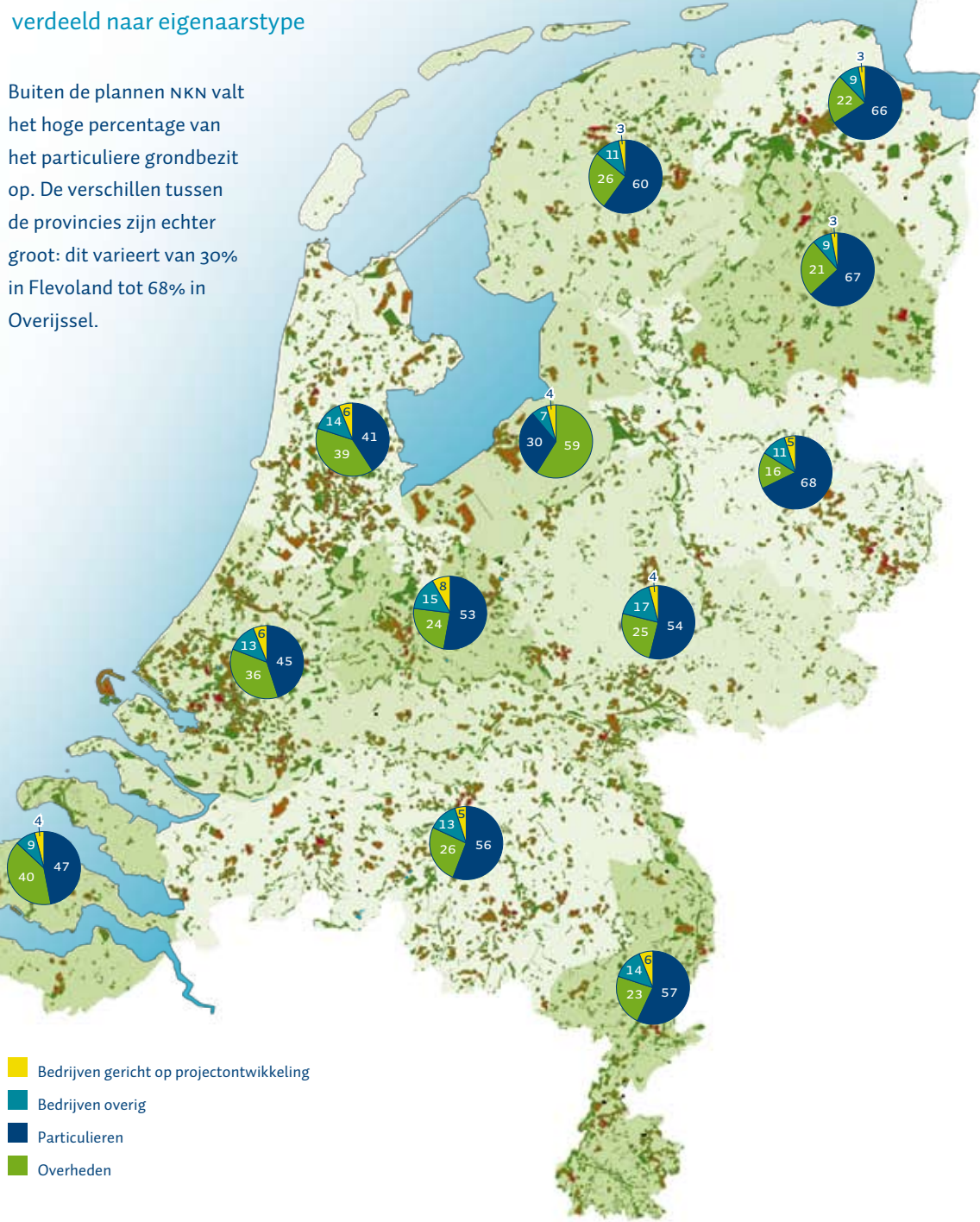


NB: De schalen van de Y-assen verschillen per diagram.

Kaart 3 Eigendomsverhouding buiten de plannen Nieuwe Kaart van Nederland

verdeeld naar eigenaarstype

Buiten de plannen NKN valt het hoge percentage van het particuliere grondbezit op. De verschillen tussen de provincies zijn echter groot: dit varieert van 30% in Flevoland tot 68% in Overijssel.



4.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is bedoeld om gemeenten een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt. Hierdoor wordt de regierol van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid versterkt, de inzichtelijkheid van de grondmarkt vergroot en kan prijsopdriving door speculatie worden voorkomen. Een voorkeursrecht is een grondbeleidinstrument voor de verwerving van gronden en opstallen door de overheid. Door het vestigen van een voorkeursrecht wordt de gemeente in staat gesteld bij voorrang de eigendom te verwerven van gronden en opstallen in een gebied waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gepland worden. Gemeenten kunnen een voorkeursrecht vestigen op gronden waaraan in een nieuw structuurplan of een nieuw bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Dit is bijvoorbeeld het geval als op een weiland of landbouwgrond een nieuwe woonwijk of een bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Ook gronden die zijn aangewezen voor stads- en dorpsvernieuwing in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing (Wsdv) komen in aanmerking voor de vestiging van een voorkeursrecht, ongeacht of het gebruik van die gronden al dan niet afwijkt van het plan. Gemeenten hebben dus de mogelijkheid om via de Wvg een voorkeursrecht te leggen op bepaalde plangebieden. Dit houdt in dat een verkoper pas tot vervreemding van de grond kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld tot koop over te gaan. De provincie en het rijk hebben dezelfde bevoegdheid als zij actief grondbeleid voeren en zelf ruimtelijke plannen vaststellen.

In onderstaande tabel wordt per provincie aangegeven voor welk gedeelte van de plannen van de Nieuwe Kaart van Nederland een voorkeursrecht gevestigd is (tabel 1).

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
%	3,8	1,4	2,1	9,9	0,8	6,0	12,7	24,0	9,7	3,1	2,2	24,4
Hectare	711	260	395	1875	148	1145	2398	4549	1845	587	414	4626

Tabel 1 Gedeelte van de plannen van de NKN waarop een voorkeursrecht gevestigd is (uitgedrukt in % en absoluut in hectares)

In tabel 2 wordt het aantal transacties weergegeven die in 2007 in wvg gebieden hebben plaatsgevonden.

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Aantal percelen	286	75	163	800	235	466	1399	784	646	864	123	1518

Tabel 2 Aantal transacties wvg-gebieden in 2007 per provincie

4.3 Koopopties

Het gebeurt regelmatig dat iemand op termijn de mogelijkheid wil hebben grond te kopen. In dat geval wordt vaak een koopoptie of een voorkeursrecht van koop overeengekomen.

Een koopoptie is - in de meest zuivere vorm - een onherroepelijk aanbod tot verkoop door de huidige eigenaar. In het geval van een koopoptie hoeft de potentiële koper in beginsel alleen maar aan te geven dat hij gebruik maakt van de koopoptie om de koop tot stand te brengen. Vaak worden specifieke voorwaarden met betrekking tot de uitoefening van de koopoptie opgenomen. Zo kunnen partijen overeenkomen dat de koopoptie slechts op een bepaald moment dan wel gedurende een bepaalde periode kan worden ingeroepen. Voorts kunnen partijen vooraf een (te indexeren) koopprijs afspreken.

Het is mogelijk om een koopoptie in te laten schrijven bij het Kadaster. In geval van inschrijving in de openbare registers biedt het optierecht bescherming tegen een later gevestigd gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg). Na wijziging van de Wvg in 2002 is de duur van de inschrijving per 2002 beperkt tot 6 maanden. Voor de uitvoering van deze studie zijn de volgende koopopties van belang, waarbij erop wordt gewezen dat alleen geregistreerde optierechten traceerbaar zijn:

Codering	Omschrijving
KC	Koopovereenkomst Burgerlijk Wetboek en Wet Voorkeursrecht Gemeenten
KO	Koop of voorovereenkomst tot koop (zie Wet Voorkeursrecht Gemeenten)
KP	Koopovereenkomst (zie art. 7:3 Burgerlijk Wetboek)
KT	Koop of voorovereenkomst, zie art. 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Daarnaast is het van belang zicht te krijgen op de reeds gevestigde objectbelemmeringen volgens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Dit is in de kadastrale registratie aangegeven met de code VG.

Opties van 17 juli 1996 tot 22 mei 2001, ingeschreven bij het Kadaster, zijn van een duurzaam karakter. Dit betekent dat de koopovereenkomsten met deze aanduiding permanent geldig blijven.

De koopovereenkomsten met aanduidingen KT en KC zijn op een later tijdstip ingeschreven en hebben een tijdelijk karakter. Deze koopovereenkomsten hebben een geldigheidsduur van zes maanden. Daarna worden ze automatisch doorgehaald (zie hieronder), maar blijven wel via de historische databestanden van het Kadaster traceerbaar.

De koopovereenkomsten met aanduiding KP zijn feitelijk van een andere orde dan de eerder genoemde koopovereenkomsten (koopopties). Deze koopovereenkomst biedt namelijk zogenaamde kopersbescherming zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:3.

Er is sprake van koopopties in zowel de 'stedelijke (rode)' als de 'landelijke (groene)' plannen en zowel binnen als buiten de contouren van het huidige stedelijke gebied. Met andere woorden: het lijkt erop dat getracht wordt grondposities in te nemen middels een koopoptie bij zowel stedelijke als landelijke plannen. Om te bepalen of dit inderdaad het geval is, zal er echter nader onderzoek noodzakelijk zijn door het inzien van onderliggende stukken. Lang niet alle bij het Kadaster als koopoptie aangetekende stukken hebben tot doel een grondpositie in te nemen. Veel als opties geregistreerde stukken lijken op ingeschreven koopovereenkomsten. Deze inschrijving strekt tot bescherming van de kopers (voorafgaand aan de juridische levering). Zij worden gedurende zes maanden na inschrijving beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning aan een hogere bieder en tegen een beslag of faillissement ten laste van de verkoper.

Tabel 3 geeft informatie over koopopties geregistreerd in 2007 in hectares.

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland	Totaal
Binnen NKN	89	81,2	25,2	288,7	97,5	328,5	129,5	251,9	163,1	104,7	25,8	391,2	1976,3
Buiten NKN	798,1	195,2	1446,6	2854,1	1360,5	1805,5	2277,3	2982,3	1235,8	1426,5	1615,2	3788,2	21785,3

In tabel 4 wordt van de “rode” en “groene” plannen van de Nieuwe Kaart van Nederland per provincie aangegeven voor hoeveel hectare een koopoptie is gevestigd (en de omvang van het totaal aantal plannen)
NB: Indien voor een perceel twee keer een koopoptie is gevestigd, dan telt deze twee keer mee.

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Koopopties “rode” plannen binnen bg2000	1	2	20	17	5	14	23	37	8	10	4	49
Totaal “rode” plannen binnen bg2000	313	60	189	573	339	264	720	854	333	180	87	1331
Koopopties “rode” plannen buiten bg2000	199	119	91	296	372	147	341	392	570	97	36	335
Totaal “rode” plannen buiten bg2000	1626	5109	1813	2125	2346	1323	4394	6153	2395	732	763	4598
Koopopties “groene” plannen	34	164	53	108	266	126	119	281	123	105	7	286
Totaal “groene” plannen	14288	2449	11123	14106	13514	11120	18969	14777	15033	8485	4059	20085

Tabel4

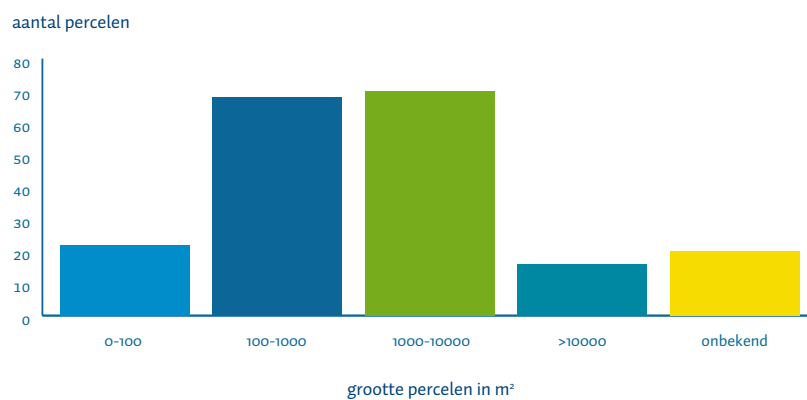
Tenslotte wordt in onderstaande tabel de informatie weergegeven van de in 2007 geregistreerde koopopties, onderverdeeld in de “groene” en “rode”gebieden van de Nieuwe Kaart van Nederland en de gebieden hierbuiten.

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
“groene” gebieden	14288 1,8%	2449 0,5%	11123 11,6%	14106 0,6%	13514 1,7%	11120 0,4%	18969 2,5%	14777 0,9%	15033 1,0%	8485 0,9%	4059 4,0%	20085 0,6%
“rode” gebieden	1939 2,5%	5169 1,7%	2002 1,3%	2698 0,5%	2685 1,6%	1587 0,7%	5114 1,0%	7007 0,7%	2728 1,5%	912 0,7%	850 0,5%	5929 1,2%
gebieden buiten NKN	223481 2,8%	171589 0,9%	325149 2,2%	455316 1,6%	226734 1,7%	173004 1,0%	424416 1,9%	254499 0,9%	286716 2,3%	119551 0,8%	223754 1,4%	266606 0,7%

Tabel 5 Informatie over koopopties geregistreerd tussen 1 januari 2007 en 1 januari 2008 onderverdeeld in groene gebieden NKN, rode gebieden NKN en buiten de NKN gebieden (uitgedrukt in % en ha).

4.4 Onteigening

Onteigening is een grondbeleidsinstrument voor de verwerking van gronden door de overheid. Besluiten tot onteigening dienen bij het Kadaster te worden ingeschreven. In onderstaand diagram is weergegeven voor hoeveel percelen (gecategoriseerd naar grootte) een onteigeningsbesluit is ingeschreven in het jaar 2007.



Tabel 6

5 Analyse

Juridisch eigendom

Voor Nederland als geheel valt uit kaart 1 af te lezen dat vooral de verhouding van het grondbezit tussen overheid en particulieren nogal verschilt tussen de provincies. In Flevoland, Noord- en Zuid- Holland en Zeeland heeft de overheid relatief veel grond in handen en in de noordelijke provincies (incl. Overijssel) het minst. Voor het particulier grondbezit is dit net tegenovergesteld.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat overheden en bedrijven meer grond bezitten binnen dan buiten de plannen van de Nieuwe Kaart van Nederland (NKN).

Binnen de plannen van de NKN (kaart 2) blijken er geen grote verschillen in eigendomsverhoudingen tussen de provincies te bestaan met als grote uitzondering de provincie Flevoland. Flevoland springt er opvallend uit: 62 % van de grond is hier in het bezit van de overheid. Historisch is dit te verklaren doordat bij drooglegging van de IJsselmeerpolders, de grond is ondergebracht bij Domeinen.

De eigendomsverhouding binnen de groene plannen van de NKN (kaart 2A) wijkt bijna niet af van de gegevens uit kaart 2. Wel is het aandeel particulieren iets groter en het aandeel “bedrijven gericht op projectontwikkeling” iets kleiner dan op kaart 2.

Uit kaart 2B blijkt dat binnen de “rode” plannen NKN meer diversiteit zit tussen de provincies. Hierbij zijn de verschillen het grootst tussen de provincies Limburg en Flevoland: het percentage grond in eigendom bij de overheid is in Limburg 28% en in Flevoland 72% en het bedrijfsgrondbezit is in Limburg 51% en in Flevoland 12%.

Binnen de “rode” plannen zijn er verschillen te constateren tussen de eigendomsverhouding binnen en buiten de bg2000-contour. Bij de meeste provincies blijken de bedrijven gericht op projectontwikkeling een groter percentage grond in bezit te hebben in “rode”plannen gelegen binnen de bg2000 contour dan daar buiten. Overheden daarentegen hebben in de meeste provincies juist (iets) meer grond in bezit buiten de bg2000-contour. Een extreem voorbeeld is de provincie Flevoland, waar de overheid 71 % van de grond buiten de bg2000 contour bezit. De grote bouwopgave in Almere lijkt hier de oorzaak van.

Buiten de plannen NKN valt het hoge percentage van het particuliere grondbezit op. De verschillen tussen de provincies is echter groot: dit varieert van 30% in Flevoland tot 68% in Overijssel. Bedrijven bezitten buiten de plannen NKN tussen 11 en 23% van de grond; dit is duidelijk minder dan binnen de plannen NKN (tussen 18 en 36%).

Wet voorkeursrecht gemeenten

Er wordt niet in alle provincies even vaak een voorkeursrecht gevestigd voor plannen die opgenomen zijn in de Nieuwe Kaart van Nederland. De verschillen zijn erg groot; de noordelijke provincies (inclusief Flevoland) scoren erg laag (0,8-3,8%) en de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland relatief hoog (24%). De rest van de provincies zitten hier tussenin.

Koopopties

Voor alle provincies geldt dat voor gebieden buiten de NKN, in het jaar 2007 vele malen vaker koopopties worden geregistreerd dan voor gebieden binnen de NKN.

Tussen de provincies zijn de verschillen echter groot.

Binnen de plannen van de NKN wordt de lijst aangevoerd door de provincies Zuid-Holland, Limburg en Noord-Holland (resp. 391, 328 en 251 ha) met aan de onderkant provincies als Friesland (25 ha) en Zeeland (25 ha). Buiten de plannen van de NKN liggen de verhoudingen anders: bovenaan de provincies Zuid-Holland (3788 ha), Noord-Holland (2982 ha) en Noord-Brabant (2277 ha), en onderaan de provincie Flevoland (195 ha).

Onteigening

In 2007 zijn voor ongeveer 200 percelen een onteigeningsbesluit ingeschreven. De grootte van deze percelen varieert tussen enkele vierkante meters tot ruim een hectare.

6 Eindconclusie

Op basis van deze globale analyse van grondbezit op landelijk niveau kan als belangrijkste conclusie getrokken worden dat het inderdaad mogelijk is om met behulp van de gecombineerde kadastrale databestanden inzicht te verkrijgen in de grondposities van de verschillende binnen de ruimtelijke ordening van dit land opererende partijen; overheden in welke vorm dan ook, marktpartijen en alles daartussen. In die gevallen waar gegevens vanuit de verschillende kadastrale registraties kunnen worden gekoppeld aan gegevens uit andere relevante bronnen (denk aan Kamers van Koophandel, CBS data e.d.) wordt het mogelijk om een aanzienlijke verdieping in de resultaten te verkrijgen. Dit kan in specifieke gevallen ook betekenen dat van een bepaald gebied alle koopaktes moeten worden bekeken, waardoor inzicht kan worden verkregen in de onderling gemaakte (prijs)afspraken, c.q. clausules, die in de aktes zijn opgenomen.

De gekozen afbakening van het onderzoek brengt beperkingen met zich mee. De transparantie kan verder worden vergroot door middel van de volgende verdiepingsslagen:

Verdiepingsslag op gemeentelijk of regionaal niveau

Door nader in te zoomen op het grondgebied van een gemeente, kan een integraal beeld worden verkregen van grondtransacties en –ontwikkeling in de tijd; posities die worden ingenomen door grondeigenaren die “professioneel” een rol spelen in de grondontwikkeling bij de uitvoering van ruimtelijke plannen .

Relatie onderhandse en geregistreerde koopopties

Telkens weer blijkt dat in de praktijk van ruimtelijke ontwikkeling onderhandse niet-geregistreerde rechten van koop wel degelijk van belang zijn bij de prijsvorming en prijsontwikkeling. In dit kader zou het nuttig zijn om de correlatie te onderzoeken tussen de geregistreerde en niet-geregistreerde koopopties alsmede het “mechanisme” er achter.

Voor alle provincies geldt dat voor gebieden buiten de Nieuwe Kaart van Nederland, in het jaar 2007 vele malen vaker koopopties worden geregistreerd dan voor gebieden die vallen binnen de mogelijke nieuwe ruimtelijke plannen. Met andere woorden, wat is de logica achter het feit dat partijen grote grondposities opbouwen op plekken waar nog geen nieuwe ontwikkelingen gepland zijn. Hoe vindt dit plaats? Tussen de provincies zijn de verschillen echter groot.

Koopprijsontwikkeling en grondmobiliteit monitoren

Naast meer transparantie op de grondmarkt is het voor het uitvoeren van het grondbeleid van de overheid ook van belang om inzicht te hebben in de historische koopprijsontwikkeling en de grondmobiliteit. Door deze in de tijd te volgen wordt het mogelijk patronen te herkennen en vandaaruit beleid te formuleren. Ook hier geldt dat een geïnformeerde overheid in staat is pro-actief te handelen.

Uitsplitsing categorie ‘overig’ bij bedrijven, landbouw

Bij het in beeld brengen van het grondbezit van bedrijven, blijkt de categorie ‘overig’ erg groot te zijn. Voor een goed begrip van de grondmarkt is een nadere uitsplitsing essentieel.

Iets dergelijks geldt ook voor de categorie landbouw. In feite moet hier een uitsplitsing komen die recht doet aan de variëteit in juridische bedrijfsvormen, aangezien de bedrijfsvorm vaak weer een indicatie is van doel en opzet van de onderneming.

Causale relatie plannen en grondposities

Het is relevant na te gaan wat de causale relatie is tussen enerzijds ruimtelijke plannen en anderzijds het innemen van grondposities door particulieren en ontwikkelaars.

Eerder in deze rapportage is geconcludeerd dat bedrijven relatief grote oppervlakte potentiële ontwikkelingsgronden juridisch in eigendom hebben in die gebieden waar sprake is van mogelijke planvorming, dan wel anticiperen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Met het inzichtelijk hebben van het juridisch eigendom is het vervolgens interessant om te bepalen wanneer het juridisch eigendom is verkregen en tegen welke prijs. Verder kan het nuttig zijn inzicht te krijgen in de transactiedynamiek. Deze is immers een goede indicator voor verwachte ontwikkelingen en verwachte inkomsten uit gronden en ontwikkeling.

Verdiepingslag overige zakelijke rechten

Deze verdieping kan op twee manieren worden bereikt. Door een specifiekere koppeling met de bestanden van de Kamer van Koophandel kan inzicht worden verkregen in welke bedrijven grond verwerven en wat de onderlinge relatie tussen deze bedrijven is. Daarnaast kunnen door middel van gedetailleerd akteonderzoek specifieke clausules in aktes worden opgevoerd.

Analyse aankoopgedrag

Door over een langere periode de aangekochte gronden van een aantal grondeigenaren in kaart te brengen kan een beeld worden verkregen van het (strategische) aankoopgedrag in bepaalde gebieden.

PPS- constructies

Regelmatig wordt samengewerkt tussen commerciële partijen en de overheid in zgn PPS-constructies. Uit voorliggend onderzoek worden deze samenwerkingsvormen onvoldoende in beeld gebracht. Via gericht kadastraal- en evt. aktenonderzoek zou de rol en de betekenis van PPS- constructies binnen de projectontwikkeling nader kunnen worden onderzocht.

7 Bijlagen

Eigendomsverhouding van alle gronden in Nederland

Tabel bij kaart 1

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Marktpartijen	10,7	7,3	12	16,9	10	15,7	13,3	15	12,4	15,5	9,3	14,1
Bouwers	3412 1,4%	1370 0,8%	4813 1,5%	9446 2%	2065 0,8%	5303 2,6%	8689 1,8%	7986 2,7%	3027 1%	5846 4,3%	2212 0,9%	8174 2,6%
Financiële instellingen	3937 1,5%	5315 2,8%	5811 1,7%	12175 2,5%	4811 1,9%	6587 3,4%	15901 3,4%	9672 3,3%	11957 3,9%	4374 3,4%	6772 2,9%	11326 3,6%
Nutsbedrijven	1286 0,5%	244 0,1%	518 0,2%	2431 0,5%	1246 0,5%	330 0,2%	2942 0,8%	1145 0,4%	869 0,3%	499 0,4%	849 0,4%	2355 0,7%
Woning corporaties	1342 -0,5%	827 0,4%	1832 0,5%	3626 0,7%	1538 0,6%	2263 1,1%	4296 0,9%	3814 1,3%	2330 0,7%	1473 1%	697 0,3%	4783 1,5%
Overig	23982 10,5%	12194 7,5%	38868 11,6%	75063 15,7%	22250 9,1%	28065 15,3%	54496 12,1%	37869 13,2%	35779 12,5%	18562 13,7%	19829 8,6%	35678 11,4%
Particulieren	63,3	29,6	58,6	53	63,8	54,8	54,6	40	65,6	51,1	47,2	43,5
> 5 ha	125837 48,9%	48732 25,5%	172066 48,9%	169876 34,5%	138546 55%	59204 28,9%	166001 34,5%	82071 27,3%	154942 47,3%	47918 35,5%	91856 38,9%	92275 28,9%
< 5 ha	30061 11,5%	4705 2,4%	30022 8,5%	85805 17,2%	20015 8%	48021 22,9%	87132 17,9%	32329 10,7%	50455 15,3%	20017 14,4%	16930 7%	41283 12,9%
Overheden	23	59,4	26,3	25,6	23,5	23,4	26,8	38,8	17,2	25,7	39,6	36
Gemeenten	17203 7,3%	11177 6,5%	18826 5,8%	46324 10%	14888 6,3%	25495 13,3%	66439 15,1%	36632 13,9%	24324 8%	15725 12,2%	6540 2,9%	73592 23,4%
Provincie	1732 0,7%	2392 1,4%	3396 1,1%	3533 0,8%	3596 1,5%	1343 0,8%	2656 0,6%	9602 3,6%	2356 0,8%	1945 1,5%	1527 0,7%	3516 1,3%
Rijk	32227 14,8%	90670 50,5%	60739 18,1%	63479 13,8%	31174 12,5%	16254 10%	44743 11%	49513 17,8%	20230 8%	13172 11%	66757 30,1%	53425 18,3%
Overig (incl. waterschappen)	5537 2,3%	3147 2%	7106 2,2%	10070 2,3%	8560 3,7%	2825 1,5%	9539 2,1%	14425 6%	6570 2,2%	3340 2,6%	16452 7,3%	15276 5,3%

Eigendomsverhouding binnen plannen NKN

Tabel bij kaart 2

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Marktpartijen	43,1	21,6	35,6	26,7	22,2	33,2	27,9	28,6	30,6	27,5	18,1	27,2
Bouwers	276 1,2%	215 2,3%	234 1,2%	769 2,9%	254 1,2%	1062 4,7%	913 2,4%	1413 4,6%	486 1,9%	405 3%	142 2,1%	2030 5,2%
Financiële instellingen	391 1,7%	122 1,3%	533 2,8%	961 3,6%	543 2,5%	928 4,1%	1235 3,2%	1004 3,3%	1619 6,2%	313 2,4%	171 2,6%	2073 5,3%
Nutsbedrijven	204 0,9%	1 0%	30 0,2%	67 0,3%	241 1,1%	52 0,2%	86 0,2%	106 0,3%	31 0,1%	22 0,2%	18 0,3%	53 0,1%
Woning corporaties	163 0,7%	21 0,2%	191 1%	225 0,9%	262 1,2%	134 0,6%	381 1%	266 0,9%	260 1%	68 0,5%	7 0,1%	395 1%
Overig	6834 29,6%	1619 17,8%	5730 30,4%	5034 19%	3556 16,2%	5364 23,6%	8114 21,1%	5964 19,5%	5583 21,4%	2855 21,4%	864 13%	6105 15,6%
Particulieren	28,9	15,7	27,8	33,8	36,7	36,5	38,3	29,3	40,3	36,0	39,4	35,0
> 5 ha	4959 21,5%	1139 12,4%	4155 22,1%	6175 23,3%	6745 30,7%	5351 23,6%	10137 26,4%	6807 22,3%	8243 31,4%	3424 25,7%	2067 31%	9493 24,3%
< 5 ha	1716 7,4%	306 3,3%	1077 5,7%	2773 10,5%	1314 6%	2915 12,9%	4576 11,9%	2137 7%	2315 8,9%	1370 10,3%	568 8,4%	4180 10,7%
Overheden	37,0	62,7	36,6	39,5	41,1	30,3	33,8	42,0	29,1	36,5	42,5	37,7
Gemeenten	2256 9,8%	2168 23,6%	1568 8,3%	3336 12,6%	2853 13%	2631 11,6%	5595 14,6%	4947 16,2%	2887 11,1%	1640 12,3%	510 7,7%	5483 14%
Provincie	42 0,2%	61 0,7%	67 0,4%	66 0,3%	665 3%	151 0,7%	42 0,1%	520 1,7%	54 0,2%	64 0,5%	28 0,4%	305 0,8%
Rijk	5776 25%	3352 36,5%	4964 26,3%	6139 23,2%	4646 21,2%	3545 15,6%	6514 17%	6328 20,7%	3988 15,3%	2730 20,5%	1488 22,3%	7198 18,4%
Waterschap	428 1,9%	143 1,6%	2 0,1%	712 2,7%	601 2,7%	528 2,3%	650 1,7%	41 0,1%	538 2,1%	61 0,5%	498 7,5%	632 1,6%
Overig	25 0,1%	31 0,3%	289 1,5%	248 0,9%	270 1,2%	20 0,1%	168 0,4%	1018 3,3%	110 0,4%	360 2,7%	307 4,6%	1123 2,9%

Eigendomsverhouding binnen “groene” plannen NKN

Tabel bij kaart 2a

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Marktpartijen	36,3	43,1	36,9	25,4	20,8	32,1	28,5	28,2	31,7	27,3	17,3	25,5
Bouwers	160 0,8%	20 0,7%	23 0,2%	212 1,1%	103 0,6%	692 3,6%	349 1,3%	317 1,6%	170 0,8%	281 2,5%	42 0,8%	1252 4,6%
Financiële instellingen	117 0,6%	46 1,6%	159 1,1%	504 2,5%	230 1,3%	632 3,3%	489 1,8%	450 2,2%	1182 5,8%	142 1,3%	118 2,3%	1046 3,9%
Nutsbedrijven	202 1,0%	0 0,0%	18 0,1%	51 0,3%	136 0,8%	30 0,2%	49 0,2%	14 0,1%	20 0,1%	15 0,1%	4 0,1%	22 0,1%
Woning corporaties	18 0,1%	0 0,0%	4 0,0%	7 0,0%	32 0,2%	12 0,1%	27 0,1%	26 0,1%	3 0,0%	8 0,1%	2 0,0%	45 0,2%
Overig	6550 33,8%	1155 40,8%	5249 35,5%	4312 21,5%	3107 17,9%	4720 24,9%	6995 25,1%	4861 24,2%	5130 25,0%	2637 23,3%	735 14,1%	4529 16,7%
Particulieren	28,4	15,1	25,3	35,5	39,4	37,3	38,4	30,3	43,2	38,4	43,1	39,5
> 5 ha	4352 22,4%	359 12,7%	3342 22,6%	5478 27,4%	5963 34,4%	4901 25,8%	8308 29,8%	4802 23,9%	7415 36,2%	3252 28,7%	1866 35,8%	8325 30,7%
< 5 ha	1169 6,0%	68 2,4%	391 2,7%	1631 8,1%	867 5,0%	2173 11,5%	2383 8,6%	1278 6,4%	1439 7,0%	1103 9,7%	382 7,3%	2392 8,8%
Overheden	35,2	41,8	37,9	39,1	39,9	30,7	33,2	41,4	24,5	34,4	39,7	35
Gemeenten	705 3,6%	295 10,4%	418 2,8%	1100 5,5%	1299 7,3%	1719 9,1%	2565 9,2%	1848 9,2%	702 3,4%	818 7,2%	145 2,8%	2038 7,5%
Provincie	25 0,1%	14 0,5%	42 0,3%	31 0,2%	532 3,1%	117 0,6%	27 0,1%	297 1,5%	29 0,1%	53 0,5%	15 0,3%	201 0,7%
Rijk	5699 29,4%	817 28,9%	4920 33,3%	5938 29,6%	4561 26,3%	3462 18,2%	6019 21,6%	5350 26,7%	3896 19,0%	2608 23,0%	1335 25,6%	5929 21,9%
Waterschap	383 2,0%	56 2,0%	2 0,0%	640 3,2%	505 2,9%	516 2,7%	554 2,0%	40 0,2%	465 2,3%	54 0,5%	429 8,2%	578 2,1%
Overig	12 0,1%	0 0,0%	217 1,5%	128 0,6%	14 0,1%	15 0,1%	92 0,3%	782 3,9%	43 0,2%	357 3,2%	148 2,8%	764 2,8%

Eigendomsverhouding binnen “rode” plannen NKN

Tabel bij kaart 2b

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Marktpartijen	22,4	11,9	31,2	30,6	27,2	39,3	26,8	29,5	26,3	29,4	21,0	31,5
Bouwers	117 3,2%	196 3,1%	211 5,2%	558 8,6%	151 3,3%	371 10,0%	564 5,3%	1097 10,5%	316 5,6%	125 6,3%	101 6,9%	779 6,5%
Financiële instellingen	274 7,5%	77 1,2%	374 9,2%	457 7,1%	314 6,8%	297 8,0%	747 7,1%	555 5,3%	438 7,8%	172 8,7%	54 3,7%	1027 8,6%
Nutsbedrijven	2 0,1%	1 0,0%	13 0,3%	17 0,3%	105 2,3%	22 0,6%	38 0,4%	93 0,9%	12 0,2%	7 0,4%	14 1,0%	32 0,3%
Woning corporaties	145 3,9%	21 0,3%	187 4,6%	218 3,4%	231 5,0%	123 3,3%	354 3,4%	241 2,3%	258 4,6%	60 3,0%	6 0,4%	351 2,9%
Overig	284 7,7%	464 7,3%	481 11,9%	722 11,2%	449 9,8%	644 17,4%	1120 10,6%	1104 10,5%	454 8,1%	219 11,0%	130 9,0%	1576 13,2%
Particulieren	31,4	16,1	37,0	28,4	26,7	32,3	38,1	27,3	30,3	22,1	26,7	24,8
> 5 ha	608 16,5%	781 12,3%	814 20,1%	697 10,8%	783 17,0%	451 12,2%	1829 17,3%	2005 19,1%	828 14,7%	173 8,7%	202 13,9%	1169 9,8%
< 5 ha	548 14,9%	239 3,8%	686 16,9%	1143 17,6%	447 9,7%	743 20,1%	2193 20,8%	859 8,2%	877 15,6%	267 13,4%	186 12,8%	1788 15,0%
Overheden	46,3	72,0	31,8	41,2	46,2	28,3	35,2	43,2	43,4	48,7	52,4	43,8
Gemeenten	1552 42,1%	1873 29,5%	1150 28,3%	2237 34,5%	1554 33,7%	912 24,7%	3031 28,7%	3100 29,5%	2186 38,8%	823 41,3%	366 25,2%	3445 28,8%
Provincie	18 0,5%	47 0,7%	26 0,6%	36 0,6%	133 2,9%	35 0,9%	16 0,2%	223 2,1%	25 0,5%	12 0,6%	14 1,0%	104 0,9%
Rijk	77 2,1%	2536 39,9%	45 1,1%	202 3,1%	85 1,9%	83 2,2%	495 4,7%	979 9,3%	92 1,6%	123 6,2%	153 10,5%	1270 10,6%
Waterschap	46 1,2%	87 1,4%	0 0,0%	72 1,1%	96 2,1%	13 0,3%	97 0,9%	1 0,0%	74 1,3%	7 0,4%	69 4,8%	55 0,5%
Overig	14 0,4%	31 0,5%	72 1,8%	121 1,9%	257 5,6%	5 0,2%	77 0,7%	236 2,3%	68 1,2%	4 0,2%	159 10,9%	359 3,0%

Eigendomsverhouding binnen rode plannen

Tabel bij kaart 2b1

rode plannen binnen bg2000 contour

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Marktpartijen	32,5	28,6	39,7	47,2	37,7	43,9	42,7	41,8	44,2	46,7	37,2	44,6
Bouwers	41 3,7%	10 4,1%	48 5,1%	162 8,3%	36 3,2%	78 7,7%	216 8,4%	249 11,0%	65 4,7%	38 6,4%	11 4,3%	293 7,7%
Financiële instellingen	80 7,2%	15 6,2%	64 6,9%	190 9,7%	62 5,5%	108 10,6%	226 8,8%	162 7,2%	135 9,7%	74 12,7%	21 8,0%	401 10,5%
Nutsbedrijven	1 0,1%	0 0,0%	5 0,5%	3 0,1%	2 0,2%	4 0,4%	11 0,4%	44 1,9%	4 0,3%	1 0,2%	0 0,1%	20 0,5%
Woning corporaties	102 9,2%	14 5,8%	133 14,3%	176 9,0%	172 15,3%	98 9,7%	312 12,1%	186 8,2%	203 14,6%	48 8,2%	5 1,9%	275 7,2%
Overig	136 12,3%	31 12,5%	120 12,9%	395 20,1%	152 13,5%	157 15,5%	335 13,0%	306 13,5%	207 14,9%	113 19,2%	60 22,9%	711 18,7%
Particulieren	25,7	14,9	25,8	18,2	21,1	25,1	22,1	8,8	19,2	12,3	19,4	11,7
> 5 ha	19 1,7%	0 0,1%	7 0,8%	23 1,2%	6 0,5%	14 1,4%	21 0,8%	4 0,2%	6 0,5%	1 0,2%	3 1,0%	24 0,6%
< 5 ha	266 24,0%	36 14,8%	232 25,0%	335 17,0%	232 20,6%	241 23,7%	548 21,3%	195 8,6%	260 18,7%	71 12,1%	48 18,4%	421 11,1%
Overheden	41,9	56,4	34,4	34,8	41,3	31,0	35,1	49,5	36,7	41,1	43,6	43,7
Gemeenten	429 38,7%	125 51,1%	307 33,0%	556 28,3%	395 35,1%	298 29,4%	872 33,9%	1013 44,7%	495 35,6%	218 37,2%	94 36,0%	1517 39,9%
Provincie	3 0,3%	2 0,6%	0 0,0%	5 0,3%	12 1,1%	3 0,3%	1 0,0%	20 0,9%	1 0,1%	5 0,9%	0 0,2%	25 0,7%
Rijk	17 1,6%	9 3,8%	9 0,9%	104 5,3%	1 0,1%	5 0,5%	9 0,3%	15 0,7%	6 0,4%	15 2,5%	3 1,1%	53 1,4%
Waterschap	7 0,7%	2 0,8%	0 0,0%	7 0,4%	8 0,7%	3 0,3%	9 0,4%	0 0,0%	4 0,3%	1 0,3%	4 1,5%	10 0,3%
Overig	7 0,6%	0 0,1%	5 0,5%	10 0,5%	48 4,3%	5 0,5%	13 0,5%	73 3,2%	4 0,3%	1 0,2%	12 4,8%	53 1,4%

Tabel bij kaart 2b2

rode plannen buiten bg2000 contour

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Marktpartijen	18,0	11,2	28,7	23,2	23,7	37,7	21,5	26,0	20,4	22,1	17,4	25,4
Bouwers	76 3,0%	186 3,0%	163 5,2%	396 8,9%	115 3,3%	293 10,9%	349 4,4%	848 10,3%	251 5,9%	87 6,2%	90 7,5%	486 6,0%
Financiële instellingen	194 7,5%	62 1,0%	310 9,9%	267 5,9%	252 7,2%	189 7,0%	521 6,5%	393 4,8%	303 7,2%	98 7,0%	33 2,7%	626 7,7%
Nutsbedrijven	1 0,1%	1 0,0%	8 0,3%	14 0,3%	103 3,0%	18 0,7%	27 0,3%	49 0,6%	8 0,2%	6 0,5%	14 1,2%	12 0,2%
Woning corporaties	44 1,7%	7 0,1%	54 1,7%	42 0,9%	59 1,7%	25 0,9%	42 0,5%	54 0,7%	55 1,3%	12 0,9%	1 0,1%	75 0,9%
Overig	148 5,7%	435 7,1%	362 11,6%	327 7,3%	297 8,5%	487 18,2%	784 9,8%	798 9,7%	247 5,8%	106 7,5%	71 5,9%	865 10,6%
Particulieren	33,8	16,1	40,3	32,8	28,5	35,0	43,2	32,4	34,0	26,2	28,3	30,9
> 5 ha	589 22,9%	781 12,8%	807 25,8%	674 14,9%	777 22,3%	437 16,3%	1809 22,6%	2001 24,3%	822 19,4%	172 12,2%	199 16,7%	1145 14,1%
< 5 ha	282 10,9%	203 3,3%	453 14,5%	808 17,9%	215 6,2%	502 18,7%	1645 20,6%	664 8,1%	616 14,6%	196 14,0%	138 11,6%	1367 16,8%
Overheden	48,3	72,7	31,1	44,0	47,7	27,3	35,2	41,6	45,6	51,8	54,3	44,0
Gemeenten	1122 43,6%	1748 28,6%	843 26,9%	1681 37,2%	1159 33,3%	614 22,9%	2158 27,0%	2086 25,4%	1691 39,9%	604 43,0%	272 22,8%	1928 23,7%
Provincie	14 0,6%	46 0,8%	26 0,8%	31 0,7%	121 3,5%	31 1,2%	15 0,2%	204 2,5%	24 0,6%	7 0,5%	13 1,1%	78 1,0%
Rijk	60 2,3%	2527 41,4%	36 1,2%	98 2,2%	84 2,4%	78 2,9%	487 6,1%	964 11,7%	87 2,1%	108 7,7%	150 12,6%	1217 14,9%
Waterschap	38 1,5%	85 1,4%	0 0,0%	65 1,4%	88 2,5%	9 0,3%	88 1,1%	1 0,0%	70 1,6%	6 0,4%	65 5,5%	45 0,6%
Overig	7 0,3%	31 0,5%	67 2,2%	111 2,5%	208 6,0%	0 0,0%	63 0,8%	164 2,0%	64 1,5%	3 0,2%	146 12,3%	306 3,8%

Eigendomsverhouding buiten de plannen NKN

Tabel bij kaart 3

	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland
Marktpartijen	11,7	10,5	13,9	21,1	11,9	20,3	17,8	20,3	16,0	22,7	13,1	19,5
Bouwers	3135 1,4%	1155 0,7%	4578 1,4%	8676 1,9%	1811 0,8%	4241 2,5%	7775 1,8%	6572 2,6%	2541 3,6%	5440 4,6%	2069 0,9%	6144 2,3%
Financiële instellingen	3546 1,6%	5192 3,0%	5278 1,6%	11214 2,5%	4267 1,9%	5658 3,3%	14665 3,5%	8667 3,4%	10337 0,7%	4060 3,4%	6600 3,0%	9252 3,5%
Nutsbedrijven	1082 0,5%	242 0,1%	487 0,2%	2363 0,5%	1005 0,4%	278 0,2%	2856 0,7%	1038 0,4%	837 0,3%	477 0,4%	831 0,4%	2302 0,9%
Woning corporaties	1179 0,5%	806 0,5%	1641 0,5%	3401 0,8%	1275 0,6%	2128 1,2%	3915 0,9%	3548 1,4%	2069 0,9%	1405 1,2%	689 0,3%	4387 1,7%
Overig	17148 7,7%	10574 6,2%	33138 10,2%	70029 15,4%	18694 8,2%	22701 13,1%	46382 10,9%	31905 12,5%	30195 10,5%	15706 13,1%	18964 8,5%	29573 11,1%
Particulieren	66,8	30,3	60,5	54,2	66,4	57,2	56,2	41,5	68,0	52,8	47,4	45,0
> 5 ha	120878 54,1%	47592 27,7%	167910 51,6%	163701 36,0%	131800 58,1%	53852 31,1%	155864 36,7%	75263 29,6%	146699 51,2%	44493 37,2%	89788 40,1%	82781 31,1%
< 5 ha	28344 12,7%	4398 2,6%	28945 8,9%	83031 18,2%	18701 8,3%	45106 26,1%	82555 19,5%	30192 11,9%	48139 16,8%	18646 15,6%	16362 7,3%	37102 13,9%
Overheden	21,5	59,1	25,6	24,8	21,7	22,5	26,0	38,2	16,0	24,5	39,5	35,5
Gemeenten	14947 6,7%	9009 5,3%	17257 5,3%	42987 9,4%	12035 5,3%	22864 13,2%	60843 14,3%	31685 12,5%	21436 7,5%	14085 11,8%	6038 2,7%	32109 12,0%
Provincie	1689 0,8%	2331 1,4%	3328 1,0%	3466 0,8%	2931 1,3%	1192 0,7%	2614 0,6%	9081 3,6%	2302 0,8%	1880 1,6%	1498 0,7%	3211 1,2%
Rijk	26451 11,8%	87317 50,9%	55774 17,2%	57339 12,6%	26528 11,7%	12709 7,4%	38228 9,0%	43184 17,0%	16241 5,7%	10441 8,7%	65269 29,2%	46226 17,3%
Overig (incl. waterschappen)	5082 2,3%	2972 1,7%	6814 2,1%	9109 2,0%	7688 3,4%	2276 1,3%	8720 2,1%	13366 5,3%	5921 2,1%	2918 2,4%	15646 7,0%	13521 5,1%

Globaal

Agrarisch	01 landbouw, jacht en dienstverlening voor de landbouw en jacht
Nuts	11 olie- en aardgaswinning en dienstverlening voor de aardolie- en aardgaswinning
Nuts	14 productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas en warm water
Nuts	41 winning en distributie van water
Bouwers	45 bouwnijverheid
Overig	50 handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations
Overig	51 detailhandel en reparatie van consumentenartikelen
Overig	55 logies-, maaltijden- en drankenverstrekking
Overig	60 tm 61 vervoer
Beleg/fin	65 financiële instellingen (uitgezonderd verzekeringswezen en pensioenfondsen)
Beleg/fin	66 verzekeringswezen en pensioenfondsen (geen verplichte sociale verzekeringen)
Beleg/fin	67 financiëlebeurz, effectenmakelrs, assurantietussenpersonen, administratiekantoren
	70 Verhuur van en handel in onroerend goed kan zijn woningbouw of projectontw
Overig	71 verhuur van transportmiddelen, machines en werktuigen zonder bedienend personeel
Overig	72 computerservice en informatietechnologie
Overig	73 speur- en ontwikkelingswerk
Overig	74 overige zakelijke dienstverlening
Overheden	75 openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen
Overig	80 onderwijs
Overig	85 gezondheids- en welzijnszorg
Overig	90 milieudienstverlening
Overig	92 cultuur, sport en recreatie

Beleggers en financiële instellingen

65	Financiële instellingen (uitgezonderd verzekeringswezen en pensioenfondsen)
651	Geldscheppende financiële instellingen
6511	Centrale banken
6512	Algemene en coöperatieve banken, spaarbanken en effectenkredietinstellingen
65121	Coöperatief georganiseerde banken
65122	Effectenkredietinstellingen
65123	Spaarbanken
65124	Algemene banken
652	Hypotheekbanken, bouwfondsen, financierings- en participatiemaatschappijen, beleggingsinstellingen,
6522	Hypotheekbanken, bouwfondsen, financierings- en participatiemaatschappijen, wisselmakelaars e.d. kredietverleners
65221	Hypotheekbanken en bouwfondsen
65222	Volkskredietbanken en commerciële financieringsmaatschappijen
652221	Volkskredietbanken
652222	Pandhuizen
652223	Financiële leasing
652224	Overige consumptief kredietinstellingen
652225	Commerciële financieringsmaatschappijen
65223	Participatiemaatschappijen

65224	Wisselmakelaars, banken voor ontwikkelingslanden, kredietverlening n.e.g.
6523	Beleggingsinstellingen, financiële holdings, pensioen-bv's, stamrecht-bv's e.d.
65231	Beleggingsinstellingen in financiële activa
65232	Beleggingsinstellingen in vaste activa
65233	Beleggingsinstellingen met beperkte toetreding
65234	Financiële holdings
66	Verzekeringswezen en pensioenfondsen (geen verplichte sociale verzekeringen)
660	Verzekeringswezen en pensioenfondsen (geen verplichte sociale verzekeringen)
6601	Levensverzekeringen, naturaverzekeringen en spaarkassen
66011	Levensverzekeringen
66012	Naturaverzekeringen
66013	Spaarkassen
6602	Pensioenfondsen
66021	Bedrijfspensioenfondsen
66022	Ondernemingspensioenfondsen en -spaarfondsen
66023	Beroepspensioenfondsen
66024	Overige pensioenfondsen
6603	Schadeverzekeringen
67	Financiële beurzen, effectenmakelaars, assurantietussenpersonen, administratiekantoren voor aandelen, waarborgfondsen e.d.
671	Optie- en effectenbeurzen, commissionairs in effecten, administratiekantoren voor aandelen, hypotheek- en kredietbemiddeling, bank- en spaaragentschappen
6711	Optie- en effectenbeurzen
6712	Commissionairs en makelaars in effecten, beleggingsadviseurs e.d.
6713	Administratiekantoren voor aandelen, hoeklieden en marketmakers, hypotheek- en kredietbemiddeling, bank- en spaaragentschappen
67131	Administratiekantoren voor aandelen en obligaties
67132	Hoeklieden en marketmakers
67133	Hypotheek- en kredietbemiddeling, geldwisselkantoren, bank- en spaaragentschappen
671331	Creditcardorganisaties
671332	Geldwisselkantoren
671333	Activiteiten n.e.g. voor of verwant aan financiële instellingen (niet voor of
672	Verzekeringsbeurzen, assurantietussenpersonen, waarborgfondsen, schade-expertise, actuarissen, beheer en administratie van pensioenvermogens
6720	Verzekeringsbeurzen, assurantietussenpersonen, waarborgfondsen, schade-expertise, actuarissen, beheer en administratie van pensioenvermogens
67201	Verzekeringsbeurzen
67202	Assurantietussenpersonen
67203	Actuariële en pensioenadviesbureaus; beheer en administratie van pensioenvermogens
67204	Waarborgfondsen
67205	Schade-expertise, tarifiering verzekeringen, opstellen polissen, opsporen
672051	Expertise en taxatie voor het verzekeringswezen
672052	Activiteiten voor of verwant aan het verzekeringswezen en pensioenfondsen

Bouwers en prject ontwikkelaars

45	Bouwnijverheid
451	Bouwrijp maken van terreinen
4511	Slopen van bouwwerken; grondverzet
45111	Slopen van bouwwerken
45112	Grondverzet
4512	Proefboren
452	Burgerlijke en utiliteitsbouw; grond-, water- en wegenbouw (geen grondverzet)
4521	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw; bouwen van kunstwerken en leggen van kabels en buizen
45211	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
452111	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
452112	Klussenbedrijven
452113	Bouwen van kassen
45212	Bouwen van kunstwerken (bruggen, tunnels e.d.)
45213	Leggen van kabels en buizen
4522	Dakdekken en bouwen van dakconstructies
4523	Aanleggen van wegen, luchthavens, spoorwegen en sportterreinen
45231	Aanleggen van wegen, luchthavens, spoorwegen en sportterreinen
45232	Stratenmaken
4524	Natte waterbouw
4525	Overige gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw
4542	Timmeren
701	Projectontwikkeling en handel in onroerend goed
7011	Projectontwikkeling
7012	Handel in onroerend goed
702	Verhuur van onroerend goed
7020	Verhuur van onroerend goed
70203	Verhuur van overige woonruimte
70204	Verhuur van onroerend goed (geen verhuur van woonruimte)
702041	Exploitatie van feestzalen en -gebouwen (geen horeca)
702042	Verhuur van onroerend goed n.e.g.
703	Bemiddeling in en beheer van onroerend goed
7031	Bemiddeling bij handel, huur en verhuur van onroerend goed
7032	Beheer van onroerend goed
BP	Projectontwikkelaars/bouwers

Colofon

Opdrachtgever,

De minister van VROM, mevrouw dr. J.M. Cramer

Uitgever

Kadaster

Auteur

Arlette Bossema

Cees Kroon

Ontwerp en opmaak

Circuit Reclamebureau

Ruimte en Advies

Naar een transparante grondmarkt



Kadaster
E arlette.bossema@kadaster.nl
cees.kroon@kadaster.nl
W www.kadaster.nl