

## Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

R. van Aelst (SP) en F.J. Hoogendam (SP)  
(d.d. 14 april 2023)

Nummer  
3947

Onderwerp  
Grondspectatie

### Aan de leden van Provinciale Staten

#### *Toelichting vragensteller*

*“Het familiebedrijf van voormalig CDA-minister van Landbouw Cees Veerman heeft in de afgelopen maanden meer dan een half miljoen verdiend aan dubieuze grondspectatie. Particulieren kochten via een tussenhandelaar, voor bedragen die wel tien keer boven de marktwaarde liggen, stukken landbouwgrond van hem”, zo stelt RTL Nieuws, naar aanleiding van eigen onderzoek. Met een schoon klinkend verhaal werd mensen wijsgemaakt dat de grond snel in waarde zou stijgen, vanwege omzetting van de landbouwbestemming naar woningbouw. Vervolgens bleek dit totaal uit de lucht gegrepen. Dit heeft onder meer gespeeld in Nieuw-Beijerland.*

*Omdat de SP vermoedt dat deze windhandel veel vaker voorkomt hebben wij de volgende vragen.*

1. Kent het college het [artikel](#) (of eigenlijk de serie artikelen) van RTL Nieuws?

Antwoord  
Ja.

2. Is bij het college bekend of er in de Provincie nog meer gevallen zijn (geweest) van dubieuze grondspectatie als beschreven in het artikel?

Antwoord

Wij kennen het fenomeen dat grondhandelaren landbouwpercelen opsplitsen in zeer kleine percelen om door te verkopen. Sinds 2019 worden door het hele land snippertjes landbouwgrond met winsten doorverkocht door grondhandelaren aan voornamelijk particulieren. Deze particulieren betalen tot wel een veelvoud van de agrarische waarde terwijl de winst op de grond voor de particulieren er in de meeste gevallen niet zal zijn. Beleggers worden dus doorgaans teleurgesteld (in het voorgespiegelde rendement) en zoeken vervolgens tevergeefs verhaal bij de grondhandelaren. Zover wij weten is dit fenomeen echter niet onrechtmatig c.q. verboden.

3. *Is het college het met de SP eens dat deze windhandel zeer kwalijk is en dat er alles aan gedaan dient te worden deze praktijken een halt toe te roepen?*

Antwoord

We zijn het met de SP eens dat de praktijk zoals beschreven in het artikel uit vraag 1, gebaseerd is op hypothetische rendementen. Helaas nemen beleggers – op de vrije markt – risico om een hoog rendement te maken, terwijl de kans op een bestemmingsplanwijziging slechts denkbeeldig is.

4. *Ziet het college, met de SP, de mogelijke risico's die deze windhandel oplevert voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen? Bijvoorbeeld doordat grondprijzen hoger kunnen liggen en de kosten voor ontwikkelingen hoger zijn door de versnippering van eigendom.*

Antwoord

Dat risico bestaat. Als op de betreffende gronden beleidsopgaven liggen wordt het door het aantal eigenaren inderdaad niet makkelijker. Niet de marktwaarde (overheden handelen marktconform), maar wel de aankoopkosten zullen op dergelijke plekken hoger liggen.

5. *Is het college bereid om, samen met de gemeenten, maatregelen te treffen om mensen zo goed mogelijk te beschermen tegen deze handelwijze? We denken bijvoorbeeld aan een waarschuwing op gemeentelijke en Provinciale websites, whatsappgroepen en dergelijke. Zo nee, waarom niet?*

Antwoord

Bij grondtransacties hebben verkopers een informatieplicht en kopers een onderzoeksplicht. Voorts dient het notariaat – in het geval van grondspeculatie – extra oplettend te zijn bij de invulling van haar onderzoeksplicht, informatieplicht, bijzondere waarschuwingsplicht en zorgplicht. Anders gesteld: de notaris informeert de koper rechtstreeks over het speculatieve karakter van de koop en de risico's daarvan, alsmede vergewist hij zich ervan dat de koper zich goed bewust is van dat speculatieve karakter. Ook bevestigt de notaris dit schriftelijk aan de koper. Desalniettemin is het uiteindelijk aan de koper c.q. belegger om de grondtransactie door te zetten (ondanks het feit dat voor de risico's ook is gewaarschuwd in de media – zie FD (23 april 2021).

Gemeenten zijn transparant over hun plannen en de meest gereede bestuurslaag om helderheid te verschaffen over de ontwikkelkansen voor eventuele landbouwgronden. Tenslotte is het een vrije markt en zien wij geen actieve rol voor de provincie weggelegd.

Den Haag, 9 mei 2023

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA dr. W.H. de Zoete