

INVESTICO

onderzoeksjournalisten

21 juni 2022

Verantwoording ‘Verlanglijstje van de bouwlobby’

Door Felix Voogt

Waardesprong

In 2016 heeft het Planbureau voor de Leefomgeving voor elk perceel in Nederland in kaart gebracht of de eigenaar een overheid, privé persoon of projectontwikkelaar is. Deze kaart is beschikbaar via de [Atlas van de Regio](#). Percelen in bezit van ‘projectontwikkelaar of bouwer’ zijn rood gekleurd.

Bij het kadaster hebben we eigendomsinformatie opgevraagd van alle percelen die in de veelbesproken polders liggen en op de kaart van het PBL rood zijn gekleurd. Een deel van de percelen hoefden we niet op te vragen, omdat Follow The Money deze al voor een ander project had opgevraagd.

We hebben gecontroleerd of de opgevraagde percelen nog steeds in bezit waren van ontwikkelaars. Als dat zo was hebben we ze ingeladen in QGIS en met ‘dissolve’ ervoor gezorgd dat er geen dubbele lagen meer aanwezig waren. Met de ‘open field calculator’ is voor elke kaartlaag berekend hoeveel vierkante meter die beslaat.

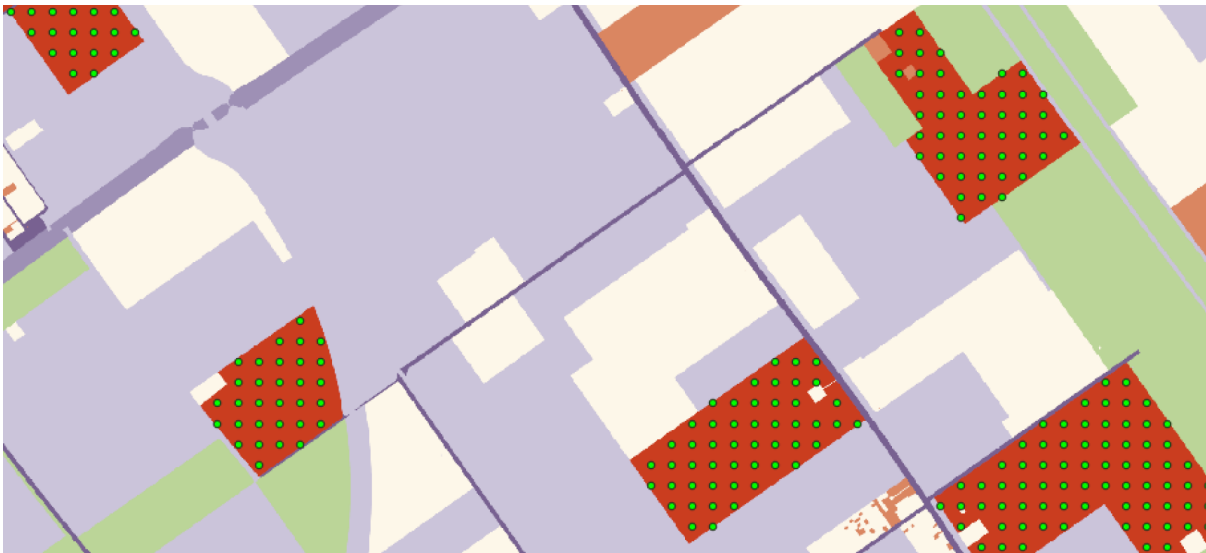
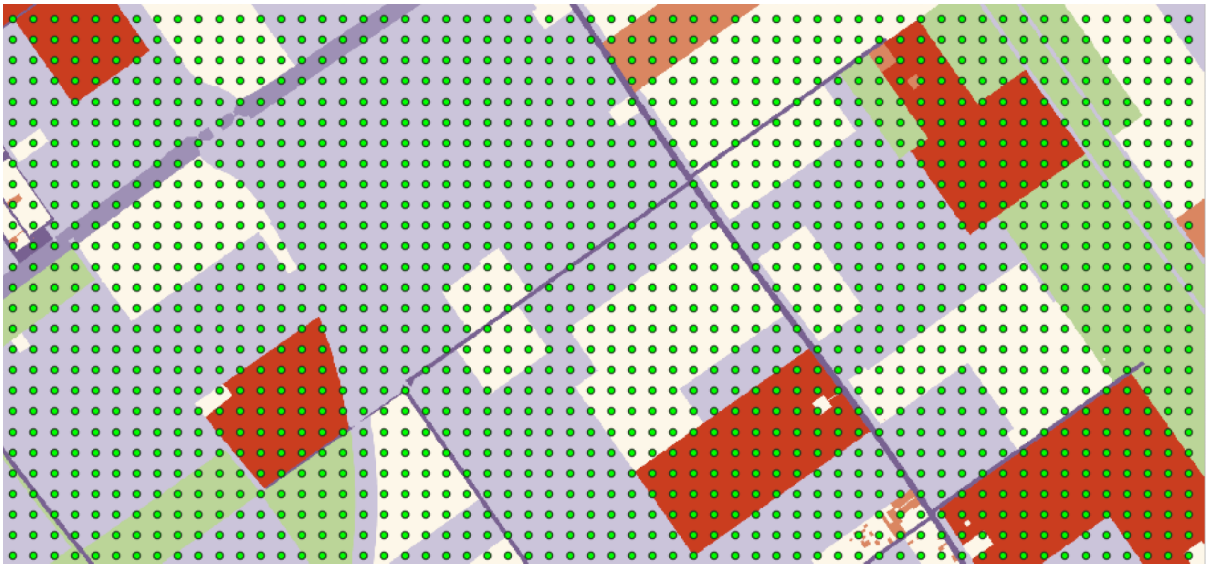
In totaal was dat voor deze vier polders: 15.028.816 m². Als landbouwgrond is dat zeven euro per vierkante meter en dus €105.201.712,- waard. Met een woonbestemming is dat veertig euro per vierkante meter en dus €601.152.640,- waard. De waardesprong is €495.950.928,- oftewel bijna een half miljard.

Erwin van der Krabben, hoogleraar Planologie aan de Radboud Universiteit, controleerde de berekening van de waardesprong.

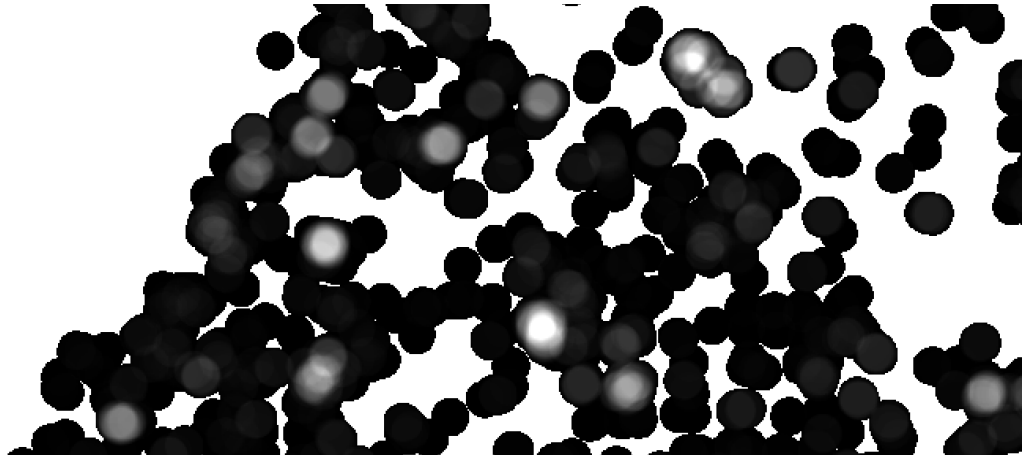
Vier plekken met grootste grondbezit ontwikkelaars

De kaart over grondeigendom die het Planbureau voor de Leefomgeving in 2016 maakte is ook als [WMS-verbinding](#) beschikbaar. Wij hebben deze kaart ingeladen in QGIS en een ‘raster to vector’ conversie toegepast waardoor een kaartlaag ontstond met daarin alleen de rode vlakken als polygoon. Dit zijn de percelen die in bezit zijn van projectontwikkelaars en bouwers.

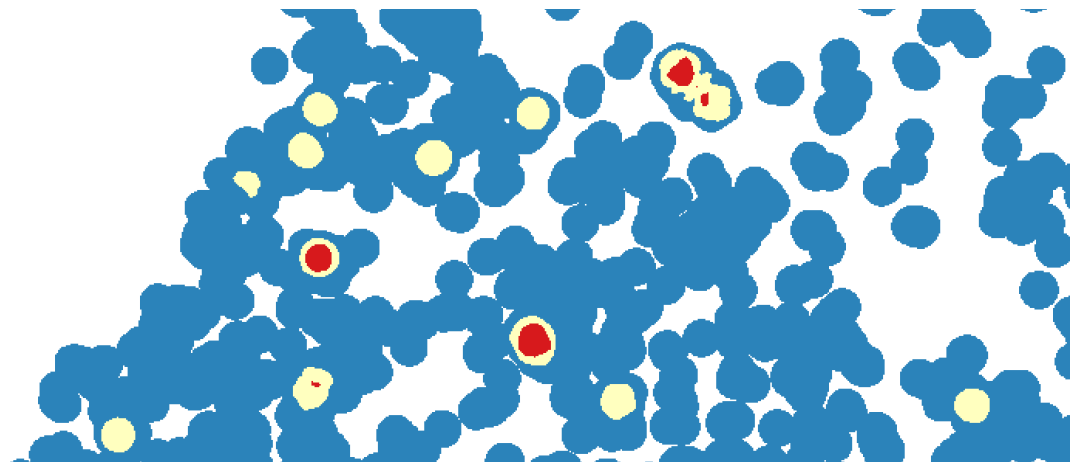
Daar hebben we weer een laag overheen geplaatst: ‘regular points’ die elk honderd meter van elkaar verwijderd zijn. Door middel van ‘intersect’ hebben we de punten eruit gefilterd die op een rood vlak staan.



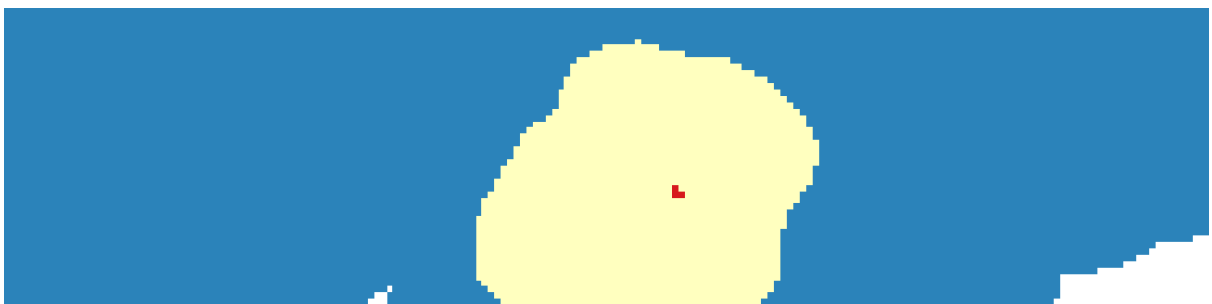
De overgebleven punten waren vervolgens input voor de 'heatmap' tool van QGIS. Daarbij hebben we gekozen voor een radius van 2500 meter, pixel size van 100 meter, 'Kernel shape' is 'uniform' en 'Output value scaling' is 'raw'. Met name die laatste twee parameters zijn belangrijk, omdat de tool daarmee eenduidige output levert: de band-waarde voor elke pixel is gelijk aan het aantal gevonden punten in een straal van 2500 meter. Met andere woorden: we hebben voor elk punt in Nederland uitgerekend hoeveel grond in een straal van 2,5 kilometer in handen is van projectontwikkelaars.



Het raster-resultaat is vervolgens opgemaakt als 'Singleband pseudocolor', met 'invert color ramp', daarna 'interpolation' als 'exact', 'Mode' als 'Equal Interval', 'Classes' op '3'. Als de grenswaarde voor de kleur rood is ingesteld op '215', blijven vier rode plekken over: Rijnenburg, Gnephhoek, Oosterwold en Zuidplaspolder. Dit zijn dus de vier plekken met de grootste hoeveelheid ontwikkelaarsgrond in een straal van 2,5 kilometer.



Als de grenswaarde is ingesteld op '229', blijven drie rode vlekken over en nog enkele rode pixels in Zuidplaspolder. Dat betekent dat deze polders alle vier meer dan 229 'points' in een straal van 2,5 kilometer hebben, dus 2,29 vierkante kilometer. Een cirkel met een straal van 2,5 kilometer heeft een totale oppervlakte van 19,63 vierkante kilometer. Dat betekent dat 11,7% van de grond in een straal van 2,5 kilometer in handen van ontwikkelaars is.



Voor toelichting of informatie:

Felix Voogt - 0612639806 - voogt@platform-investico.nl