



Geachte leden van de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen,

In het kader van het parlementair onderzoek naar de totstandkoming van kosten en prijzen van woningen, heeft de tijdelijke commissie Huizenprijzen de Vereniging van Grondbedrijven (VVG) uitgenodigd om deel te nemen aan een rondetafelgesprek over Grondprijzen. Wij danken u voor de gelegenheid die ons wordt geboden om onze visie te geven op de gestelde onderzoeksvragen.

Kernvragen van de commissie:

- 1. De grondprijs is als aandeel van de totale woningprijs substantieel gestegen de afgelopen decennia. Wat is hiervoor de belangrijkste verklaring? Heeft de overheid hier onvoldoende tegenwicht in gegeven? In hoeverre is bijvoorbeeld schaarse ruimte een oorzaak van de grondkostenstijging?*

Onduidelijk is of het aandeel grondprijs in de totale woningprijs inderdaad zo substantieel is gestegen als wel wordt gesteld. Allereerst is de interpretatie van wat er onder de grondprijs valt van verschillende partijen in het ontwikkelingsproces niet eenduidig. Wij achten het van belang om in zijn algemeenheid eerst toe te lichten wat door gemeenten onder de grondprijzen en grondkosten wordt verstaan.

De gemeentelijke grondexploitatie bestaat uit een raming van de productie en verkoop van bouwrijpe grond. De opbrengsten bestaan uit de gronduitgifte, subsidies en overige gelden. De productiekosten bestaan onder andere uit de kosten van bouw- en woonrijpmaken, de kosten voor de aanleg van groenvoorzieningen en waterpartijen, bestrating en verlichting openbaar gebied, de kosten voor openbaar vervoer, (nuts)voorzieningen en parkeervoorzieningen, de kosten voor milieu- en archeologisch onderzoek en bodemsanering. Maar ook de verwervingskosten van de gronden en opstallen, de geraamde planschade, de kosten van voorfinanciering en de rentelasten van de gronden en opstallen, verhuiskosten van de bestaande gebruikers van de te slopen panden, het omleggen van bestaande leidingen, het tijdelijk beheer, zijn grondexploitatiekosten die door de gemeente worden gemaakt. Ook betreft dit de plankosten, ofwel de ambtelijke kosten bij de grondexploitatie. Denk daarbij aan kosten van voorbereiding en toezicht op uitvoering van voorzieningen en werken, het opstellen van ruimtelijke plannen en andere gemeentelijke apparaatskosten.

Voor gemeenten is het uitgangspunt dat de grondprijs (de gemeentelijke gronduitgifteprijs) die van de ontwikkelaar gevraagd wordt, minimaal de kosten die voor de grondontwikkeling moeten worden gemaakt, moet afdekken. Bij de grondprijs gaat het dus niet alleen om de verwervingsprijs van de grond maar ook de kosten die gemaakt zijn om de grond te ontwikkelen.

De afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor het bepalen van deze grondkosten. Met de inwerkingtrekking van de Grondexploitatiewet is een limitatieve kostensoortenlijst vastgesteld, waarin alle kosten zijn opgenomen, die de gemeente in het kader van de grondexploitatie in rekening mag brengen. Daarnaast was er ook aandacht voor beperking van deze kosten. Zo is wettelijk voorzien in de mogelijkheid om de hoogte van de plankosten te maximaliseren. Door VROM, VNG, VVG, NEPROM en NVB is gewerkt aan een nog niet vastgestelde ministeriele regeling, welke regels bevat over de hoogte en begrenzing van gemeentelijke plankosten. Hiermee is een kader geformuleerd wat er door alle betrokken partijen in het ontwikkelproces onder plankosten kan worden verstaan.

De benoemde kosten zijn dus allemaal van belang voor het bepalen van de kostprijs voor het ontwikkelen van de grond. Begin deze eeuw is bij het bepalen van die grondprijs overgegaan van de kostprijsmethode naar de incidenteel reeds in gang gezette residuele grondprijsmethode. De grondprijs komt daarbij (residueel) tot stand door van de te verwachten VON-prijs de kosten (aanneemsom en bijkomende kosten) af te trekken.

In voorgaande bijeenkomsten is aan de commissie uiteengezet dat bij de residuele grondprijsmethode de woningprijs niet wordt bepaald door de te maken (grond)kosten, doch door hetgeen de markt voor een woning over heeft. Wij delen dit eerdere geformuleerde uitgangspunt van wetenschappers en ontwikkelaars. Door aan te sluiten op de marktwaarde (VON-prijs) beïnvloedt de component "grond" de prijs dus niet. De gemeente hoefde dan ook geen tegenwicht te geven, omdat zij immers marktvolgend opereerde en het residu veelal de door de gemeente gemaakte kosten oversteeg.

De afgelopen decennia heeft zich een prijsstijging voorgedaan in de woningprijzen van de bestaande woningvoorraad en daarmee ook in de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen. Tevens zijn de bouwkosten voor het realiseren van de nieuwbouwwoningen gestegen. Maar ook de kosten voor de grondontwikkeling hiervan, zijn in de afgelopen decennia gestegen, hetgeen ook de grondprijs (de gronduitgifteprijs van de gemeente) heeft doen toenemen. De verwervingskosten van de gronden zijn hoger geworden door de speculatie op de grondmarkt. De schaarse ruimte voor o.a. kwalitatief hoogwaardige woningbouw-, kantoren- en bedrijvenlocaties is hierop ook wel van invloed geweest. De gemeenten hebben getracht de verwervingsprijzen laag te houden en speculatie te voorkomen door onder meer op de verschillende locaties het voorkeursrecht te vestigen. Gemeenten kochten in het kader van een actief grondbeleid gronden en marktpartijen verworven strategisch gronden om met het recht op zelfrealisatie betrokken te worden bij de ontwikkeling, maar ook speculanten begeven zich op de grondmarkt. Deze aankopen van gronden liepen ver vooruit op de gerealiseerde ontwikkelingen. Toen de economische tijden minder werden, waren deze gronden nog steeds in het bezit van de partijen. Bovendien zijn de kwaliteitseisen die aan woongrond worden gesteld ook steeds hoger geworden. Waterplannen, wadis, reinigende rietvelden, wijkparken, dubbele riolering, aantal parkeerplaatsen, langdurige planontwikkeling door vele beroepsmogelijkheden, zijn alle factoren die de prijs van het bouwrijp maken van de grond hebben laten stijgen. Daarnaast komt het nog maar zelden voor dat landbouwgrond wordt bestemd voor woningbouw. Sportvelden, volkstuinten, kleine groentjes haven- en oude industrieterreinen zijn nu eerder regel dan uitzondering.

Het probleem dat zich in de huidige markt voordoet, is dat het residu van de gebiedsontwikkeling nu veelal onder de kostprijs is komen te liggen. Zowel gemeenten als marktpartijen hebben nog gronden in het bezit, verworven voor de crisis. De grondeigenaren, maar ook speculanten, hebben achteraf gezien een te hoge prijs gekregen en daarvan geprofiteerd. Zowel de ontwikkelaars, als de gemeenten, leiden nu verliezen op de gronden, omdat deze gronden niet meer of pas op een later tijdstip ontwikkeld kunnen worden en hiervoor voorzieningen moeten worden getroffen.

- 2. De enquêtecommissie bouwnijverheid concludeerde in 2002 reeds dat de bouwsector intransparant is. De burger weet niet waar hij voor betaalt. Sindsdien lijkt er weinig te zijn veranderd. Er is nog steeds weinig inzicht in de grondkostenontwikkeling en grondprijsontwikkeling. Wat zijn volgens u de oorzaken voor het ontbreken van een helder inzicht (door de tijd heen) in de grondkostenontwikkeling en grondprijsontwikkeling?*

De gemeenten leggen jaarlijks in beleidsnota's vast hoe met de grondprijsystematiek en grondexploitaties wordt omgegaan om hierover openheid en inzicht te geven. De grondprijsmethodiek van gemeenten is veelal in beleidsnota's Grondbeleid en Grondprijnsbeleid door de gemeenteraad vastgesteld en openbaar gemaakt en er worden jaarlijks Meerjarenprognoses van de grondexploitaties voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat over de uitgangspunten een besluit kan worden genomen.

De intransparantie in de bouwsector wordt mede in de hand gewerkt door, zoals eerder benoemd, de verschillende interpretaties van de termen grondprijzen en grondkosten. De term grondkosten wordt in wetenschappelijke onderzoeken en media, maar ook verderop in de waardekolom tussen de bouwsector en de burger, gebruikt voor kosten, die niet alleen sec de gemeentelijke grondprijs, ofwel de gemeentelijke uitgifteprijs, betreffen. Inzicht voor de burger in de opbouw van de kosten zou sterk worden bevorderd, door bijvoorbeeld in de standaardkoopcontracten van de consument ook de post "bijkomende kosten" (honoraria, aansluit- en verkoopkosten en winst en risico van de ontwikkelaar en dergelijke) op te nemen. Nu worden deze kosten van bouwers en ontwikkelaars vaak ondergebracht in de post "grondkosten" en lijkt de koper een groot deel van de VON-prijs voor de grond te betalen.

- 3. Halverwege de jaren '90 is de residuele grondprijsystematiek, die al langer gebruikt werd door commerciële partijen (zoals projectontwikkelaars) overgenomen door gemeenten. Kunt u vertellen hoe gemeenten met deze systematiek om zijn gegaan? Hoe ging en gaat het spel van de grondprijzen in zijn werk? In hoeverre heeft dit geleid tot schaarstepremies (winstmarges, prijsstijgingen die niet gebaseerd zijn op reële kostenstijging of kwaliteitstoename)? Bij welke actoren zijn schaarstepremies neergeslagen?*

Waar gemeenten in het verleden relatief meer gebruik maakten van de kostprijsmethode, is sinds de eeuwwisseling het gebruik van de residuele grondprijsmethode fors toegenomen. In 2001 is een Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid gesloten door het ministerie van VROM, VNG, NVB en NEPROM met als doel het realiseren van een marktconforme grondprijs en het leveren van maximale woonkwaliteit voor de burger. Dit had tevens als doel de transparantie van het ontwikkelingsproces te vergroten.

Uit het vervolgonderzoek in 2005 is gebleken dat sindsdien de residuele waardeberekening of een hiervan afgeleide residuele berekeningsmethode het meeste wordt toegepast. In kleinere projecten of bij bepaalde woningbouwcategorieën, zoals sociale woningbouw, wordt wel uitgeweken naar andere berekeningsmethoden, zoals de kostprijsmethode of een vaste grondprijs. Op de werking van de residuele grondprijsystematiek is reeds bij vraag 1 ingegaan.

Tot medio 2008 is het residu van de grondprijnsberekening bij veel ontwikkelingen boven de kostprijs gebleven, hetgeen mogelijk was door de ontwikkeling van de VON-prijzen ten opzichte van de bouwkosten. Dit residu is o.a. door gemeenten geïnvesteerd in de kwaliteit van ruimtelijke plannen, de openbare ruimte en voorzieningen. Dit betreft dus de besteding van het residu door gemeenten. Het mag duidelijk zijn dat dit stijgende residu niet alleen bij gemeenten is neergeslagen. De grondeigenaren hebben hun grondprijs (de verwervingsprijs van de gemeente) zien stijgen, maar ook

de speculanten op de grondmarkt, met als enig doel zich een deel van dit residu toe te eigenen. Tevens hebben de bouwers en ontwikkelaars hun winstmarges zien stijgen net als de eindgebruikers, die doorgaans de gekochte nieuwbouwwoning een aantal jaren later met winst konden verkopen. Waar al deze partijen hun deel van het residu aan hebben uitgegeven, is geen vraag die wij kunnen beantwoorden.

- 4. Wat is er met de opbrengsten uit de grondprijs gedaan door de diverse actoren? In hoeverre zijn gemeenten de (incidentele) baten uit grondopbrengsten als structureel gaan beschouwen?*

Zoals aangegeven bij vraag 1 is een groot deel van de opbrengsten uit de gemeentelijke grondexploitatie gebruikt om de benoemde kosten van de grondontwikkeling af te dekken. Daarnaast is het van belang om via de residuele grondprijsystematiek te bepalen of het residu onder de kostprijs van de grond zakt of boven de kostprijs blijft. Indien het residu onder de kostprijs van de grond zakt, is het vervolgens de vraag of de gemeente dit verlies wel of niet moeten nemen. In het verleden bleef het residu van de grondprijs doorgaans boven de kostprijs. De ontwikkeling van de huizenprijzen ten opzichte van bouwkosten, zorgde ervoor dat er sprake was van een overschot.

De gemeenten hebben dit overschot geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de plannen (o.a. de VINEX-wijken), samen met rijkssubsidies in andere verliesgevende grondexploitaties en voorzieningen. Het overige residu is ook via de algemene dienst van de gemeenten in maatschappelijke doelstellingen geïnvesteerd, die de politiek noodzakelijk achtten.

In die periode is niet voorzien dat de marktontwikkelingen zodanig zouden veranderen dat deze extra investeringen van de gemeenten (uit het residu) niet meer mogelijk zouden zijn. Tegenwoordig blijkt dat diezelfde ruimtelijke kwaliteit en voorzieningen zonder gemeentelijke bijdragen en rijkssubsidies veelal niet meer te realiseren zijn. Daarnaast is de afdracht van de grondbedrijven van gemeenten aan algemene doelen sterk afgenomen. Inmiddels is de situatie zelfs zodanig gewijzigd, dat in veel gemeenten de algemene dienst moet bijdragen aan de grondexploitaties van het grondbedrijf.

- 5. Tijdens de deskundigenbijeenkomsten die de tijdelijke commissie Huizenprijzen heeft gehouden werd nogal eens naar voren gebracht dat de kennis bij veel gemeenten over de grondprijsystematiek beperkt is. Dat zet hen op achterstand ten opzichte van de andere partijen die in de onderhandelingen over grondverwerving, grondgebruik en verdeling van het residu een rol spelen. Hoe kijkt u hier tegenaan? Hoe heeft dit zich in de loop der tijd ontwikkeld?*

De aandacht voor de kostendeskundigheid (en zeker in de grote steden) is de afgelopen decennia in ruimtelijke mate aanwezig geweest bij gemeenten. Gemeenten hebben tijdens de stadsvernieuwingstijd veel kostenkennis opgebouwd t.b.v. het verdelen van de budgetten. Uit onderzoek in 2005 is ook gebleken dat de residuele grondprijsystematiek bij meer dan 70% van de gemeenten bekend is (onderzoek Handreiking Grondprijsbeleid). En voor zover de kennis niet voldoende aanwezig zou zijn, wordt deze veelal door gemeenten ingehuurd.

Waakzaamheid voor de continuïteit van de aanwezigheid van deze kennis is echter wel geboden, nu de gemeenten op alle fronten op personeel moeten bezuinigen. De kwantiteit van de kennis neemt daardoor af. Extra aandacht voor het behoud van de kwalitatieve kennis is noodzakelijk. Het is en blijft van belang dat de gemeenten als professioneel opdrachtgever kunnen fungeren ten opzichte van andere partijen. Dit is overigens een aandachtspunt voor de gehele bouwsector.

6. *Welke bedoelde en onbedoelde effecten heeft de residuele grondprijsystematiek op de grondprijs? Heeft dit een zelfversterkend effect gehad op de grondprijs? In hoeverre zijn lokale overheden voldoende in staat te anticiperen op de huidige prijsdaling? In hoeverre zit er een relatie tussen de grondprijs en huizenprijs?*

De afspraken over en de wijze waarop de grondprijs residueel berekend dient te worden zijn gezamenlijk met alle betrokken partijen tot stand gekomen, zodat deze ingezet konden worden ten dienste van maatschappelijke doelstellingen met betrekking tot de differentiatie van woningtypen, de kwaliteit van het wonen de keuzevrijheid van de burger. De doelstelling was om een optimale afweging tussen het bevorderen van de goede werking van de lokale woningmarkt, het realiseren van een marktconforme grondprijs en het leveren van maximale woonkwaliteit naar de wens van de burger te bewerkstelligen. Tevens was het doel de transparantie van het ontwikkelproces te vergroten. Een marktconforme grondprijs op basis van de residuele methode zou daarbij beter aansluiten dan andere waardemethoden.

Zoals gezegd laat de residuele grondprijsystematiek de gemaakte kosten aansluiten op de marktwaarde en levert daardoor niet direct onbedoelde effecten op en veroorzaakt ook geen problemen zolang het residu de kosten van de grondproductie overstijgt. Er is daarmee geen sprake van een zelfversterkend effect.

De residuele methode kan in goede economische tijden prima worden toegepast, echter in economisch slechtere tijden ligt dit lastiger. De gemeenten kunnen natuurlijk anticiperen op een verlaging van de VON-prijs, zolang het residu de kosten voor de ontwikkeling nog kan dragen. Het residu zakt dan nog niet onder de kostprijs. Op het moment dat het residu van de berekening onder de kostprijs van de grond zakt, kan de gemeente zich in eerste instantie alleen nog maar houden aan de kostprijsmethode, om de gemaakte kosten te kunnen verhalen. Primair wordt door gemeenten gezocht naar kostenbesparingen in de (grond)kosten. Ook is het mogelijk dat het gemeentebestuur afweegt of zij het ontstane verschil wil en kan bij passen om de maatschappelijke ontwikkeling door te laten gaan vanwege maatschappelijk nut.

Dit probleem wordt vergroot doordat er steeds minder grote uitbreidingslocaties, zoals de VINEX-locaties, aan de orde zijn. Er is steeds vaker sprake van een verstedelijkingsopgave en zijn gemeenten aangewezen op herstructureringsgebieden. Inmiddels is het zo dat in deze herstructureringsgebieden de productiekosten van bouwrijpe grond voor de gemeenten aanzienlijk hoger liggen dan de opbrengst bij verkoop aan ontwikkelaars. Er is daarbij dus geen sprake meer van een grondprijs of residu, maar er is subsidie nodig om te kosten te kunnen financieren.

Daarnaast hebben de verzwaring van de regelgeving (EPC-aanpassingen van 2011) en de recente BTW-aanpassing door het Rijk hierop eveneens een behoorlijk negatieve invloed. In het verleden konden alle extra Bouwbesluiteisen uit de hogere VON-prijzen worden bekostigd. Nu zetten de EPC-aanscherping en de verhoging van de BTW de grondopbrengsten nog verder onder druk. Vooral de grondopbrengst van de goedkope (starters) woningen staat hierdoor onder zeer zware druk. Dit gebeurt terwijl bij een dalende markt de grondopbrengst van goedkope woningen (met lage grondopbrengst) toch al snel onder acceptabele niveaus zakt.

De VVG constateert dat gemeenten actief bezig zijn om de consequenties op te vangen van de huidige prijsdaling. Gemeenten hebben sinds het begin van de kredietcrisis afgeboekt op verworven gronden, er worden voorzieningen getroffen en plannen worden geherprioriteerd. Ook uit de recente onderzoeken van de VNG en het ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt dat gemeenten de

afgelopen jaren gezamenlijk 2,9 miljard aan voorzieningen hebben getroffen op de gronden en in grondexploitaties. Daarnaast worden er door gemeenten minder gronden verworven en zijn ze meer overgegaan op een faciliterende vorm van grondbeleid om de risico's voor de gemeenten te beperken.

7. *Hoe moet in de toekomst (nu de opbrengsten uit grondexploitaties tegenvallen) worden omgegaan met de huidige residuele grondprijssystematiek? In hoeverre staat dat nu de bouwproductie in de weg en daarbij het marktevenwicht? Welke rol zou de overheid daarbij moeten spelen?*

Wij constateren een tendens in gebiedsontwikkeling tot een meer organische, flexibele en kleinschalige gebiedsontwikkeling. Daarbij zal het gebruik en beheer vanaf het begin moeten worden meegenomen. Deze vraaggestuurde, organische ontwikkeling vraagt om andere kennis en houding van overheden. Het oude planmatig werken met blauwdrukken werkt niet meer. Er zal kleinschaliger gewerkt moeten worden. Gemeenten zullen een globalere visie moeten neerzetten en meer moeten uitgaan van minder regels en eisen, van flexibiliteit en van een faciliterende houding naar de particuliere initiatiefnemers toe. Wij constateren dat gemeenten hier volop mee bezig zijn en verschillende initiatieven ontplooiën om dit de bewerkstelligen.

Ook is een bewustere afweging tussen inzet van een vorm van actief of faciliterend grondbeleid per ontwikkeling bij veel gemeenten zichtbaar. De meeste gemeenten zijn daar al geruime tijd mee bezig, en kiezen voor een vorm van faciliterend grondbeleid voor de meeste ontwikkelingen. Het zal echter nodig blijven om op bepaalde locaties een actiever beleid te voeren, omdat anders maatschappelijk gewenste ontwikkelingen niet of nauwelijks gerealiseerd zullen worden.

De gemeenten kunnen daarbij nog steeds residueel blijven rekenen. Echter in veel gevallen zullen de productiekosten van de grond hoger zijn dan de opbrengsten. Zoals reeds onder vraag 6 gesteld, hebben de huidige BTW verhoging en de (toekomstige) EPC normenverhogingen een behoorlijke negatieve invloed op de residuele berekening van de grondprijs. Het is dan ook een lokaal politieke afweging of en zo ja, waar er nog extra geld beschikbaar gesteld kan worden voor het produceren van bouwgrond.

De grote vraag die volgt is dus wie de nieuwe ontwikkelingen financiert en door wie en hoe de risico's worden gedragen. Vele gemeenten hebben inmiddels de reserves van de grondexploitaties uitgeput en de grondexploitaties zijn nu afhankelijk geworden van de extra bijdragemogelijkheden, ofwel subsidies van de gemeente. Gezien de huidige bezuinigingen en lastenverzwaringen naar gemeenten is de reikwijdte daarvan echter zeer gering te noemen.

Tevens is het maar de vraag of een besparing op de grondkosten, daar waar dit nog valt te realiseren, een positief effect zal hebben op de woningmarkt. Zelf als de grondkosten voor een gemiddelde woning kunnen worden verminderd, dan is deze woning nog steeds niet (alleen) financierbaar voor mensen met een modaal of anderhalf maal modaal inkomen (de grootste kopersgroep in Nederland). De beperkte financierbaarheid van woningen, mede door de nieuwe hypotheekregels, zorgt voor dit probleem. Dit maakt in combinatie met de hoge waarde (en de hoge hypotheekdruk) van de bestaande woningvoorraad doorstroming in de woningmarkt veel moeilijker.

8. *In de deskundigenbijeenkomsten heeft de commissie ook regelmatig gehoord dat de partijen op lokaal niveau een belang hebben gekregen bij schaarste. Dit drijft in tijden van grote vraag naar woningen namelijk de prijs op en vergroot vervolgens de grondopbrengst. In hoeverre is schaarste een doel op zich geworden? In hoeverre is dit te verhouden met de opgave die gemeenten en provincies hebben om voldoende woningen te (laten) realiseren?*

Bij de beantwoording van vraag 1 is reeds aangegeven dat schaarste wel invloed heeft gehad op verwervingsprijzen van de gronden, maar zo goed als geen invloed heeft op de huizenprijzen, omdat de grondprijs residueel berekend wordt. Schaarste creatie is nimmer een doel op zich geweest. De schaarste van gebieden en locaties is ingegeven door afspraken op Rijks, provinciaal en lokaal niveau over de ruimtelijke invulling van stedelijke ontwikkelingen en de wens sturing te geven aan de invulling van het ruimtelijke landschap in Nederland. Daar aan ten grondslag liggen onderzoeken over de marktvraag naar de woningbouw, kantoren en bedrijven en de economische ontwikkeling van steden. Op basis hiervan worden met alle van belang zijnde partijen afspraken gemaakt over waar wat gerealiseerd moet worden. Dit betreft o.a. de fasering van gebiedsontwikkelingen, aantallen woningen en woningbouwcategorieën (zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw) om te kunnen voldoen aan de lokale en regionale marktvraag. Op deze wijze kan worden bereikt dat concurrentie kan worden voorkomen en dat op de juiste plaatsen de juiste ontwikkelingen plaatsvinden. Inherent aan deze programmering is wel dat er hogere grondprijzen moeten worden betaald voor gebieden met een hogere kwaliteit en betere ligging. Zowel de overheid als marktpartijen hebben baat bij een dergelijke programmering, fasering en afstemming.

Bij deze de beantwoording van uw vragen. Ik zie uit naar de mogelijkheid om met u naar aanleiding van bovenstaande in discussie te gaan.

Met vriendelijke groet,

Adriaan Visser,
Voorzitter van de Vereniging van Grondbedrijven