

## Ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt tot 1 januari 2005.

In deze notitie wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt over de jaren 2003 en 2004.

De notitie is als volgt ingedeeld:

1. **Samenvatting**
2. **Achtergrond van de gegevens**
3. **Ombouwen rapportage naar Grondprijzmonitor**
4. **Gemiddelde grondprijzen in Nederland**
5. **Stijgings- en dalingspercentages van grondprijzen per groep van landbouwgebieden**
6. **Absolute grondprijzen per groep van landbouwgebieden**
7. **Spreiding van grondprijzen per groep van landbouwgebieden**
8. **Grondmobiliteit**
9. **Toelichting op de cijfers per landbouwgebiedgroep**
10. **Extra tabellen en grafieken vanwege invoer Grondprijzmonitor**

### 1. Samenvatting

Na een aantal jaren van daling van de agrarische grondprijzen<sup>1</sup> is er thans sprake van een stabilisering. De prijs per hectare is in de tweede helft van 2004 ten opzichte van de eerste helft van 2004 niet verder gedaald en blijft op het niveau van bijna € 30.000,--.

Ook de afname van de grondmobiliteit<sup>2</sup> welke sinds 2000 was ingetreden lijkt enigszins tot staan gebracht te zijn. Na het dieptepunt in de tweede helft van 2003 van ongeveer 3300 ha in een halfjaar tijd ligt de mobiliteit in de tweede helft van 2004 weer op het niveau van de 2<sup>e</sup> helft van 2001 op ruim 4300 hectare. Er wordt meer grond aangeboden en verkopers en kopers weten elkaar beter te vinden.

### 2. Achtergrond van de gegevens

De gegevens in deze notitie komen van het Kadaster en zijn door de Dienst Landelijk Gebied (DLG) in het geautomatiseerde systeem Infogroma bewerkt. Voor de presentatie van de gegevens is aansluiting gezocht bij de indeling van Nederland in veertien landbouwgebiedgroepen, zoals deze ook door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) worden gehanteerd.

Bij de berekeningen worden alleen transacties met pachtvrije gronden betrokken, waarbij de verkrijger een agrariër is. De bewerkte gegevens hebben alleen betrekking op de verkoop van los bouwland en grasland, zonder (melk)quotum, gebouwen, schadevergoedingen, toeslagen etc. Familietransacties in het kader van bedrijfsovername worden eveneens buiten beschouwing gelaten, evenals transacties van gehele bedrijven. Deze factoren beïnvloeden namelijk de transactieprijs, waardoor geen representatieve agrarische grondprijzen kan worden berekend.

### 3. Ombouwen rapportage naar Grondprijzmonitor.

In overleg tussen de Ministeries van Financiën en LNV, is samen met DLG afgesproken dat men wil komen tot een rapportage, welke voor meerdere doeleinden van beide ministeries gebruikt kan worden. Deze rapportage wordt ook wel de "**Grondprijzmonitor**" genoemd. Onderliggende notitie "Ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt" zal dan ook met ingang van 2005 anders worden opgezet. Dit houdt in dat in plaats van de 14 landbouwgebiedgroepen van het CBS in het vervolg per provincie gerapporteerd zal worden. Ook zal naast los grasland en bouwland tevens los tuinland en boomgaard meegenomen worden. De laatste verandering is dat naast de agrarische verkrijgers ook transacties waarbij de koper een niet agrarische verkrijger is, worden meegenomen in de analyses.

---

<sup>1</sup> Als in deze notitie over grondprijzen wordt geschreven, wordt bedoeld de gemiddelde grondprijzen.

<sup>2</sup> de hoeveelheid verhandelde hectares in een bepaalde periode, in een bepaald gebied

Belangrijkste reden voor het instellen van de Grondprijsmonitor is dat naast de Tweede Kamer rapportage er meerdere grondprijsanalyses in omloop zijn, zoals de BBL-monitor voor prestatieverantwoording de berekening van de prijscompensatie en de meerjarenramingen voor LNV-verwervingsdoelen. In de Grondprijsmonitor worden deze analyses gebundeld.

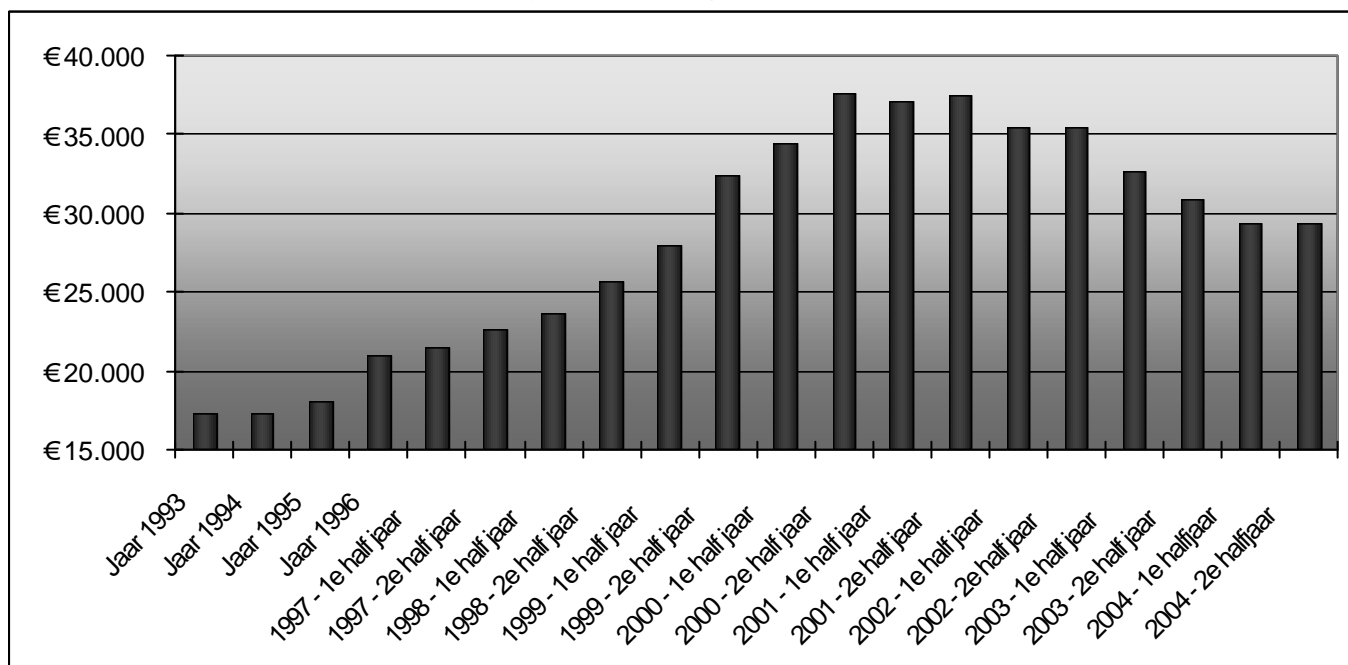
In onderliggende rapportage zijn in paragraaf 10 een aantal extra tabellen en grafieken opgenomen om gebruikers ervan in de gelegenheid te stellen van de oude systematiek op de nieuwe "over te stappen".

#### **4. Gemiddelde grondprijzen in Nederland**

De gemiddelde grondprijs per hectare in Nederland wordt berekend door het totaal betaalde bedrag te delen door het totaal aantal verhandelde hectares. Vanaf 1993 tot en met 2000 zijn de grondprijzen sterk gestegen. In 2001 zijn de prijzen gestabiliseerd. Vanaf de eerste helft van 2002 gaat de grondprijs dalen. Deze daling zet grofweg gezegd door tot in de eerste helft van 2004.

De gemiddelde grondprijs blijft in de tweede helft van 2004 stabiel ten opzichte van de eerste helft van 2004. Dit is ongeveer het prijsniveau van midden 1999. In de grafiek is de ontwikkeling van de grondprijzen weergegeven vanaf 1993 tot en met de tweede helft van 2004.

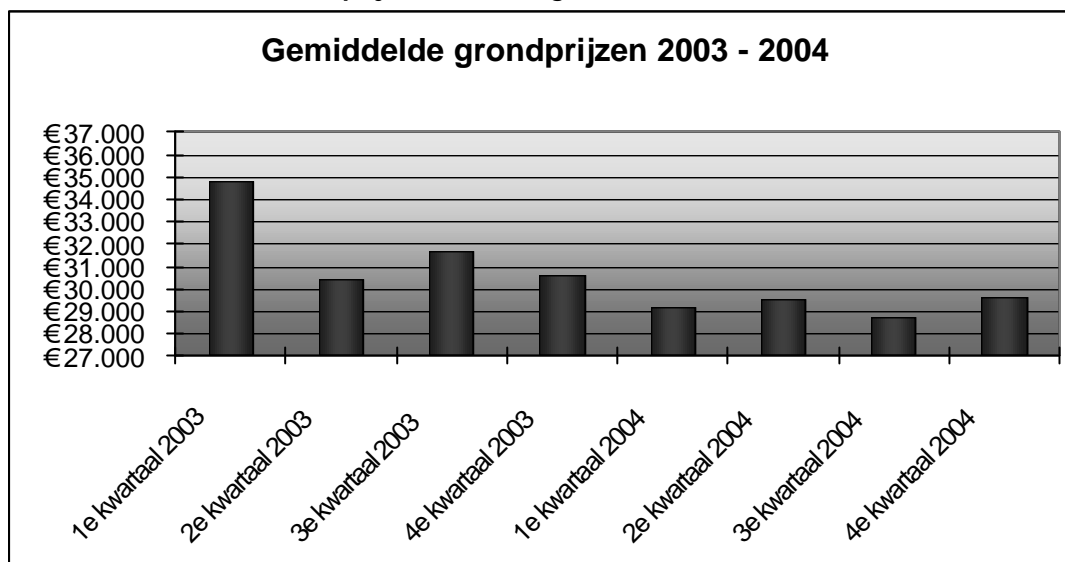
**Grondprijsontwikkeling 1993 - 2004**



#### **Ontwikkeling per kwartaal.**

Als naar de prijsontwikkeling per kwartaal wordt gekeken, zijn grotere fluctuaties zichtbaar. In het eerste kwartaal van 2003 ligt de gemiddelde grondprijs nog op bijna € 35.000,- per hectare, waarna deze wordt gevolgd door een daling in het tweede kwartaal van 2003. In de kwartalen daarna dalen de prijzen verder tot een niveau van onder de € 30.000,- per hectare. De grondprijs lijkt thans gestabiliseerd op dit niveau. In onderstaande grafiek zijn de kwartaalcijfers over 2003 en 2004 weergegeven.

## Grondprijsontwikkeling 2003 - 2004



### 5. Stijgings- en dalingspercentages van grondprijzen per groep van landbouwgebieden

De grondprijzen per landbouwgebiedgroep worden per half jaar berekend. Om statistisch betrouwbaar te zijn moet de berekening zijn gebaseerd op tenminste 15 betrouwbare transacties per gebiedgroep. In onderstaande tabel zijn de stijgings- of dalingspercentages van de grondprijzen per halfjaar zowel per landbouwgebiedgroep als voor geheel Nederland weergegeven voor de jaren 2003 en 2004. De percentages die met een grijs tint staan weergegeven, hebben betrekking op minder dan 15 transacties en zijn dus statistisch 'onbetrouwbaar'. Desondanks geven ze wel een beeld van de ontwikkeling van de agrarische grondprijzen in deze gebieden en zijn daarom toch weergegeven.

Na een aantal jaren van daling van de grondprijs is de gemiddelde grondprijs van geheel Nederland in de tweede helft van 2004 nagenoeg gelijk gebleven aan die in de eerste helft van 2004. Of hiermee de grondmarkt in een rustiger vaarwater is gekomen, is thans nog onduidelijk, aangezien er per landbouwgebiedgroep nog aanzienlijke stijgingen en dalingen voorkomen zoals tot bijna 20% in Bouwhoek en Hogeland. De gemiddelde grondprijs is in de helft van het aantal groepen gedaald. Dit was in de voorgaande periodes in ruim 70% van de groepen het geval.

Landbouwgebiedgroep	1e helft 2003	2e helft 2003	1e helft 2004	2e helft 2004
	t.o.v. 2e helft 2002	t.o.v. 1e helft 2003	t.o.v. 2e helft 2003	t.o.v. 1e helft 2004
Groep 1 Bouwhoek en Hogeland	-14,4%	8,1%	6,7%	-19,9%
Groep 2 Veenkoloniën en Oldambt	-8,3%	-9,2%	-0,3%	-1,0%
Groep 3 Noordelijk weidegebied	-16,0%	-12,1%	5,5%	-7,5%
Groep 4 Oostelijk veehouderijgebied	-8,2%	-5,1%	-13,8%	9,3%
Groep 5 Centraal veehouderijgebied	-1,8%	-5,0%	-4,5%	1,3%
Groep 6 IJsselmeerpolders	8,3%	-6,2%	-2,3%	-13,8%
Groep 7 Westelijk Holland	-1,2%	7,6%	-25,3%	5,6%
Groep 8 Waterland en Droogmakerijen	-38,7%	1,3%	-15,2%	12,2%
Groep 9 Hollands / Utrechts Weidegebied	-22,1%	-0,8%	1,7%	-10,2%
Groep 10 Rivierengebied	2,2%	-8,3%	-7,6%	-4,7%
Groep 11 Zuidwestelijk akkerbouwgebied	-13,2%	6,3%	-5,8%	-5,1%
Groep 12 Zuidwest Brabant	8,5%	-2,6%	-4,7%	2,1%
Groep 13 Zuidelijk veehouderijgebied	-2,8%	-7,6%	-2,2%	3,6%
Groep 14 Zuid Limburg	-7,6%	-12,3%	2,0%	7,3%
Nederland	-7,9%	-5,3%	-5,3%	0,5%

## **6. Absolute grondprijzen per groep van landbouwgebieden**

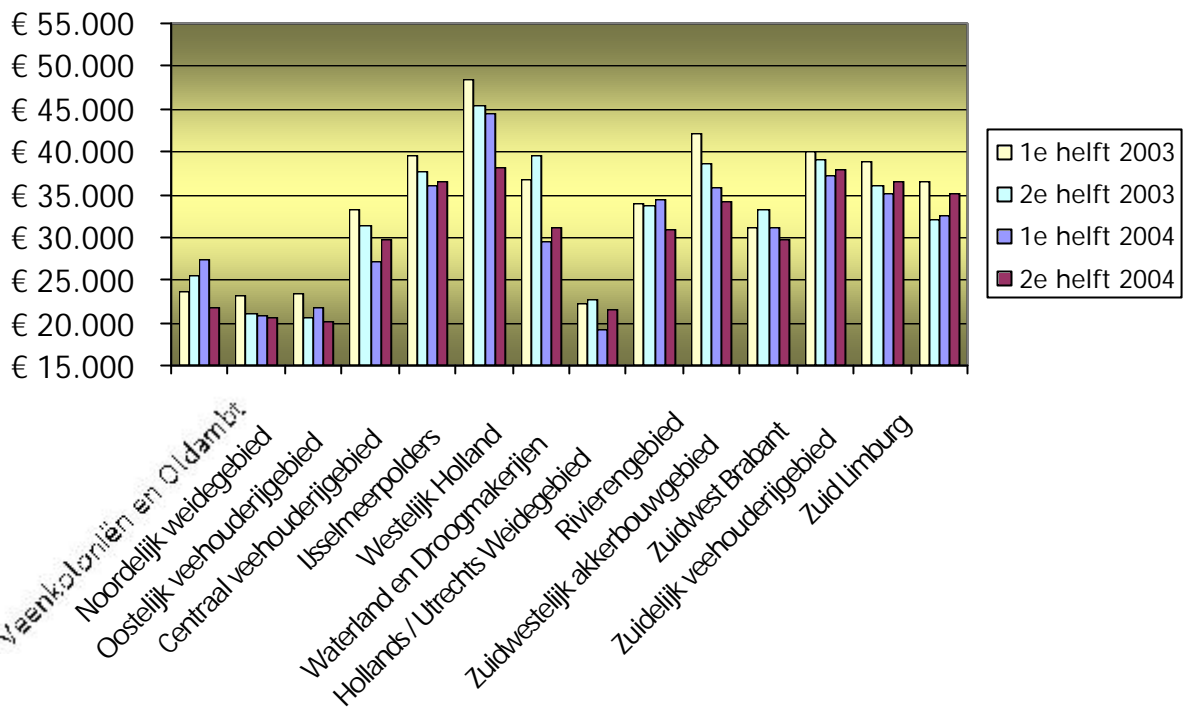
De stijgings- en dalingspercentages zijn interessant om de relatieve ontwikkelingen op de grondmarkt te volgen, maar geven geen beeld van de absolute waarden van de gronden in de verschillende regio's. In de tabel en de grafiek op de volgende bladzijde zijn de absolute waarden van de grondprijzen per halfjaar per groep van landbouwgebieden over de jaren 2003 en 2004 weergegeven in euro's per hectare.

De doorzettende daling tot en met het eerste halfjaar van 2004 lijkt thans over te gaan in een stabilisering. Wel valt de daling in het gebied IJsselmeerpolders op, waar de gemiddelde grondprijs thans onder de € 40.000,-- per hectare komt. De gemiddelde prijs in Zuidelijk Flevoland is ruim € 5000,-- per hectare gedaald tot een niveau van onder de € 45.000,-- per hectare.

In de groepen 1, 2, 3 en 8 schommelt de gemiddelde grondprijs rond de € 20.000,-- per hectare. In de overige 10 groepen ligt de gemiddelde prijs in de tweede helft van 2004 tussen circa € 30.000,-- en € 40.000,-- per hectare.

	<b>Landbouwgebiedsgroep</b>	<b>1e helft 2003</b>	<b>2e helft 2003</b>	<b>1e helft 2004</b>	<b>2e helft 2004</b>
Groep 1	Bouwhoek en Hogeland	€ 23.671	€ 25.599	€ 27.325	€ 21.880
Groep 2	Veenkoloniën en Oldambt	€ 23.103	€ 20.986	€ 20.921	€ 20.713
Groep 3	Noordelijk weidegebied	€ 23.403	€ 20.570	€ 21.695	€ 20.067
Groep 4	Oostelijk veehouderijgebied	€ 33.151	€ 31.475	€ 27.142	€ 29.661
Groep 5	Centraal veehouderijgebied	€ 39.641	€ 37.650	€ 35.969	€ 36.446
Groep 6	IJsselmeerpolders	€ 48.505	€ 45.459	€ 44.393	€ 38.251
Groep 7	Westelijk Holland	€ 36.818	€ 39.599	€ 29.592	€ 31.238
Groep 8	Waterland en Droogmakerijen	€ 22.366	€ 22.646	€ 19.214	€ 21.552
Groep 9	Hollands / Utrechts Weidegebied	€ 34.036	€ 33.750	€ 34.323	€ 30.839
Groep 10	Rivierengebied	€ 42.150	€ 38.659	€ 35.737	€ 34.068
Groep 11	Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 31.185	€ 33.162	€ 31.240	€ 29.650
Groep 12	Zuidwest Brabant	€ 40.089	€ 39.066	€ 37.220	€ 37.992
Groep 13	Zuidelijk veehouderijgebied	€ 38.909	€ 35.962	€ 35.161	€ 36.410
Groep 14	Zuid Limburg	€ 36.479	€ 31.975	€ 32.610	€ 35.006
	<b>Nederland</b>	€ 32.614	€ 30.887	€ 29.240	€ 29.376

## Gemiddelde grondprijzen 2003 en 2004

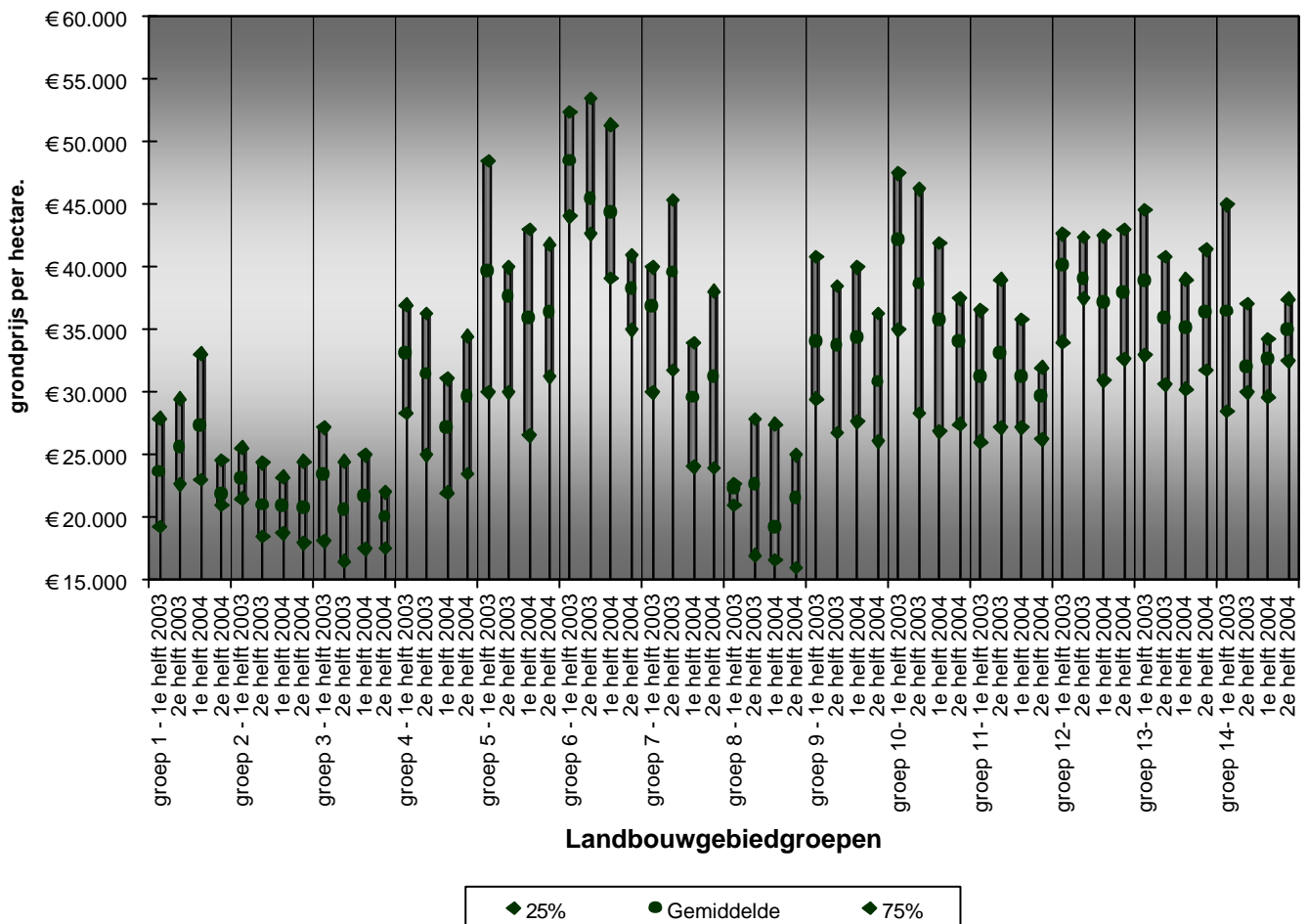


## 7. Spreiding van grondprijzen per groep van landbouwgebieden

Naast de gemiddelde grondprijs per hectare is de spreiding van de betaalde prijzen per hectare relevant. Daarom zijn de 25% en 75% grenzen per landbouwgebied berekend. De 25%-grens en 75%-grens worden berekend door de betaalde prijs per hectare te bepalen, die voor de laagste 25% respectievelijk hoogste 75% van de verhandelde hectares is betaald (in een specifiek landbouwgebied, in een specifieke periode).

In de volgende grafiek zijn de 25% grens, het gewogen gemiddelde en de 75% grens van vier opeenvolgende perioden (eerste helft 2003 tot en met tweede helft 2004) per landbouwgebiedgroep weergegeven.

### 25% en 75% grenzen voor de grondprijs

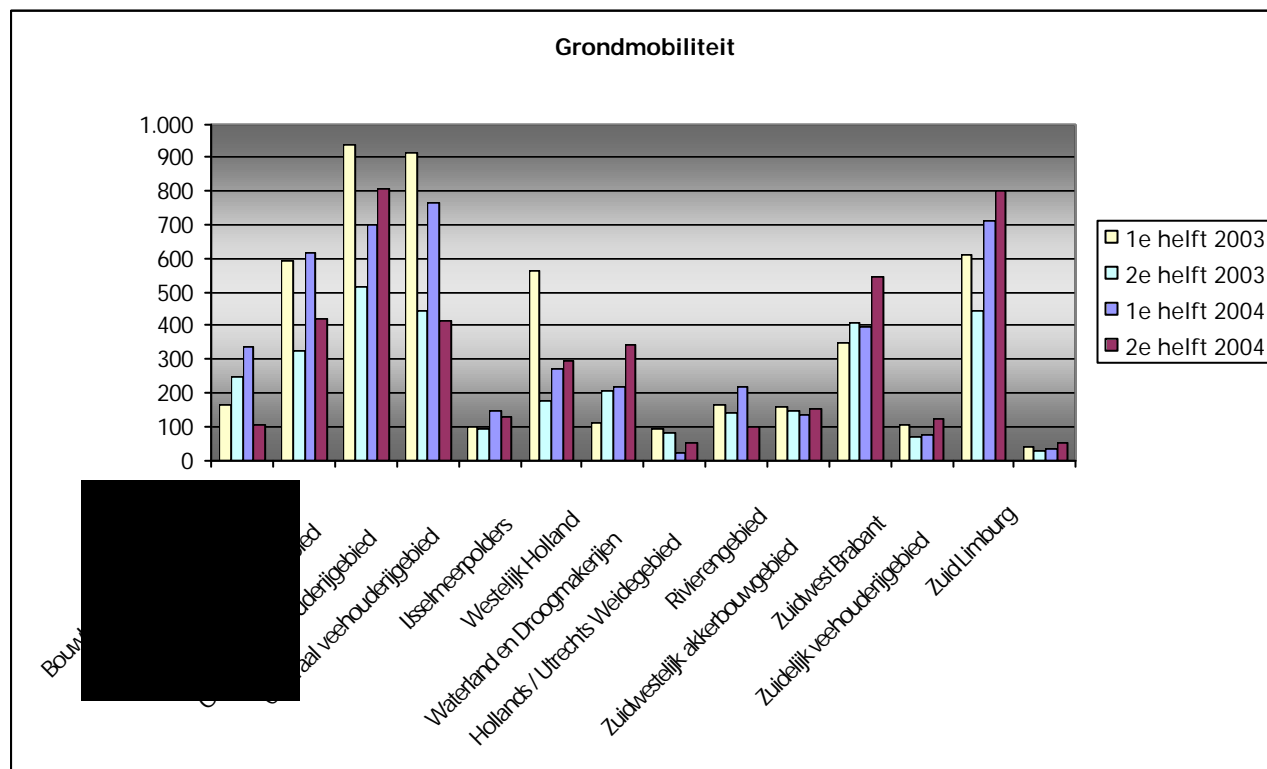


In de grafiek zijn enkele kenmerkende getallen af te leiden. In de groepen 2, 3 en 8 blijft de 25%-grens ruim onder de € 20.000,- per hectare liggen. Dit betekent dat een deel van de gronden in die gebieden voor dergelijke prijzen is verhandeld. Voor het eerst sinds lange tijd ligt de 75%-grens in groep 6 (IJsselmeerpolders) niet meer boven de € 50.000,- per hectare en is ook niet meer de hoogste van Nederland. Dit bevestigt het beeld dat de grondprijzen in Nederland behoorlijk zijn gedaald. De hoogste 75%-grens komt thans voor in groep 12 (Zuidwest Brabant) en is € 43.000,- per hectare. Daarmee is de top van de markt behoorlijk naar beneden gegaan.

## 8. Grondmobiliteit

Naast de hoogte van de prijzen geeft ook de (grond)mobiliteit een beeld van de grondmarkt. De mobiliteit wordt bepaald door het aantal hectares dat in een bepaald gebied in een bepaalde periode wordt verhandeld.

	Landbouwgebiedgroep	1e helft 2003	2e helft 2003	1e helft 2004	2e helft 2004
Groep 1	Bouwhoek en Hogeland	162	250	336	104
Groep 2	Veenkoloniën en Oldambt	591	328	615	419
Groep 3	Noordelijk weidegebied	941	518	701	806
Groep 4	Oostelijk veehouderijgebied	917	442	765	415
Groep 5	Centraal veehouderijgebied	99	92	144	127
Groep 6	IJsselmeerpolders	566	178	271	298
Groep 7	Westelijk Holland	109	204	216	343
Groep 8	Waterland en Droogmakerijen	95	81	20	51
Groep 9	Hollands / Utrechts Weidegebied	162	138	216	99
Groep 10	Rivierengebied	161	145	132	155
Groep 11	Zuidwestelijk akkerbouwgebied	349	411	398	546
Groep 12	Zuidwest Brabant	107	71	76	124
Groep 13	Zuidelijk veehouderijgebied	612	446	713	799
Groep 14	Zuid Limburg	40	29	36	53
	<b>Nederland totaal</b>	<b>4911</b>	<b>3333</b>	<b>4639</b>	<b>4340</b>



Uit bovenstaand overzicht (in hectares), met bijbehorend staafdiagram, blijkt dat de grondmobiliteit voor geheel Nederland zich in de eerste helft van de afgelopen jaren steeds op een hoger niveau bevindt dan in de tweede helft van ieder jaar. Ook eind negentiger jaren van de vorige eeuw was dit het geval.

Als we het jaar 2001 er qua mobiliteitscijfers bij betrekken (eerste helft 5641 ha en tweede helft 4195 ha), zien we dat de mobiliteit ieder jaar daalt. In geen enkel gebied bedraagt de mobiliteit nog meer dan 1000 hectare in een halfjaar tijd, terwijl dit voor 2003 regelmatig voorkwam. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat bij een afname van het aantal transacties in een bepaalde periode, statistisch gezien ook de betrouwbaarheid afneemt.

Kijkende naar de diverse gebieden dan vallen een aantal zaken op.

In gebied 1 (Bouwhoek en Hogeland) is de mobiliteit in het tweede halfjaar van 2003 veel hoger dan in de voorgaande periodes. Dit kan verklaard worden doordat de prijs in dit gebied minder sterk gedaald is dan in de aangrenzende gebieden 2 (Veenkoloniën en Oldambt) en 3 (Noordelijk weidegebied).

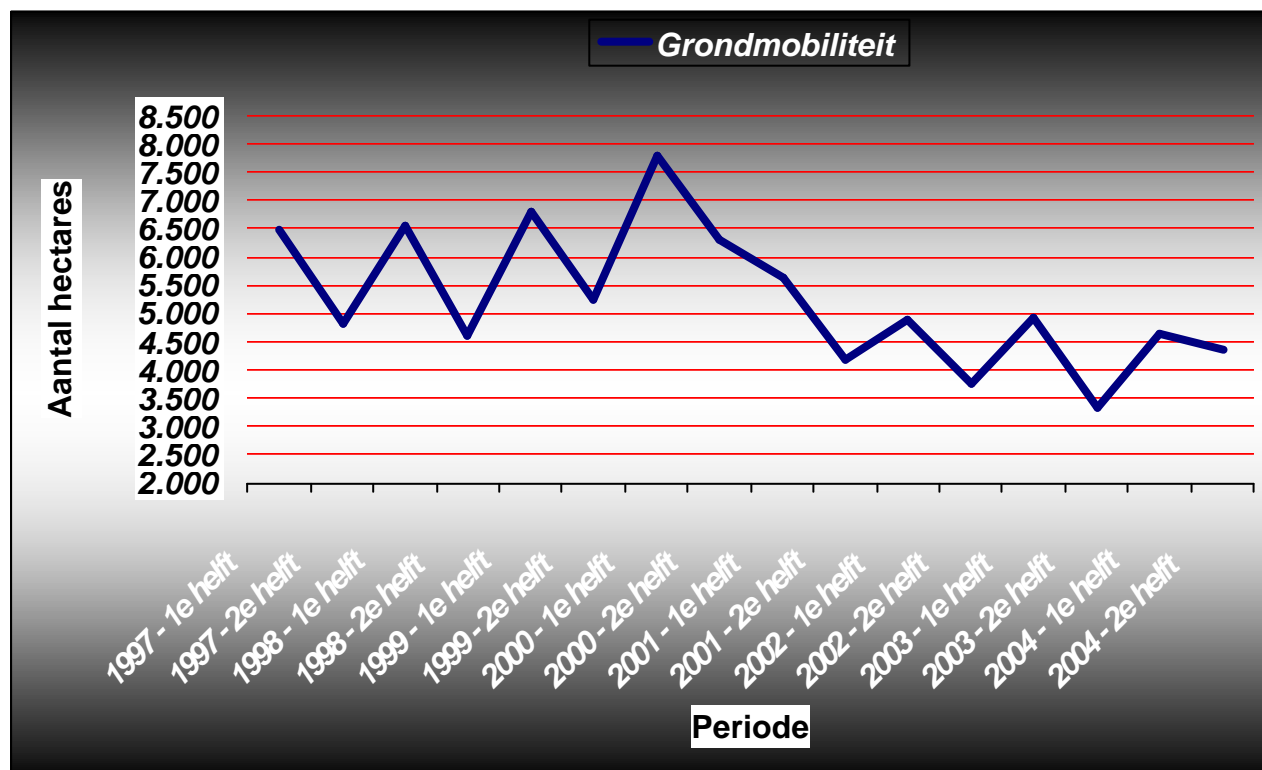
In groep 4 (Oostelijk veehouderijgebied) is de mobiliteit in het tweede halfjaar van 2003 opvallend laag ten opzichte van voorgaande periodes.

In groep 6 (IJsselmeerpolders) is de mobiliteit in de eerste helft van 2003 ineens een stuk hoger dan in de overige periodes.

In groep 12 (Zuidwest Brabant) is de mobiliteit over geheel 2003 hoger dan over geheel 2002 en is daarmee weer op het niveau gekomen van 2001.

### Historie grondmobiliteit.

In onderstaande grafiek is de historie van de grondmobiliteit per halfjaar weergegeven vanaf 1997 tot en met 2004. Goed zichtbaar is dat in de eerste helft van een kalenderjaar méér grond wordt verhandeld dan in het tweede half jaar. Tevens is zichtbaar dat de grondmobiliteit zich tot 2000 op hetzelfde niveau handhaafde (tussen 5000 en 7000 hectare per halfjaar). In de eerste helft van 2000 steeg de grondmobiliteit tot bijna 8000 hectare, waarna een sterke daling intrad. Vanaf dat moment was de mobiliteit in een half jaar ruim 4000 hectare met een dieptepunt in de tweede helft van 2003. In 2004 lag de mobiliteit weer iets hoger en wel op bijna 4500 hectare per halfjaar. Concluderend kan gezegd worden dat nu de mobiliteit stabiliseert, het lijkt dat de grondmarkt zich aan het herstellen is.





## **9. Toelichting op de cijfers**

In de periode van 1993 tot en met 2000 zijn de agrarische grondprijzen in Nederland gestegen: van gemiddeld € 17.250 per hectare in 1993 tot gemiddeld € 37.600 per hectare in de laatste helft van het jaar 2000. In 2001 stabiliseerden de grondprijzen zich op dit hoge niveau, waarna in 2002 een daling intrad. Gemiddeld daalden de grondprijzen in Nederland in 2002, 2003 en de eerste helft van 2004 ten opzichte van de tweede helft van 2001 met bijna 22%. In de tweede helft van 2004 lijken de prijzen zich te stabiliseren op het begin 2004 bereikte niveau van bijna € 30.000,- per hectare.

Naast de daling van de grondprijzen nam ook de grondmobiliteit af. In 2002 werd circa 8.625 hectare pachtvrije landbouwgrond verhandeld, tegen circa 9.835 hectare in 2001. In 2003 is de mobiliteit nog verder gedaald tot 8244 hectare. Na het dieptepunt in de tweede helft van 2003 is de mobiliteit in 2004 weer iets gestegen naar bijna 9000 hectare op jaarbasis.

Hieronder wordt per landbouwgebiedgroep iets dieper ingegaan op de cijfers qua prijs en mobiliteit.

### **Bouwhoek en Hogeland**

In het noorden van het land ligt het landbouwgebied Bouwhoek en Hogeland. De grondprijzen in dit deel van het land lagen al niet hoog en zijn in de tweede helft van 2004 nog eens fors gedaald met 19,%, terwijl landelijk de grondprijs gelijk gebleven is ten opzichte van de eerste helft van 2004.

De grondmobiliteit heeft eveneens in de tweede helft van 2004 een dieptepunt bereikt. Er is slechts net iets meer dan 100 ha verhandeld in een puur landbouwkundig gebied. Kennelijk kunnen kopers en verkopers niet tot overeenstemming komen, waardoor de prijs onder neerwaartse druk staat.

### **Veenkoloniën en Oldambt**

Het landbouwgebied Veenkoloniën en Oldambt wordt gevormd door het oostelijk deel van de provincies Groningen en Drenthe. De prijzen in dit gebied zijn t.o.v. het gemiddelde van Nederland altijd al laag geweest en blijven dit ook. Afgelopen drie halve jaren is de prijs in dit gebied gelijk gebleven op bijna € 21.000,- per ha. Alleen in het Noordelijk weidegebied is de prijs nog iets lager (€ 20.067,- per hectare).

De grondmobiliteit in dit gebied is de afgelopen drie jaar stabiel op 900 à 1000 hectare per jaar.

### **Noordelijk Weidegebied**

Het Noordelijk Weidegebied strekt zich uit over de provincies Friesland, Groningen, Drenthe en Overijssel. In dit landbouwgebied zijn de grondprijzen in de tweede helft van 2004 weer licht gedaald. In dit gebied geldt nu de laagste gemiddelde prijs van geheel Nederland, namelijk € 20.067,- per hectare.

In afwijking van de prijs is de mobiliteit in dit gebied de hoogste van heel Nederland op circa 1500 hectare per jaar.

### **Oostelijk Veehouderijgebied**

Het Oostelijk Veehouderijgebied strekt zich uit over de provincies Drenthe, Overijssel en Gelderland. In dit gebied vond in de tweede helft van 2004 weer een lichte stijging van de grondprijzen plaats. De daling van de afgelopen periode zette zich dus niet voort in de tweede helft van 2004. Thans ligt de gemiddelde prijs op een niveau van € 29.661,- per hectare.

De grondmobiliteit in dit gebied is in 2004 echter behoorlijk gedaald naar 1150 hectare op jaarbasis. De jaren daarvoor bedroeg de mobiliteit circa 1500 hectare per jaar.

### **Centraal Veehouderijgebied**

Het Centraal Veehouderijgebied strekt zich uit over de Veluwe en omgeving. In dit landbouwgebied zijn de agrarische grondprijzen in de tweede helft van 2004 na een aantal periodes van daling thans iets gestegen tot gemiddeld € 36.446,- per hectare. Ten opzichte van het hoge niveau in 2001 (€ 44.871,- per hectare) een daling van bijna 19%.

Zowel in 2001 als in 2002 was er een grondmobiliteit in dit gebied van circa 270 verhandelde hectares. In 2003 was de mobiliteit echter gedaald tot circa 190 hectare per jaar. In 2004 is de mobiliteit weer iets gestegen tot het niveau van 2001 en 2002 namelijk 270 hectare per jaar.

### **IJsselmeerpolders**

In het landbouwgebied IJsselmeerpolders lagen de agrarische grondprijzen de afgelopen jaren tussen € 45.000,- en € 50.000,- per hectare. De grondprijzen in dit gebied waren de hoogste van Nederland. In alle andere gebieden kwam de gemiddelde grondprijs al niet meer boven de € 40.000,- per hectare uit, terwijl deze in dit gebied nog net iets meer bedraagt dan € 45.000,- per hectare bedraagt. In de tweede helft van 2004 is hier een grote verandering in gekomen en is de gemiddelde prijs fors gedaald tot € 38.251,- per hectare. In Zuidelijk Flevoland ligt de prijs nog wel rond de € 45.000,- per hectare gemiddeld. Hier wordt echter door alle mogelijke veranderingen in het gebied weinig verhandeld.

In het gebied vinden weinig transacties plaats, maar per transactie worden relatief grote oppervlakten verhandeld. De grondmobiliteit is de afgelopen jaren redelijk stabiel. Er wordt jaarlijks tussen 550 en 650 hectare verhandeld.

### **Westelijk Holland**

In de eerste helft van 2004 lag de gemiddelde grondprijs ten opzichte van 2001 het laagst op € 29.592,- per hectare. In de tweede helft van 2004 is de grondprijs echter weer iets gestegen met 5,6% tot € 31.238,- per hectare. Hiermee lijkt de grondmarkt zich te stabiliseren.

De grondmobiliteit is in 2001 en 2002 stabiel geweest met circa 370 verhandelde hectares. In 2003 was de mobiliteit echter gedaald naar 310 hectare. In geheel 2004 is er echter ruim 550 hectare verhandeld. Ook dit geeft aan dat er kennelijk een stabiele situatie is ontstaan.

### **Waterland en Droogmakerijen**

In het gebied Waterland en Droogmakerijen vinden weinig transacties plaats, waardoor de berekeningen van de gemiddelde grondprijzen – statistisch gezien – onbetrouwbaar zijn. Bovendien liggen de grondprijzen in de Droogmakerijen (Wormer, Purmer, Beemster) veel hoger dan van die in Waterland en de Zeevang. Als gevolg hiervan fluctueren de berekende grondprijzen elk half jaar aanzienlijk. De gemiddelde grondprijs in dit gebied schommelt de afgelopen periodes steeds rond de € 20.000,- per hectare.

De mobiliteit in dit gebied was in 2004 aanmerkelijk lager dan in de voorgaande jaren. Zowel in 2002 als 2003 was de mobiliteit circa 170 hectare per jaar. In 2004 bedroeg de mobiliteit slechts 70 hectare op jaarbasis.

### **Hollands/Utrecht Weidegebied**

In het Hollands/Utrechts Weidegebied zijn de grondprijzen in de tweede helft van 2004 met ruim 10% gedaald ten opzichte van de eerste helft van 2004 tot € 30.839,- per hectare. Lager zijn de gemiddelde grondprijzen in dit landbouwgebied sinds 1999 nog niet geweest. Ten opzichte van de tweede helft van 2002 is de gemiddelde prijs met bijna 30% gedaald. De prijzen in dit gebied waren kennelijk nog steeds te hoog.

De grondmobiliteit is in de tweede helft van 2004 behoorlijk gedaald. Op jaarbasis is deze echter wel stabiel met bijna 300 hectare per jaar. In de tweede helft van 2004 bedroeg de mobiliteit 99 hectare.

### **Rivierengebied**

In het Rivierengebied heeft de in de eerste helft van 2002 ingezette daling van de grondprijzen zich verder voortgezet. Ten opzichte van de eerste helft van 2002 is de gemiddelde grondprijs in dit gebied met ruim 27% gedaald tot € 34.068,- per hectare. In de eerste helft van 2003 leek er een stabilisatie op te treden, maar daarna daalden de prijzen toch door.

In de afgelopen drie jaar (2002, 2003 en 2004) bedroeg de grondmobiliteit ongeveer 300 verhandelde hectares en is dus stabiel.

### **Zuidwestelijk Akkerbouwgebied**

Het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied omvat de provincie Zeeland en delen van Zuid-Holland. In dit landbouwgebied heeft de lichte daling van de grondprijzen zich verder doorgezet in de tweede helft van 2004 tot een niveau van net onder de € 30.000,-- per hectare.

De grondmobiliteit is ten opzichte van 2002 en 2003 in 2004 juist gestegen tot bijna 950 hectare op jaarbasis.

### **Zuidwest Brabant**

De daling van de grondprijzen is in dit gebied van tijdelijke aard geweest en heeft zich in de tweede helft van 2004 niet doorgezet. De grondprijs is iets gestegen naar een niveau van circa € 38.000,-- per hectare.

De grondmobiliteit in 2004 is ten opzichte van 2002 en 2003 iets gestegen. Bedroeg deze in 2002 nog slechts 110 hectare, in 2003 bedroeg deze al 175 hectare. In 2004 is de mobiliteit weer iets gestegen naar 200 hectare op jaarbasis en bevindt zich daarmee weer bijna op het niveau van 2001.

### **Zuidelijk veehouderijgebied**

Na een daling in 2002, 2003 en de eerste helft van 2004, is de gemiddelde grondprijs in dit gebied weer iets gestegen. Men kan de afgelopen drie halve jaren derhalve spreken van een stabiele grondmarkt in dit gebied, waarbij de gemiddelde prijs circa € 36.000,-- per hectare bedraagt.

De grondmobiliteit bedroeg in 2002 circa 1220 hectare en in 2003 is de mobiliteit nog verder gedaald tot 1050 hectare. In 2004 is de mobiliteit echter weer gestegen tot ruim 1500 hectare op jaarbasis, waarmee het niveau van 2001 (1480 hectare) zelfs is overtroffen. De markt in dit gebied heeft kennelijk een stabiel evenwicht gevonden.

### **Zuid-Limburg**

Ten opzichte van de absolute topprijs (€ 56.630,-- per ha) in de tweede helft van 2001, waren de grondprijzen in 2002 en 2003 sterk gedaald met 44%. Deze daling heeft in de eerste helft van 2004 plaats gemaakt voor een lichte stijging. In de tweede helft van 2004 heeft dit herstel zich voortgezet en is de prijs met ruim 7% gestegen tot een gemiddelde grondprijs van € 35.000,-- per hectare. De markt heeft zich qua verhoudingen duidelijk hersteld.

De grondmobiliteit is de afgelopen jaren redelijk stabiel met circa 90 hectare op jaarbasis.

## 10. Extra tabellen en grafieken vanwege invoer Grondprijzmonitor.

Zoals in paragraaf 3 van deze rapportage reeds is aangegeven, wordt het gebruik en dus ook de opzet van de rapportage verbreed. Dit betekent dat de bekende indeling op basis van de 14 CBS landbouwgebiedgroepen plaats maakt voor een provinciale indeling. Ook worden naast grasland en bouwland in het vervolg ook de cultuurtoestanden tuinland en boomgaard meegenomen in de analyses. Als laatste worden niet alleen de agrarische verkrijgers maar ook de niet-agrarische verkrijgers als koperscategorie meegenomen.

### Stijgings- en dalingspercentages van grondprijzen per provincie.

Evenals in de oude rapportage wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven van de stijgings- en dalingspercentages van de gemiddelde grondprijs per periode per provincie.

Provincie	1e helft 2003	2e helft 2003	1e helft 2004	2e helft 2004
	t.o.v. 2e helft 2002	t.o.v. 1e helft 2003	t.o.v. 2e helft 2003	t.o.v. 1e helft 2004
Groningen	-22,0%	7,0%	-1,0%	-12,0%
Friesland	-38,7%	-7,6%	-9,6%	11,2%
Drenthe	-11,7%	-6,4%	-6,9%	-6,1%
Overijssel	-12,5%	-5,7%	-8,1%	6,0%
Gelderland	-4,7%	-3,5%	-7,3%	6,0%
Flevoland	5,0%	1,0%	0,7%	-15,4%
Utrecht	-10,9%	-10,4%	7,2%	2,2%
Noord-Holland	-11,0%	-3,1%	-17,6%	11,7%
Zuid-Holland	-22,2%	-0,3%	6,4%	7,2%
Zeeland	-12,1%	7,2%	-10,0%	2,6%
Noord-Brabant	5,6%	-3,9%	-6,0%	0,9%
Limburg	-1,5%	3,6%	-7,7%	0,4%
Nederland	-9,6%	-3,7%	-6,9%	3,7%

Enkele verschillen dan wel overeenkomsten met de tabel uit paragraaf 5 zijn dat:

- Er voor geheel Nederland wel enige fluctuatie is over dezelfde periode (kolom) tussen beide tabellen, doch dat steeds beide negatief dan wel positief zijn. Voorbeeld: Daling van 9,6% is in de andere tabel een daling van 7,9%, oftewel beide negatief.
- Het in Flevoland opmerkelijk is dat de percentages steeds contra het landelijke beeld zijn. Stijging in de eerste drie periodes ten opzichte van een enorme daling in de laatste periode.
- Ook hier over de laatste periode sprake lijkt te zijn van enig herstel dan wel stabilisatie van de grondmarkt in Nederland.

### Absolute grondprijzen per provincie.

In de volgende tabel zijn voor de afgelopen vier halve jaren de gemiddelde grondprijzen per half jaar per provincie weergegeven, zoals deze in paragraaf 6 per landbouwgebiedgroep zijn vermeld.

Provincie	1e helft 2003	2e helft 2003	1e helft 2004	2e helft 2004
Groningen	€ 23.539	€ 25.183	€ 24.934	€ 21.951
Friesland	€ 26.072	€ 24.092	€ 21.769	€ 24.210
Drenthe	€ 23.264	€ 21.770	€ 20.267	€ 19.033
Overijssel	€ 32.614	€ 30.752	€ 28.265	€ 29.959
Gelderland	€ 38.354	€ 36.994	€ 34.298	€ 36.350
Flevoland	€ 47.637	€ 48.129	€ 48.479	€ 41.003
Utrecht	€ 44.218	€ 39.606	€ 42.475	€ 43.421
Noord-Holland	€ 35.685	€ 34.582	€ 28.485	€ 31.817
Zuid-Holland	€ 35.809	€ 35.714	€ 38.017	€ 40.740
Zeeland	€ 31.825	€ 34.141	€ 30.723	€ 31.520
Noord-Brabant	€ 45.186	€ 43.422	€ 40.819	€ 41.173
Limburg	€ 35.524	€ 36.812	€ 33.984	€ 34.126
Nederland	€ 34.796	€ 33.524	€ 31.218	€ 32.376

Als we deze tabel vergelijken met die in paragraaf 6 is duidelijk waar te nemen dat de gemiddelde grondprijs in Nederland met circa € 2000,- tot € 3000,- per hectare hoger ligt.

Kennelijk hebben de niet-agrarische kopers een iets hogere prijs voor de grond over dan de zuiver agrarische kopers. Dit was natuurlijk al langer een vermoeden, doch thans kunnen we dit ook aantonen.

### Grondmobiliteit per provincie.

Qua mobiliteit is het interessant om te zien welk marktaandeel de niet-agrarische kopers en de verruiming van de cultuurtoestanden hebben. Derhalve is, analoog aan de grondprijs, een overzicht gemaakt van de mobiliteit per half jaar per provincie (in hectares). Dit staat in onderstaande tabel.

Provincie	1e helft 2003	2e helft 2003	1e helft 2004	2e helft 2004
Groningen	376	300	529	591
Friesland	776	732	775	701
Drenthe	740	438	577	297
Overijssel	885	476	754	452
Gelderland	831	656	709	657
Flevoland	603	161	220	270
Utrecht	147	240	244	157
Noord-Holland	264	320	389	717
Zuid-Holland	275	329	298	241
Zeeland	286	463	337	646
Noord-Brabant	905	718	850	910
Limburg	428	407	541	690
Nederland	6518	5240	6225	6329

Vergelijken we de mobiliteit voor geheel Nederland met die van de zuiver agrarische markt, dan zien we dat deze ruim 1750 hectare per halfjaar meer bedraagt tot totaal circa 6250 hectare per halfjaar.

### Stadsuitbreiding.

Als laatste in de nieuwe Grondprijzmonitor is er een tabel toegevoegd waarin een overzicht wordt getoond van de prijzen die er in Nederland worden betaald voor gronden die een nieuwe, rode bestemming gaan krijgen. In het systeem Infogroma van DLG worden deze transacties gecodeerd onder de code "stadsuitbreiding".

Provincie	Opp. 2003 (in ha.)	Prijs 2003	Opp. 2004 (in ha.)	Prijs 2004
Groningen	6	€ 140.256	35	€ 152.210
Friesland	57	€ 148.662	95	€ 103.157
Drenthe	193	€ 96.756	96	€ 111.446
Overijssel	193	€ 183.575	196	€ 168.179
Gelderland	362	€ 198.351	344	€ 235.031
Flevoland	522	€ 229.588	293	€ 186.672
Utrecht	236	€ 253.525	209	€ 264.208
Noord-Holland	291	€ 203.163	468	€ 295.415
Zuid-Holland	153	€ 288.695	204	€ 343.886
Zeeland	1	€ 66.386	88	€ 180.022
Noord-Brabant	215	€ 192.506	336	€ 230.967
Limburg	87	€ 248.974	63	€ 237.769
<b>Nederland</b>	<b>2316</b>	<b>€ 207.815</b>	<b>2427</b>	<b>€ 233.389</b>

Auteur: Dienst Landelijk Gebied te Utrecht.  
Juni 2005.