

## Ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt 1 januari 2000 tot en met 30 juni 2001

### Inleiding.

In deze notitie wordt een overzicht gegeven van de ontwikkeling van de agrarische grondprijzen (in guldens per hectare) in Nederland over de periode 1 januari 2000 tot en met 30 juni 2001. Tevens wordt ingegaan op de relatieve grondprijzontwikkeling per landbouwgebiedsgroep.

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

### Achtergrond gegevens.

In de overzichten zijn alleen transacties van pachtvrije gronden betrokken. De gegevens hebben betrekking op de verkoop van zowel niet verpacht los bouwland alsmede niet verpacht los grasland, zonder melkquotum. Familietransacties in het kader van bedrijfsovername zijn buiten beschouwing gelaten, evenals transacties van gehele bedrijven.

In gebieden waarvan de gegevens tussen (haakjes) zijn geplaatst hebben in de betreffende periode minder dan 15 grondtransacties plaatsgevonden. Hoewel statistisch gezien deze gegevens "niet betrouwbaar" worden geacht, geven ze, naar het oordeel van DLG, wel een beeld van de ontwikkeling van de agrarische grondprijzen in deze gebieden en zijn ze, teneinde ook de stijgingspercentages te kunnen berekenen, meegenomen.

### Percentages per landbouwgebiedsgroep.

Teneinde de ontwikkelingen op de grondmarkt goed in beeld te brengen volgt hieronder een overzicht van de stijging en / of daling van de (gewogen) gemiddelde grondprijs. De grafische weergave van deze grondprijzontwikkeling is opgenomen in grafiek 1.

Per landbouwgebiedsgroep en voor geheel Nederland is het **gewogen gemiddelde** van de grondprijzen in respectievelijk de tweede helft van 2000 t.o.v. de eerste helft van 2000 en de eerste helft van 2001 t.o.v. de tweede helft van 2000 vergeleken.

Landbouwgebiedsgroep	Stijging / daling gemiddelde grondprijs in 2 <sup>e</sup> helft 2000 t.o.v. 1 <sup>e</sup> helft 2000.	Stijging / daling gemiddelde grondprijs in 1 <sup>e</sup> helft 2001 t.o.v. 2 <sup>e</sup> helft 2000
Bouwhoek en Hogeland	0,48 % stijging	6,80 % daling
Veenkoloniën en Oldambt	11,11 % stijging	0,51 % daling
Noordelijk weidegebied	4,78 % stijging	0,84 % daling
Oostelijk Veehouderijgebied	6,25 % stijging	0,98 % daling
Centraal Veehouderijgebied	14,78 % stijging	0,09 % stijging
IJsselmeerpolders	11,11 % stijging	(3,91) % stijging
Westelijk Holland	3,92 % stijging	1,26 % stijging
Waterland en Droogmakerijen	17,05 % stijging	(6,11) % stijging
Hollands/Utrechts Weidegebied	8,11 % stijging	6,92 % stijging
Rivierengebied	5,50 % stijging	4,79 % stijging
Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	2,38% daling	8,25 % stijging
Zuidwest Brabant	1,87 % stijging	1,73 % daling
Zuidelijk Veehouderijgebied	3,26 % stijging	4,32 % daling
Zuid-Limburg	3,16 % stijging	7,55 % stijging
Nederland	9,41 % stijging	0,95 % daling

### **Grondprijsontwikkelingen.**

De bij deze rapportage gevoegde grafiek 2 geeft de 25%-grens, de (gewogen) gemiddelde grondprijs en de 75%-grens per landbouwgebiedsgroep per half jaar weer. Ook hier wordt de tweede helft van 2000 vergeleken met de eerste helft van 2000. Vervolgens wordt de eerste helft van 2001 vergeleken met de tweede helft van 2000.

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

Liet de ontwikkeling van de grondprijs in Nederland over de 1<sup>e</sup> helft van 2000 ten opzichte van 1999 nog een stijging zien van 23%, nu laat het overzicht een minder spectaculair beeld zien.

Over het geheel genomen (Nederland) is nog sprake van een stijging van iets meer dan 9% in de tweede helft van 2000 ten opzichte van de eerste helft van dat jaar. De volgende periode van een half jaar (1<sup>e</sup> helft 2001 ten opzichte van 2<sup>e</sup> helft 2000) laat een lichte daling zien van de gemiddelde grondprijzen.

#### **Landbouwgebiedsgroep 2: Veenkoloniën en Oldambt.**

Na een behoorlijke stijging van méér dan 11% in het eerste half jaar volgt een geringe daling van een half procent. De grondprijzen in de basis en top van de markt stabiliseren zich. Vooral de 75%-grens neemt daarbij iets afstand van het gemiddelde. De grondprijzen in deze landbouwgebiedsgroep zijn nog steeds de laagste van Nederland.

De relatief sterke stijging in het eerste half jaar wordt veroorzaakt door het verdringingseffect: naarmate de grond elders in Nederland duurder wordt neemt de belangstelling van verplaatsters uit andere gebieden voor de Veenkoloniën toe. Een tweede oorzaak is de grondbehoefte voor andere, niet agrarische, functies binnen het gebied (bijvoorbeeld Blauwe Stad).

#### **Landbouwgebiedsgroep 5: Centraal veehouderijgebied.**

De ontwikkeling van de grondprijzen in dit gebied vertoont een grillig verloop. Na een forse stijging van bijna 15% in het tweede halfjaar van 2000 blijven de grondprijzen in de eerste helft

van 2001 stabiel. De grondprijzen aan de basis vertonen een iets minder grillig beeld. Echter de prijzen aan de top van de markt schieten eerst met bijna 20% omhoog, om vervolgens met 7% te dalen.

Het Centraal veehouderijgebied en het Rivierengebied zijn de enige landbouwgebiedgroepen waarin de 75%-grens boven de fl. 120.000,- per hectare uitkomt. In deze gebieden worden dus de hoogste grondprijzen betaald, vooral als gevolg van de behoefte aan grond voor rode functies.

#### Landbouwgebiedgroep 6: IJsselmeerpolders.

In het tweede halfjaar van 2000 en stijging van meer dan 11%. In de eerste helft van 2001 zet de stijging in mindere mate door met bijna 4%. Omdat dit laatste cijfer is gebaseerd op minder dan 15 transacties in het gebied wordt het statistisch als "niet betrouwbaar" beschouwd. Toch biedt het een beeld van de ontwikkeling van de grondprijzen in het gebied. In de eerste helft van 2000 liggen de 25% en 75%-grens erg dicht bij elkaar. De afstand tussen bodem en top van de markt wordt gaandeweg groter.

De IJsselmeerpolders zijn, als gevolg van de goede agrarische structuur en de vruchtbaarheid van de bodem, in trek bij ondernemers die zich, als gevolg van ontwikkelingen elders, moeten hervestigen. Dit verklaart de voortzetting van de stijgende grondprijzen in dit gebied.

#### Landbouwgebiedgroep 7: Westelijk Holland.

Een licht stijging van de grondprijzen in de tweede helft van 2000, die doorzet in 2001. De prijzen in de top van de markt stabiliseren zich, terwijl aan de basis sprake is van een daling in 2001.

In de periode 1999 – 2000 stegen de grondprijzen in deze landbouwgebiedgroep nog met circa 38%. Dit als gevolg van de stedelijke invloeden en de daarmee gepaard gaande hoge verwachtingswaarde. Deze stijging wordt nu gevolgd door een periode van stabilisering, waardoor de grondprijzen weer in de pas lopen met de rest van Nederland.

#### Landbouwgebiedgroep 8: Waterland en Droogmakerijen.

In deze gebiedgroep vindt de meest spectaculaire stijging plaats van méér dan 17% in de tweede helft van 2000. Ook in 2001 blijven de grondprijzen gemiddeld stijgen, nu met circa 6%. Dit laatste cijfer is gebaseerd op een statistisch niet betrouwbaar aantal van minder dan 15 transacties. Opvallend is ook de grote afstand tussen hoogste en laagste prijzen in 2001 binnen deze gebiedgroep als gevolg van grote kwaliteitsverschillen van de grond in dit gebied.

De grondprijzen in het Waterland (Zeevang, Eilandspolder) liggen lager dan die in de Droogmakerijen (Purmer, Schermer). In het gebied Waterland vinden weinig transacties plaats en fluctueert de grondprijs nauwelijks. De stijging is dus voornamelijk het gevolg van transacties in de Droogmakerijen. De gronden in de Droogmakerijen zijn in trek bij verplaatsers vanwege de goede kwaliteit, structuur en ontsluiting.

#### Landbouwgebiedgroep 11: Zuidwestelijk akkerbouwgebied.

Dit is de enige landbouwgebiedgroep waarin de grondprijzen in het tweede halfjaar van 2000 dalen. Deze daling wordt echter weer gecompenseerd door een stijging van méér dan 8% in de eerste helft van 2001. De verschillen tussen top en basis van de markt zijn in de tweede helft van 2000 erg klein, maar worden in 2001 weer groter.

De vraag naar grond in dit gebied komt voornamelijk van agrariërs uit de aangrenzende provincies die uitwijken voor stedelijke uitbreiding.

#### Landbouwgebiedgroep 12: Zuidwest Brabant.

Een heel lichte stijging van de grondprijzen in de 2<sup>e</sup> helft van 2000, gecompenseerd door een net zo lichte daling in 2001, waardoor feitelijk sprake is van stabilisering van de grondprijzen in deze landbouwgebiedgroep. Opvallend is het steeds kleiner wordend verschil tussen hoogste en laagste grondprijzen binnen deze gebiedgroep.

#### Nederland.

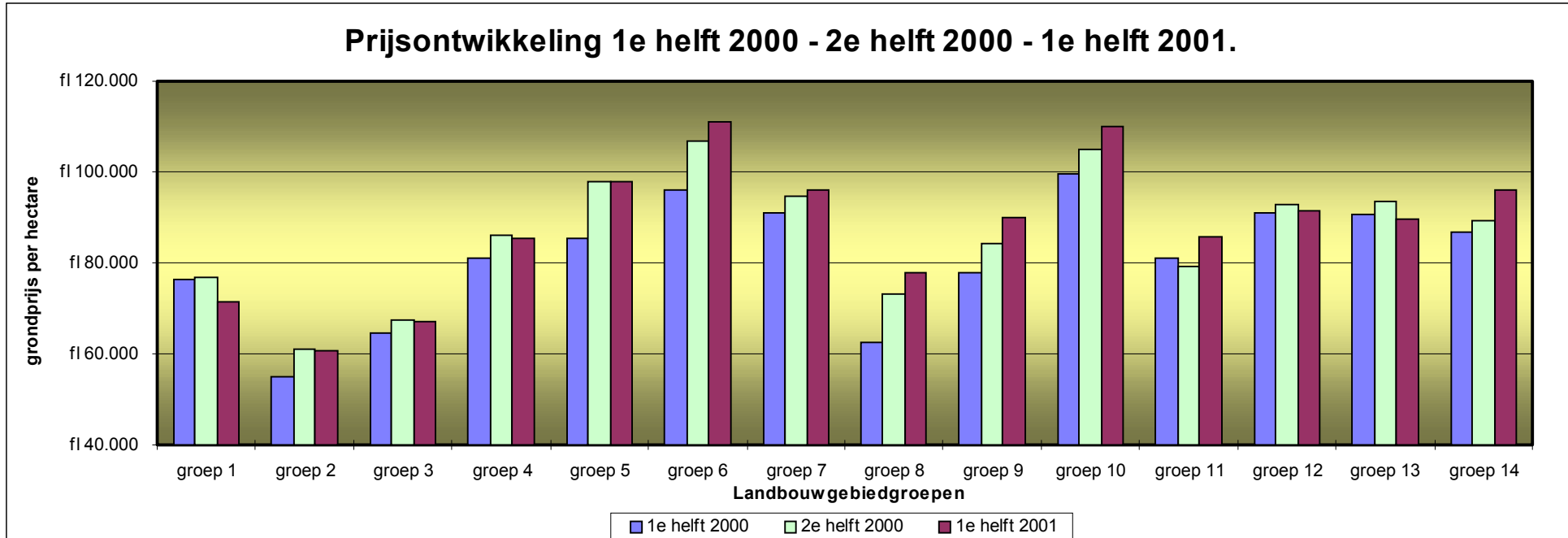
Als laatste cijfers in het overzicht het gewogen gemiddelde, dus gerelateerd aan het aantal verhandelde hectares per transactie, van de grondprijzen over alle landbouwgebied-groepen. Ten opzichte van de eerste helft van 2000 zijn de gemiddelde prijzen van agrarische gronden in Nederland, in de tweede helft van 2000 met 9,41% gestegen. In de eerste helft van 2001 een zeer lichte daling van 0,95% ten opzichte van de tweede helft van 2000.

Vermeldenswaard is nog dat de gemiddelde grondprijzen in de IJsselmeerpolders en het Rivierengebied tot bóven de fl. 100.000,- per hectare (i.c. fl. 10,- per vierkante meter) zijn gestegen.

De (gewogen) gemiddelde grondprijs voor heel Nederland ligt in de eerste helft van 2000 op fl. 75.684,- per hectare. In de tweede helft van 2000 is het gemiddelde gestegen naar fl. 82.809,- per hectare. In de eerste helft van 2001 stabiliseert de gemiddelde prijs zich op fl. 82.019,- per hectare.

In het kalenderjaar, voorafgaande aan deze rapportage stegen de grondprijzen over geheel Nederland nog met 23% ten opzichte van 1999. Het beeld van de agrarische grondmarkt over 2000 – 2001 kan derhalve worden samengevat in één woord: **stabilisering**.

Grafiek 1

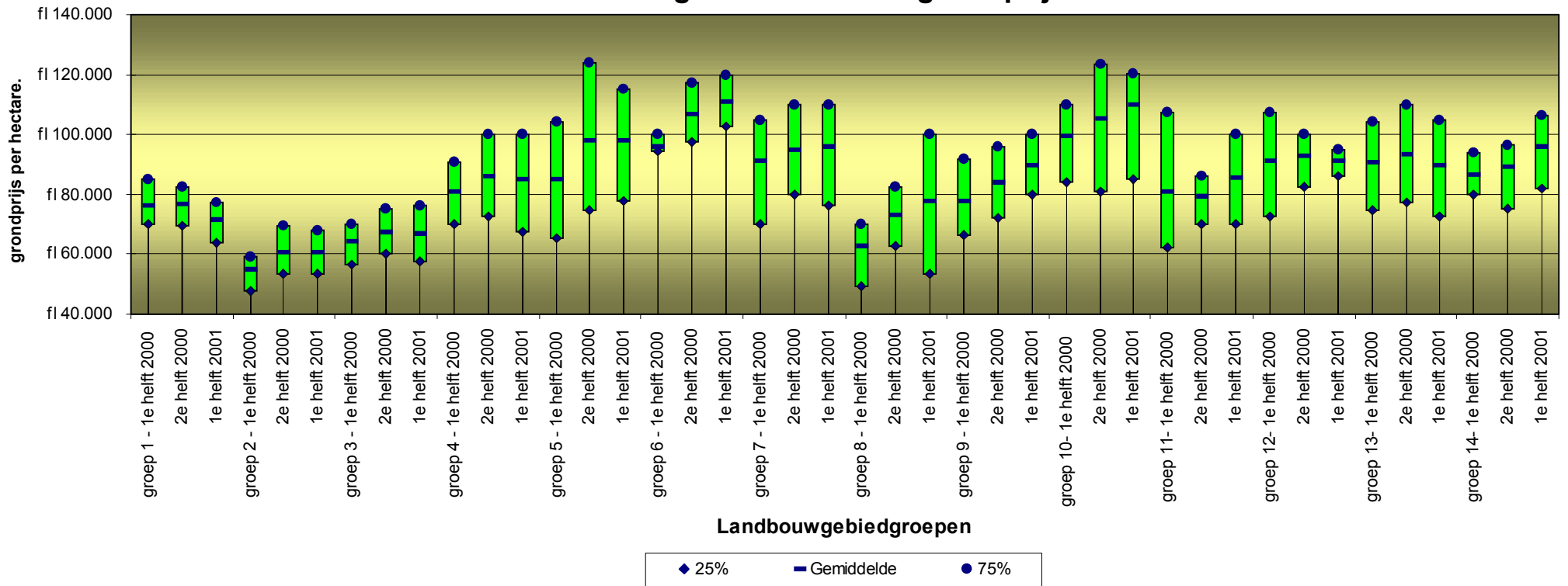


- Groep 1 : Bouwhoek en Hogeland
- Groep 2 : Veenkolonien en Oldambt
- Groep 3 : Noordelijk Weidegebied
- Groep 4 : Oostelijk Veehouderijgebied
- Groep 5 : Centraal Veehouderijgebied
- Groep 6 : IJsselmeerpolders
- Groep 7 : Westelijk Holland
- Groep 8 : Waterland en Droogmakerijen
- Groep 9 : Hollands/Utrechts Weidegebied
- Groep 10 : Rivierengebied
- Groep 11 : Zuidwestelijk Akkerbouwgebied
- Groep 12 : Zuid-west Brabant
- Groep 13 : Zuidelijk Veehouderijgebied
- Groep 14 : Zuid-Limburg

Bron: Kadata bv/DLG

Grafiek 2

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



Groep 1 : Bouwhoek en Hogeland  
 Groep 2 : Veenkolonien en Oldambt  
 Groep 3 : Noordelijk Weidegebied  
 Groep 4 : Oostelijk Veehouderijgebied  
 Groep 5 : Centraal Veehouderijgebied  
 Groep 6 : IJsselmeerpolders  
 Groep 7 : Westelijk Holland  
 Groep 8 : Waterland en Droogmakerijen  
 Groep 9 : Hollands/Utrechts Weidegebied  
 Groep 10 : Rivierengebied  
 Groep 11 : Zuidwestelijk Akkerbouwgebied  
 Groep 12 : Zuid-west Brabant  
 Groep 13 : Zuidelijk Veehouderijgebied  
 Groep 14 : Zuid-Limburg

Bron: Kadata bv/DLG

Per landbouwgebiedgroep zijn telkens drie perioden aangegeven: de eerste kolom betreft de 1e helft van 2000, de tweede kolom betreft de 2e helft van 2000 en de derde kolom betreft de 1e helft van 2001.

Bron: Kadata/DLG/CBS