

Ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt

In deze notitie wordt een beeld geschetst van de recente ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt.

De notitie is als volgt ingedeeld:

1. Samenvatting
2. Achtergrond van de gegevens
3. Gewogen gemiddelde grondprijzen in Nederland
4. Stijgings- en dalingspercentages van grondprijzen per groep van landbouwgebieden
5. Absolute grondprijzen per groep van landbouwgebieden
6. Spreiding van grondprijzen per groep van landbouwgebieden
7. Toelichting op de cijfers

1. Samenvatting

Van 1995 tot en met 2000 zijn de agrarische grondprijzen¹ in Nederland flink gestegen: van € 18.200 in 1995 tot en met € 35.800 in 2000. Dat is gemiddeld 16% per jaar. In 2001 zijn de grondprijzen gestabiliseerd: ten opzichte van 2000 zijn de grondprijzen nog maar een kleine 4% gestegen naar € 37.300.

Als gedetailleerder wordt gekeken naar de grondprijzen, dan blijkt dat in het vierde kwartaal van 2000 ten opzichte van het derde kwartaal van 2000 al een stabilisering waar te nemen was: van € 37.700 in het derde kwartaal naar € 37.500 in het vierde kwartaal een lichte daling van 0,5%. Deze lichte daling heeft zich doorgezet tot en met het tweede kwartaal in 2001: € 36.800. Het derde en vierde kwartaal zijn de prijzen weer licht gestegen met ruim 1% in beide kwartalen naar respectievelijk € 37.200 en € 37.700. Met andere woorden de stabilisering in 2001 is in feite een lichte daling vanaf het vierde kwartaal 2000 tot en met het tweede kwartaal 2001 en lichte stijging in de laatste twee kwartalen van 2001.

2. Achtergrond van de gegevens

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 landbouwgebiedgroepen, zoals deze ook door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) worden gehanteerd.

DLG gebruikt de gegevens als toetsingskader voor de aankopen voor Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Bij de berekeningen van de agrarische grondprijs per hectare worden de transacties van pachtvrije gronden betrokken, waarbij de verkrijger een agrariër is. De gegevens hebben betrekking op de verkoop van los bouwland en los grasland, zonder melkquotum. Familietransacties in het kader van bedrijfsovername worden buiten beschouwing gelaten, evenals transacties van gehele bedrijven.

3. Gewogen gemiddelde grondprijzen in Nederland

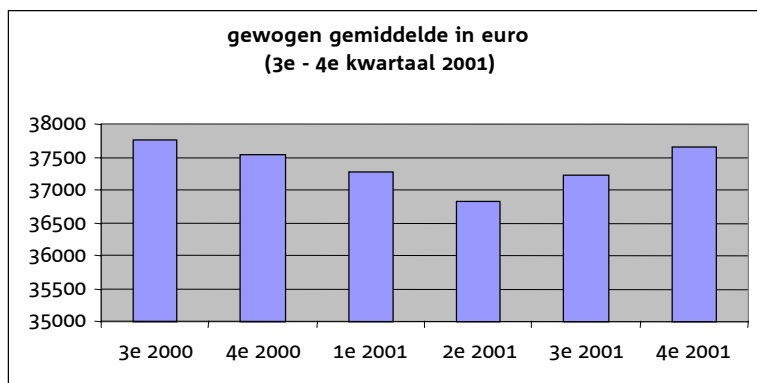
Het gewogen gemiddelde per hectare van de grondprijzen in Nederland wordt berekend door het totaal betaalde bedrag te delen door het totaal aantal verhandelde hectares.

Normaliter wordt elk half jaar de grondprijs per hectare berekend. Door deze elk half jaar met de voorgaande halve jaren te vergelijken worden ontwikkelingen in de tijd zichtbaar. In de brief van 19 december 2001 aan de Tweede Kamer (DLG/2001/73173) is de grondprijs in Nederland van de tweede helft van 2000 (€ 37.600) vergeleken met de eerste helft van 2000 (€ 34.300): een stijging van afgerond 10%. Het halve jaar daarna (de eerste helft 2001 t.o.v. de laatste helft van 2000) is de grondprijs voor Nederland licht gedaald naar € 37.100: afgerond 1% daling.

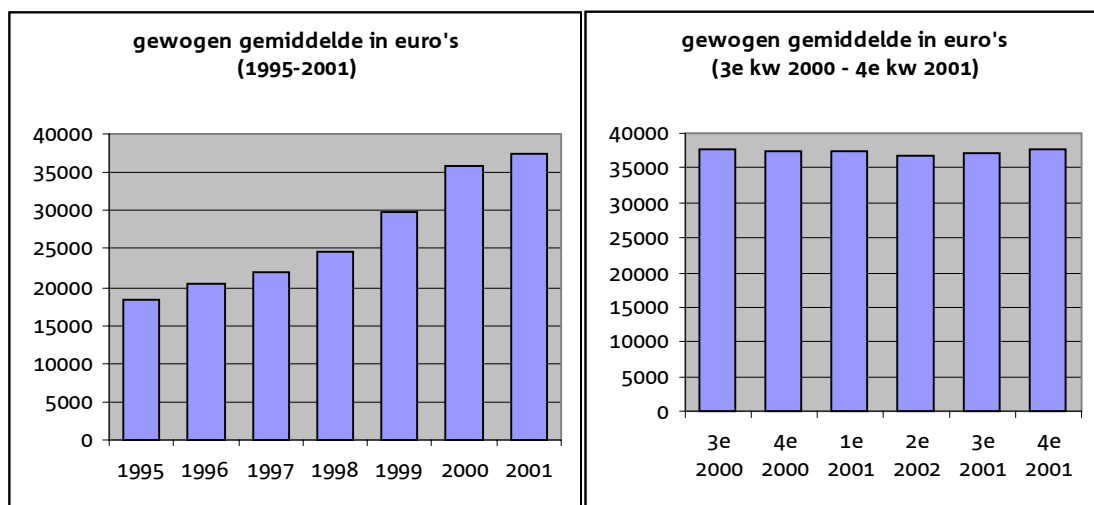
¹ Als in deze notitie over grondprijzen wordt geschreven, wordt bedoeld de gewogen gemiddelde grondprijzen.

In de tweede helft van 2001 is de grondprijs € 37.500. In vergelijking met de eerste helft van 2001 is dat een lichte stijging: ruim 1%. Met andere woorden de stabilisatie lijkt te zijn doorgezet.

Als de grondprijs voor onverpachte landbouwgronden echter per kwartaal wordt vergeleken, dan wordt een iets ander beeld zichtbaar. De genoemde stabilisering in 2001 is in feite een lichte daling vanaf het vierde kwartaal 2000 tot en met het tweede kwartaal 2001 en daarna een lichte stijging in de laatste twee kwartalen van 2001. Hieronder grafisch weergegeven:



Daarbij moet wel worden aangetekend dat de stijging in het derde en vierde kwartaal van 2001 niet te vergelijken is met de stijging die in de periode van 1995 tot en met 2000 is waargenomen. Om het voorgaande in het juiste perspectief te zetten zijn de grondprijzen per jaar van 1995 tot en met 2001 naast de grondprijzen per kwartaal van het derde kwartaal 2000 tot en met het vierde kwartaal 2001 grafisch weergegeven.



4. Stijgings- en dalingspercentages van grondprijzen per groep van landbouwgebieden

De grondprijzen per landbouwgebiedgroepen worden per half jaar weergegeven. Om statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen, moet de uitspraak namelijk gebaseerd zijn op minimaal 15 betrouwbare transacties. De uitspraken per landbouwgebied zijn minder goed per kwartaal te maken, vanwege het gebrek aan statistische betrouwbaarheid (<15 betrouwbare transacties).

In de onderstaande tabel is het stijgings- of dalingspercentage van de grondprijzen per landbouwgebiedgroep en voor geheel Nederland weergegeven voor de periode 2000-2000. De percentages die tussen haakjes staan weergegeven, hebben betrekking op minder dan 15 transacties en zijn statistisch 'onbetrouwbaar'. 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. Daarom zijn ze wel weergegeven.

Landbouwgebiedgroep	2 ^e helft 2000	1 ^e helft 2001	2 ^e helft 2001
	t.o.v.	t.o.v.	t.o.v.
	1 ^e helft 2000	2 ^e helft 2000	1 ^e helft 2001
Groep 1 - Bouwhoek en Hogeland	0,6%	-6,9%	0,6%
Groep 2 - Veenkoloniën en Oldambt	11,2%	-0,7%	1,5%
Groep 3 - Noordelijk weidegebied	5,1%	-0,3%	-7,5%
Groep 4 - Oostelijk Veehouderijgebied	6,3%	-1,8%	4,9%
Groep 5 - Centraal Veehouderijgebied	14,7%	0,0%	2,0%
Groep 6 - IJsselmeerpolders	11,0%	(3,9%)	(-4,6%)
Groep 7 - Westelijk Holland	5,6%	-0,9%	-6,7%
Groep 8 - Waterland en Droogmakerijen	16,9%	(6,3%)	(-17,6%)
Groep 9 - Hollands/Utrechts Weidegebied	8,2%	6,8%	-2,0%
Groep 10 - Rivierengebied	5,5%	-2,1%	8,8%
Groep 11 - Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	-2,4%	8,4%	-7,7%
Groep 12 - Zuidwest Brabant	1,9%	-1,9%	-0,7%
Groep 13 - Zuidelijk Veehouderijgebied	3,4%	-4,5%	3,7%
Groep 14 - Zuid-Limburg	3,3%	7,4%	25,0%
Nederland	9,6%	-1,3%	1,1%

1. Absolute grondprijzen per groep van landbouwgebieden

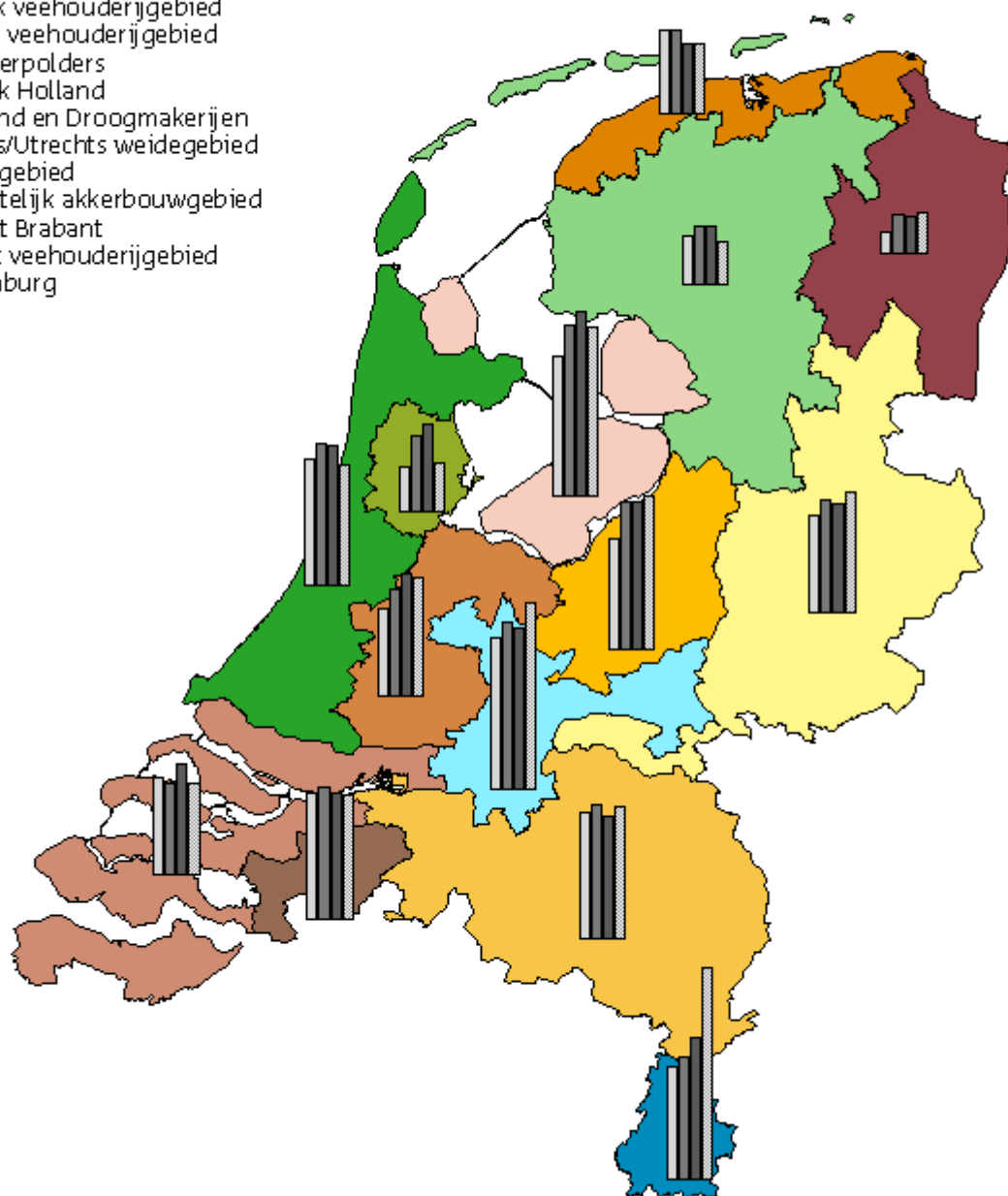
De stijgings- en dalingspercentages zijn interessant om de relatieve ontwikkelingen op de grondmarkt te volgen maar geven geen beeld van de absolute waarden van de gronden in de verschillende regio's.

In onderstaande tabel zijn de absolute waarden van de grondprijzen per groep van landbouwgebieden in de eerste en tweede helft van 2001 weergegeven.

Landbouwgebiedgroep	1 ^e helft van 2001	2 ^e helft van 2001
Groep 1 - Bouwhoek en Hogeland	32400	32600
Groep 2 - Veenkoloniën en Oldambt	27500	27900
Groep 3 - Noordelijk weidegebied	30600	28300
Groep 4 - Oostelijk Veehouderijgebied	38400	40300
Groep 5 - Centraal Veehouderijgebied	44400	45300
Groep 6 - IJsselmeerpolders	50300	48000
Groep 7 - Westelijk Holland	43300	40400
Groep 8 - Waterland en Droogmakerijen	35300	29100
Groep 9 - Hollands/Utrechts Weidegebied	40800	40000
Groep 10 - Rivierengebied	46700	50800
Groep 11 - Zuidwestelijk Akkerbouwgebied	38900	35900
Groep 12 - Zuidwest Brabant	41400	41100
Groep 13 - Zuidelijk Veehouderijgebied	40600	42100
Groep 14 - Zuid-Limburg	43600	54500
Nederland	37100	37500

Een tabel is niet zo inzichtelijk als een kaart van Nederland. Daarom zijn in onderstaande kaart van Nederland de grondprijzen per groep van landbouwgebieden van de *afgelopen vier halve jaren* (1^e helft 2000 tot en met 2^e helft 2001) in beeld gebracht.

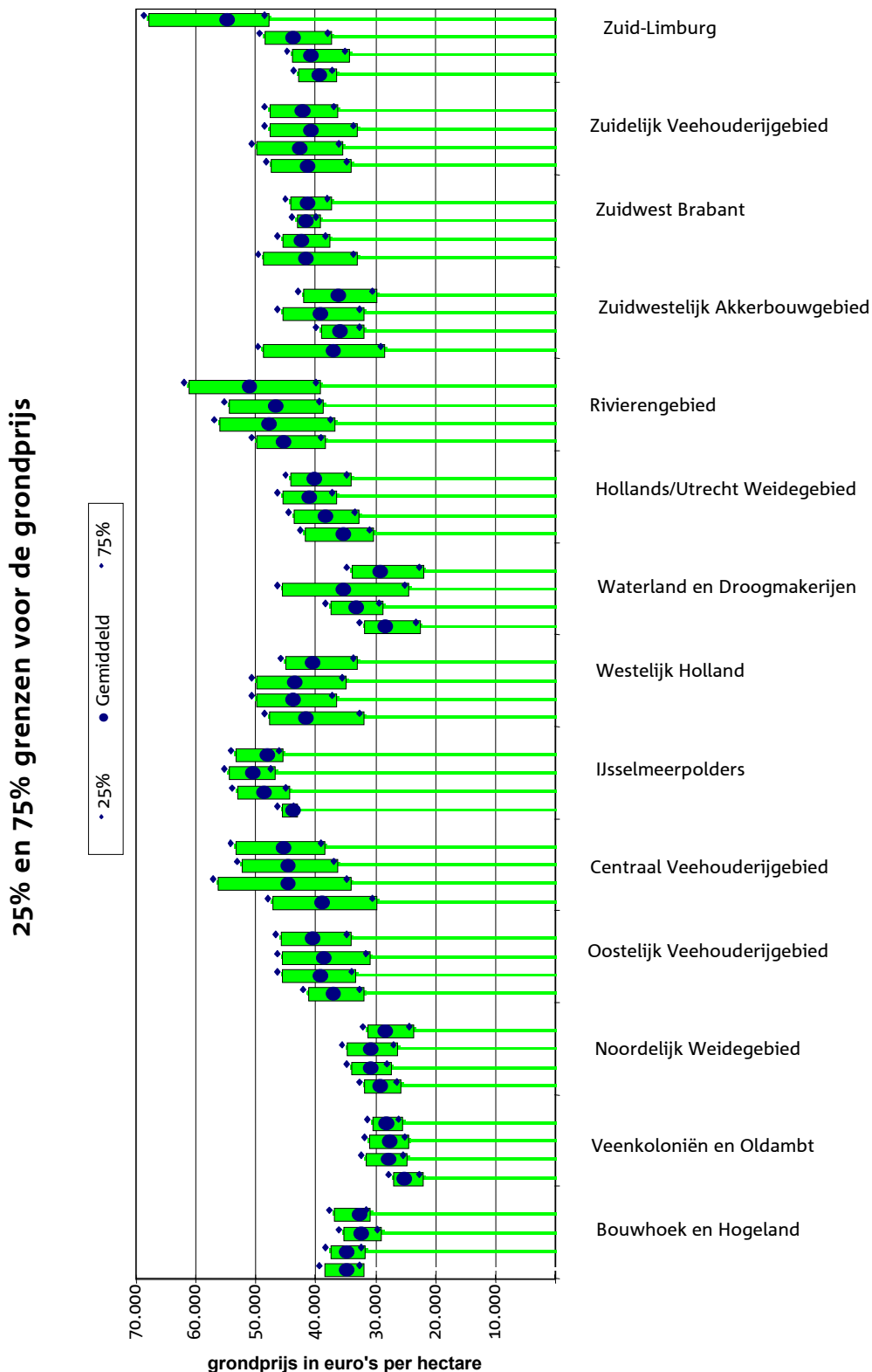
- Bouwhoek en Hogeland
- Veenkolonien en Oldambt
- Noordelijk weidegebied
- Oostelijk veehouderijgebied
- Centraal veehouderijgebied
- IJsselmeerpolders
- Westelijk Holland
- Waterland en Droogmakerijen
- Hollands/Utrechts weidegebied
- Rivierengebied
- Zuidwestelijk akkerbouwgebied
- Zuidwest Brabant
- Zuidelijk veehouderijgebied
- Zuid-Limburg



1. Spreiding van grondprijzen per groep van landbouwgebieden

Naast de gewogen 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 respectievelijk berekend door de betaalde prijs per hectare te bepalen, die voor de laagste 25% respectievelijk hoogste 75% van het de totaal verhandelde hectares is betaald (in een specifiek landbouwgebied, in een specifieke periode).

In de volgende grafiek zijn de 25% en 75% grenzen van vier opeenvolgende perioden (1^e helft 2000 tot en met de 2^e helft 2001) per landbouwgebiedgroep weergegeven. In die grafiek valt op dat daar waar de spreiding groot is, de grondprijzen hoog zijn: Centraal Veehouderijgebied, Rivierengebied en Zuid-Limburg. Het geldt ook andersom. Daar waar de spreiding klein is, zijn de grondprijzen laag. Dat zijn de drie meest noordelijke gebieden: Bouwhoek en Hogeland, Veenkoloniën en Oldambt en het Noordelijk Weidegebied.



2. Toelichting op de cijfers

De laatste spectaculaire stijging van meer dan 20% is in de eerste helft van 2000 ten opzichte van 1999 geweest. De tweede helft van 2000 laat nog steeds een stijging van bijna 10% zien ten opzichte van de eerste helft van 2000. Halverwege vorig jaar bleek voor het eerst sinds jaren dat de grondprijzen per hectare in de eerste helft van 2001 ten opzichte van de tweede helft van 2000, licht zijn gedaald. De tweede helft van 2001 laat niet veel verschil zien met de eerste helft van 2001: een lichte stijging met ruim 1%.

De kleine verschillen tussen de grondprijzen van de afgelopen twee halve jaren zijn aanleiding geweest om de prijzen per kwartaal onder de loep te nemen. Die laten zien dat de prijzen in het derde kwartaal van 2000 ten opzichte van de eerste helft van 2000 nog met 10% zijn gestegen, maar dat daarna tot en met het tweede kwartaal van 2001 de prijzen elk kwartaal met een halve tot hele procent zijn gedaald. Het derde en het vierde kwartaal van vorig jaar laten weer een lichte stijging zien (ruim 1% per kwartaal). Al met al nog steeds een stabiele grondmarkt.

Bouwhoek en Hogeland (1), Veenkoloniën en Oldambt (2) en Noordelijk Weidegebied (3)

Na een behoorlijke stijging van méér dan 11% in de tweede helft van 2000 volgen in de Veenkoloniën en Oldambt de twee halve jaren daarop respectievelijk een daling van een halve en een stijging van anderhalve procent. De grondprijzen in deze landbouwgebiedgroep zijn nog steeds de laagste van Nederland (€ 27.900 in de laatste helft van 2001 en € 27.800 in het laatste kwartaal).

Als de grondprijzen per kwartaal (i.p.v. per half jaar) worden berekend dan laten twee andere landbouwgroepen in het derde kwartaal van 2001 een lagere grondprijs zien dan de Veenkoloniën en Oldambt (€ 28.400). Het gaat om groep 3: Noordelijk Weidegebied (€ 26.700) en groep 8: Waterland en Droogmakerijen. De berekeningen voor groep 8 zijn niet significant omdat deze zijn gebaseerd op te weinig transacties. Wellicht ten overvloede: de berekeningen voor het Noordelijk Weidegebied zijn op basis van 58 transacties wel significant. In het vierde kwartaal is de grondprijs voor de Veenkoloniën en Oldambt weer het laagste van Nederland (€ 27.800).

De daling in het Noordelijk Weidegebied in het derde kwartaal is mogelijk indirect veroorzaakt door de MKZ-crisis en de BSE-problematiek. Hierdoor zijn de opbrengsten uit opfok en aanwas verminderd. Dat kan tot gevolg hebben dat minder jongvee wordt aangehouden per bedrijf. Bij een stabiel aanbod van grond en een op dezelfde wijze gereduceerde vraag naar grond is het aannemelijk dat daardoor de grondprijzen in het Noordelijk Weidegebied in het derde kwartaal sterk zijn gedaald.

Oostelijk Veehouderijgebied (4)

De prijsontwikkelingen in dit gebied lopen al jaren parallel met de grondprijs voor heel Nederland. In de laatste half jaar zijn de grondprijzen meer dan gemiddeld gestegen, bijna 5% in vergelijking met ruim 1% voor heel Nederland.

Ook deze ontwikkelingen hebben mogelijk met de MKZ-crisis te maken. In de eerste helft van 2001 is in de MKZ driehoek door de MKZ lang niets verhandeld. In de tweede helft van 2001 heeft hoogstwaarschijnlijk een inhaalslag plaats gevonden, waardoor de prijs meer is toegenomen dan in de rest van Nederland.

Centraal Veehouderijgebied (5)

De prijsontwikkeling van de grondprijzen in dit gebied zijn vooral in 2000 sterk gestegen ten opzichte van de grondprijzen voor heel Nederland. Deze stijging heeft zicht gestabiliseerd, maar hierdoor begeeft dit gebied zich in de hogere regionen voor wat betreft de grondprijzen. Alleen de grondprijzen per hectare in het Rivierengebied (€ 49.000), de IJsselmeerpolders (€ 48.600) en in het laatste halve jaar ook die in Zuid-Limburg (€ 58.000) zijn hoger dan die in het Centraal Veehouderijgebied (€ 45.300).

De spreiding in het gebied is groter waardoor de 75%-grens van het gebied vergelijkbaar is met die van de IJsselmeerpolders, allebei iets boven de € 53.000. De 75%-grenzen in het Rivierengebied en Zuid-

Limburg liggen aanzienlijk hoger: in het Rivierengebied ruim € 61.000 en in Zuid-Limburg bijna € 68.000. In het Centraal Veehouderijgebied en het Rivierengebied worden hoge grondprijzen betaald, vooral als gevolg van de behoefte aan grond voor rode functies.

Landbouwgebiedgroep 7: Westelijk Holland.

In de periode 1999-2000 stegen de grondprijzen nog sterk als gevolg van stedelijke invloeden en de daarmee gepaard gaande hoge verwachtingswaarde. In de eerste helft van 2001 is een stabilisering geconstateerd en in de tweede helft van 2001 is deze overgegaan in een daling van bijna 7%. Nu zijn de prijzen in dit gebied gelijk aan de prijzen in het Hollands/Utrechtsweidegebied (€ 40.000) en het Oostelijk Veehouderijgebied (€ 40.300) en zelfs lager dan die in Zuid-west Brabant (€ 41.100) en het Zuidelijke Veehouderijgebied (€ 42.100).

De grondprijzen laten waarschijnlijk een dalende tendens zien omdat de kopers kritisch worden in de aankoopwaardigheid van de gronden. Minder courante percelen staan dan ook langer te koop. Bovendien zijn de grondprijzen in dit gebied de afgelopen jaren zodanig gestegen dat de grondprijzen relatief hoog zijn in relatie tot het agrarisch rendement.

Rivierengebied (10)

Het rivierengebied is opnieuw één van de duurste landbouwgebieden in Nederland. In de eerste helft van 2001 waren de landbouwgronden in de IJsselmeerpolders (€ 50.300) nog duurder dan in het Rivierengebied (€ 46.700). In de tweede helft van 2001 zijn de prijzen in de IJsselmeerpolders gedaald en in het Rivierengebied met bijna 9% gestegen naar € 49.000. De 75%-grens in het Rivierengebied is € 61.000.

Zuid-Limburg (14)

In Zuid-Limburg zijn de grondprijzen in de tweede helft van 2001 sterk gestegen: namelijk met 25% in vergelijking met de grondprijs voor heel Nederland van ruim 1%. De 75%-grens in Zuid-Limburg in de laatste helft van 2001 is de hoogste van heel Nederland: € 68.000. Als dieper op de onderliggende gegevens wordt ingezoomd dan wordt duidelijk dat deze extremen worden veroorzaakt door twee relatief grote transacties in de tweede helft van 2001: 5 en 10 hectare gekocht voor € 68.000. De andere transacties hebben grotendeels een omvang van één tot anderhalve hectare. Hierdoor overheersen deze twee relatief grote transacties. Bovendien zijn er in tweede helft van 2001 slechts 17 representatieve transacties waargenomen en 61 als gekeken wordt naar hele jaar 2001. DLG ziet vooralsnog de gewogen gemiddelde grondprijs en de 75%-grens berekend over heel 2001, respectievelijk € 48.000 en € 52.000, als representatief in dit gebied.