

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 1997 tot en met 2001 zijn de agrarische grondprijzen¹ in Nederland flink gestegen: van € 21.400 in de eerste helft van het jaar 1997 tot en met € 37.500 in de laatste helft van het jaar 2001. Dat is gemiddeld 8,3% per half jaar. In het laatste halve jaar, van 1 januari 2002 tot en met 30 juni 2002, is de gemiddelde grondprijs ten opzichte van het halve jaar daarvoor met 5,6 % gedaald tot € 35.400.

Als gedetailleerder naar de grondmarktprijzen wordt gekeken, dan is vanaf het derde kwartaal van 2000 tot en met het tweede kwartaal 2001 een lichte daling waar te nemen, van € 37.700 naar € 36.800. In de twee kwartalen daarna, dus tot en met het laatste kwartaal van 2001, zijn de prijzen weer licht gestegen naar € 37.600. Maar in de afgelopen twee kwartalen is een duidelijke daling van de grondprijzen waar te nemen. In het eerste kwartaal van 2002 was de gemiddelde grondprijs nog € 36.000. In het tweede kwartaal van 2002 is de gemiddelde grondprijs (verder) gedaald naar € 34.800. Met andere woorden vanaf het derde kwartaal van 2000 is de markt stabiel geweest met elk kwartaal een lichte stijging of daling van ongeveer 1%. In het afgelopen half jaar is de stabilisering overgegaan in een daling: 4,3% in het eerste kwartaal ten opzichte van het laatste kwartaal van 2001 en 3,3% in het tweede kwartaal ten opzichte van het eerste kwartaal van dit jaar.

2. Achtergrond van de gegevens

De gegevens zijn afkomstig van het Kadaster en 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.

DLG gebruikt de berekeningen van de agrarische grondprijs per hectare als toetsingskader voor de aankopen van het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Bij de berekeningen worden alleen de transacties met pachtvrije gronden betrokken, waarbij de verkrijger een agrariër is. De gegevens hebben alleen 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. Deze factoren beïnvloeden namelijk de transactieprijs, waardoor geen representatieve agrarische grondprijs per hectare kan worden berekend.

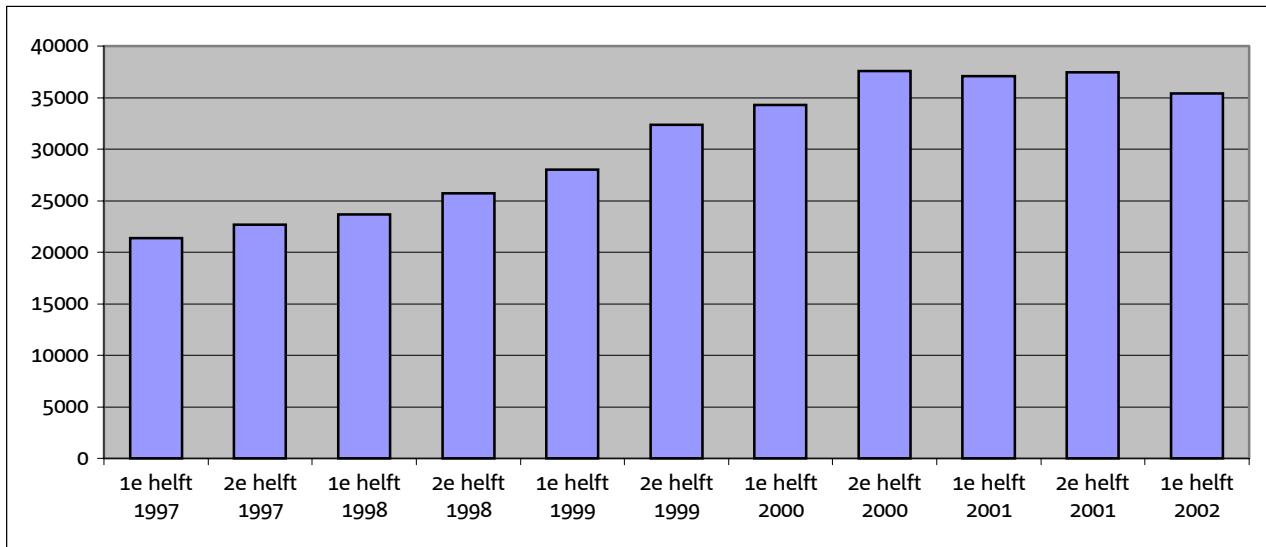
3. Gewogen gemiddelde grondprijzen in Nederland

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.

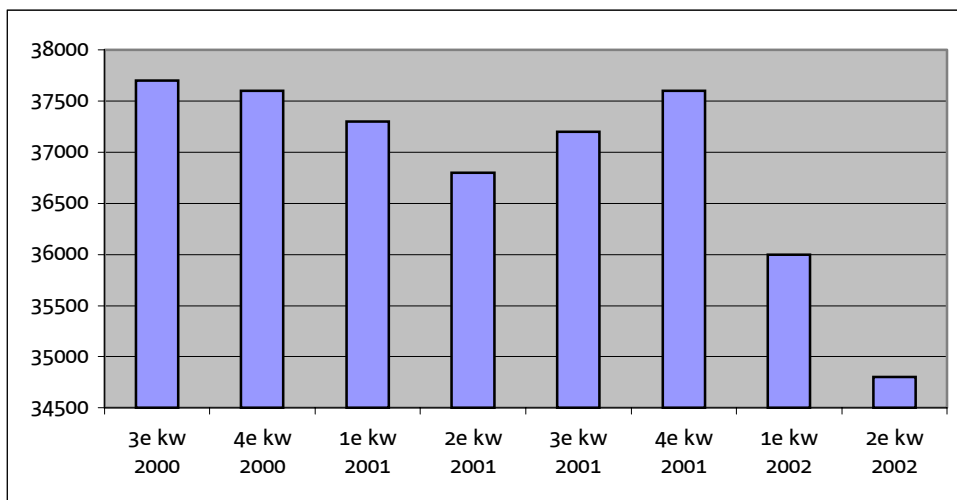
Vanaf 1997 tot en met 2000 zijn de grondprijzen sterk gestegen. In 2001 zijn de prijzen gestabiliseerd of beter gezegd licht gedaald. Deze lichte daling is in de eerste helft van 2002 doorgezet. In onderstaande

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

grafiek zijn de grondprijzen vanaf de eerste helft van het jaar 1997 tot en met de eerste helft van het jaar 2002, per half jaar weergegeven.



Als naar de ontwikkelingen per kwartaal gekeken wordt, zijn meer fluctuaties zichtbaar. Vanaf het derde kwartaal van het jaar 2000 tot het met het tweede kwartaal van het jaar 2001 is een lichte daling waarneembaar. De volgende twee kwartalen zijn de prijzen weer iets bijgetrokken tot het niveau van het einde van het jaar 2000. De afgelopen twee kwartalen zijn de prijzen weer gedaald, echter wel sterker dan in de eerste twee kwartalen van 2001. In onderstaande grafiek zijn de grondprijzen vanaf het derde kwartaal van het jaar 2000 tot het met het tweede kwartaal van 2002 opgenomen.



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

De grondprijzen per landbouwgebiedgroep 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 van 2001-2002. 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 | 1e helft 2001 | 2 ^e helft 2001 | 1 ^e helft 2002 |
|--|---------------|---------------------------|---------------------------|
| | t.o.v. | t.o.v. | t.o.v. |
| | 2e helft 2000 | 1 ^e helft 2001 | 2e helft 2001 |
| Groep 1 - Bouwhoek en Hogeland | -6,9% | 0,6% | -15,6% |
| Groep 2 - Veenkoloniën en Oldambt | -0,7% | 1,5% | -7,2% |
| Groep 3 - Noordelijk weidegebied | -0,3% | -7,5% | 1,1% |
| Groep 4 - Oostelijk Veehouderijgebied | -1,8% | 4,9% | -4,7% |
| Groep 5 - Centraal Veehouderijgebied | 0,0% | 2,0% | -2,0% |
| Groep 6 - IJsselmeerpolders | (3,9%) | (-4,6%) | 0,8% |
| Groep 7 - Westelijk Holland | -0,9% | -6,7% | -15,8% |
| Groep 8 - Waterland en Droogmakerijen | (6,3%) | (-17,6%) | (-14,1%) |
| Groep 9 - Hollands/Utrechts Weidegebied | 6,8% | -2,0% | -0,3% |
| Groep 10 - Rivierengebied | -2,1% | 8,8% | -7,3% |
| Groep 11 - Zuidwestelijk Akkerbouwgebied | 8,4% | -7,7% | -2,2% |
| Groep 12 - Zuidwest Brabant | -1,9% | -0,7% | 5,4% |
| Groep 13 - Zuidelijk Veehouderijgebied | -4,5% | 3,7% | -1,2% |
| Groep 14 - Zuid-Limburg | 7,4% | 25,0% | -19,8% |
| Nederland | -1,3% | 1,1% | -5,6% |

5. Absolute grondprijzen per groep van landbouwgebieden

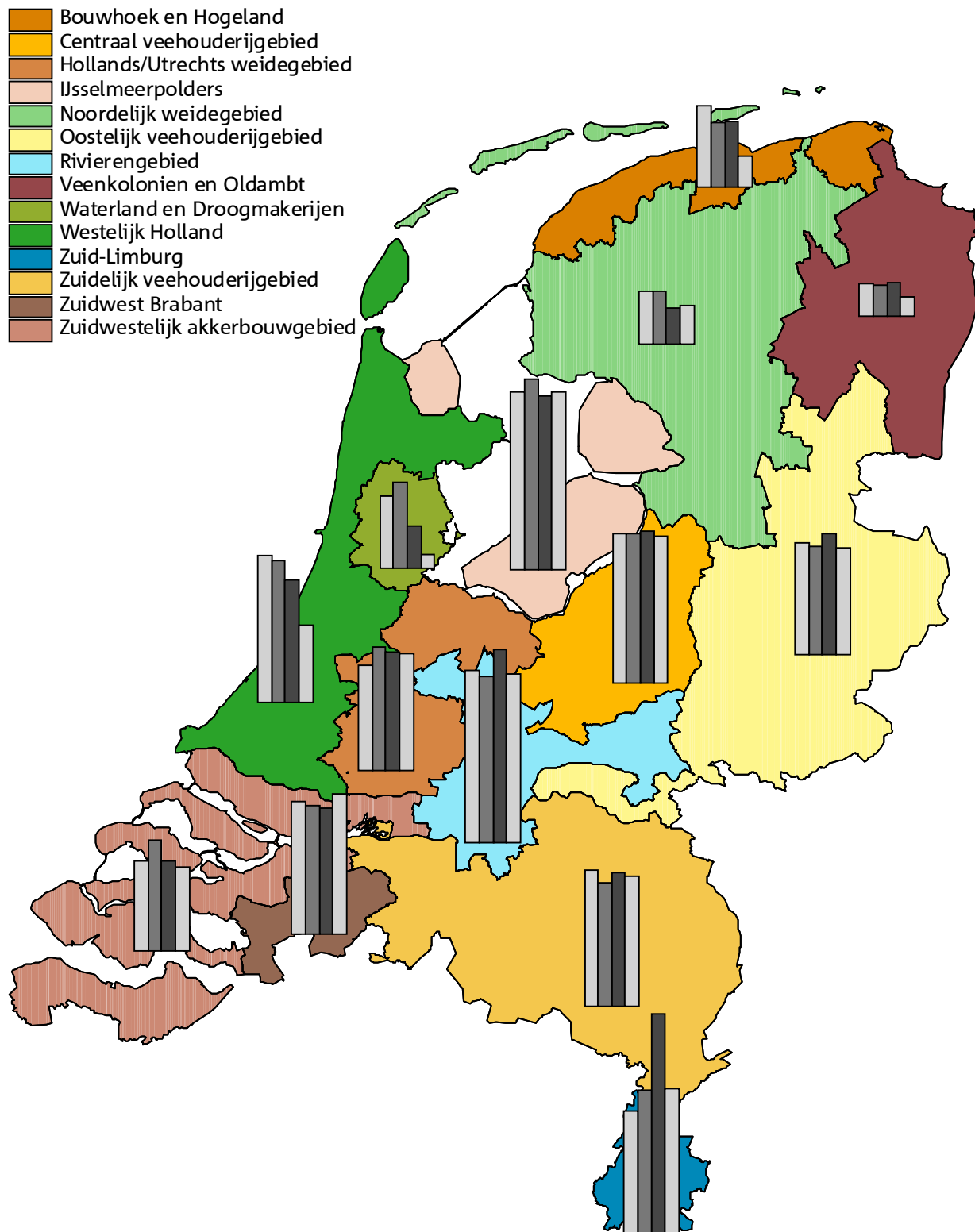
De stijgings- en dalingspercentages zijn interessant om de relatieve ontwikkelingen op de grondmarkt te volgen maar geven geen beeld van de absolute waarden van de gronden in de verschillende regio's.

In onderstaande tabel zijn de absolute waarden van de grondprijzen per groep van landbouwgebieden vanaf de 2^e helft van 2000 tot en met de 1^e helft van 2002 weergegeven.

De waarden 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 van 2000 | 1 ^e helft van 2001 | 2 ^e helft van 2001 | 1 ^e helft van 2002 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Groep 1 - Bouwhoek en Hogeland | 34800 | 32400 | 32600 | 27500 |
| Groep 2 - Veenkoloniën en Oldambt | 27700 | 27500 | 27900 | 25900 |
| Groep 3 - Noordelijk weidegebied | 30700 | 30600 | 28300 | 28600 |
| Groep 4 - Oostelijk Veehouderijgebied | 39100 | 38400 | 40300 | 38400 |
| Groep 5 - Centraal Veehouderijgebied | 44400 | 44400 | 45300 | 44000 |
| Groep 6 - IJsselmeerpolders | 48400 | (50300) | (48000) | 48400 |
| Groep 7 - Westelijk Holland | 44000 | 43300 | 40400 | 34000 |
| Groep 8 - Waterland en Droogmakerijen | 33200 | (35300) | (29100) | (25000) |
| Groep 9 - Hollands/Utrechts Weidegebied | 38200 | 40800 | 40000 | 39900 |
| Groep 10 - Rivierengebied | 47700 | 46700 | 50800 | 47100 |
| Groep 11 - Zuidwestelijk Akkerbouwgebied | 35900 | 38900 | 35900 | 35100 |
| Groep 12 - Zuidwest Brabant | 42200 | 41400 | 41100 | 43300 |
| Groep 13 - Zuidelijk Veehouderijgebied | 42500 | 40600 | 42100 | 41700 |
| Groep 14 - Zuid-Limburg | 40600 | 43600 | 54500 | 43700 |
| Nederland | 37600 | 37100 | 37500 | 35400 |

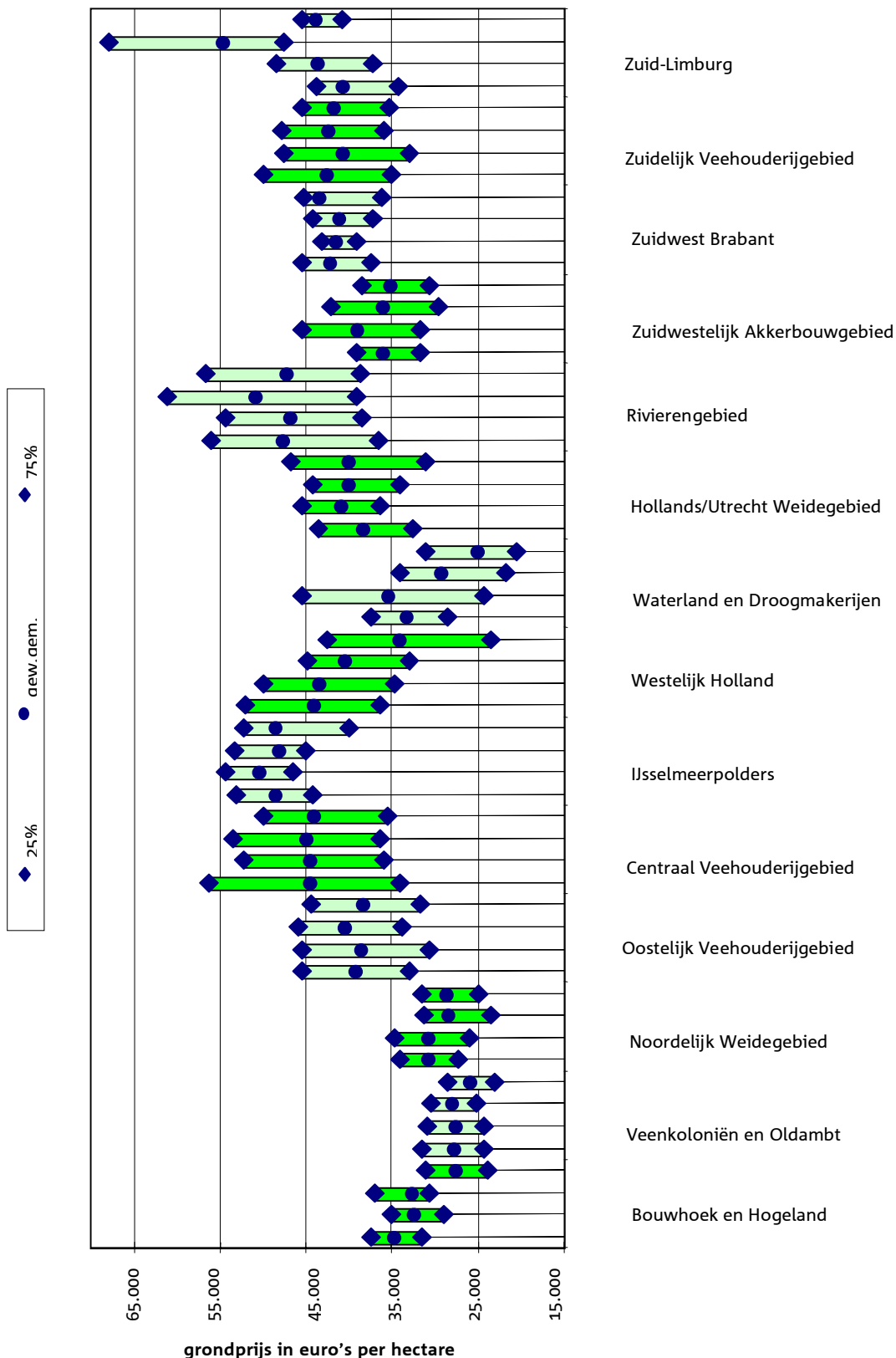
Een tabel is niet zo inzichtelijk als een kaart van Nederland. Daarom zijn in onderstaande kaart van Nederland de grondprijzen per groep van landbouwgebieden van de *afgelopen vier halve jaren* (2^e helft 2000 tot en met 1^e helft 2002) in beeld gebracht.



6. 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 (2^e helft 2000 tot en met de 1^e helft 2002) per landbouwgebiedgroep weergegeven.



7. Toelichting op de cijfers

De laatste spectaculaire stijging van meer dan 20% is in de eerste helft van 2000 ten opzichte van 1999 geweest. Het derde kwartaal van 2000 laat ten opzichte van het tweede kwartaal van 2000 nog steeds een stijging zien van ruim 8%. Het vierde kwartaal van 2000 liet voor het eerst sinds jaren een daling zien. Deze daling betrof slechts 0,3%. Tijdens de vier kwartalen daarna is afwisselend een lichte daling of stijging waar te nemen, variërend van -1,3% tot +1,1%. In het jaar 2002 is de stabilisering omgezet in een daling. In het eerste kwartaal van 2002 is de gewogen gemiddelde grondprijs van € 37.600 naar € 36.000 gedaald. Dit is een daling van 4,3%. In het tweede kwartaal van 2002 is de gewogen gemiddelde grondprijs verder gezakt met 3,3% naar € 34.800.

Bouwhoek en Hogeland

In het noorden van het land ligt het landbouwgebied Bouwhoek en Hogeland. De grondprijzen in dit deel van het land zijn het meest gedaald. De daling betrof zelfs een daling van 15,6%. In de tweede helft van 2001 was de grondprijs nog € 32.600. In het afgelopen halve jaar (de eerste helft van het jaar 2002) is de grondprijs gedaald naar € 27.500.

Bouwhoek en Hogeland ligt in twee verschillende provincies, namelijk Groningen en Friesland. De grote daling heeft zich voornamelijk in het gedeelte van het gebied dat in Friesland ligt, afgespeeld. In het gedeelte dat in Groningen ligt zijn namelijk maar weinig agrarische gronden verhandeld. De invloed hiervan op het gewogen gemiddelde is daarom gering.

Naar inschatting van Dienst Landelijk Gebied is het aanbod op de agrarische grondmarkt in het Friese gedeelte van het gebied het afgelopen halve jaar groter geweest, dan de vraag naar agrarische grond. Daar liggen meerdere redenen aan ten grondslag. Diverse ruilverkavelingen zijn afgerond in de afgelopen twee jaar. Het gaat om de ruilverkavelingen: Kollumerland, Tytjerksteradiel en Damwoude. Voor de ruilverkaveling Damwoude is aan het begin van dit jaar het plan van toedeling vastgesteld. Hiermee zijn in dit gebied de verkavelingen en de vergroting van agrarische bedrijven op orde, waardoor de markt inzakt.

Noordelijk Weidegebied

In het Noordelijk Weidegebied zijn de grondprijzen het laatste halve jaar met 1,1% gestegen. Het gewogen gemiddelde was in de laatste helft van 2001 € 28.300 en in de eerste helft van 2002 € 28.600. Deze lichte stijging is voornamelijk veroorzaakt door de stijging in het gedeelte van het Noordelijk Weidegebied dat in Overijssel ligt. Daar zijn de grondprijzen namelijk ruim 10% gestegen. De overige delen van het Noordelijk Weidegebied wijken niet sterk af van de landelijke trend: een daling van 5,5%.

De stijging in het Overijsselse gedeelte van het Noordelijk Weidegebied wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het landinrichtingsgebied Rouveen. Voor het vaststellen van het Plan van Toedeling wordt de eigendomssituatie op de peildatum vastgesteld. In het landinrichtingsgebied Rouveen heeft de peildatum op 1 juli 2002 plaats gevonden. Het naderen van de peildatum heeft waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect gehad.

Westelijk Holland

In Westelijk Holland zijn de grondprijzen het laatste halve jaar met 15,8% gedaald. Het gewogen gemiddelde was in de laatste helft van 2001 € 40.400 en in de eerste helft van 2002 € 36.000. Deze daling wordt veroorzaakt door de grondprijzen en de hoeveelheid transacties op Texel. In de periode voor 31 december 2001 hebben relatief weinig transacties op Texel plaats gevonden. De grondprijzen zijn daar in verhouding met de rest van de landbouwgebiedsgroep erg laag omdat het een eiland is. De gewogen gemiddelde grondprijs was het afgelopen half jaar op Texel namelijk € 23.400. In het overige deel van Westelijk Holland zijn relatief weinig agrarische transacties afgewikkeld. Hierdoor heeft het relatief kleine deel van Westelijk Holland, Texel, een enorme invloed op de gewogen gemiddelde grondprijzen in Westelijk Holland in de eerste helft van het jaar 2002.

Als Texel uit de berekeningen worden gehouden, dan resteert voor de rest van Westelijk Holland een daling van 5,5%. Deze daling is vergelijkbaar met de daling van het gewogen gemiddelde voor heel Nederland.

Hollands/Utrecht Weidegebied

In het Hollands/Utrechts Weidegebied zijn de grondprijzen de eerste helft van dit jaar hoegenaamd gelijk gebleven. In de eerste helft van dit jaar is het gewogen gemiddelde € 39.900. In vergelijking met het halve jaar daarvoor zijn de grondprijzen bijna hetzelfde. In de laatste helft van 2001 was het gewogen gemiddelde namelijk € 40.000.

In vergelijking met de rest van Nederland zijn de grondprijzen relatief hoog gebleven. De ervaring van Dienst Landelijk Gebied is echter dat de grondprijzen na de zomer ook in dit gebied zijn gaan dalen. De cijfermatige onderbouwing daarvoor is nog niet beschikbaar. De vertraging van de daling in dit gebied komt waarschijnlijk door druk op de grondmarkt veroorzaakt door agrariërs die vanuit de stedelijke ontwikkelingsgebieden elders in het Hollands/Utrecht Weidegebied agrarische grond aankopen.

De druk op de grondmarkt wordt ook veroorzaakt door de aankopen die Bureau Beheer Landbouwgronden verricht voor de enorme taakstellingen natuur en landschap in het gebied De Venen. De prijzen worden derhalve ook door de overheidsclaims hoog gehouden.

Zuid-west Brabant

Het gebied Zuid-west Brabant is het enige gebied in Nederland waar stijgende grondprijzen zijn waar te nemen. Strikt genomen zijn de grondprijzen in de eerste helft van het jaar ook in het Noordelijk Weidegebied gestegen, maar die stijging betreft slechts 1%. In Zuid-west Brabant waren de grondprijzen in de tweede helft van 2001 nog € 41.100. In de eerste helft van 2002 zijn ze met 5,4% naar € 43.300 gestegen.

Naar inschatting van Dienst Landelijk gebied wordt deze stijging veroorzaakt door de agrariërs die na onteigening voor de Hogesnelheidslijn (HSL), voor hervestiging agrarische gronden aankopen.

Zuid-Limburg

In Zuid-Limburg is een enorme daling van bijna 20% waar te nemen. In de eerste helft van dit jaar is het gewogen gemiddelde € 43.700. In vergelijking met de laatste helft van vorig jaar is dit een daling van bijna 20%. Maar als het gewogen gemiddelde van de eerste helft van dit jaar wordt vergeleken met het gewogen gemiddelde van de eerste helft van vorig jaar, dan zijn de grondprijzen bijna gelijk gebleven. Want in de eerste helft van 2001 was het gewogen gemiddelde € 43.600 per hectare en in de eerste helft van dit jaar € 43.700.

In de grondmarktrapportage van april 2002 is reeds aangegeven dat het gewogen gemiddelde van de laatste helft van 2001, door Dienst Landelijk Gebied, wordt beschouwd als niet-representatief. De reden daarvan is dat de hoogte van het gewogen gemiddelde wordt veroorzaakt door twee relatief grote transacties in de tweede helft van 2001: 5 en 10 hectare gekocht voor € 68.000. De andere transacties in dat deel van het jaar hebben grotendeels een omvang van één tot anderhalve hectare. Hierdoor overheersen deze twee relatief grote transacties. De grondprijzen van de eerste helft van 2002 bevestigen dit beeld.