

## Ontwikkelingen op de agrarische grondmarkt

In deze notitie wordt een beeld geschetst van de 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. Grondmobiliteit**
- 8. Toelichting op de cijfers**

### 1. Samenvatting

Aan een jarenlange stijging van de agrarische grondprijzen<sup>1</sup> is een einde gekomen. In 2001 stabiliseerden de agrarische grondprijzen zich op het in 2000 bereikte hoge niveau. In 2002 trad een daling van de grondprijzen in, gecombineerd met een afname van de grondmobiliteit<sup>2</sup>.

Gemiddeld daalden de grondprijzen in Nederland in 2002 met ongeveer 5%. Ook de grondmobiliteit daalde in dezelfde periode. De daling van de grondprijzen was in de eerste helft van 2002 het sterkst zichtbaar. In de tweede helft van 2002 stabiliseerden de grondprijzen zich op het niveau van het eerste half jaar. Dat de grondprijzen in het tweede half jaar niet verder daalden is het gevolg van het feit dat in die periode voornamelijk handel plaats vond in gebieden met een hoger dan gemiddelde kwaliteit en ligging. Voor hectares van mindere kwaliteit is wel aanbod, maar nauwelijks vraag.

### 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.

DLG gebruikt de berekeningen van de agrarische grondprijs per hectare als toetsingskader voor de grondaankopen door het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). 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 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.

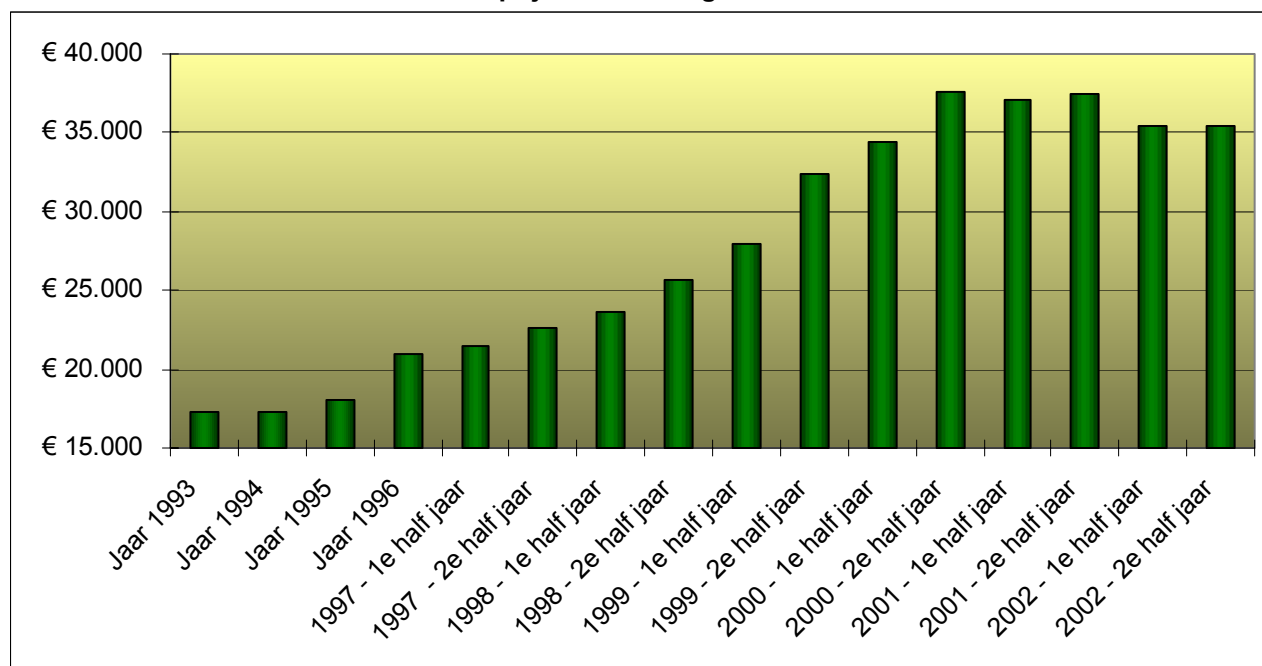
Vanaf 1993 tot en met 2000 zijn de grondprijzen sterk gestegen. In 2001 zijn de prijzen gestabiliseerd en zelfs licht gedaald. Deze daling wordt in de eerste helft van 2002 sterker, maar zet niet door in de tweede helft van 2002. In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de grondprijzen weergegeven vanaf 1993 tot en met de tweede helft van 2002.

---

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

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

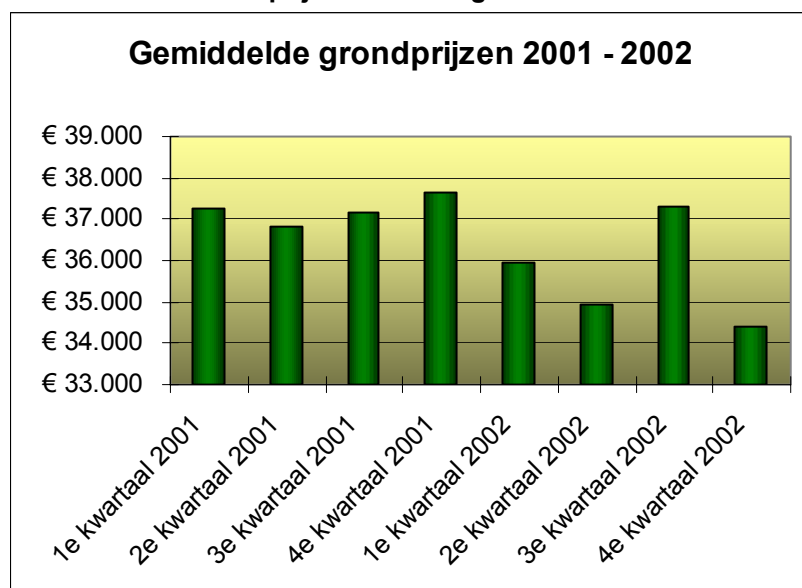
### Grondprijsontwikkeling 1993 - 2002



#### Ontwikkeling per kwartaal.

Als naar de prijsontwikkeling per kwartaal wordt gekeken, zijn grotere fluctuaties zichtbaar. Vanaf het eerste kwartaal t/m het vierde kwartaal van 2001 is eerst een lichte daling zichtbaar, gevolgd door een lichte stijging. De eerste twee kwartalen van 2002 dalen de grondprijzen relatief sterk, gevolgd door een sterk herstel in het derde kwartaal van 2002. In het laatste kwartaal van 2002 zijn de prijzen weer gedaald tot iets onder het niveau van het tweede kwartaal. In onderstaande grafiek zijn de kwartaalcijfers over 2001 en 2002 weergegeven.

### Grondprijsontwikkeling 2001 - 2002



#### 4. 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 landbouwgebiedgroep en voor geheel Nederland weergegeven voor de periode van 2001-2002. De percentages die gearceerd staan weergegeven, hebben betrekking op minder dan 15 transacties en zijn dus statistisch 'onbetrouwbaar'. Desondanks geven ze een beeld van de ontwikkeling van de agrarische grondprijzen in deze gebieden en zijn ze toch weergegeven.

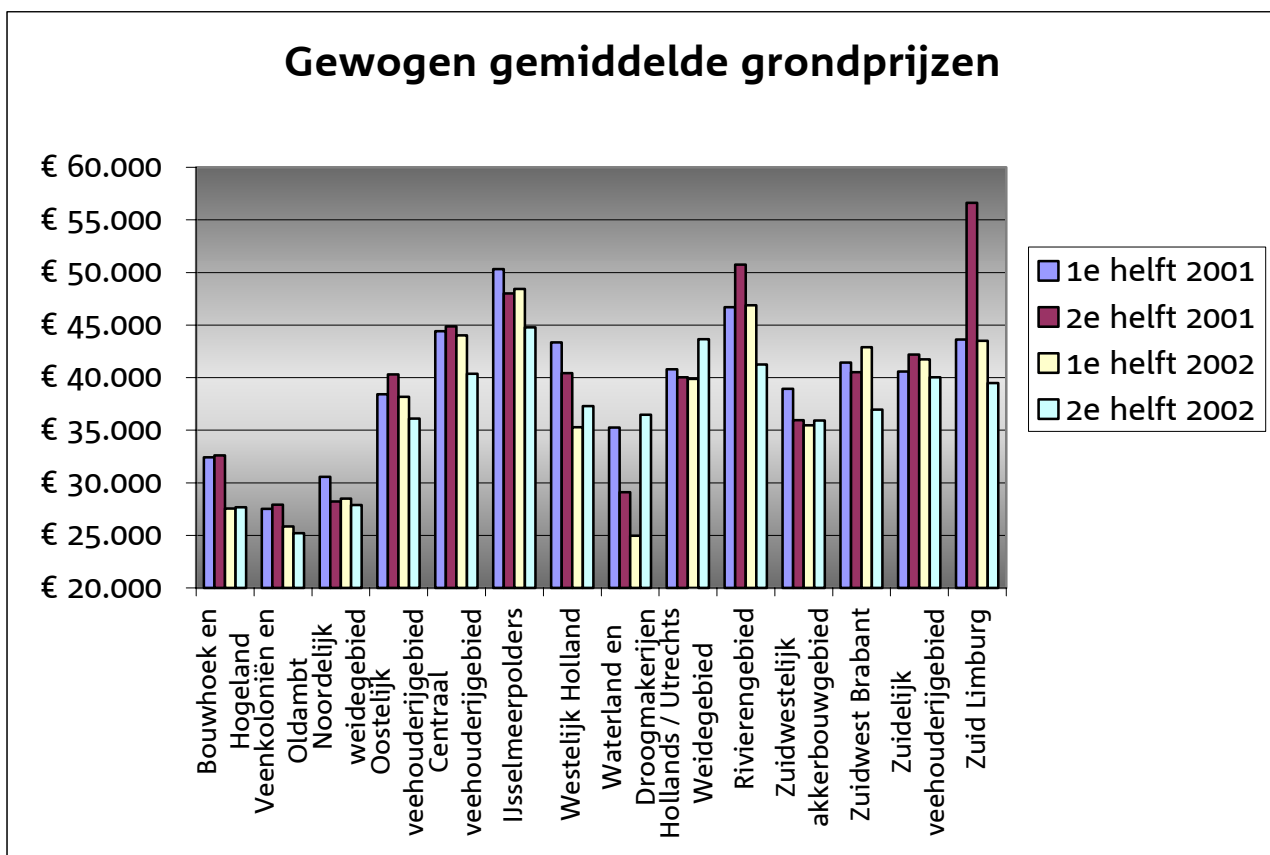
Landbouwgebiedgroep		1e helft 2001	2e helft 2001	1e helft 2002	2e helft 2002
		t.o.v. 2e helft 2000	t.o.v. 1e helft 2001	t.o.v. 2e helft 2001	t.o.v. 1e helft 2002
Groep 1	Bouwhoek en Hogeland	-6,9%	0,6%	-15,6%	0,5%
Groep 2	Veenkoloniën en Oldambt	-0,7%	1,5%	-7,2%	-2,5%
Groep 3	Noordelijk weidegebied	-0,3%	-7,5%	1,1%	-2,2%
Groep 4	Oostelijk veehouderijgebied	-1,8%	4,9%	-4,7%	-5,4%
Groep 5	Centraal veehouderijgebied	0,0%	2,0%	-2,0%	-8,3%
Groep 6	IJsselmeerpolders	3,9%	-4,6%	0,8%	-7,5%
Groep 7	Westelijk Holland	-0,9%	-6,7%	-15,8%	5,6%
Groep 8	Waterland en Droogmakerijen	6,3%	-17,6%	-14,1%	46,0%
Groep 9	Hollands / Utrechts Weidegebied	6,8%	-2,0%	-0,3%	9,5%
Groep 10	Rivierengebied	-2,1%	8,8%	-7,3%	-12,0%
Groep 11	Zuidwestelijk akkerbouwgebied	8,4%	-7,7%	-2,2%	1,3%
Groep 12	Zuidwest Brabant	-1,9%	-0,7%	5,4%	-13,8%
Groep 13	Zuidelijk veehouderijgebied	-4,5%	3,7%	-1,2%	-4,1%
Groep 14	Zuid Limburg	7,4%	25,0%	-19,8%	-9,2%
Nederland		-1,3%	1,1%	-5,6%	0,0%

## 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.

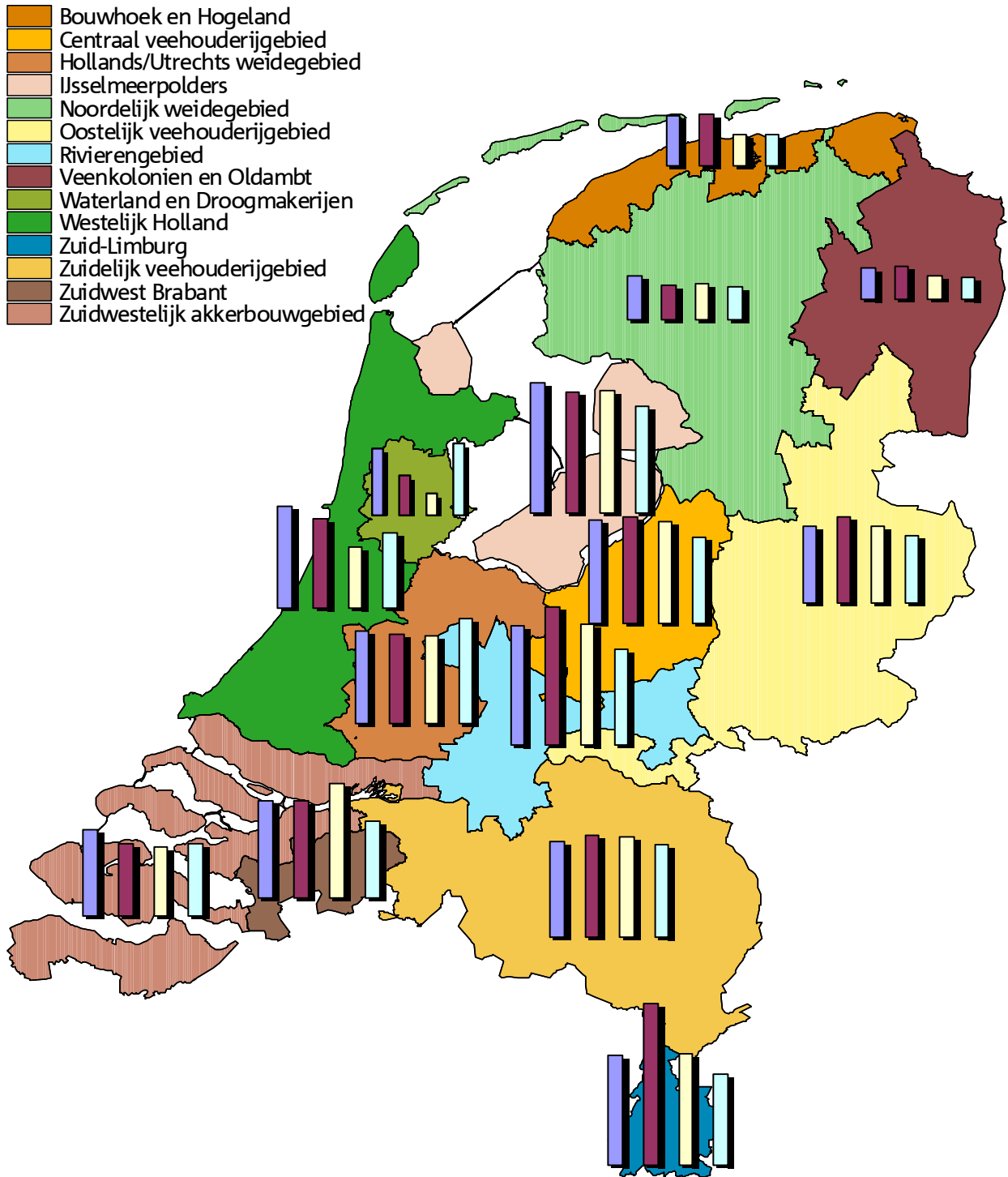
In onderstaande tabel en grafiek zijn de absolute waarden van de grondprijzen per groep van landbouwgebieden vanaf de 1<sup>e</sup> helft van 2001 tot en met de 2<sup>e</sup> helft van 2002 weergegeven.

Landbouwgebiedgroep	1e helft 2001	2e helft 2001	1e helft 2002	2e helft 2002
Groep 1 Bouwhoek en Hogeland	€ 32.410	€ 32.598	€ 27.537	€ 27.663
Groep 2 Veenkoloniën en Oldambt	€ 27.532	€ 27.903	€ 25.845	€ 25.203
Groep 3 Noordelijk weidegebied	€ 30.574	€ 28.233	€ 28.503	€ 27.874
Groep 4 Oostelijk veehouderijgebied	€ 38.419	€ 40.295	€ 38.175	€ 36.115
Groep 5 Centraal veehouderijgebied	€ 44.429	€ 44.871	€ 44.023	€ 40.372
Groep 6 IJsselmeerpolders	€ 50.329	€ 48.020	€ 48.418	€ 44.790
Groep 7 Westelijk Holland	€ 43.343	€ 40.416	€ 35.296	€ 37.282
Groep 8 Waterland en Droogmakerijen	€ 35.255	€ 29.095	€ 24.975	€ 36.472
Groep 9 Hollands / Utrechts Weidegebied	€ 40.788	€ 40.021	€ 39.889	€ 43.666
Groep 10 Rivierengebied	€ 46.699	€ 50.751	€ 46.894	€ 41.247
Groep 11 Zuidwestelijk akkerbouwgebied	€ 38.941	€ 35.945	€ 35.463	€ 35.907
Groep 12 Zuidwest Brabant	€ 41.426	€ 40.507	€ 42.899	€ 36.958
Groep 13 Zuidelijk veehouderijgebied	€ 40.591	€ 42.203	€ 41.723	€ 40.030
Groep 14 Zuid Limburg	€ 43.613	€ 56.630	€ 43.486	€ 39.483
Nederland	€ 37.055	€ 37.447	€ 35.434	€ 35.425



## De Landkaart.

Op de kaart van Nederland is de ontwikkeling van de grondprijzen per landbouwgebiedgroep van de afgelopen vier halve jaren (1<sup>e</sup> helft 2001 tot en met 2<sup>e</sup> helft 2002) in beeld gebracht.

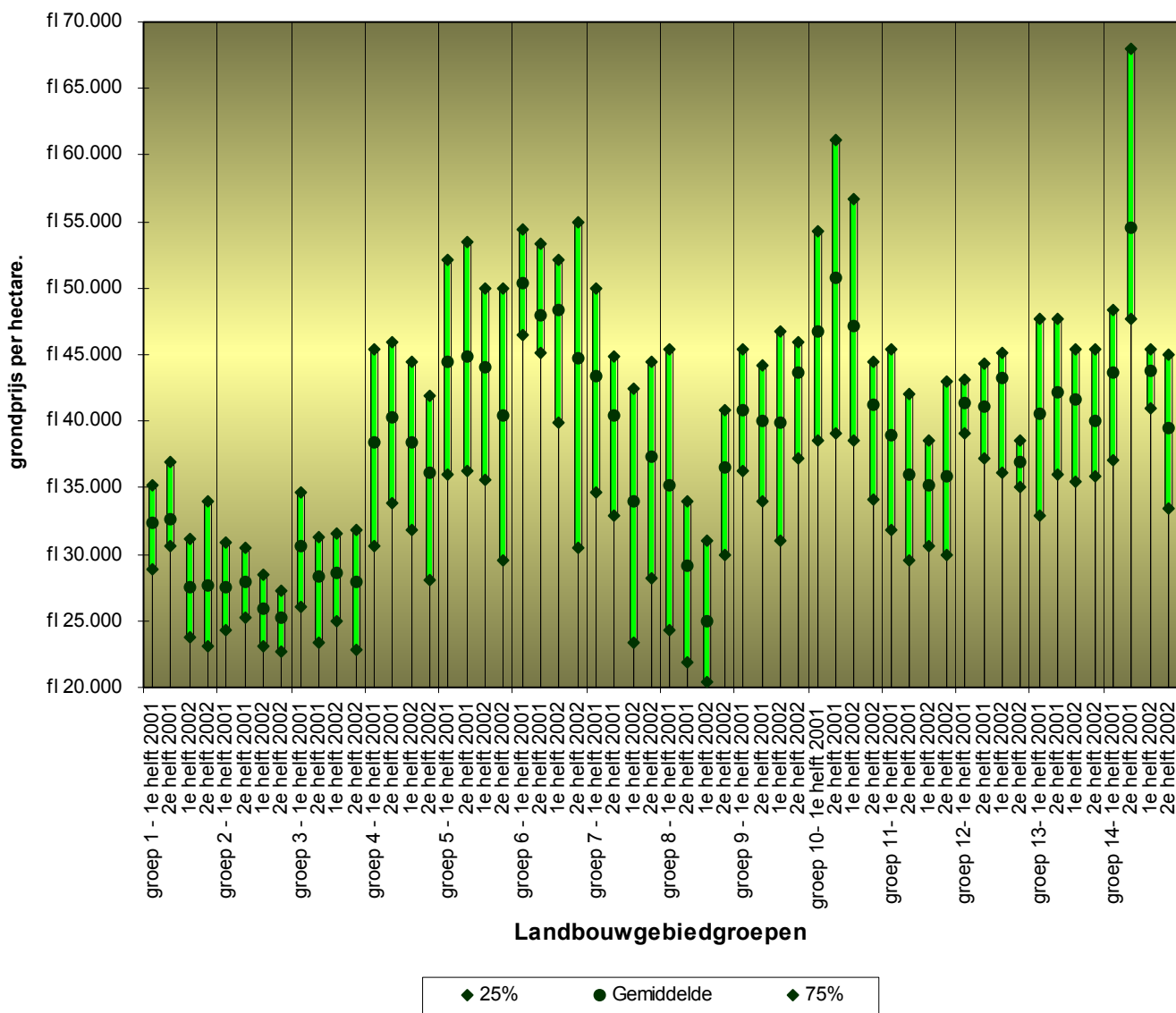


## 6. Spreiding van grondprijzen per groep van landbouwgebieden

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 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 (1<sup>e</sup> helft 2001 tot en met 2<sup>e</sup> helft 2002) per landbouwgebiedgroep weergegeven.

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

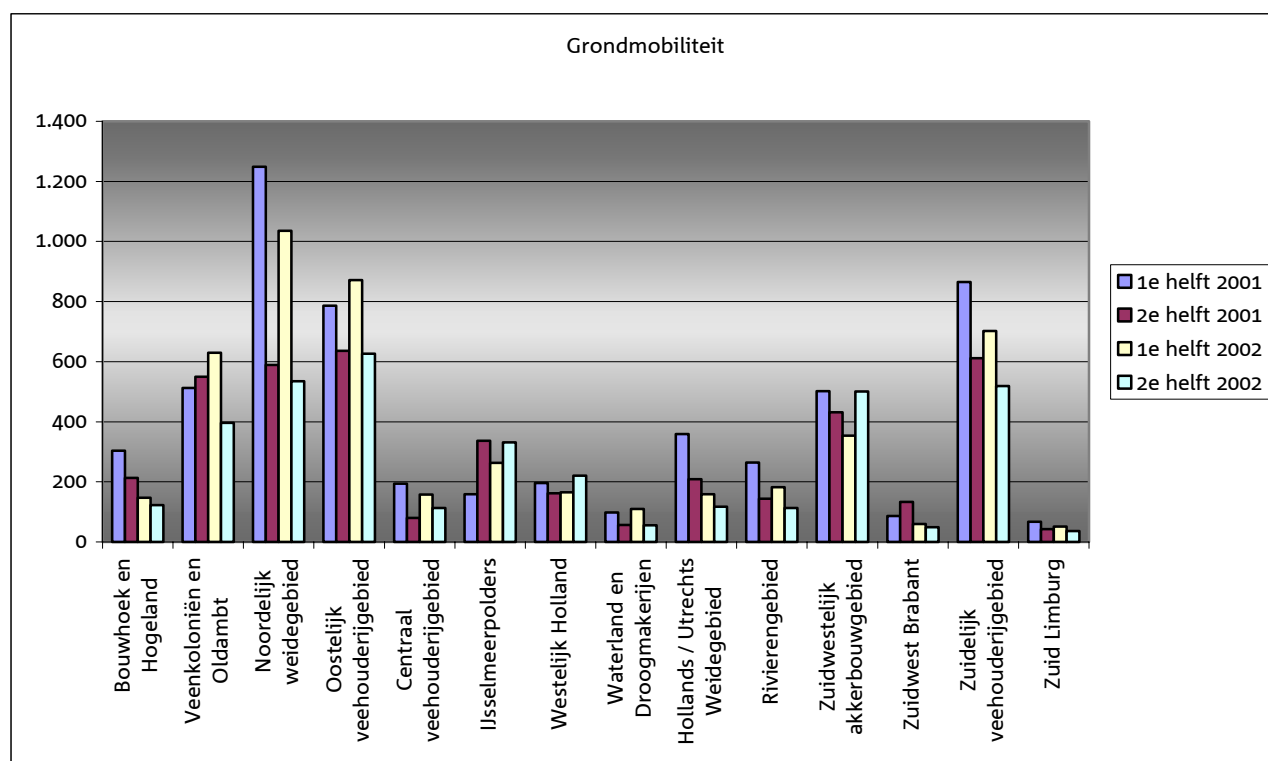


## 7. Grondmobiliteit

Naast de hoogte van de grondprijzen geeft ook de grondmobiliteit een beeld van de grondmarkt. De grondmobiliteit wordt bepaald door het aantal hectares dat in een bepaald gebied in een bepaalde periode wordt verhandeld.

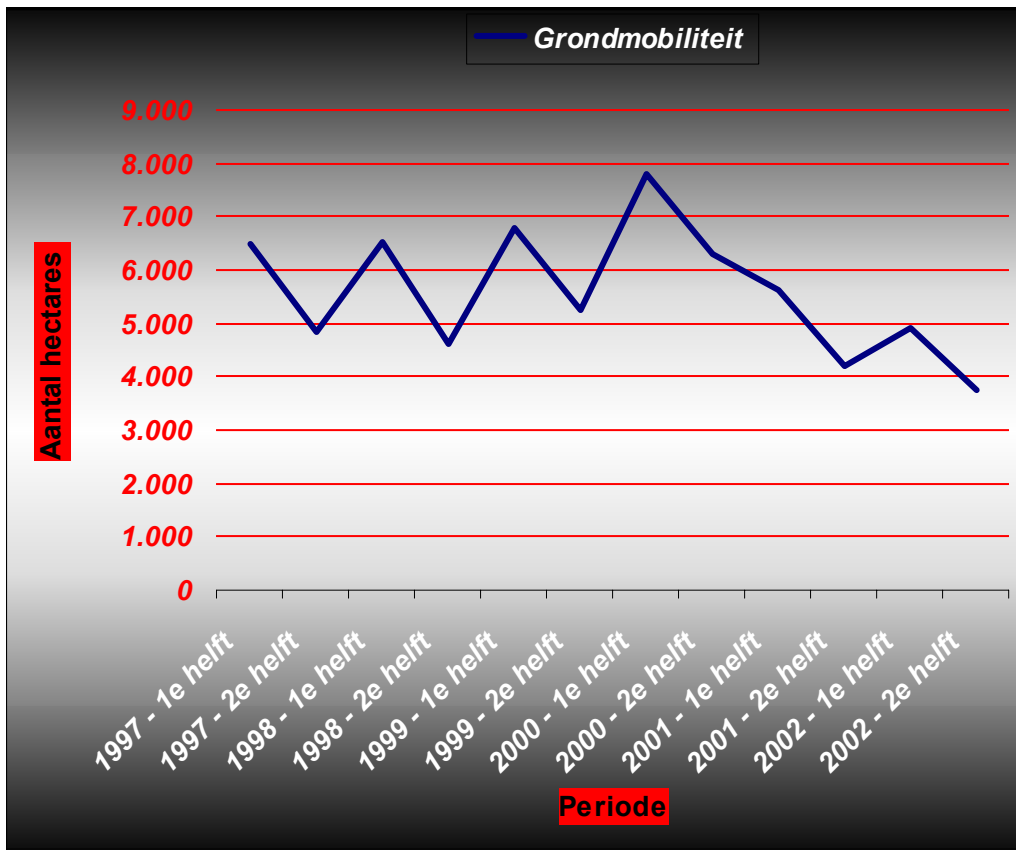
Uit onderstaand overzicht, met bijbehorende grafiek, blijkt dat de grondmobiliteit in Nederland in de periode 2001 – 2002 is afgenomen. Onderscheiden naar landbouwgebiedgroep zijn de verschillen in mobiliteit nog groter. In enkele gebieden is de grondmobiliteit in twee jaar tijd gehalveerd.

Landbouwgebiedgroep	1e helft 2001	2e helft 2001	1e helft 2002	2e helft 2002
Groep 1 Bouwhoek en Hogeland	303,6468	213,2968	147,2882	122,7713
Groep 2 Veenkoloniën en Oldambt	512,4400	550,0370	629,2583	396,7531
Groep 3 Noordelijk weidegebied	1.248,4044	589,4913	1.035,9813	534,4617
Groep 4 Oostelijk veehouderijgebied	786,3856	636,3234	871,3917	626,7311
Groep 5 Centraal veehouderijgebied	193,9653	79,4460	157,6980	113,3324
Groep 6 IJsselmeerpolders	158,9999	336,2157	263,0639	331,5512
Groep 7 Westelijk Holland	196,5035	161,8055	165,5155	220,1331
Groep 8 Waterland en Droogmakerijen	98,1593	56,4094	109,6315	55,6011
Groep 9 Hollands / Utrechts Weidegebied	358,6436	208,3193	158,4470	117,5878
Groep 10 Rivierengebied	264,5545	143,6560	182,0846	113,4658
Groep 11 Zuidwestelijk akkerbouwgebied	501,3307	431,9319	354,1582	501,1016
Groep 12 Zuidwest Brabant	85,9397	133,4982	59,7900	49,0184
Groep 13 Zuidelijk veehouderijgebied	865,0470	611,5084	702,4861	518,6223
Groep 14 Zuid Limburg	66,7821	42,7273	50,8024	36,1542
<b>Nederland</b>	<b>5.640,8024</b>	<b>4.194,6662</b>	<b>4.887,5967</b>	<b>3.737,2851</b>



### Historie grondmobiliteit.

In onderstaande grafiek is de historie van de grondmobiliteit weergegeven vanaf 1997 tot en met 2002. Zichtbaar is dat in de eerste helft van een kalenderjaar méér grondtransacties plaatsvinden dan in het tweede half jaar. Tevens is zichtbaar dat de grondmobiliteit zich tot 2000 op hetzelfde niveau handhaafde. In de eerste helft van 2000 steeg de grondmobiliteit, waarna een sterke daling intrad.





## **8. 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, terwijl in 2002 een daling intrad. In het eerste halfjaar van 2002 daalden de grondprijzen met 5,6 % tot € 35.434 per hectare. Deze daling zette in de tweede helft van 2002 echter niet door. De gemiddelde grondprijs per hectare handhaafde zich in de tweede helft van 2002 op € 35.425 per hectare.

Naast de daling van de grondprijzen nam ook de grondmobiliteit af. In 2002 werden circa 8.625 hectare pachtvrije landbouwgrond verhandeld, tegen circa 9.835 hectare in 2001.

### **Bouwhoek en Hogeland**

In het noorden van het land ligt het landbouwgebied Bouwhoek en Hogeland. De grondprijzen in dit deel van het land zijn in de eerste helft van 2002 fors gedaald met 15,6%. In de tweede helft van 2002 is de grondprijs niet verder gedaald, maar is de grondmobiliteit ten opzichte van 2001 méér dan gehalveerd. Het landbouwgebied Bouwhoek en Hogeland ligt in twee verschillende provincies, namelijk Groningen en Friesland. In zowel het Friese als het Groningse deel van het gebied is het aanbod op de agrarische grondmarkt het afgelopen jaar groter geweest dan de vraag.

Ook is de vraag afgenomen door de afronding van enkele landinrichtingsprojecten. Een mogelijk andere oorzaak kan zijn gelegen in de naweeën van de MKZ – uitbraak in Anjum in het voorjaar van 2001.

### **Veenkoloniën en Oldambt**

Het landbouwgebied Veenkoloniën en Oldambt wordt gevormd door het oostelijk deel van de provincies Groningen en Drenthe. In dit gebied gelden de laagste agrarische grondprijzen van Nederland. Na een daling in de eerste helft van 2002 met 7,2% zette dit beeld zich in de tweede helft van 2002 voort met een daling van 2,5% tot € 25.203 per hectare. De grondmobiliteit in dit gebied stabiliseerde zich ten opzichte van 2001 met circa 1.000 verhandelde hectares.

### **Noordelijk Weidegebied**

Het Noordelijk Weidegebied strekt zich uit over de provincies Friesland, Groningen, Drenthe en Overijssel. In dit landbouwgebied zijn de grondprijzen in de eerste helft van 2002 met 1,1% gestegen, waarna een lichte daling volgde in de tweede helft van 2002 met 2,2% tot € 27.874 per hectare.

Het afwijkende beeld ten opzichte van de rest van Nederland (daling in het eerste half jaar en stabilisering in het tweede half jaar) is vooral het gevolg van de hogere grondprijzen in het Overijsselse deel van het Noordelijk Weidegebied. Ten opzichte van 2001 nam de grondmobiliteit in dit gebied in 2002 met circa 15% af.

### **Oostelijk Veehouderijgebied**

Het Oostelijk Veehouderijgebied strekt zich uit over de provincies Drenthe, Overijssel en Gelderland. In dit gebied vond in 2001 nog een lichte stijging van de grondprijzen plaats. In 2002 daalden de grondprijzen in de eerste helft van het jaar met 4,7%. Deze daling zette zich voort in de tweede helft van 2002 met 5,4% tot € 36.115 per hectare. In afwijking van het landelijk beeld steeg de grondmobiliteit in dit gebied licht van circa 1.425 tot circa 1.500 verhandelde hectares.

De zich voortzettende daling is het gevolg van het algemeen heersende gevoel van recessie. Dit gevoel kan tevens de oorzaak vormen voor de – niet trendmatige – lichte stijging van de grondmobiliteit in de tweede helft van 2002. Verkopers kiezen eieren voor hun geld door tegen lagere prijzen zaken te doen, bang voor nog verdere daling van de grondprijzen.

### **Centraal Veehouderijgebied**

Het Centraal Veehouderijgebied strekt zich uit over de Veluwe en omgeving. In dit landbouwgebied zijn de agrarische grondprijzen in de eerste helft van 2002 stabiel gebleven, maar met 8,3% gedaald in de tweede helft van 2002. Na een sterke daling in de tweede helft van 2001 heeft de grondmobiliteit in dit gebied zich in 2002 hersteld tot circa 270 verhandelde hectares.

### **IJsselmeerpolders**

In het Landbouwgebied IJsselmeerpolders zijn de agrarische grondprijzen in de tweede helft van 2002 met 7,5% gedaald ten opzichte van de eerste helft van 2002. Toch behoren de grondprijzen in dit gebied tot de hoogste in Nederland. In het gebied vinden weinig transacties plaats, maar per transacties worden relatief grote oppervlakten verhandeld. De grondmobiliteit is in 2002 (circa 600 verhandelde hectares) gestegen ten opzichte van 2001.

De grondprijzen in de IJsselmeerpolders verschillen van elkaar. In de tweede helft van 2002 heeft een relatief groot deel van de grondtransacties plaatsgevonden in de Noordoost Polder, waar de grondprijzen onder het niveau van Flevopolder en Wieringermeer liggen. Dit verklaart de daling van de gemiddelde grondprijzen in de tweede helft van 2002.

### **Westelijk Holland**

De in de eerste helft van 2002 ingezette daling van de agrarische grondprijzen met 15,8% heeft zich in het tweede half jaar gedeeltelijk hersteld. De grondprijzen stegen in die periode met 5,6% naar € 37.282 per hectare. Ook de grondmobiliteit stabiliseerde zich met circa 385 verhandelde hectares in 2002.

De grote daling van de grondprijzen in de eerste helft van 2002 is verklaard door een flink aantal transacties op het relatief goedkope Texel. In de tweede helft van 2002 wordt het gemiddelde vooral bepaald door transacties op het "oude land". Daardoor lijkt het alsof de grondprijzen weer zijn gestegen, terwijl in feite sprake is van een statistische correctie.

### **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 het Waterland. Als gevolg hiervan fluctueren de berekende grondprijzen elk half jaar aanzienlijk.

Dit verklaart de grote verschillen in de afgelopen vier halve jaren. Gezien het geringe aantal verhandelde hectares hebben deze fluctuaties overigens weinig invloed op het landelijk gewogen gemiddelde.

### **Hollands/Utrecht Weidegebied**

In het Hollands/Utrechts Weidegebied zijn de grondprijzen in de tweede helft van 2002 met 9,5% gestegen ten opzichte van de eerste helft van 2002 tot € 43.666 per hectare. Hoger zijn de gemiddelde grondprijzen in dit landbouwgebied nog niet geweest. De grondmobiliteit is echter in 2002 méér dan gehalveerd ten opzichte van 2001.

In dit gebied beperkt de vraag zich tot gronden met een goede kwaliteit en ligging. Grond van mindere kwaliteit wordt wel aangeboden, maar nauwelijks verhandeld omdat verkopers aan een (te) hoge vraagprijs vasthouden.

### **Rivierengebied**

In het Rivierengebied heeft de in de eerste helft van 2002 ingezette daling van de grondprijzen zich voortgezet. Ten opzichte van de eerste helft van 2002 zijn de grondprijzen in dit gebied met 12% gedaald tot € 41.247 per hectare. Ook de grondmobiliteit is afgenomen met circa 25% tot ongeveer 300 verhandelde hectares in 2002.

De grote daling van zowel grondprijzen alsmede grondmobiliteit zijn het gevolg van de relatief matige kwaliteit van de verhandelde gronden in dit gebied. Gronden van matige kwaliteit, vorm en ligging zijn moeilijker aan de man te brengen. Kopers worden kieskeuriger; een huiskavel verdient de voorkeur boven een veldkavel. De afstand en gebruiksbepalingen hebben een prijsdrukkend effect.

### **Zuidwestelijk Akkerbouwgebied**

Het Zuidwestelijk Akkerbouwgebied omvat de provincie Zeeland en delen van Zuid-Holland. In dit landbouwgebied is de lichte daling van de grondprijzen in de eerste helft van 2002 omgezet in een lichte stijging met 1,3% in de tweede helft van 2002. De grondmobiliteit is licht gedaald.

De lichte stijging in de tweede helft van 2002 is het gevolg van de verkoop van enkele gehele bedrijven in Midden Zeeland, tegen relatief hoge grondprijzen.

### **Zuidwest Brabant**

De stijging van de grondprijzen in het eerste half jaar van 2002 heeft zich in de tweede helft van 2002 niet doorgezet, maar is veranderd in een forse daling met 13,8% tot gemiddeld € 36.958 per hectare. Ook de grondmobiliteit is ten opzichte van 2001 flink gedaald van circa 220 hectare tot circa 110 hectare. Een halvering derhalve.

Het gebied Zuidwest Brabant wordt gekenmerkt door akkerbouw, veehouderij en vollegrondsteelt. Binnen deze categorieën is de verhouding tussen vraag en aanbod sterk uit balans geraakt, waardoor de grondprijzen sterk onderuit gaan. Ook zijn de grondaankopen t.b.v. enkele grote infrastructurele werken afgerond, waardoor de druk op de grondmarkt is afgenomen.

### **Zuidelijk veehouderijgebied**

Na een lichte daling in de eerste helft van 2002 volgt opnieuw een daling (met 4,1%) in de tweede helft van 2002. Ook hier neemt de grondmobiliteit af.

De grondprijzen in dit gebied dalen – in verhouding tot andere gebieden – minder snel omdat naast veehouderij en akkerbouw ook sprake is van tuinbouw en boomkwekerijen.

### **Zuid-Limburg**

De enorme daling van de grondprijzen in de eerste helft van 2002 wordt gevolgd door een eveneens forse daling van 9,2% in het tweede half jaar. Lagen de gemiddelde agrarische grondprijzen in de tweede helft van 2001 nog op € 56.630; in de tweede helft van 2002 ligt het gemiddelde op € 39.483 per hectare. Ook de grondmobiliteit is met ongeveer 20% afgenomen tot circa 90 verhandelde hectares in 2002.

Het aantal en de omvang van de transacties in Limburg zijn gering. Bovendien worden er hectares verhandeld op plateaus en op hellingen. De grondprijzverschillen tussen deze categorieën is betrekkelijk groot. Dit verklaart de – niet trendmatige – fluctuaties in de gemiddelde grondprijzen.