

GRONDPRIJSMONITOR 2005

RECENTE ONTWIKKELINGEN IN DE AGRARISCHE GRONDMARKT

Dienst Landelijk Gebied

december 2006

Inhoud

Samenvatting

1. Inleiding op de Grondprijsmonitor
2. Achtergrond van de gegevens
3. Agrarische grondprijzen: het landelijke beeld
4. Provinciale bewegingen in de grondprijzen
5. Grondmarkt in onderdelen
6. Grondmobiliteit per provincie

Supplementen

1. Kadastrale gegevens grondprijzen en mobiliteit vanaf 1997
2. Onderscheid groen en roze binnen de landbouwgebieden in Gelderland, Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland
3. Onderscheid groene en roze transacties voor geheel 2005 naar registraties binnen BBL en binnen Kadaster.

Samenvatting

Na een gestage daling van de grondprijzen ¹⁾ op de agrarische grondmarkt begin deze eeuw is er sprake van een stabilisatie sedert twee jaren. De landelijk gemiddelde grondprijs schommelt sinds 2004 rond € 31.000,- per hectare.

De provinciale verschillen lijken de laatste tijd minder groot te worden. Met dien verstande dat vooral de drie Noordelijke provincies op een constant laag niveau zitten en ondanks een daling in de tijd de provincies in Midden en West-Nederland op een verhoudingsgewijs hoog niveau zitten.

De afname van de grondmobiliteit ²⁾ die sinds 2000 is ingetreden is in het jaar 2005 omgeslagen in een scherpe stijging. Het feit dat de stijging landsbreed wordt waargenomen maakt dat het aantrekken van de activiteiten op de grondmarkt niet als een incident moet worden opgevat.

¹⁾ Als in deze notitie over grondprijzen wordt geschreven worden de landelijk gemiddelde grondprijzen bedoeld.

²⁾ De hoeveelheid verhandelde hectares in een bepaalde periode, in een bepaald gebied.

1 Inleiding op de Grondprijsmonitor

Op basis van overleg tussen de Ministeries van Financiën en van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) is door de Dienst Landelijk Gebied (DLG) een nieuwe rapportage over de grondprijzen ontwikkeld: de Grondprijsmonitor.

De Monitor wordt benut voor de begrotingsvoorbereiding (kostprijs berekening en de bepaling van een eventuele prijscompensatie voor grondverwerving natuur en recreatie) en voor de rapportage naar de Tweede Kamer over de grondprijsontwikkeling.

Veranderingen in belangstelling en in de ontwikkelingen binnen het landelijk gebied hebben tot gevolg dat de rapportage vanaf dit jaar een wat andere opzet zal krijgen. Zo zal geen verslaglegging meer op basis van de landbouwgebieden van het CBS geschieden maar zal, mede om voor te sorteren op de komst van het ILG, op provinciaal niveau gerapporteerd worden. Voor het eerst zal niet een monitor over een half jaar worden geproduceerd, maar zal de verslaglegging een jaarlijks ritme kennen. Voor een vollediger analyse wordt in de beschrijving naast los grasland en bouwland tevens los tuinland en boomgaard opgenomen. Ook een verandering is dat transacties waarbij de koper een niet-agrarische verkrijger is een plaats krijgen in de analyses. Tenslotte wordt een beknopt inzicht gegeven in de recente prijsontwikkelingen in niet volledig agrarische grondmarkten: die in een dominant stedelijke omgeving en die in stedelijke uitbreidingsgebieden. De Monitor noemt daarom drie segmenten: de 'groene', de 'roze' en de 'rode' deelmarkten.

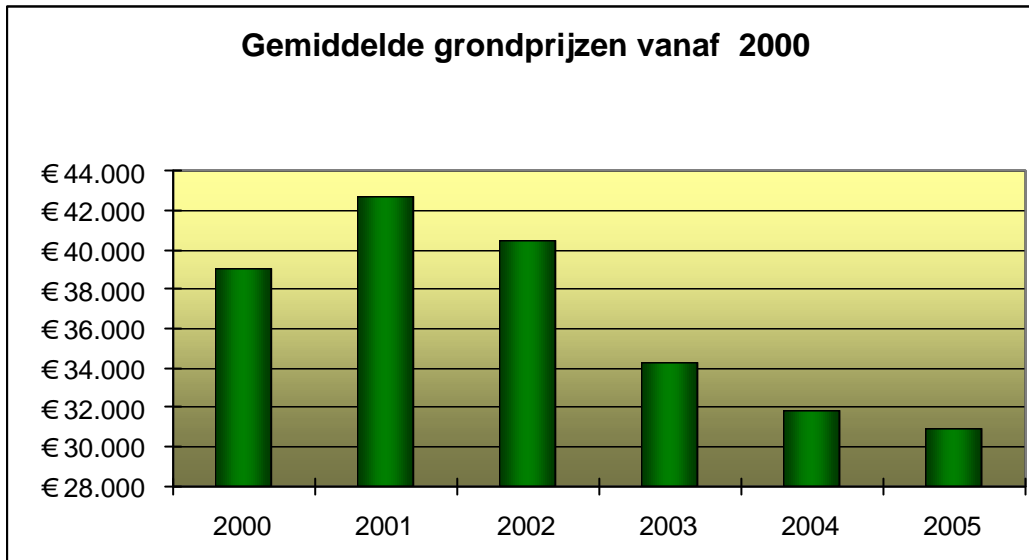
2 Achtergrond van de gegevens

De gegevens in deze notitie zijn zowel afkomstig van het Kadaster als van de registratie van transacties van BBL en hebben betrekking op daadwerkelijk gerealiseerde (transactie)prijzen.

Bij de berekeningen zijn alleen transacties met pachtvrije gronden betrokken, waarbij de verkrijgers zowel agrariërs als niet-agrariërs kunnen zijn. De bewerkte gegevens hebben alleen betrekking op de verkoop van los bouwland, los grasland, tuinland en boomgaard zonder dat aanpalende zaken als (melk)quotum, gebouwen, schadevergoedingen of toeslagen zijn meegerekend. Familietransacties (in het kader van bedrijfsovername) worden buiten beschouwing gelaten, evenals de transacties van gehele bedrijven. Deze factoren beïnvloeden namelijk ingrijpend de waarde en geven daarmee geen representatieve agrarische grondprijs.

3 Agrarische grondprijzen: het landelijke beeld

De prijsontwikkeling voor de agrarische grondmarkt (los grasland, los bouwland, tuinland en boomgaard) vertoont de laatste twee jaar een relatieve stabiliteit. De landelijk gemiddelde grondprijs schommelt rond het niveau van € 31.000,- per hectare.



4 Provinciale bewegingen ³⁾ in de grondprijzen

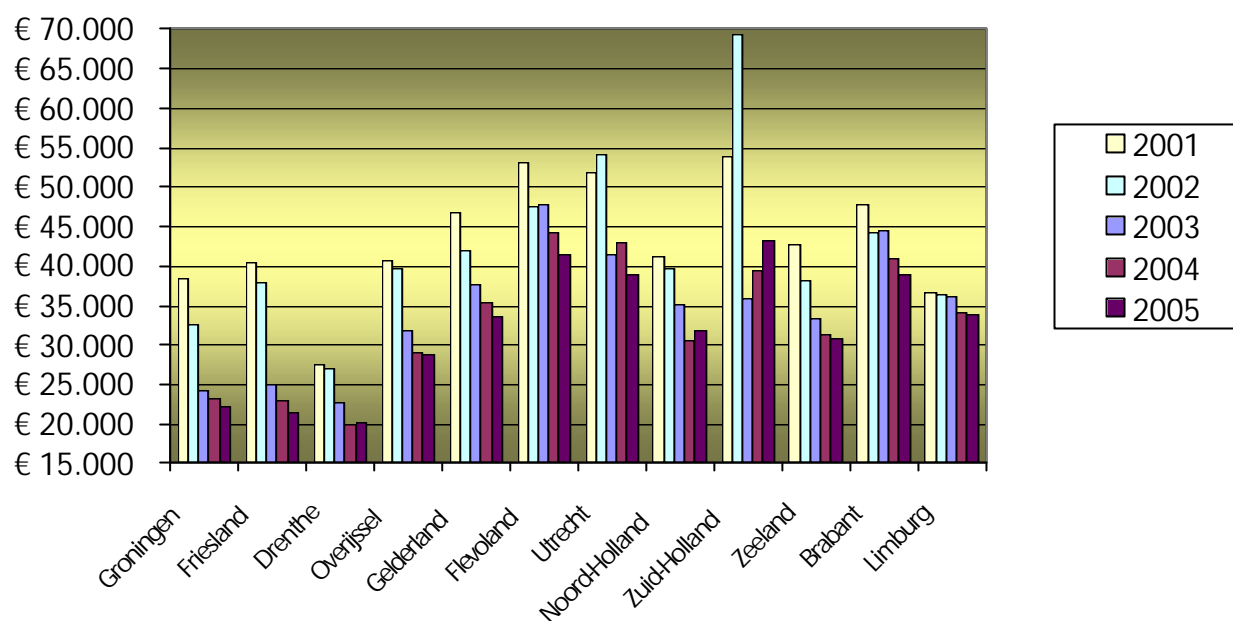
Een enkel grillig beeld daargelaten vertonen alle provincies een neerwaartse curve die ook landelijk is geconstateerd.

De provinciaal gemiddelde grondprijs in de drie noordelijke provincies is in 2005 nagenoeg identiek en de laagste van Nederland op een niveau rond € 21.000,-. In een groot deel van de rest van het land liggen de provinciaal gemiddelde grondprijzen tussen € 30.000,- en € 35.000,- per hectare. In slechts twee provincies komt de provinciaal gemiddelde grondprijs in 2005 boven de € 40.000,- per hectare, namelijk in Flevoland en Zuid-Holland.

Nadere analyse van de gegevens leert dat het ietwat grillige verloop van de provinciaal gemiddelde prijzen in vooral de provincie Zuid-Holland het gevolg is van enige bijzondere transacties die te maken hebben met gerichte aankopen in de stedelijke sfeer (vandaar dat vanaf nu die transacties ook separaat gevolgd worden) en met transacties binnen de sector glastuinbouw (waarin vanaf 2002 het aantal aan- en verkopen duidelijk is gedaald).

³⁾ Om statistisch betrouwbaar te zijn moeten de berekeningen van de gemiddelde grondprijzen per provincie worden gebaseerd op ten minste 15 betrouwbare transacties per provincie per half jaar.

Gemiddelde grondprijzen in de periode 2001 t/m 2005



In onderstaande tabel zijn de provinciale veranderingen in de grondprijs te volgen. Voor een vergelijk tussen en in de provincies in de tijd is gekozen voor een tabel met indices ⁴⁾. Ten behoeve van de provinciale budgettoerekening voor grondverwerving in het kader van het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) en voor de prijscompensatieverrekening met het Ministerie van Financiën zijn de voor 2005 daadwerkelijk gerealiseerde provinciale gemiddelde grondprijzen vermeld.

| | Geïndexeerde provinciale grondprijsontwikkeling (eerste helft 2005 = 100) | | | Absolute gemiddelde grondprijs ⁵⁾ | |
|------------------|---|-----------|------------|--|---------------|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 1 ^e helft 2005 | Totaal 2005 |
| Groningen | 110 | 108 | 104 | 21.225 | 22.092 |
| Friesland | 109 | 103 | 106 | 20.054 | 21.327 |
| Drenthe | 110 | 97 | 99 | 20.286 | 20.070 |
| Overijssel | 107 | 96 | 100 | 28.707 | 28.775 |
| Gelderland | 108 | 98 | 103 | 32.731 | 33.698 |
| Flevoland | 114 | 104 | 98 | 42.361 | 41.403 |
| Utrecht | 115 | 108 | 106 | 36.898 | 39.002 |
| Noord-Holland | 90 | 88 | 97 | 32.723 | 31.777 |
| Zuid-Holland | 84 | 84 | 101 | 42.936 | 43.316 |
| Zeeland | 93 | 92 | 96 | 31.970 | 30.682 |
| Brabant | 107 | 100 | 106 | 36.637 | 39.016 |
| Limburg | 96 | 96 | 98 | 34.541 | 33.794 |
| Nederland | 116 | 98 | 104 | 29.886 | 30.939 |

⁴⁾ Dat betekent dat daarmee de percentuele verandering in de provinciale grondprijs ten opzichte van in dit geval de eerste helft van 2005 (waarop de ILG afspraken zijn gebaseerd) in de tijd valt te volgen.

⁵⁾ In tegenstelling tot de rest van het document zijn ook de waarden over het eerste helft van 2005 gegeven omdat deze een functie hebben gehad bij de afspraken die rondom ILG zijn gemaakt.

Vooral in het noordoostelijke deel van Nederland (Groningen, Friesland, Drenthe en Overijssel) en Zeeland zijn de provinciaal gemiddelde grondprijzen lager. Deels kan de verklaring gezocht worden bij de regio-specifieke aspecten van de grondmarkt. In veel delen van deze provincies wordt de landbouw gedomineerd door de grondgebonden sectoren en daarbinnen is duidelijk de akkerbouw – met in het algemeen lagere transactie-prijzen – aanwezig. Daarnaast zijn het provincies waar wel een toeristisch-recreatieve druk op de grondmarkt heerst maar de stedelijke invloed duidelijk minder een rol speelt. Eveneens opvallend is de voortdurende rust op de grondmarkt in Limburg waar de prijs tegen de landelijke trend in, op het niveau van 2000 stabiliseert. De gegevens geven onvoldoende inzicht om deze beweging te kunnen verklaren.

5 Grondmarkt in onderdelen

De Grondprijzemonitor volgt ook prijsontwikkelingen in de zogenoemde ‘roze’ gebieden ofwel de ontwikkelingen binnen gebieden in de stedelijke invloedssfeer. De basis van de Grondprijzemonitor zijn de 66 zogenaamde landbouwgebieden van het CBS (een indeling vooral gebaseerd op bodemsoort en regionale agrarische structuur). Tien landbouwgebieden worden als ‘roze’ bestempeld ⁶⁾ en de overige als ‘groen’. De roze gebieden zijn gelegen rondom Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam en tussen Arnhem en Nijmegen (het Knooppunt Arnhem Nijmegen). Deze gebieden hebben weliswaar een ‘agrarische’ bestemming, maar de aanwezigheid van de stad is voelbaar op de grondmarkt.

Daarnaast worden de transacties met een rode achtergrond (daar waar een bestemmingsplanwijziging wordt verwacht of is gerealiseerd) gevolgd. Dat betekent dat een schouw van de jaarlijkse transacties wordt uitgevoerd. Op basis van kennis van de bestemming of van de nieuwe eigenaar worden die transacties uitgefilterd en krijgen een rood etiket

Prijsvergelijking gebieden binnen/buiten de stedelijke invloedssfeer (roze en groene gebieden).

| ROZE | 2003 | | 2004 | | 2005 | |
|---------------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|
| | Opp. (in ha.) | Prijs | Opp. (in ha.) | Prijs | Opp. (in ha.) | Prijs |
| Gelderland | 23 | € 56.788 | 14 | € 51.262 | 53 | € 52.867 |
| Utrecht | 45 | € 45.946 | 33 | € 53.526 | 101 | € 42.689 |
| Noord-Holland | 41 | € 48.612 | 92 | € 47.909 | 225 | € 58.975 |
| Zuid-Holland | 116 | € 55.771 | 119 | € 47.997 | 332 | € 64.460 |
| Nederland | 225 | € 52.602 | 258 | € 48.848 | 711 | € 58.767 |

| GROEN | 2003 | | 2004 | | 2005 | |
|---------------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|
| | Opp. (in ha.) | Prijs | Opp. (in ha.) | Prijs | Opp. (in ha.) | Prijs |
| Gelderland | 676 | € 24.269 | 1.347 | € 35.106 | 3.256 | € 33.386 |
| Utrecht | 341 | € 40.755 | 350 | € 41.410 | 812 | € 38.543 |
| Noord-Holland | 543 | € 34.065 | 1.014 | € 29.074 | 1.984 | € 28.693 |
| Zuid-Holland | 488 | € 30.987 | 415 | € 36.618 | 1.234 | € 37.627 |
| Nederland | 11.532 | € 33.870 | 12.214 | € 31.432 | 28.121 | € 30.235 |

⁶⁾ zie voor een overzicht supplement 2.

De roze gebieden bevinden zich in vier provincies (zie beschrijving hierboven). In de tweede tabel zijn – om te zoeken naar mogelijke verbanden - voor dezelfde vier provincies de transactiepreizen binnen de groene deelgebieden gegeven.

Echt onderzoeksgedreven conclusies trekken uit de gerealiseerde grondprijzen is niet eenvoudig. In ieder geval zijn de prijzen in de roze gebieden ongeveer een factor anderhalf hoger dan die in de groene gebieden. In de roze gebieden neemt de aantal hectares wat verhandeld wordt toe. De prijs is - als gezegd - hoger, maar lijkt, mede door het beperkte aantal transacties, vooral door toeval geregeerd.

Grondprijzen in het geval van stedelijke uitbreiding

In onderstaande tabel is per provincie aangegeven hoe de grondprijzen van transacties met een stedelijk doel (rood) zich ontwikkelen. Ook hier is het wat vroeg om conclusies te trekken. Statistisch gezien zullen de waarnemingen en cijfers nog enkele jaren verder in beeld gebracht moeten worden om betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

Over de afgelopen periode van drie jaar begint een beeld te ontstaan over de prijs en mobiliteit van deze categorie gronden. Voorzichtig kan gezegd worden dat het gemiddelde prijsniveau voor geheel Nederland rond de € 230.000,- per hectare schommelt.

Per provincie zijn er grote verschillen en kunnen er behoorlijke fluctuaties zijn in de transactiepreizen. Zo blijken de 'rode' grondprijzen in het Noorden behoorlijk lager te liggen en zijn de 'rode' grondprijzen in het centrale deel van Nederland juist weer hoger dan het landelijk gemiddelde.

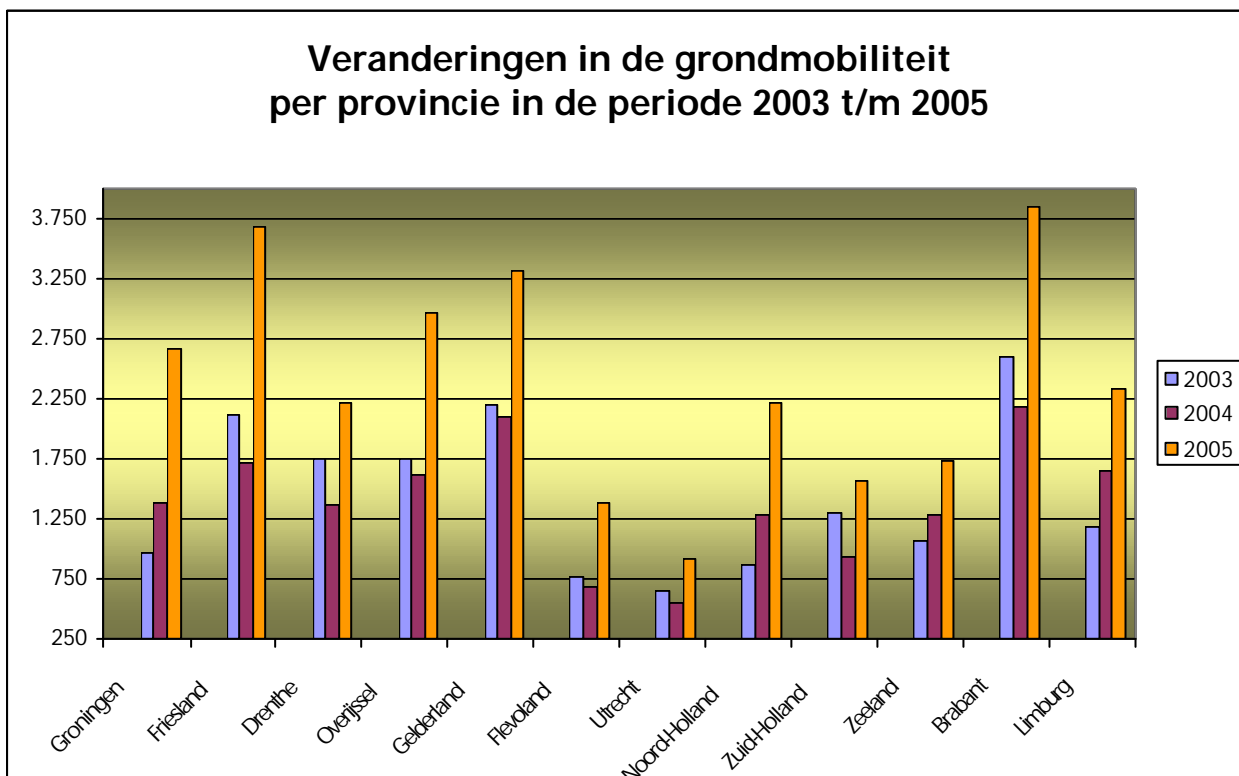
| ROOD | 2003 | | 2004 | | 2005 | |
|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | Opp. (in ha.) | Prijs | Opp. (in ha.) | Prijs | Opp. (in ha.) | Prijs |
| Groningen | 6 | € 140.256 | 35 | € 152.210 | 36 | € 105.301 |
| Friesland | 57 | € 148.662 | 95 | € 103.157 | 81 | € 136.469 |
| Drenthe | 193 | € 96.756 | 96 | € 111.446 | 140 | € 118.943 |
| Overijssel | 193 | € 183.575 | 196 | € 168.179 | 314 | € 168.907 |
| Gelderland | 362 | € 198.351 | 344 | € 235.031 | 252 | € 272.353 |
| Flevoland | 522 | € 229.588 | 293 | € 186.672 | 41 | € 192.753 |
| Utrecht | 236 | € 253.525 | 209 | € 264.208 | 77 | € 217.820 |
| Noord-Holland | 291 | € 203.163 | 468 | € 295.415 | 226 | € 248.619 |
| Zuid-Holland | 153 | € 288.695 | 204 | € 343.886 | 388 | € 327.303 |
| Zeeland | 1 | € 66.386 | 88 | € 180.022 | 64 | € 217.094 |
| Brabant | 215 | € 192.506 | 336 | € 230.967 | 286 | € 260.312 |
| Limburg | 87 | € 248.974 | 63 | € 237.769 | 84 | € 228.063 |
| Nederland | 2.316 | € 207.815 | 2.427 | € 233.389 | 1.991 | € 235.525 |

6 Grondmobiliteit per provincie

Naast de grondprijzen geeft ook de grondmobiliteit (hoeveelheid grond die in een bepaalde periode van eigenaar is gewisseld) een beeld van de grondmarkt.

Interessant is om de relatieve mobiliteit in ogenschouw te nemen. Absolute waarden zeggen niet alles omdat ò de provincies nogal verschillen qua grootte ò daarbinnen het areaal cultuurgrond ook. Landsbreed valt de stijging van de mobiliteit op, maar door in te zoomen op de relatieve waarde komen de provincies Groningen, Noord-Holland en Limburg naar voren. Het afgelopen jaar is de relatieve grondmobiliteit in deze drie regio's meer dan gemiddeld aangetrokken.

| | Provinciale grondmobiliteit (in hectare) | | | | | |
|---------------|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 2003 | | 2004 | | 2005 | |
| | absoluut | relatief | absoluut | relatief | absoluut | relatief |
| Groningen | 973 | 0,6 | 1.381 | 0,8 | 2.660 | 1,6 |
| Friesland | 2.115 | 0,9 | 1.719 | 0,7 | 3.676 | 1,5 |
| Drenthe | 1.757 | 1,1 | 1.364 | 0,9 | 2.225 | 1,4 |
| Overijssel | 1.760 | 0,8 | 1.610 | 0,7 | 2.969 | 1,4 |
| Gelderland | 2.196 | 0,9 | 2.102 | 0,8 | 3.309 | 1,4 |
| Flevoland | 764 | 0,8 | 682 | 0,7 | 1.378 | 1,5 |
| Utrecht | 660 | 0,9 | 550 | 0,8 | 913 | 1,3 |
| Noord-Holland | 864 | 0,6 | 1.279 | 0,9 | 2.209 | 1,6 |
| Zuid-Holland | 1.298 | 0,9 | 936 | 0,7 | 1.566 | 1,1 |
| Zeeland | 1.067 | 0,9 | 1.288 | 1,1 | 1.735 | 1,4 |
| Brabant | 2.594 | 1,0 | 2.190 | 0,8 | 3.851 | 1,5 |
| Limburg | 1.185 | 1,1 | 1.649 | 1,6 | 2.341 | 2,3 |
| Nederland | 17.234 | 0,9 | 17.168 | 0,9 | 28.832 | 1,5 |

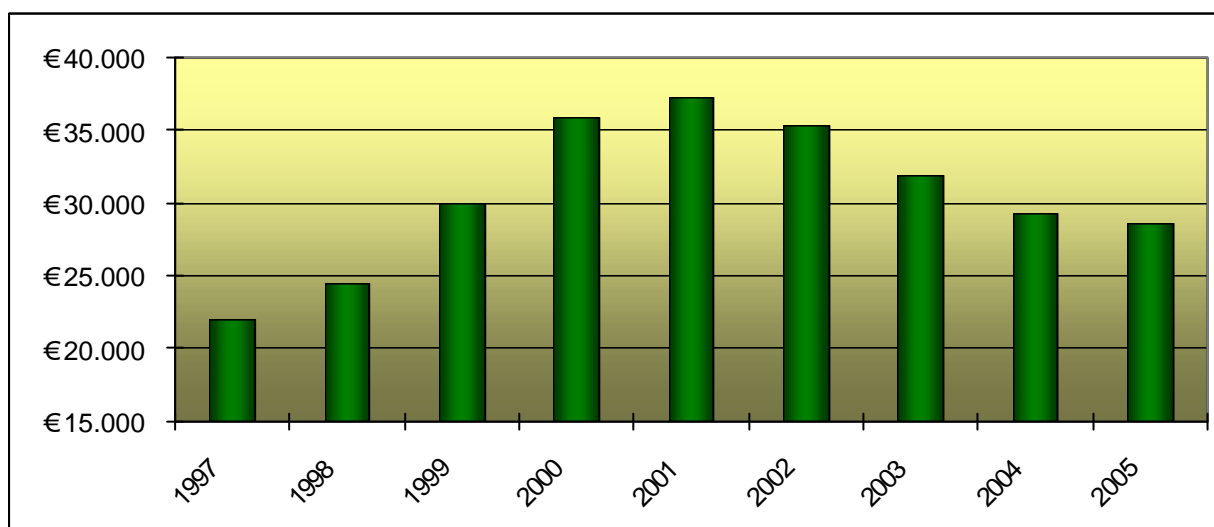


Supplement 1. Kadastrale gegevens grondprijzen en mobiliteit vanaf 1997

In de grondprijzmonitoren is tot nu toe een historische reeks opgebouwd waarvan het jammer zou zijn dat deze niet meer zouden worden onderhouden. Daarbij gaat het om de kadastrale gegevens (dus zonder de prestaties van BBL) van grondprijzen en mobiliteit van grasland en bouwland (dus met uitsluiting van tuinland en boomgaard), waarbij alleen agrarische verkrijgers worden meegenomen (dit is conform de 'oude' Tweede Kamer rapportage).

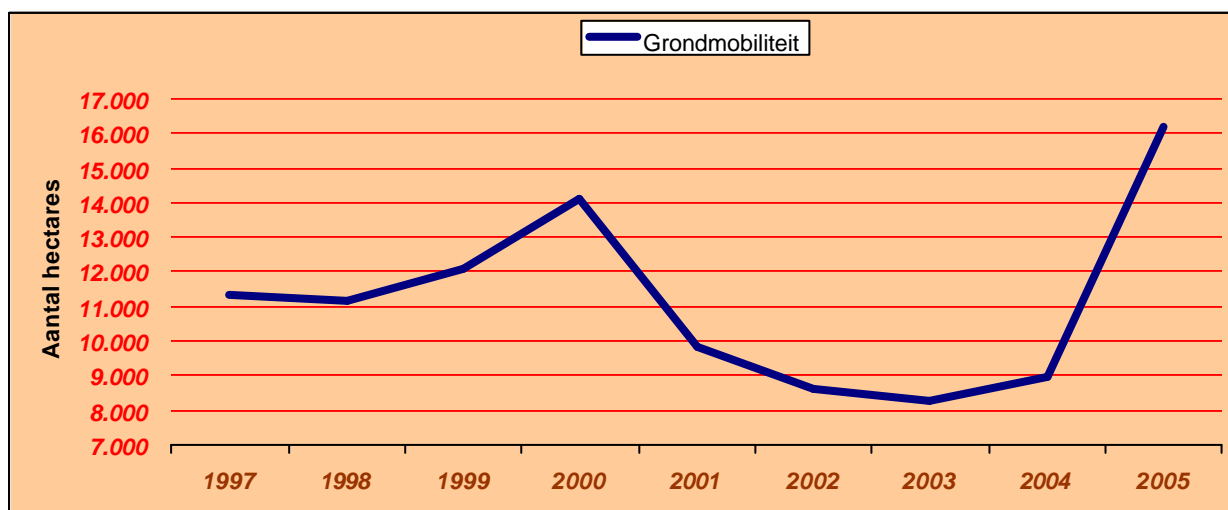
Grondprijsontwikkeling

Uit de grafiek is af te lezen dat vanaf 1997 tot en met 2000 de grondprijzen voor grasland en bouwland zijn gestegen. In 2001 hebben de prijzen het hoogste niveau van ruim € 37.000,- per hectare bereikt. Vanaf 2002 is de grondprijs geleidelijk gaan dalen tot onder het niveau van € 30.000,-.



Grondmobiliteit

De curve laat twee draaimomenten in de tijd zien. In 2000 werd de stijgende trend omgebogen. Tot het jaar 2003 is een scherpe daling in het aantal hectares betrokken bij een transactie waarneembaar. Vanaf dat moment is de grond mobiliteit in een stroomversnelling terechtgekomen en binnen twee jaar bijna verdubbeld. Die stijging is redelijke evenwichtig over het land verdeeld.



Supplement 2. Onderscheid groen en roze binnen de landbouwgebieden in Gelderland, Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland.

| | landbouwgebiedsnaam | |
|---------------|--------------------------------------|-------|
| | | |
| Gelderland | Oostelijke Veluwe | groen |
| | IJsselstreek | groen |
| | Zuidelijk Gelderland | groen |
| | Oostelijke Betuwe en Nijmegen | roze |
| | Veluwezoom en Betuwe | groen |
| | Bommelerwaard | groen |
| | Westelijke Veluwe | groen |
| | Achterhoek | |
| | | |
| Utrecht | Kromme Rijnstreek en Heuvelrug | groen |
| | Westelijk Weidegebied Utrecht | groen |
| | Centraal Tuinbouwgebied Utrecht | roze |
| | Eemland | groen |
| | Zandgebied Utrecht | groen |
| | | |
| Noord-Holland | Wieringen en Wieringermeer | groen |
| | Haarlemmermeer | roze |
| | Amstelland en Aalsmeer | roze |
| | Texel en Land van Zijpe | groen |
| | West-Friesland en Omgeving | groen |
| | Waterland en NH Droogmakerijen | groen |
| | 'T Gein en Gooiland | roze |
| | Kennemerland | roze |
| | | |
| Zuid-Holland | Voorne-Putten en Hoekse Waard | groen |
| | Rotterdam en Omgeving | roze |
| | Goeree Overflakkee | groen |
| | Westelijk Rijnland | roze |
| | Boskoop en Rijnveld | roze |
| | Krimpenerwaard en Oostelijk Rijnland | groen |
| | Alblasserwaard en Vijfherenland | groen |
| | Bollenstreek | groen |
| | Westland en ZH Droogmakerijen | roze |

Supplement 3. Onderscheid groene en roze transacties voor geheel 2005 naar registraties binnen BBL en binnen Kadaster.

BBL

| | ha groen | ha roze | ha totaal | grondprijs groen | grondprijs roze | grondprijs totaal |
|----|----------|---------|--------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| GR | 239 | | 239 | 19.485 | | 19.485 |
| FR | 272 | | 272 | 18.881 | | 18.881 |
| DR | 380 | | 380 | 20.038 | | 20.038 |
| OV | 378 | | 378 | 25.399 | | 25.399 |
| GE | 682 | 7 | 689 | 28.802 | 50.486 | 29.022 |
| FL | 11 | | 11 | 37.000 | | 37.000 |
| UT | 141 | 32 | 173 | 37.672 | 30.864 | 36.413 |
| NH | 148 | 101 | 249 | 26.319 | 63.646 | 41.460 |
| ZH | 328 | 156 | 484 | 40.645 | 74.805 | 51.655 |
| ZE | 379 | | 379 | 29.002 | | 29.002 |
| BR | 445 | | 445 | 35.117 | | 35.117 |
| LI | 392 | | 392 | 30.794 | | 30.794 |
| NL | 3.795 | 296 | 4.091 | 28.534 | 65.672 | 31.221 |

Kadaster

| | | | | | | |
|----|--------|-----|---------------|--------|--------|---------------|
| GR | 2.421 | | 2.421 | 22.349 | | 22.349 |
| FR | 3.404 | | 3.404 | 21.522 | | 21.522 |
| DR | 1.845 | | 1.845 | 20.076 | | 20.076 |
| OV | 2.591 | | 2.591 | 29.267 | | 29.267 |
| GE | 2.574 | 46 | 2.620 | 34.600 | 53.229 | 34.927 |
| FL | 1.367 | | 1.367 | 41.438 | | 41.438 |
| UT | 671 | 69 | 740 | 38.726 | 48.173 | 39.607 |
| NH | 1.836 | 124 | 1.960 | 28.884 | 55.171 | 30.547 |
| ZH | 906 | 176 | 1.082 | 36.535 | 55.290 | 39.586 |
| ZE | 1.356 | | 1.356 | 31.152 | | 31.152 |
| BR | 3.406 | | 3.406 | 39.525 | | 39.525 |
| LI | 1.949 | | 1.949 | 34.397 | | 34.397 |
| NL | 24.326 | 415 | 24.741 | 30.501 | 53.843 | 30.892 |