

# GRONDPRIJSMONITOR 2009

RECENTE ONTWIKKELINGEN IN DE AGRARISCHE GRONDMARKT

Dienst Landelijk Gebied

april 2010

## **Inhoud**

1. Inleiding
2. Samenvatting
3. Leeswijzer
4. Uitgangspunten
5. Grondprijzen: het landelijke beeld
6. Regionale grondprijzen
7. Grondmarkt onder stedelijke invloed
8. Mobiliteit in de grondmarkt
9. Realisatie BBL ten opzichte van de totale markt

## **Bijlagen**

1. Gebiedsindeling naar groepen van landbouwgebieden
2. Kaart van de gebiedsindeling
3. Lange termijn trends in de kadastrale grondprijs en grondmobiliteit

## **1 Inleiding**

Dienst Landelijk Gebied (DLG) brengt jaarlijks, in de grondprijsmonitor, de ontwikkelingen in de prijs en de mobiliteit van de agrarische grondmarkt in Nederland in beeld. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit biedt vervolgens de rapportage aan de Tweede Kamer aan.

## **2 Samenvatting**

De stijgende trend in de grondprijzen in de periode 2005 tot en met 2008 zet in 2009 door. Ten opzichte van 2005 is de landelijk gemiddelde grondprijs in 2009 met 49% gestegen. De prijsstijging doet zich in vrijwel alle onderscheiden regio's voor. Landelijk gezien is de relatieve grondmobiliteit (percentage verhandelde grond van het gehele areaal cultuurgrond) in 2009 ongeveer gelijk aan de twee voorliggende jaren. De relatieve mobiliteit schommelt landelijk tussen 1,3 en 1,4%. In absolute zin (aantal hectares betrokken bij transacties) is de mobiliteit ten opzichte van 2008 met een kleine 10% afgenomen.

Het marktaandeel van Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) is op landelijk niveau ten opzichte van 2008 gestegen van 15% naar 26%. In de onderscheiden regio's varieert het marktaandeel van BBL op de agrarische grondmarkt van 2% (Noord Noord-Holland) tot 77% (Veehouderijgebied Utrecht). In gebieden, die gedomineerd worden door stedelijke ontwikkelingen, zoals 'Westelijk Holland' in Zuid-Holland, het 'Noord-Hollandse Gooi en Weidegebied', waar de grondprijzen hoger dan € 70.000/ha zijn, heeft BBL een marktaandeel van respectievelijk 59% en 41%. Dit hoge percentage hangt samen met de forse beleidsopgaven in deze gebieden voor Recreatie om de Stad en de Ecologische Hoofdstructuur. Ondanks de druk op de grondmarkt heeft BBL hier – binnen de afspraken om marktconform te werken – relatief veel hectares kunnen kopen.

## **3 Leeswijzer**

In de grondprijsmonitor wordt de ontwikkeling in de grondprijs op drie niveaus gepresenteerd. Een schets van het landelijke gemiddelde beeld van de grondprijsontwikkeling (paragraaf 5), een specificatie van de grondprijsontwikkeling naar regio's (paragraaf 6) en tenslotte een verbijzondering naar de grondprijzen onder stedelijke invloed (paragraaf 7).

Paragraaf 8 behandelt de mobiliteit in de grondmarkt. In paragraaf 9 is de realisatie van BBL ten opzichte van de totale markt in beeld gebracht.

## **4 Uitgangspunten**

### **Gebiedsindeling**

Vooruitlopend op de introductie in 2007 van het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG), rapporteerde DLG in de grondprijsmonitoren van 2005 en van 2006, volgens een provinciale indeling. In 2007 is besloten de grondprijsmonitor te baseren op een combinatie van de indeling in landbouwgebieden van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de provinciale indeling. Gebleken is dat de provinciale gemiddelde grondprijzen en -mobiliteitscijfers een vertekend beeld opleveren. Dat is vooral het gevolg van het feit dat binnen provincies regio's met verschillende grondmarkten voorkomen. De CBS landbouwgebieden zijn op basis van vergelijkbaarheid van grondprijzen en overeenkomst in de landbouwstructuur, geclusterd in twintig groepen (zie bijlagen 1 en 2).

De 'rode' transacties blijven onderdeel van de grondprijmonitor. Het gaat niet om topografisch onderscheidbare gebieden, maar om transacties die een 'rode' achtergrond hebben. Als gevolg van gerealiseerde of in procedure zijnde bestemmingsplanwijzigingen (van agrarische bestemming naar een bestemming voor stadsuitbreiding) worden er prijzen betaald die hoger zijn dan de agrarische prijzen (zie tabel 1).

#### **Aard van het bronmateriaal**

De gegevens in deze grondprijmonitor zijn afkomstig van Kadaster en BBL. Bij alle berekeningen, zowel van Kadaster als van BBL, zijn uitsluitend transacties met pachtvrije gronden betrokken, waarbij de verkrijgers zowel agrariërs als niet-agrariërs kunnen zijn.

Voor de grondprijmonitor worden voor, zowel de BBL-data als voor de Kadasterdata, dezelfde selecties toegepast. De selectie betreft grasland, bouwland, tuinland (geen glastuinbouw) en boomgaard. Transacties van bijvoorbeeld natuur, glastuinbouw of bollenteelt worden uitgesloten, vanwege de "atypische" prijsvorming.

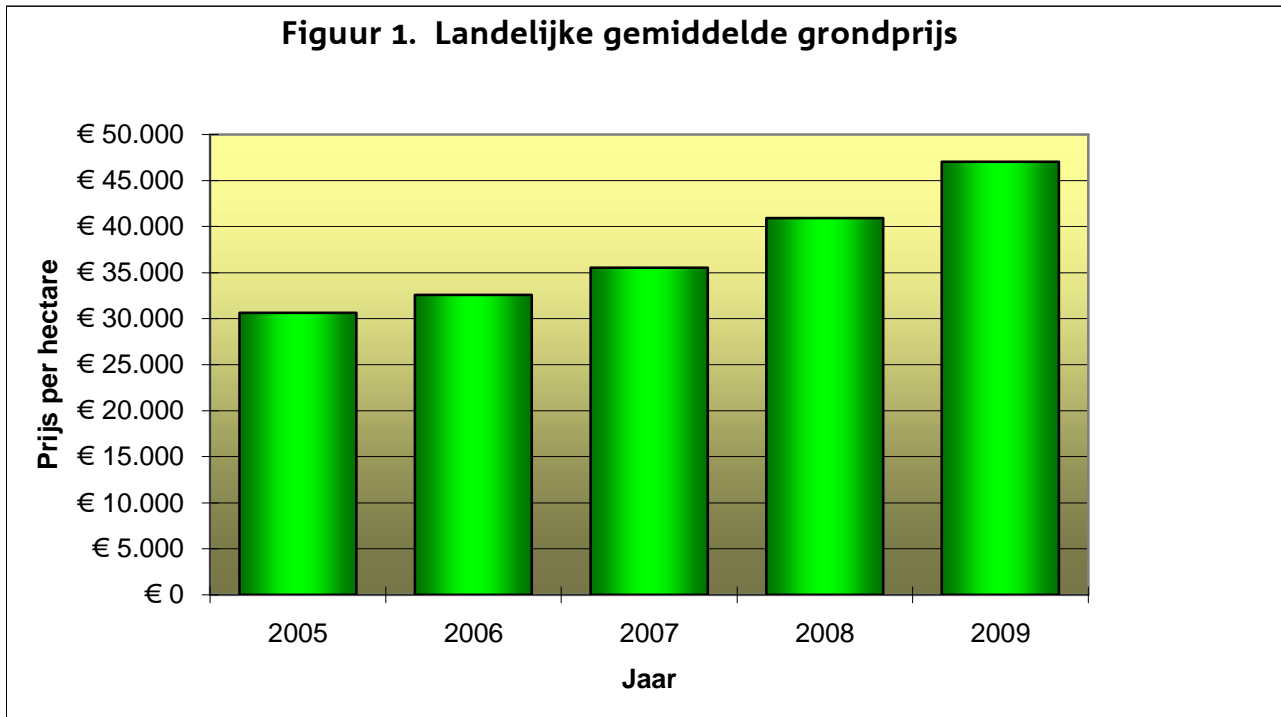
De gegevens hebben betrekking op de verkoop van landbouwgrond. Transacties waarbij sprake is van bijkomende zaken als (melk)quotum, gebouwen, schadevergoedingen of toeslagen worden bij de selectie van brondata, buiten beschouwing gelaten. Familietransacties en transacties van gehele bedrijven (incl. gebouwen) zijn eveneens buiten beschouwing gelaten. Bij dit soort transacties hebben andere mechanismen invloed op de prijs. De grondprijmonitor gaat dus over de 'kale' grondprijzen.

## **5 Grondprijzen: het landelijke beeld**

De ontwikkeling van de landelijke gemiddelde grondprijs in de periode 2005 tot en met 2009 laat een doorgaande stijgende trend zien. In 2009 bedraagt de gemiddelde grondprijs € 47.051,- per hectare. Een stijging ten opzichte van 2008 met 16%. In het jaar 2005 was de landelijk gemiddelde grondprijs nog € 31.789,- per hectare; dat betekent een verhoging van de prijs met 49% in vijf jaren.

Vanaf 2008 is de economische situatie van Nederland ingrijpend veranderd door de kredietcrisis. De gevolgen voor de stedelijke vastgoedmarkt zijn zichtbaar. Uit de resultaten van de grondprijmonitor blijkt dat de agrarische grondprijzen in 2009 niet onder invloed van de recessie zijn gedaald. Daar zijn drie verklaringen voor. Ten eerste heeft de agrarische sector goede jaren achter de rug en dat vertaalt zich in een behoefte naar schaalvergroting. Ten tweede kent de grondgebonden landbouw een andere financieringscultuur. Het gaat om relatief kleine ondernemingen met daaraan gerelateerd, een hoog eigen vermogen belegd in grond en gebouwen. Door de zekerheid van dat onderpand zijn banken bereid om krediet te verstrekken. Ten derde is een deel van de grondmarkt redelijk onafhankelijk van de conjunctuur. De publieke partijen worden niet alleen op financiële prestaties afgerekend, maar hebben opdrachten om beleidsdoelen uit te voeren, die vaak vertaald worden in verwervingstaakstellingen. Daar waar een deel van de private markt in een crisis minder actief kan opereren, zal een deel van de publieke markt dat wel doen.

**Figuur 1. Landelijke gemiddelde grondprijs**



## **6 Regionale grondprijzen**

Ten opzichte van 2008 zijn de grondprijzen in alle gebieden gestegen. In drie gebieden (het Veehouderijgebied van Utrecht, het Noord-Hollands Gooi- en Weidegebied en Westelijk Holland in de provincie Zuid-Holland) was in 2008 sprake van een afwijkend patroon. Daar daalden de grondprijzen ten opzichte van 2007 en 2006, wat nergens anders het geval was. In 2009 vindt dat niet meer plaats.

In 2009 wordt in het Gooi en Weidegebied van Noord-Holland de hoogste prijs voor landbouwgrond betaald; meer dan € 75.000,- per hectare. Dat gebied kent in één jaar een stijging van de gemiddelde grondprijs met meer dan 50%. Ook Westelijk Holland en de Overige IJsselmeerpolders behoren tot de koplopers met grondprijzen boven de € 70.000,-. Het Rivierengebied in Gelderland, Salland/Twente en de provincie Brabant zijn voorbeelden van gebieden in de middenmoot met grondprijzen tussen € 45.000,- en € 65.000,- per hectare. Een groep, vooral noordelijke gebieden, met grondprijzen tussen € 30.000,- en € 45.000,- per hectare sluit de rij.

### **Noordelijke regio's met lagere grondprijzen**

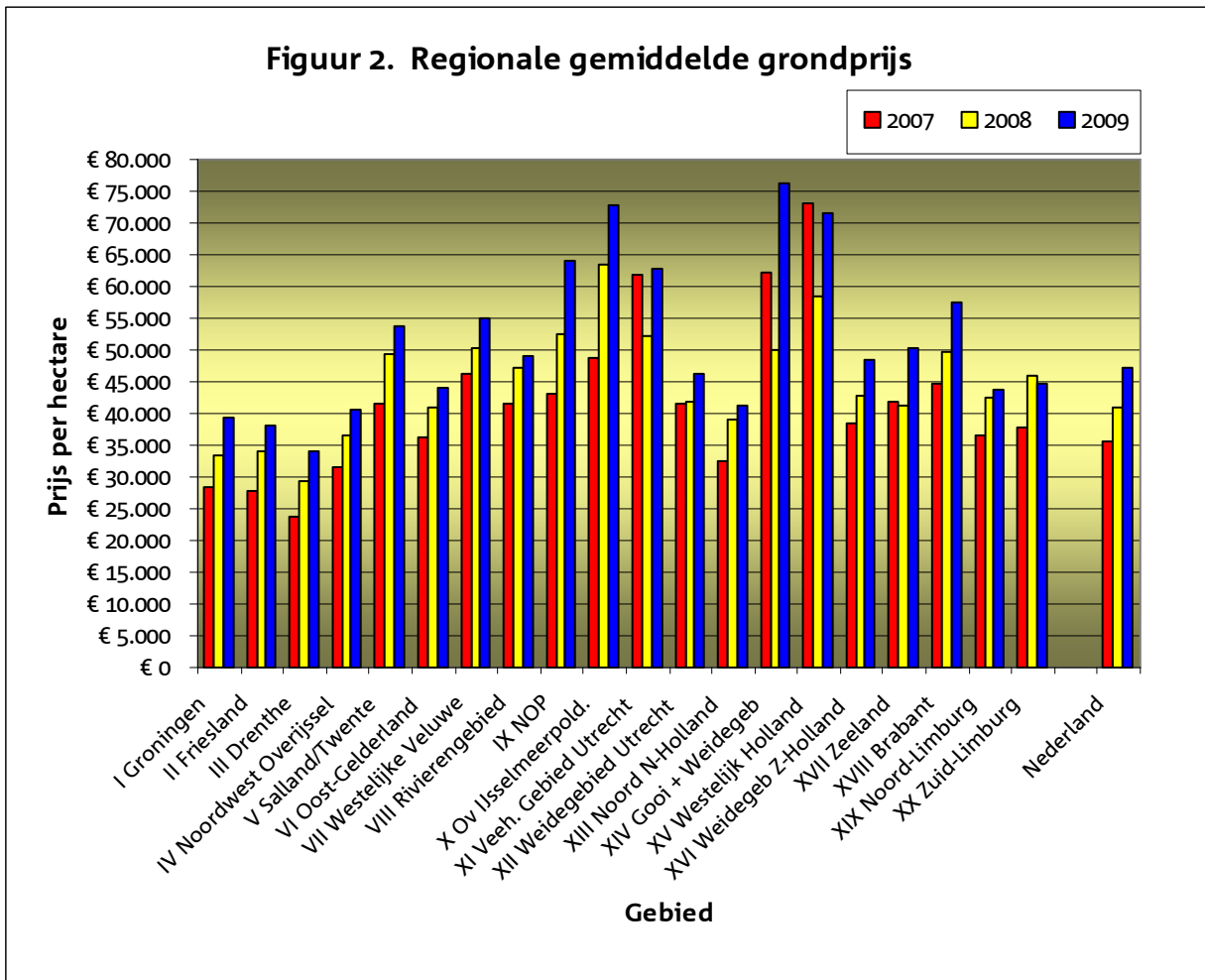
In het noordelijke deel van Nederland (Groningen, Friesland, Drenthe en de noordelijke delen van Overijssel en Noord-Holland) en in Zeeland zijn de gemiddelde grondprijzen relatief laag (€ 30.000,- tot € 45.000,- per hectare). De gebieden volgen de landelijke trend van prijsstijging van de afgelopen twee opeenvolgende jaren. In deze gebieden domineert de grondgebonden landbouw (akkerbouw en veeteelt) het grondgebruik.

### **Regio's met hogere gemiddelde grondprijzen**

Een groot deel van Midden- en Zuid-Nederland heeft grondprijzen van € 50.000,- tot € 80.000,- per hectare. Er is sprake van meerdere typen grondgebruik; grondgebonden én intensieve land- en tuinbouw, recreatie, toerisme en water en natuur.

In de Overige IJsselmeerpolders, Gooi en Weidegebied Noord-Holland en Westelijk Holland is sprake van gemiddelde grondprijzen van boven de € 70.000,- per hectare.

**Figuur 2. Regionale gemiddelde grondprijs**



## 7 Grondmarkt onder stedelijke invloed

De gemiddelde grondprijs van de 'rode' transacties stijgt in 2009, ten opzichte van 2008 naar bijna € 380.000,- per hectare. Zowel de verschillen tussen de gebieden als de verschillen tussen de jaren in tabel 1 onderstrepen, dat de ontwikkelingen in dit segment van de markt niet alleen door algemene conjuncturele omstandigheden worden bepaald, maar ook bijzondere situaties van individuele transacties de uitkomsten beïnvloeden.

De grondprijsmonitor van vorig jaar meldde nog als opvallend feit dat de stijging van 4% in 2008 van de rode grondprijs ten opzichte van de 2007, lager was dan de stijging van 15% die zich in de agrarische markt voordeed. Voor 2009 ligt dat beeld anders. Daar waar de agrarische markt met 16% stijgt, is de marktprijs onder stedelijke invloed verder verhoogd en stijgt de landelijke gemiddelde grondprijs ten opzichte van 2008 met 32%.

Het aantal hectares dat in de 'rode' markt wordt verworven neemt in 2009 af ten opzichte van 2007 en 2008. Het aantal transacties varieert enigszins in de tijd.

Tabel 1. Gerealiseerde grondprijzen van rode transacties (wijziging in Bestemmingsplan)

| Rood                    | 2007               |                   |                | 2008               |                   |                | 2009               |                   |                |
|-------------------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|----------------|
|                         | Aantal transacties | Oppervlakte (ha.) | Prijs (€/ha.)  | Aantal transacties | Oppervlakte (ha.) | Prijs (€/ha.)  | Aantal transacties | Oppervlakte (ha.) | Prijs (€/ha.)  |
| I Groningen             | 45                 | 288               | 202.102        | 30                 | 90                | 92.847         | 27                 | 126               | 521.740        |
| II Friesland            | 30                 | 171               | 159.603        | 30                 | 107               | 185.924        | 14                 | 18                | 164.665        |
| III Drenthe             | 42                 | 179               | 181.400        | 59                 | 160               | 169.105        | 38                 | 46                | 187.290        |
| IV Noordwest Overijssel | 39                 | 202               | 220.824        | 69                 | 200               | 157.051        | 40                 | 133               | 182.393        |
| V Salland/Twente        | 72                 | 166               | 222.734        | 66                 | 121               | 265.134        | 52                 | 136               | 225.015        |
| VI Oost-Gelderland      | 70                 | 178               | 285.225        | 16                 | 23                | 409.560        | 30                 | 59                | 281.359        |
| VII Westelijke Veluwe   | 37                 | 82                | 377.826        | 94                 | 168               | 361.221        | 64                 | 93                | 443.168        |
| VIII Rivierengebied     | 49                 | 100               | 285.269        | 31                 | 97                | 240.677        | 26                 | 107               | 348.868        |
| IX NOP                  | 11                 | 46                | 243282         | 18                 | 24                | 146.255        | *                  | *                 | *              |
| X Ov IJsselmeerpold.    | 15                 | 106               | 579.151        | 7                  | 74                | 321.587        | *                  | *                 | *              |
| XI Veeh. Gebied Utrecht | 21                 | 123               | 259.105        | 24                 | 163               | 227.766        | 13                 | 27                | 528.934        |
| XII Weidegebied Utrecht | 14                 | 27                | 462.257        | 17                 | 37                | 338.706        | 11                 | 9                 | 308.055        |
| XIII Noord N-Holland    | 48                 | 310               | 200.743        | 82                 | 461               | 231.038        | 71                 | 217               | 372.552        |
| XIV Gooi + Weidegeb     | 38                 | 111               | 514.837        | 22                 | 130               | 529.828        | 17                 | 45                | 462.309        |
| XV Westelijk Holland    | 39                 | 100               | 428.922        | 36                 | 131               | 607.162        | 30                 | 120               | 454.475        |
| XVI Weidegeb Z-Holland  | 60                 | 264               | 291.148        | 66                 | 350               | 385.642        | 59                 | 189               | 277.730        |
| XVII Zeeland            | 21                 | 31                | 239.977        | 17                 | 84                | 194.736        | 36                 | 71                | 225.933        |
| XVIII Brabant           | 166                | 436               | 318.057        | 219                | 610               | 349.848        | 186                | 444               | 490.431        |
| XIX Noord-Limburg       | 43                 | 85                | 390.954        | 77                 | 181               | 168.007        | 69                 | 112               | 451.050        |
| XX Zuid-Limburg         | 7                  | 7                 | 313.235        | 11                 | 7                 | 381.905        | *                  | *                 | *              |
| <b>Nederland</b>        | <b>867</b>         | <b>3.011</b>      | <b>281.272</b> | <b>991</b>         | <b>3.217</b>      | <b>292.792</b> | <b>783</b>         | <b>1.953</b>      | <b>377.728</b> |

\*) vanwege privacyoverwegingen worden waarden bij minder dan 5 transacties per gebied niet opgenomen

## 8 Mobiliteit in de grondmarkt

In tabel 2 en figuur 3 worden voor de grondmobiliteit, de absolute waarden (aantal hectares en aantal transacties) en de relatieve waarden (percentage van het aantal verhandelde hectares t.o.v. het areaal aanwezige hectares cultuurgrond) gepresenteerd.

Een goede graadmeter is de relatieve mobiliteit (figuur 4): de hoeveelheid grond die van eigenaar is gewisseld ten opzichte van het totale areaal cultuurgrond. Absolute waarden zeggen wat minder, omdat de gebieden qua oppervlakte cultuurgrond verschillen.

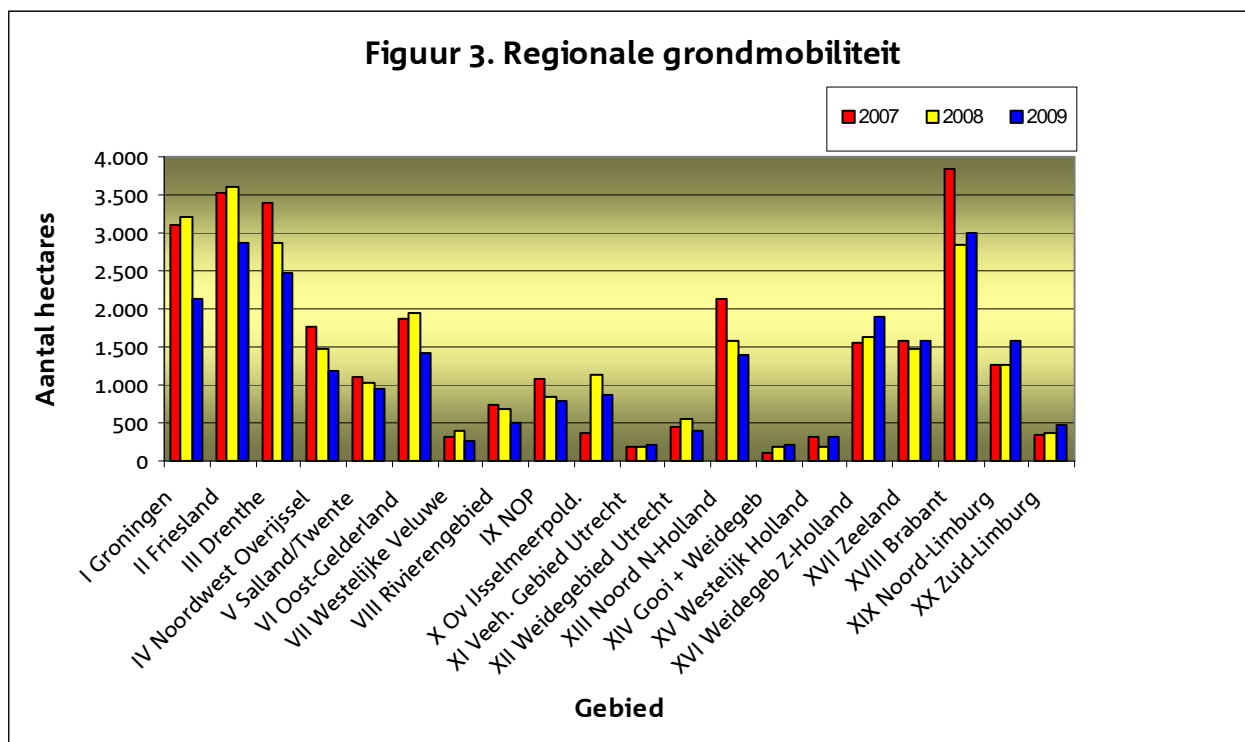
De grondmobiliteit is landelijk, in absolute zin, voor het tweede jaar gedaald. In de gebieden met lagere grondprijzen is sprake van een relatief hoge grondmobiliteit (zie figuur 3). Er zijn ook gebieden waar de mobiliteit al enige jaren laag is. De indruk bestaat dat de grondmarkt daar stagneert. Duidelijke voorbeelden zijn het Veehouderijgebied van Utrecht, Gooi en Weidegebied van Noord-Holland en Westelijk Holland in Zuid-Holland. Een aanname is dat door de hoge grondprijzen in 2007 en 2008, de agrarische sector hier moeilijk marktpartij kan zijn. Het zijn regio's met sterke stedelijke invloed en dus met grondclaims vanuit niet-agrarische herkomst, die hoge grondprijzen genereren.

In de minder verstedelijkte gebieden treedt gemiddeld een wat hogere grondmobiliteit op. De Noordoostpolder heeft voor het tweede jaar een opvallende hoge dynamiek op de grondmarkt. Daarnaast heeft Noord-Limburg in 2009 een mobiliteit, die boven de 2% van het areaal cultuurgrond ligt.

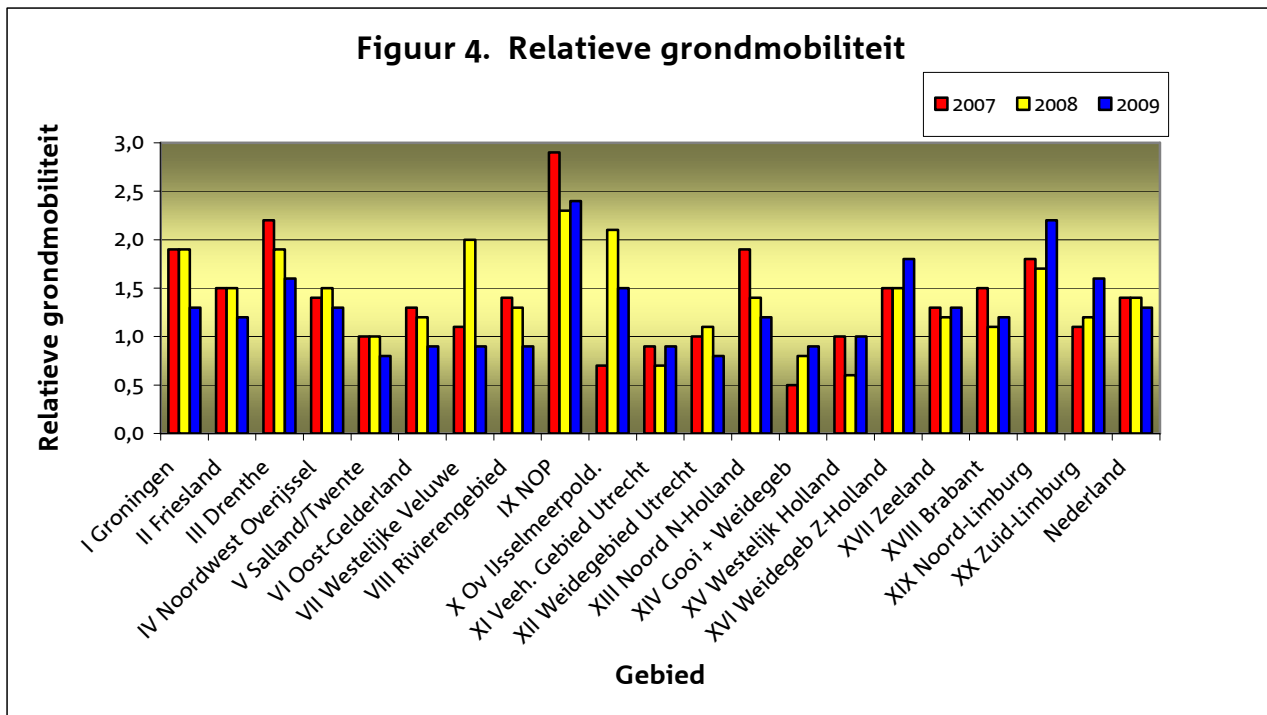
Tabel 2. Regionale grondmobiliteit (in hectare en in percentage van totale areaal cultuurgrond)

|                         | 2007          |            | 2008          |            | 2009          |            | Areaal cultuurgrond in 2009<br>(in ha) |
|-------------------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|--|
|                         | absoluut      | relatief   | absoluut      | relatief   | absoluut      | relatief   |  |
| I Groningen             | 3.113         | 1,9        | 3.210         | 1,9        | 2.121         | 1,3        | 163.396                                |
| II Friesland            | 3.514         | 1,5        | 3.605         | 1,5        | 2.858         | 1,2        | 237.278                                |
| III Drenthe             | 3.401         | 2,2        | 2.859         | 1,9        | 2.469         | 1,6        | 152.471                                |
| IV Noordwest Overijssel | 1.770         | 1,4        | 1.485         | 1,5        | 1.191         | 1,3        | 94.022                                 |
| V Salland/Twente        | 1.109         | 1,0        | 1.020         | 1,0        | 935           | 0,8        | 113.513                                |
| VI Oost-Gelderland      | 1.876         | 1,3        | 1.943         | 1,2        | 1.414         | 0,9        | 158.153                                |
| VII Westelijke Veluwe   | 311           | 1,1        | 402           | 2,0        | 269           | 0,9        | 30.952                                 |
| VIII Rivierengebied     | 747           | 1,4        | 694           | 1,3        | 494           | 0,9        | 53.421                                 |
| IX NOP                  | 1.077         | 2,9        | 847           | 2,3        | 784           | 2,4        | 32.862                                 |
| X Ov IJsselmeerpold.    | 376           | 0,7        | 1.120         | 2,1        | 867           | 1,5        | 56.850                                 |
| XI Veeh. Gebied Utrecht | 193           | 0,9        | 173           | 0,7        | 213           | 0,9        | 24.144                                 |
| XII Weidegebied Utrecht | 460           | 1,0        | 542           | 1,1        | 388           | 0,8        | 45.764                                 |
| XIII Noord N-Holland    | 2.122         | 1,9        | 1.570         | 1,4        | 1.391         | 1,2        | 112.475                                |
| XIV Gooi + Weidegeb     | 100           | 0,5        | 189           | 0,8        | 211           | 0,9        | 23.344                                 |
| XV Westelijk Holland    | 304           | 1,0        | 177           | 0,6        | 326           | 1,0        | 31.217                                 |
| XVI Weidegeb Z-Holland  | 1.552         | 1,5        | 1.641         | 1,5        | 1.904         | 1,8        | 108.671                                |
| XVII Zeeland            | 1.592         | 1,3        | 1.468         | 1,2        | 1.580         | 1,3        | 120.800                                |
| XVIII Brabant           | 3.829         | 1,5        | 2.851         | 1,1        | 3.009         | 1,2        | 256.774                                |
| XIX Noord-Limburg       | 1.254         | 1,8        | 1.271         | 1,7        | 1.586         | 2,2        | 72.381                                 |
| XX Zuid-Limburg         | 331           | 1,1        | 379           | 1,2        | 465           | 1,6        | 29.215                                 |
| <b>Nederland</b>        | <b>29.030</b> | <b>1,4</b> | <b>27.445</b> | <b>1,4</b> | <b>24.475</b> | <b>1,3</b> | <b>1.917.480</b>                       |

Figuur 3. Regionale grondmobiliteit







## 9 Realisatie BBL ten opzichte van de totale markt

### Grondprijzen

Uit tabellen 3 en 4 van deze paragraaf blijkt dat BBL ook in 2009 'prijsconform' heeft geopereerd. Gemiddeld over Nederland betaalt BBL dezelfde prijs als marktpartijen (98%). Ten opzichte van 2008 zijn de verschillen tussen BBL en de totale markt in 2009 wat duidelijker. Er zijn nu meer gebieden waar BBL een hogere grondprijs betaalt. Dat zijn met name gebieden in het Noordoosten van Nederland en de beide gebieden in de provincie Noord-Holland. Aan de andere kant zijn er ook meer gebieden waar BBL als kopende partij gemiddeld duidelijk onder de gemiddelde marktprijs eigenaar wordt. Met als extremen het Weidegebied van Zuid-Holland en de Westelijke Veluwe. Op regionaal niveau variëren de prijsverschillen tussen BBL en de markt van 71% (Weidegebied Zuid-Holland) tot 111% (Friesland).

### Marktaandeel

Ten opzichte van de afgelopen twee jaren heeft BBL in 2009 een ruimer marktaandeel. Daar waar in deze jaren het aandeel rond de 15% zat, is het marktaandeel in 2009 26% (tabel 4). Die stijging komt enerzijds doordat BBL zelf in 2009 meer oppervlakte heeft kunnen verwerven, maar vooral ook omdat de rest van de markt minder actief is geweest. De macro-economische situatie heeft de verhoudingen ook in de agrarische grondmarkt veranderd. Private marktpartijen hebben de neiging om in de huidige onzekere situatie investeringen uit te stellen, terwijl publieke partijen naast op financiële resultaten, ook afgerekend worden op behalen van beleidsprestaties. In het geval van BBL gaat dat met name om realisatie van EHS en RodS.

Tabel 3. Regionale vergelijking van BBL met alle marktpartijen in 2009

| 2009                    | BBL              |                       |               | Alle marktpartijen |                       |               |
|-------------------------|------------------|-----------------------|---------------|--------------------|-----------------------|---------------|
|                         | Opper-<br>vlakte | Aantal<br>transacties | Grondprijs    | Opper-<br>vlakte   | Aantal<br>transacties | Grondprijs    |
| I Groningen             | 366              | 25                    | 39.423        | 2.121              | 213                   | 39.347        |
| II Friesland            | 747              | 34                    | 42.197        | 2.858              | 423                   | 38.091        |
| III Drenthe             | 830              | 76                    | 35.879        | 2.469              | 410                   | 33.947        |
| IV Noordwest Overijssel | 338              | 51                    | 43.664        | 1.191              | 291                   | 40.532        |
| V Salland/Twente        | 252              | 56                    | 55.631        | 935                | 343                   | 53.814        |
| VI Oost-Gelderland      | 280              | 40                    | 45.773        | 1.414              | 442                   | 43.907        |
| VII Westelijke Veluwe   | 101              | 16                    | 48.430        | 269                | 109                   | 55.100        |
| VIII Rivierengebied     | 75               | 9                     | 52.858        | 494                | 119                   | 48.928        |
| IX NOP                  | *                | *                     | *             | 784                | 43                    | 64.198        |
| X Ov IJsselmeerpold.    | 141              | 7                     | 64.653        | 867                | 35                    | 72.842        |
| XI Veeh. Gebied Utrecht | 164              | 14                    | 63.002        | 213                | 36                    | 62.921        |
| XII Weidegebied Utrecht | 115              | 11                    | 43.719        | 388                | 76                    | 46.307        |
| XIII Noord N-Holland    | 32               | 7                     | 42.825        | 1.391              | 184                   | 41.122        |
| XIV Gooi + Weidegeb     | 87               | 9                     | 79.897        | 211                | 30                    | 76.302        |
| XV Westelijk Holland    | 192              | 29                    | 69.471        | 326                | 49                    | 71.631        |
| XVI Weidegeb Z-Holland  | 606              | 47                    | 34.090        | 1.904              | 268                   | 48.391        |
| XVII Zeeland            | 674              | 77                    | 46.889        | 1.580              | 286                   | 50.157        |
| XVIII Brabant           | 705              | 158                   | 54.773        | 3.009              | 845                   | 57.430        |
| XIX Noord-Limburg       | 591              | 77                    | 44.257        | 1.586              | 419                   | 43.666        |
| XX Zuid-Limburg         | 39               | 43                    | 41.866        | 465                | 249                   | 44.746        |
| <b>Nederland</b>        | <b>6.334</b>     | <b>786</b>            | <b>46.234</b> | <b>24.475</b>      | <b>4.870</b>          | <b>47.051</b> |

\*) vanwege privacyoverwegingen worden waarden bij minder dan 5 transacties per groep niet opgenomen

Al enige jaren valt de positie van Westelijk Holland op. Het aandeel van BBL is ook nu weer hoog met 59%. Extreem is dit jaar de uitkomst voor het Veehouderijgebied Utrecht. Een in oppervlakte klein gebied, met voor 2009 een marktaandeel van BBL van 77%. Opvallend is dat, ondanks deze positie in het gebied, de prijs ten opzichte van de totale markt niet uit de toon valt en ook het verschil met de uitkomsten in 2008 niet verontrustend is.

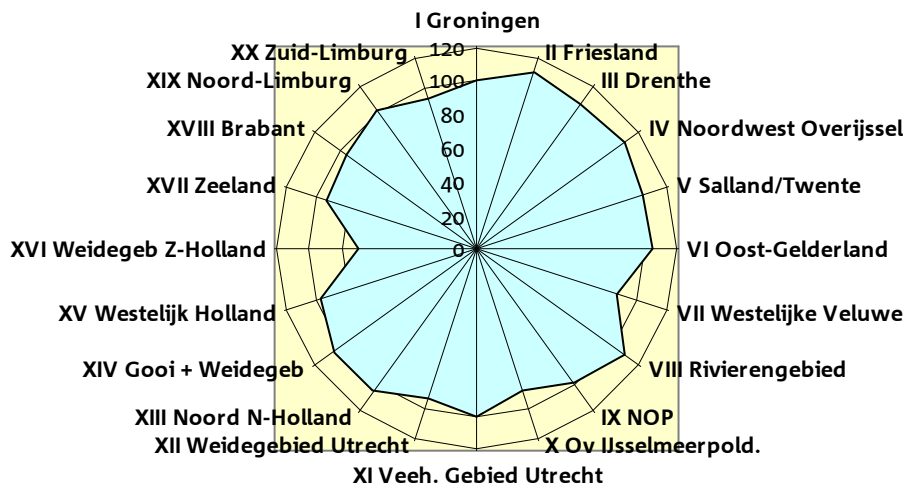
Andere gebieden met een marktaandeel BBL van meer dan 25% zijn Friesland, Drenthe, Noordwest Overijssel, Salland/Twente, Westelijke Veluwe, Weidegebied Utrecht, Gooi en Weidegebied Noord-Holland, Weidegebied Zuid-Holland, Zeeland en Noord-Limburg.

Tabel 4. Samenvatting van realisatie van BBL t.o.v. de totale markt, gespecificeerd naar het marktaandeel in oppervlakte en naar de gerealiseerde transactiewaarden in 2008 en 2009

| Resultaat BBL t.o.v. totale resultaat in 2009 |                                   |               |                      |                       |               |                           |
|---|-----------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|
|   | Betrokken opp. bij een transactie |               |                      | Gemiddelde grondprijs |               |                           |
|   | BBL                               | Totaal        | Marktaandeel BBL (%) | BBL                   | Totaal        | Geïndexeerd prijsverschil |
| I Groningen                                   | 366                               | 2.121         | 17                   | 39.423                | 39.347        | 100                       |
| II Friesland                                  | 747                               | 2.858         | 26                   | 42.197                | 38.091        | 111                       |
| III Drenthe                                   | 830                               | 2.469         | 34                   | 35.879                | 33.947        | 106                       |
| IV Noordwest Overijssel                       | 338                               | 1.191         | 28                   | 43.664                | 40.532        | 108                       |
| V Salland/Twente                              | 252                               | 935           | 27                   | 55.631                | 53.814        | 103                       |
| VI Oost-Gelderland                            | 280                               | 1.414         | 20                   | 45.773                | 43.907        | 104                       |
| VII Westelijke Veluwe                         | 101                               | 269           | 38                   | 48.430                | 55.100        | 88                        |
| VIII Rivierengebied                           | 75                                | 494           | 15                   | 52.858                | 48.928        | 108                       |
| IX NOP  | 112                               | 784           | 14                   | 63.397                | 64.198        | 99                        |
| X Ov IJsselmeerpold.                          | 141                               | 867           | 16                   | 64.653                | 72.842        | 89                        |
| XI Veeh. Gebied Utrecht                       | 164                               | 213           | 77                   | 63.002                | 62.921        | 100                       |
| XII Weidegebied Utrecht                       | 115                               | 388           | 30                   | 43.719                | 46.307        | 94                        |
| XIII Noord N-Holland                          | 32                                | 1.391         | 2                    | 42.825                | 41.122        | 104                       |
| XIV Gooi + Weidegeb                           | 87                                | 211           | 41                   | 79.897                | 76.302        | 105                       |
| XV Westelijk Holland                          | 192                               | 326           | 59                   | 69.471                | 71.631        | 97                        |
| XVI Weidegeb Z-Holland                        | 606                               | 1.904         | 32                   | 34.090                | 48.391        | 70                        |
| XVII Zeeland                                  | 674                               | 1.580         | 43                   | 46.889                | 50.157        | 93                        |
| XVIII Brabant                                 | 705                               | 3.009         | 23                   | 54.773                | 57.430        | 95                        |
| XIX Noord-Limburg                             | 591                               | 1.586         | 37                   | 44.257                | 43.666        | 101                       |
| XX Zuid-Limburg                               | 39                                | 465           | 8                    | 41.866                | 44.746        | 94                        |
| <b>Nederland</b>                              | <b>6.446</b>                      | <b>24.475</b> | <b>26</b>            | <b>46.234</b>         | <b>47.051</b> | <b>98</b>                 |

| Resultaat BBL t.o.v. totale resultaat in 2008 |                                   |               |                      |                       |               |                           |
|---|-----------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|
|   | Betrokken opp. bij een transactie |               |                      | Gemiddelde grondprijs |               |                           |
|   | BBL                               | Totaal        | Marktaandeel BBL (%) | BBL                   | Totaal        | Geïndexeerd prijsverschil |
| I Groningen                                   | 218                               | 3.210         | 7                    | 33.293                | 33.550        | 99                        |
| II Friesland                                  | 454                               | 3.605         | 13                   | 31.220                | 33.913        | 92                        |
| III Drenthe                                   | 208                               | 2.859         | 7                    | 28.270                | 29.278        | 97                        |
| IV Noordwest Overijssel                       | 355                               | 1.485         | 24                   | 36.593                | 36.445        | 100                       |
| V Salland/Twente                              | 287                               | 1.020         | 28                   | 46.049                | 49.408        | 93                        |
| VI Oost-Gelderland                            | 469                               | 1.943         | 24                   | 38.816                | 41.008        | 95                        |
| VII Westelijke Veluwe                         | 103                               | 402           | 26                   | 46.979                | 50.247        | 93                        |
| VIII Rivierengebied                           | 133                               | 694           | 19                   | 45.794                | 47.270        | 97                        |
| IX NOP  | 70                                | 847           | 8                    | 50.061                | 52.570        | 95                        |
| X Ov IJsselmeerpold.                          | 54                                | 1.120         | 5                    | 55.999                | 63.521        | 88                        |
| XI Veeh. Gebied Utrecht                       | 59                                | 173           | 34                   | 50.958                | 52.336        | 97                        |
| XII Weidegebied Utrecht                       | 93                                | 542           | 17                   | 35.907                | 41.738        | 86                        |
| XIII Noord N-Holland                          | 120                               | 1.570         | 8                    | 26.288                | 39.001        | 67                        |
| XIV Gooi + Weidegeb                           | 40                                | 189           | 21                   | 45.392                | 49.915        | 91                        |
| XV Westelijk Holland                          | 73                                | 177           | 41                   | 46.252                | 58.454        | 79                        |
| XVI Weidegeb Z-Holland                        | 256                               | 1.641         | 16                   | 27.603                | 42.818        | 64                        |
| XVII Zeeland                                  | 418                               | 1.468         | 28                   | 34.919                | 41.159        | 85                        |
| XVIII Brabant                                 | 328                               | 2.851         | 11                   | 42.098                | 49.695        | 85                        |
| XIX Noord-Limburg                             | 268                               | 1.271         | 21                   | 38.620                | 42.466        | 91                        |
| XX Zuid-Limburg                               | 46                                | 379           | 12                   | 47.264                | 46.039        | 103                       |
| <b>Nederland</b>                              | <b>4.052</b>                      | <b>27.445</b> | <b>15</b>            | <b>37.479</b>         | <b>40.916</b> | <b>92</b>                 |

**Figuur 5. Regionale verhouding in de gerealiseerde transactiewaarden tussen BBL en de totale markt in 2009 (100 betekent gelijke prijsniveaus)**



## Bijlage 1. Gebiedsindeling naar groepen van landbouwgebieden.

| PROVINCIE  | LANDBOUW-<br>GEBIEDSGROEP   | LANDBOUWGEBIED                 | GEBIEDSINDELING GRONDPRIJSMONITOR                  |
|------------|-----------------------------|--------------------------------|--|
| Groningen  | Bouwhoek en Hogeland        | 2001 DE MARNE                  | <b>I Groningen</b> (2001,2002,2003,2004,2005,2006) |
|            |                             | 2006 OOSTELIJK HOGELAND        |  |
|            | Veenkolonien en Oldambt     | 2003 OOST BOUWSTREEK GRON.     |  |
|            |                             | 2004 WESTERWOLDE & GR.VEENKOL. |  |
|            | Noordelijk Weidegebied      | 2002 CENTR. WEIDEGEBIED GRON.  |  |
|            |                             | 2005 GRON.ZUID.WESTERKWARTIER  |  |
| Friesland  | Bouwhoek en Hogeland        | 2101 NOORDELIJK FRIESLAND      | <b>II Friesland</b> (2101,2102,2103,2104)          |
|            |                             | 2102 WEIDESTREEK IN FRIESLAND  |  |
|            | 2103 DE Wouden              |                                |  |
|            | Noordelijk Weidegebied      | 2104 EILANDEN                  |  |
|            |                             |                                |  |
| Drenthe    | Veenkolonien en Oldambt     | 2202 SMILDE/C.ZANDGEB.DRENTHE  | <b>III Drenthe</b> (2201,2202,2203,2204,2205)      |
|            |                             | 2205 DRENTSE VEENKOL.&HONDSRUG |  |
|            | Noordelijk Weidegebied      | 2201 WEIDEGEB.V/H NOORDERVELD  |  |
|            |                             | 2203 ZUIDW.WEIDEGEB.DRENTHE    |  |
|            | Oostelijk Veehouderijgebied | 2204 ZUID.ZANDGEB.DRENTHE      |  |
|            |                             |                                |  |
| Overijssel | Noordelijk Weidegebied      | 2301 WEIDEGEBIED IN OVERIJSEL  | <b>IV Noordwest Overijssel</b> (2301,2302)         |
|            |                             |                                |  |
|            | Oostelijk Veehouderijgebied | 2302 NOORDOOST OVERIJSEL       | <b>V Salland/Twente</b> (2303,2304)                |
|            |                             | 2303 TWENTE                    |  |
|            | 2304 SALLAND                |                                |  |
|            |                             |                                |  |

|                      |                                |  |
|----------------------|--------------------------------|--|
| <b>Gelderland</b>    |                                |  |
|                      | Oostelijk Veehouderijgebied    | <b>VI Oost-Gelderland (2501,2502,2503,2508)</b>                |
|                      | 2502 IJSSELSTREEK              |  |
|                      | 2503 ZUIDELIJK GELDERLAND      |  |
|                      | 2508 ACHTERHOEK                |  |
|                      | Centraal Veehouderijgebied     |  |
|                      | 2501 OOSTELIJKE VELUWE         |  |
|                      | 2507 WESTELIJKE VELUWE         | <b>VII Westelijke Veluwe (2507)</b>                            |
|                      | Rivierengebied                 |  |
|                      | 2504 OOST.BETUWE EN NIJMEGEN   | <b>VIII Rivierengebied (2504,2505,2506)</b>                    |
|                      | 2505 VELUWEZOOM EN BETUWE      |  |
|                      | 2506 BOMMELERWAARD             |  |
| <b>Flevoland</b>     |                                |  |
|                      | IJsselmeerpolders              |  |
|                      | 2401 NOORDOOSTELIJKE POLDER    | <b>IX Noordoostpolder (NOP) (2401)</b>                         |
|                      | 2402 ZUIDELIJKE IJSSELM.POLD.  | <b>X Overige IJsselmeerpolders (2402)</b>                      |
| <b>Utrecht</b>       |                                |  |
|                      | Centraal Veehouderijgebied     | <b>XI Veehouderijgebied Utrecht (2601,2603,2605)</b>           |
|                      | 2605 ZANDGEBIED IN UTRECHT     | <b>XII Weidegebied Utrecht (2602,2604)</b>                     |
|                      | Hollands/Utrecht weidegebied   |  |
|                      | 2602 WEST.WEIDEGEB. IN UTRECHT |  |
|                      | 2604 EEMLAND                   |  |
|                      | Rivierengebied                 |  |
|                      | 2601 KR.RIJNSTREEK EN HEUV.RUG |  |
|                      | 2603 CENT.TUINB.GEB.IN UTRECHT |  |
| <b>Noord-Holland</b> |                                |  |
|                      | IJsselmeerpolders              | <b>XIII Noord Noord-Holland (2701,2704,2705,2706)</b>          |
|                      | 2701 WIERINGEN & WIERINGERMEER | <b>XIV Gooi + Weidegebied (2702,2703,2707,2708)</b>            |
|                      | Westelijk Holland              |  |
|                      | 2702 HAARLEMMERMEER            |  |
|                      | 2703 AMSTELLAND EN AALSMEER    |  |
|                      | 2704 TEXEL EN LAND VAN ZIJPE   |  |
|                      | 2705 WEST-FRIESLAND EN OMG.    |  |
|                      | 2708 KENNEMERLAND              |  |
|                      | Waterland/Droogmakerijen       |  |
|                      | 2706 WATERL.& NH.DROOGMAKERIJ. |  |
|                      | Hollands/Utrecht weidegebied   |  |
|                      | 2707 'T GEIN EN GOOILAND       |  |
| <b>Zuid-Holland</b>  |                                |  |
|                      | Westelijk Holland              | <b>XV Westelijk Holland (2802,2805,2808,2809)</b>              |
|                      | 2802 ROTTERDAM EN OMGEVING     | <b>XVI Weidegebied Zuid-Holland (2801,2803,2804,2806,2807)</b> |
|                      | 2804 WESTELIJK RIJNLAND        |  |
|                      | 2805 BOSKOOP EN RIJNEVELD      |  |
|                      | 2808 BOLLENSTREEK              |  |
|                      | 2809 WESTL.& ZH DROOGMAKERIJEN |  |
|                      | Hollands/Utrecht weidegebied   |  |
|                      | 2806 KRIMPENERW.& OOST.RIJNLND |  |
|                      | 2807 ALBLASSERW.& VIJFHERENLND |  |
|                      | Zuid-westelijk Akkerbouwgebied |  |
|                      | 2801 VOORNE-PUTTEN & HOEKSE W. |  |
|                      | 2803 GOEREE OVERFLAKEE         |  |

Zeeland

2901 NOORDELIJK ZEELAND  
2902 WALCHEREN EN Z.BEVELAND  
2903 ZEEUWSCH-VLAANDEREN

**XVII Zeeland (2901,2902,2903)**

Noord-Brabant

Rivierengebied  
3004 OOSTELIJKE LANGSTRAAT

Zuid-westelijk Akkerbouwgebied  
3001 NOORDWESTHOEK  
3003 BIESBOSCH

Zuidwest Brabant  
3005 WESTELIJKE ZANDGRONDEN  
3006 LAND VAN BREDA

Zuidelijk veehouderijgebied  
3002 WESTELIJKE LANGSTRAAT  
3007 DE KEMPEN  
3008 MIDDEN NOORD BRABANT  
3009 MAASLAND & LAND VAN CUIJK  
3010 WESTELIJK PEELGEBIED

**XVIII Brabant (3001 t/m 3010)**

Limburg

Zuidelijk veehouderijgebied  
3101 NOORD LIMBURG

Zuid-Limburg  
3102 ZUID LIMBURG

**XIX Noord-Limburg (3101)**

**XX Zuid-Limburg (3102)**

## Bijlage 2. Kaart van de gebiedsindeling.

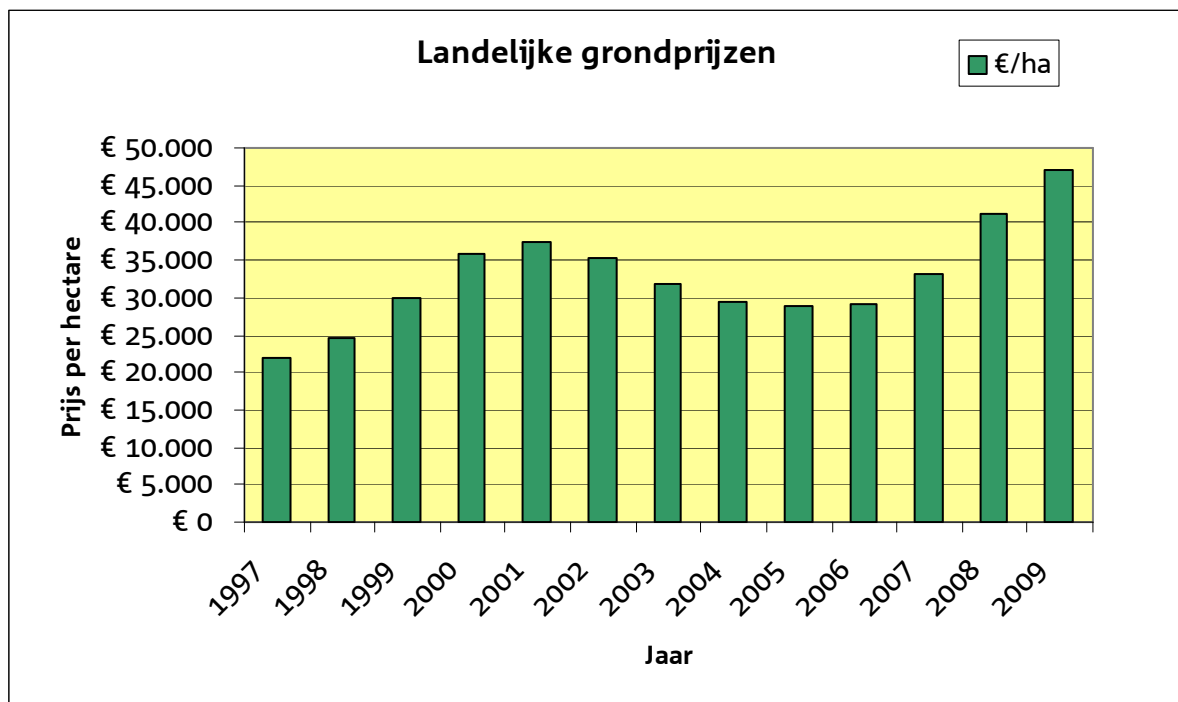




### Bijlage 3. Lange termijn trends in de kadastrale grondprijs en grondmobiliteit.

In de grondprijsmonitor van DLG zijn gedurende jaren, reeksen over de grondprijzen en over de grondmobiliteit opgenomen. Het zijn waarden louter gebaseerd op gegevens over grasland en bouwland (dus met uitsluiting van tuinland en boomgaard) en alleen van agrarische verkrijgers. De bron is informatie van het Kadaster. De historische ketens blijken waarde te hebben voor sommige gebruikers van de grondprijsmonitor. Daarom is besloten de figuren als bijlage op te blijven nemen.

#### Grondprijsontwikkeling



#### Grondmobiliteit

