

## BUURMANS LAND IS MAAR EEN KEER TE KOOP

*Geerte Cotteleer en Jan Luijt*

De agrarische grondprijs in verstedelijkte gebieden wordt gedomineerd door de mate van stedelijke druk. In de meer afgelegen landbouwgebieden wordt de hoogte van diezelfde agrarische grondprijs in belangrijke mate bepaald door de verhouding tussen het aantal kopers en verkopers op lokale agrarische grondmarkten. Dit blijkt uit een recente studie van het LEI en de Leerstoelgroep Agrarische Economie en Plattelandsbeleid van Wageningen Universiteit.

### *Segmenten op de grondmarkt*

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) segmenteert de grondmarkt. De segmenten worden onderscheiden door het toegestane grondgebruik in een bepaald segment, zoals groene of rode bestemming. Daardoor verschilt de grondprijs tussen de segmenten (tabel 1).

Bedrijfscategorie	Transacties a)	Hectaren	Gemiddelde prijs (euro/ha)
<i>Groene bestemmingen</i>			
- Land- en tuinbouw	3.204	15.593	47.152
Landbouw	2.988	14.922	42.673
Tuinbouw	216	671	109.117
- DLG (handel)	301	2.208	45.707
- Delfstoffenwinning	6	21	37.207
- Recreatie	76	122	99.311
<i>Rode bestemmingen</i>			
- Beleggingen en handel	188	859	206.119
- Overheid	623	1.847	169.030
- Onbekend en overig**)	2.736	6.000	100.161
Alle segmenten	7.206	27.308	83.100

a) Alleen transacties met een betrouwbare oppervlakte en prijs; b) Transacties van kopers met een onbekende dan wel een niet weergegeven beroepsgroep.  
Bron: Infogroma, selectie en bewerking LEI.

Veruit de meeste transacties vinden plaats in het landbouwsegment, waar de prijs van grond lager is dan in de meeste andere segmenten. Ook de Dienst Landelijk Gebied (DLG) koopt flink wat grond in het landbouwsegment, waardoor zij een vergelijkbare lage prijs betaalt.

### *Verschillen per segment*

Ook binnen een segment varieert de grondprijs per hectare sterk. Deze variatie ontstaat door de specifieke kenmerken van de verschillende percelen, zoals ligging of bodemkwaliteit. De waarde van de verschillende kenmerken van de percelen kan worden afgeleid van de betaalde marktprijzen. Zowel de betaalde marktprijs als de relevante kenmerken van de verhandelde percelen moeten daarbij bekend zijn. In de analyse staat het landbouwsegment centraal en daarbinnen zijn alleen transacties tussen agrariërs in beschouwing genomen. En die zijn opgedeeld in enerzijds gebieden onder stedelijke invloed en anderzijds meer afgelegen landbouwgebieden.

### *Stedelijke invloed in de agrarische grondprijs*

De stedelijke invloed van de agrarische grondprijs kan worden gemeten op basis van alle steden en dorpen in de omgeving en van het aantal inwoners van deze steden en dorpen. In urbane gebieden bleek de stedelijke invloed ongeveer driekwart van de grondprijsverschillen te verklaren. Landbouwgrond nabij één of meer grote woonkernen, is hoog geprijsd. De prijs neemt af wanneer de afstand tot de woonkern groter

wordt en wanneer de omvang van de woonkern kleiner is. Speculatie op landbouwgrond speelt een belangrijke rol in urbane gebieden.

### *Lokale marktverhoudingen in landelijke gebieden*

Al decennia lang vindt er in de Nederlandse landbouw schaalvergroting plaats: het aantal bedrijven neemt af en de resterende bedrijven worden steeds groter. Voor grondgebonden bedrijven betekent schaalvergroting doorgaans ook vergroting van het bedrijfsareaal. Het feit dat vergrotende ondernemers bij voorkeur grond in de nabijheid van het bedrijf willen verwerven geeft de agrarische grondmarkt een lokaal karakter. De meeste bedrijven zijn voor de uitbreiding van het bedrijfsareaal immers op hun burens aangewezen. Lokale markten werden in een eerdere studie van het LEI al eens beschreven als cirkels met een straal van 2 km rond de verhandelde percelen.<sup>1</sup> Tabel 2 geeft een overzicht van de in dit onderzoek gemeten afstanden tussen de bedrijven van agrarische kopers en de door hen aangekochte percelen.

*Tabel 2 Afstand tussen aangekochte percelen en agrarische kopers (2003) a)*

<i>Percentage van kopers dat woont binnen een bepaalde afstand van de percelen die zij kopen</i>	<i>Afstand in kilometers</i>
50	0,642
80	2,639
90	6,697
95	17,282
100	205,841

a) Alleen kopers die gevestigd zijn in landelijke gebieden maken deel uit van tabel 2.  
Bron: Infogroma, selectie en bewerking LEI.

Het blijkt dat 50% van alle agrarische kopers zich binnen een straal van 642 meter van de gekochte percelen bevindt en 90% koopt grond binnen een straal van 6,7 kilometer. Bij de laatste 10% lopen de afstanden snel op. In dit onderzoek wordt dan ook met 90% als grens van de lokale markt gerekend. Met een toenemend aantal kopers wordt de marktpositie van de kopers ongunstiger, met stijgende prijzen als gevolg. Het bleek dat op een lokale markt met 20 kopers en 20 verkopers gemiddeld 3.390 euro per hectare meer wordt betaald dan op een markt met 15 kopers en 20 verkopers. Vergeleken met de gemiddelde prijs van landbouwgrond van 42.160 euro per hectare (tabel 1) komt dat neer op een afname van ongeveer acht procent. Op een markt met twee kopers en twee verkopers wordt zelfs 7.920 euro per hectare (19%) minder betaald dan op een markt met twee kopers en één verkoper. Kortom, de situatie op de lokale grondmarkt is één van de belangrijkste factoren bij het verklaren van agrarische grondprijzen in landelijke gebieden.

### *Invloed van grondgebruik op nabijgelegen percelen*

Naast het aantal kopers en verkopers op de lokale grondmarkt, is in landelijke gebieden ook het grondgebruik op nabijgelegen percelen van belang voor de agrarische grondprijs. Zo blijkt de prijs met gemiddeld 1.000 euro per hectare toe te nemen, wanneer de afstand tussen een landbouwperceel en de dichtstbijzijnde woningen met 1 km toeneemt. De nabijheid van bebouwing heeft in landelijke gebieden een negatief effect op de agrarische grondprijs en is er dus geen sprake van speculatie. Waarschijnlijk heeft dat te maken met milieueffecten. Bewoners kunnen immers klagen over stank- en lawaaioverlast en dat kan belemmerend werken op de groei van het landbouwbedrijf.

Verder blijkt dat de grondprijs met ongeveer 3.000 euro per hectare toeneemt wanneer de afstand tot een recreatiegebied met 1 km afneemt. Ook de nabijheid van glastuinbouwgebieden heeft een positief effect op

<sup>1</sup> Luijt, J., J. W. Kuhlman en J. Pilkes (2003), Agrarische Grondprijzen Onder Stedelijke Druk, Stedelijke Optiewaarde en Agrarische Gebruikswaarde Afhankelijk van Ligging LEI, Den Haag, Werkdocument 2003/15.

de agrarische grondprijs. Glastuinbouw mag niet overal in Nederland uitgeoefend worden en uitbreiding van het areaal vindt vaak dicht bij bestaande glastuinbouwgebieden plaats. De nabijheid van natte natuur heeft in landelijke gebieden een negatief effect op de prijs van landbouwgrond, waarschijnlijk door het hoge waterpeil in de buurt van deze gebieden. Verder zijn percelen binnen de EHS lager geprijsd vanwege de hier geldende milieueisen die ook een belemmering kunnen zijn voor nieuwe agrarische bouwactiviteiten. Ten slotte heeft in landelijke gebieden de nabijheid van snelwegen een negatief effect op de agrarische grondprijs. Mogelijke oorzaken zijn drukte en milieuhinder, maar ook de beperking dat het bedrijfsareaal alleen aan de andere kant van een snelweg uitgebreid kan worden.