

## Moeten de grondprijzen voor bos beteugeld worden?<sup>1)</sup>

L. H. G. Slangen

*Vakgroep Algemene Agrarische Economie LH*

Het overheidsbeleid ten aanzien van de bosbouw richt zich in Nederland op het volgen van twee beleidslijnen. Deze beleidslijnen zijn de instandhouding en verbetering van het bestaande areaal en de uitbreiding van het totale bosareaal. Ter realisering van deze beide beleidslijnen beschikt de overheid over verschillende soorten beleidsinstrumenten. Tot deze behoren o.a.:

- a wettelijke bepalingen
- b fiscale faciliteiten
- c bijdragen- en subsidieregelingen
- d aankoop van bestaande bossen door de overheid
- e aanleg van nieuwe bossen door de overheid.

Het belangrijkste overheidslichaam dat belast is met de uitvoering van overheidsbeleid in de bosbouw is het Staatsbosbeheer. Uit gegevens van het Staatsbosbeheer blijkt dat deze overheidsinstantie jaarlijks gronden aankoopt ten behoeve van de uitbreiding van haar eigen bos- en natuurterreinbezit en het bezit van het Ministerie van CRM. Het Staatsbosbeheer koopt deze gronden zowel van overheidslichamen - Rijk, gemeenten en andere overheden - als van particuliere grondeigenaren. Thans wordt het overgrote deel van deze gronden verkregen via de Directie Beheer Landbouwgronden. Naast de verwerving van bosgronden is het Staatsbosbeheer ook belast met de uitvoering van bijdragen en subsidieregelingen voor de aankoop van bos door openbare lichamen en door verenigingen en stichtingen van algemeen nut.

Uit hoofde van haar taakopdracht beschikt het Staatsbosbeheer over gegevens met betrekking tot het aantal bosgrondaankopen, de daarmee samenhangende oppervlakte en de met de aankoop gemoeide bedragen. Deze gegevens strekken zich

over een lange reeks van jaren uit. Voor de jaren 1953 t/m 1975 zijn door ons<sup>2)</sup> gegevens over bosgrondprijzen verzameld, verwerkt en bewerkt. De bewerkte gegevens hebben betrekking op grond inclusief houtopstand. Een gescheiden waardering van grond en houtopstand was in vele gevallen niet mogelijk wegens het ontbreken van afzonderlijke taxatiegegevens over de houtopstand.

Voor de periode 1953 t/m 1975 is de gemiddelde aankoopprijs per hectare <sup>3)</sup> bosgrond - d.w.z. grond inclusief houtopstand - berekend. Deze bosgrondaankopen zijn geschied voor het Staatsbosbeheer. De gemiddelde kooprijzen zijn met hun interkwartielafstand vermeld in tabel 1, kolom A en B.

In tabel 1 zijn naast de bosgrondprijzen - ter vergelijking - in kolom C de kooprijzen van los bouwland opgenomen. Gezien de aanwendingsmogelijkheden van "los bouwland" vergt deze categorisering gronden een "los bouwland" vergelijkingsmaatstaf voor het prijsverloop van bosgrond. De prijs van onverpacht los bouwland is bepaald als gemiddelde van klei- en zandgronden. Deze grondsoorten zijn zowel geschikt voor een bosbouwkundige als voor een andere agrarische aanwending.

Uit tabel 1 - kolom A en C - blijkt dat de kooprijzen van los bouwland en bosbouwgrond tot omstreeks 1963 geen trendmatig verschil vertonen. Na de afschaffing van de - in 1953 tot stand gekomen - Wet op de Vervreemding van landbouwgronden en de Wet op de Vervreemding van niet-landbouwgronden, is een trendmatig verschil tussen beide kooprijzen te onderkennen. Voor bosgronden was de Wet Vervreemding niet-landbouwgronden van toepassing. Deze is in 1961 ingetrokken. Voor landbouwgronden vond de intrekking van de betrokken wet in 1963 plaats. Beide wetten waren gericht op de prijsbeheersing van gronden. In figuur 1 is de ontwikkeling van de nominale prijzen voor bosgrond en los bouwland grafisch weergegeven. Daarbij zijn - overeenkomstig de kolommen D en E van tabel 1 - de prijzen in 1953 als basis genomen; d.w.z. deze zijn op 100 gesteld.

<sup>1)</sup> Naar afleiding van het persbericht Min. LV, zie p.182

<sup>2)</sup> Zie hiervoor Slangen en Ausems (1978)

<sup>3)</sup> De gemiddelde aankoop per hectare bosgrond is per jaar berekend als een gemiddelde prijs per hectare per aankoop.

Tabel 1. Nominale prijzen voor bosgrond en los bouwland.

prijzen: jaar	prijzen per hectare			index (1953 = 100)	
	bosgrond incl. hout opstand	interkwartiel afstand	los bouw- land	bosgrond	los bouwland
	A	B	C	D	E
1953	1635	1100-2000	2250	100	100
1954	1231	600-1700	2590	75	115
1955	2409	1200-3000	2700	147	120
1956	1847	1000-2100	2600	113	116
1957	3232	3000-4200	2790	198	124
1958	2760	1400-3100	2930	169	130
1959	1840	1000-2000	2920	113	130
1960	2818	1900-3700	3070	172	136
1961	3658	2000-4500	3040	224	135
1962	4248	3000-5300	3260	260	145
1963	5026	2300-6500	3470	307	154
1964	6895	4500-9000	7100	422	316
1965	6529	3500-8000	8050	399	358
1966	6697	6500-6900	8340	410	371
1967	8227	6000-8700	8220	503	365
1968	6415	6000-6900	8250	392	367
1969	6062	5100-7100	8520	371	379
1970	5879	5000-6600	9250	360	411
1971	4841	4300-5100	9250	296	411
1972	4902	3800-5900	9340	300	415
1973	7008	5300-8500	10410	430	463
1974	4702	3500-6300	12930	288	575
1975	4682	3300-5900	14418	286	641

Bronnen: kolom A en B: Staatsbosbeheer

kolom C; Statistiek pacht- en koopprijzen van landbouwgronden CBS

Opmerking: Binnen de grenzen van de interkwartielafstand ligt 50% van de waargenomen aankooprijzen. D.w.z. 25% ligt onder en 25% ligt boven de aangegeven grenzen.

Met behulp van de koopkrachtindex van de gulden is een indicatie te geven over het reële waardeverloop van het in bosgrond en los bouwland vastgelegde vermogen. De koopkrachtindex is weergegeven in tabel 2 kolom A. De kolommen B en C geven het reële waardeverloop van bosgrond en los bouwland weer. In de kolommen D en E zijn de reële prijzen voor bosgrond en los bouwland in 1953 op 100 gesteld. De reële prijzen van 1954 t/m 1975 zijn vervolgens daaraan gerelateerd.

Uit het weergegeven prijsverloop komen een aantal ontwikkelingen naar voren. De invloed van de opheffing kooprijnsbeheersing van bosgronden in 1961 en van landbouwgronden in 1963 is duidelijk waarneembaar. De bosgrondprijzen bereiken hun top in 1967. De prijsontwikkeling van bosgronden vertoont tot 1967 een parallelverloop aan de prijsontwikkeling van los bouwland. Na 1967 treedt tussen beide een duidelijk verschil in prijsverloop op. Deze kentering in het prijsverloop is duidelijk zichtbaar in figuur 2. Daar is vergelijking tussen de bosgrondprijzen en de prijzen van los bouwland weer-

gegeven. In deze figuur is de prijs van los bouwland uitgedrukt als percentage van de prijs voor bosgrond in het betreffende jaar. Het verloop van de nominale prijsverhouding geeft ook een indruk van de gevolgen die de herplantplicht heeft voor de privaateconomische waarde van los bouwland indien los bouwland bebost wordt door de eigenaar. De herplantplicht is - naast het kapverbod en de meldingsplicht voor het kappen - een van de beperkingen die voortvloeit uit de Boswet. Zodra een aanplant valt onder de bepalingen van de Boswet, dient het daarmee gepaard gaande grondoppervlak een bosbouwkundige aanwending te behouden. Indien nu een grondeigenaar besluit een houtopstand aan te planten wordt het vrije economisch gebruik van de met bomen beplante oppervlakte gereduceerd. Althans voor zover deze oppervlakte onder de bepalingen van de Boswet wordt gebracht. De beperking van het vrije economische gebruik heeft onder de huidige omstandigheden tot gevolg, dat de waarde van beboste grond geringer is. Anders gezegd: zodra een perceel grond onder de huidige Boswet valt,

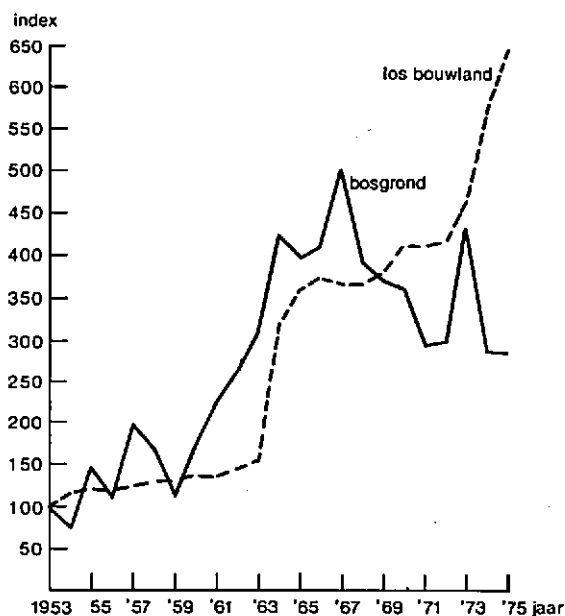


Fig. 1. Indexcijfers voor de nominale prijzen van bosgrond en los bouwland (1953 = 100).

Bronnen: Staatsbosbeheer  
Statistiek pacht- en koopprijzen van landbouwgronden CBS.

Opmerking: bosgrond = grond en houtopstand

daalt de waarde van de grond tot de waarde van bosgrond. Deze daling is te beschouwen als een vermogensverlies voor de grondeigenaar.

Ook bij bebossing van los bouwland wordt het economisch gebruik beperkt tot de bosbouwkundige aanwending, althans: zodra de aanplant onder de herplantplicht valt. Dit heeft tot gevolg dat de waarde van het beboste los bouwland afneemt tot de waarde van bosgrond. Voor 1975 bracht dit voor de betrokken grondeigenaar een vermogensverlies met zich mee van ca. 10.000 gulden per hectare. Dit vermogensverlies staat niet op zichzelf. Het wordt veroorzaakt door de negatieve bedrijfsuitkomsten<sup>1)</sup> in de bosbouw. Hoe kan een grondeigenaar aan deze negatieve bedrijfsuitkomsten ontkomen? Een mogelijkheid zou zijn het geven van een andere bestemming aan zijn grond. Deze mogelijkheid is echter door de reeds genoemde herplantplicht vrijwel uit-

<sup>1)</sup> Zie voor de bedrijfsuitkomsten o.a.: Berger-Veldhuyzen (1977).

<sup>2)</sup> Dit blijkt ook uit de eigendomsstructuur van het Nederlandse bos (Berger, 1978).

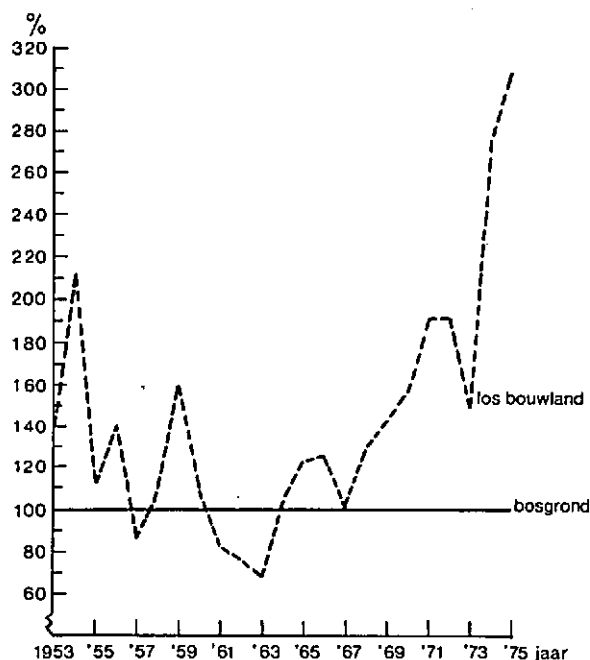


Fig. 2. Prijsverhouding los bouwland en bosgrond.

Bronnen: Staatsbosbeheer  
Statistiek pacht- en koopprijzen van landbouwgronden, CBS.

Opmerking: <sup>1)</sup> De nominale prijs van los bouwland is uitgedrukt als percentage van de nominale prijs van bosgrond.

<sup>2)</sup> Bosgrond = grond en houtopstand.

gesloten. Een andere mogelijkheid om aan de negatieve bedrijfsuitkomsten te ontkomen is het verkopen van de bosgrond. De beseigenaar die in overweging neemt zijn bosgrond te koop aan te bieden zal bemerken dat aan de vraagzijde van de markt in bosgrond de overheid de belangrijkste koper is. De overheid kan zowel direct als indirect bij de koop betrokken zijn. Worden de bosgronden aangekocht door de Directie Beheer Landbouwgronden en vervolgens overgedragen aan het Staatsbosbeheer dan is zij er direct bij betrokken. Wanneer een vereniging of stichting van algemeen nut als koper optreedt en de aankoop verricht met subsidie van de overheid dan is de overheid er indirect bij betrokken (bijv. natuurbeschermingsorganisaties). Anders gezegd, een belangrijke karakteristiek voor de vraagzijde van de markt in bosgrond vormt de dominerende rol van de overheid<sup>2)</sup>. Door haar houding, welke o.a. tot uitdrukking komt in de hoogte van de prijs, die de overheid bereid is te betalen kan zij de prijs voor bosgrond vrijwel geheel bepalen (zij treedt dan op als "price-leader").

Zoals bekend zijn de prijzen voor landbouwgron-

Tabel 2. Het reële prijsverloop van bosgrond en los bouwland

jaar	koopkracht index gulden	reële koopprijzen		index (1953 = 100)	
		bosgrond incl. houtopstand	los bouwland	bosgrond	los bouwland
	A	B	C	D	E
1953	100	1635	2250	100	100
1954	94	1157	2435	71	108
1955	91	2192	2457	134	109
1956	89	1644	2314	101	103
1957	83	2683	2316	164	103
1958	81	2236	2373	137	105
1959	80	1472	2336	90	104
1960	77	2170	2318	133	103
1961	76	2780	2310	170	103
1962	74	3144	2412	192	107
1963	71	3568	2464	218	110
1964	65	4482	4615	274	205
1965	62	4048	4991	248	222
1966	59	3951	4921	242	219
1967	56	4607	4603	282	205
1968	55	3528	4538	216	202
1969	50	3031	4260	185	189
1970	48	2822	4440	173	197
1971	44	2130	4070	130	181
1972	41	2010	3829	123	170
1973	38	2663	3956	163	176
1974	34	1599	4396	98	195
1975	30	1405	4325	86	192

Bronnen: kolom A; Landbouwcijfers 1977  
kolom B en C; zie tabel 1.

den na 1975 blijven stijgen, terwijl de prijzen van bosgronden nauwelijks enige wijziging hebben ondergaan. Het persbericht van het Ministerie van Landbouw - gedateerd 1 juni 1978 - wekt, gelet op het gepresenteerde cijfermateriaal dan ook enige bevreemding. Van dit persbericht - getiteld: "Nieuwe Wet Vervreemding Landbouwgronden moet ook grondprijzen bos beteugelen" - gaat de suggestie uit, dat de prijzen voor bosgrond de laatste jaren zouden stijgen. Er is ons inziens geen sprake van een prijsstijging doch veeleer van een prijsdaling van bosgronden, zeker in relatie met de prijsontwikkeling van landbouwgronden. Op grond van bovenstaande overzichten zou een prijsstijging van bosgronden dan ook niet beteugeld moeten worden, doch veeleer aangemoedigd. In de eerste plaats wordt daardoor het vermogensverlies van de boseigenaar geringer, hetgeen vanuit het standpunt van de economische rechtvaardigheid billijk is. Ten tweede zou daardoor wellicht een andere allocatie van de produktiefactor grond tot stand kunnen komen. Een redelijke gelijkmatige stijging van de prijzen van bosgrond, bijvoorbeeld gelijk aan de koopkrachtdaling van de gulden zou wellicht de interesse

bij particuliere grondeigenaren voor bosaanleg kunnen doen toenemen. Tenslotte mag men niet vergeten dat prijzen een signaalfunctie hebben te vervullen. Het inperken van deze functie kan tot ongewenste gevolgen leiden.

#### Literatuur

- Berger, E. P., en C. J. Veldhuyzen. 1977. Bedrijfsuitkomsten in de Nederlandse particuliere bosbouw over 1975. Publikatie 5.47, Landbouw-Economisch Instituut, Den Haag.
- Berger, E. P. 1978. Eigendomsstructuur van het Nederlandse bos. Nederlands Bosbouw Tijdschrift 50 (5): 146-149.
- Slangen, L. H. G., en W. F. Ausems. Overheidsbeleid en grondgebruik; een economische analyse van het overheidsbeleid voor de sector bosbouw. Vakgroep Algemene Agrarische Economie, Landbouwhogeschool, Wageningen (wordt gepubliceerd in de loop van 1978).