

## AGRARISCHE GRONDPRIJS DAALT

*Jan Luijt*

De grondprijs in het agrarisch segment van de grondmarkt is in 2002 ten opzichte van 2001 met 5% gedaald tot gemiddeld 35.400 euro per hectare. De eerste voortekenen van deze trendbreuk tekenden zich al af in 2001 toen de explosieve stijging van de grondprijs in de tweede helft van de jaren negentig overging in een zeer bescheiden stijging. Ook kwam er een einde aan de explosieve stijging van stedelijk onroerend goed (kantoren, bedrijfsgebouwen, woningen). Belangrijke redenen voor deze ontwikkelingen zijn het sterk teruggelopen consumentenvertrouwen en de opdoemende recessie, die zich als eerste manifesteerde in de IT-sector.

### *Conjunctuur bepalend*

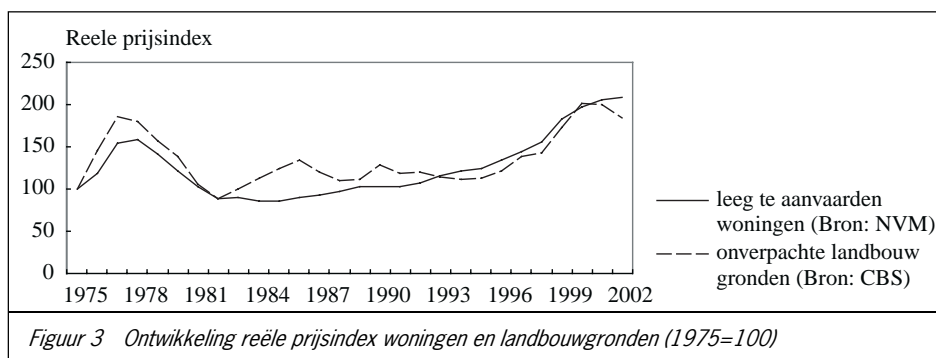
De grondprijs in het agrarische segment van de grondmarkt wordt bij een zeker blijvende landbouwbestemming bepaald door wat er in de grondgebonden landbouw mee kan worden verdiend. In Nederland is de zekerheid van bestemming van grond echter geen vast gegeven. Grondeigenaren maken daarom bijna altijd kans op een bestemmingswijziging van de grond. Die kans op een bestemmingswijziging verschilt van plaats tot plaats.<sup>1</sup> Bestaande en potentiële grondeigenaren brengen die ingeschatte kans in verband met de omvang van de winst of het verlies in geval van een bestemmingswijziging. Zo ontstaan er regionaal verschillende optiewaarden van landbouwgrond. De marktprijs van een willekeurig perceel is daardoor opgebouwd uit enerzijds de verwachte opbrengstwaarde in de landbouw en anderzijds uit de ingeschatte kans op een vermogensstijging in geval van een bestemmingswijziging. De invloed van de verstedelijking is sterker in periodes waarin stedelijke functies meer ruimte claimen. Dat gebeurt doorgaans tijdens een hoogconjunctuur, wanneer de huishoudinkomens stijgen. Deze stijging slaat direct neer in de prijzen van onroerend goed. Het gevolg is dat de prijzen van woningen en van landbouwgronden min of meer gelijktijdig stijgen of dalen (zie figuur 3). Kleine afwijkingen, zoals bijvoorbeeld rond 1986, toen de landbouw met een extra vraag naar grond anticipeerde op de komende mestwetgeving, spreken voor zich.

### *Ook huizenprijzen dalen*

Voor de uiteenlopende ontwikkeling van de prijzen van woningen en landbouwgronden in 2002 zijn redenen aan te geven. Bij de stijging van de gemiddelde prijs van woningen tussen 2001 en 2002 moet bedacht worden dat deze prijs tussen het 1e en 2e kwartaal van 2002 nog wel steeg, maar daarna niet meer. Het 4e kwartaal laat voor het eerst een daling zien, die wordt voortgezet in het 1e kwartaal van 2003. De daling doet zich als eerste voor bij de (duurdere) vrijstaande woningen. In het eerste kwartaal van 2003 daalde de prijs van vrijstaande woningen met 2,7% en steeg het gemiddeld aantal dagen dat een vrijstaande woning te koop staat tot boven de 100. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zegt hierover: 'Langzaam verschuift de focus van een verkopersmarkt naar een ontspannen kopersmarkt'.

---

<sup>1</sup> Vanwege de fiscaal aantrekkelijke binnenlandse hervestiging van voor rood of groen uitgekochte landbouwbedrijven verspreidt een gerealiseerde bestemmingswijzigingswinst zich over heel Nederland.



### *Lage inkomens drukken prijs*

Het landbouwincome in 2002 was het slechtste van de afgelopen 10 jaar. Het daalde met 15% ten opzichte van 2001. Niet alleen in de akkerbouw liepen de inkomens sterk terug, maar ook in de melkveehouderij daalde het inkomen, onder meer vanwege een dalende melkprijs.

Voor de op verwachtingen gebaseerde grondprijsvorming is het belangrijk wat er voor de nabije toekomst in het verschiet ligt. In dit verband zijn de hervormingsvoorstellen voor het gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) dramatisch voor met name de melkveehouderij. Volgens berekeningen van het LEI komt de melkveehouderij, qua oppervlakte de belangrijkste gebruiker van het platteland, uit op een halvering van het inkomen (rapport 6.03.05).

### *Invloed stopzetten natuuraankopen*

In 2002 heeft de minister van LNV de rijksaankopen van landbouwgronden ten behoeve van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vanwege geldgebrek voor onbepaalde tijd opgeschort. Aangezien deze aankopen een substantieel aandeel van het totale grondverkeer uitmaken, zal hiervan een negatieve impuls uitgaan op de prijs van landbouwgronden.