

Actoren op de agrarische grondmarkt

Maart 2016

Huib Silvis en Martien Voskuilen, m.m.v. Paul Peter Kuiper (Kadaster)



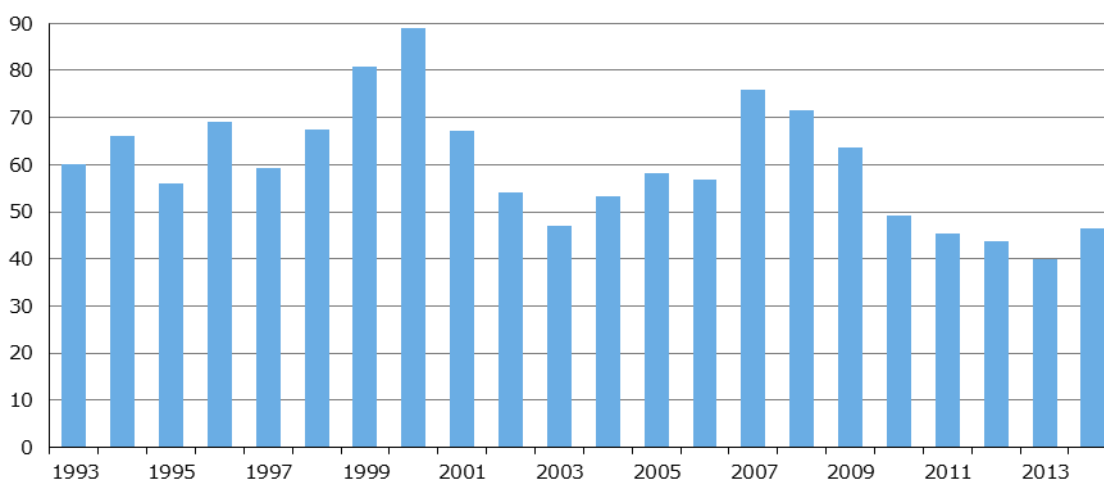
Nederland heeft nog ruim 2 miljoen hectare landbouwgrond. Ongeveer 85% is van natuurlijke personen en 15% van rechtspersonen. In de afgelopen twee decennia is jaarlijks gemiddeld ruim 60.000 hectare landbouwgrond in andere handen overgegaan, zo'n 3% van het totale areaal. De 'handel' vindt vooral tussen agrariërs plaats, zowel bij de overdracht van gehele bedrijven alsmede voor de uitbreiding van het bedrijfsareaal. Na 2007 is de mobiliteit sterk afgenomen, mede doordat overheden minder landbouwgrond hebben verworven.

Grondmobiliteit

Dalende mobiliteit

Het areaal landbouwgrond dat jaarlijks wordt overgedragen, kan worden verdeeld naar grond die 'echt' op de grondmarkt komt en een deel dat in familieverband – vooral in kader van de bedrijfsopvolging – wordt overgedragen. De omvang van de tweede groep overdrachten is niet direct af te leiden uit de kadastrale registratie, maar bedraagt naar schatting duidelijk meer dan de helft van de totale mobiliteit.

Figuur 1 Mobiliteit landbouwgrond (1.000 ha), 1993-2014



Bron: Kadaster.

De wel vrij verhandelbare grond staat onder invloed van de ontwikkelingen binnen de agrarische sector en de algemene economie. De toename van de mobiliteit eind jaren negentig (figuur 1) is vooral veroorzaakt door de economische groei met de daarbij gepaard gaande vraag naar landbouwgrond voor andere functies. De terugval is een combinatie van landbouwexterne (waaronder de tijdelijke staking van aankoop grond voor natuur) en landbouwinterne factoren (zoals

minder vertrouwen door opeenvolgende dierepidemieën). De afname na 2007 houdt verband met de economische crisis.

Investerings

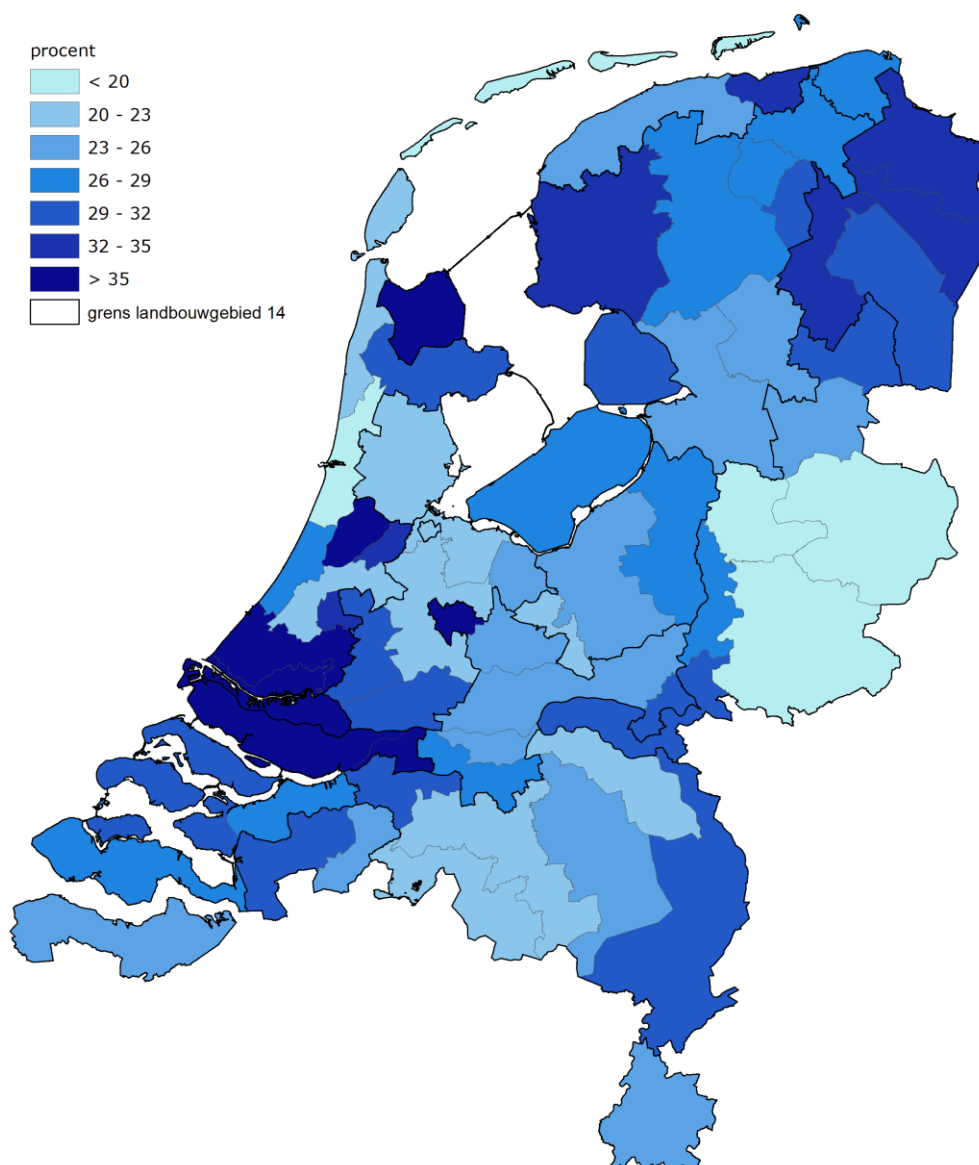
De totale reële investeringen (prijsspeil 2014) in grond zijn in de tweede helft van de jaren negentig toegenomen van circa 3 mld euro per jaar naar rond 8 à 10 mld euro per jaar in 1999-2000.

Daarna, tot 2010 lagen ze op een wat lager niveau (6 à 8 mld euro), om vervolgens in de laatste jaren uit te komen op een niveau van ongeveer 5 mld euro per jaar. De teruglopende mobiliteit (figuur 1) is voor een deel gecompenseerd door de sterk gestegen grondprijzen.

Regionale verschillen

De mogelijkheden voor schaalvergroting van de grondgebonden landbouw zijn afhankelijk van de regionale beschikbaarheid van grond (de grondmobiliteit). De dynamiek was in de periode 2003-2012 het grootst in het Noorden en Zuidwesten van het land.

Figuur 2 Totale grondmobiliteit 2003-2012 als aandeel (%) van totaal areaal landbouwgrond in 2012



Bron: Kadaster.

In figuur 2 is het totale areaal landbouwgrond dat in de periode 2003-2012 overgedragen is, afgezet tegen het totale areaal landbouwgrond in 2012. De mobiliteit was het laagst in het oosten, grote delen van Noord-Brabant en de weidegebieden in het westen van het land.

Kopers en verkopers

Marktaandeel kopers

De marktpartijen kunnen worden onderscheiden in natuurlijke personen, overige private sector (zoals beleggings- en verzekeringsinstellingen, en projectontwikkelaars) en publieke sector (zoals gemeenten en provincies). In de periode 1993-2012 is 1,2 mln ha landbouwgrond verhandeld, waarvan de natuurlijke personen (in hoofdzaak agrariërs) het leeuwendeel voor hun rekening hebben genomen (77%, tabel 1). De vennootschappen (bv's, nv's en cv's) zijn goed voor 12% van de grondaankopen. Agrarische bedrijven met vennootschap als rechtsvorm vallen overigens ook in deze groep. In het segment vennootschappen vallen zowel bedrijven die de grond kopen als beleggingsobject als bedrijven die grond kopen voor een nieuwe 'rode' bestemming. Het gemiddeld prijsniveau in de periode 2008-2014 van aankopen van vennootschappen zit dan ook tussen dat van gronden met een groene – hoofdzakelijk agrarische – bestemming en die met een 'rode' bestemming. De aankopen van de gemeenten zullen in hoofdzaak in het laatste segment vallen.

Tabel 1 Verhandeld areaal en gemiddelde prijs naar groepen kopers

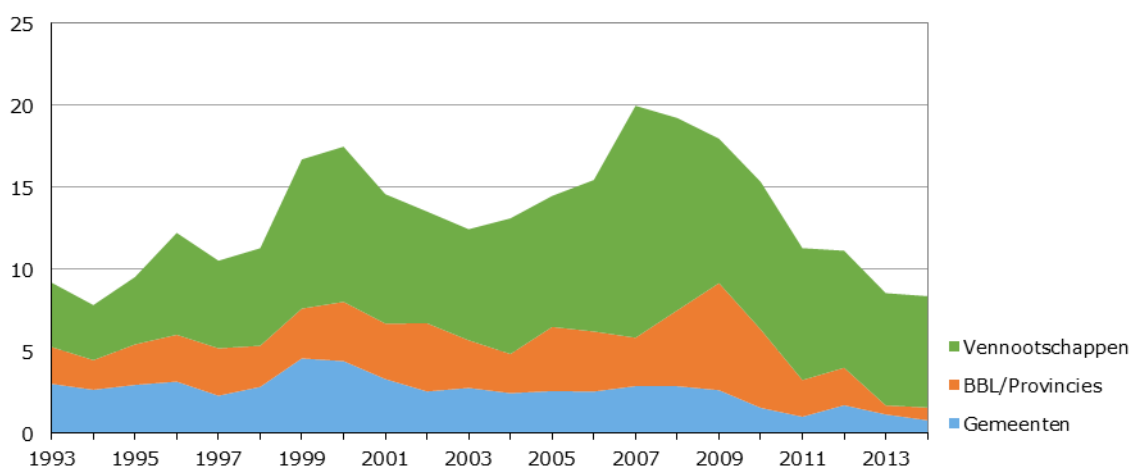
	Areaal (1.000 ha) 1993-2012	Aandeel (%) 1993-2012	Prijs (euro/ha) 2008-2014
Natuurlijke personen	948	77	50.600
Vennootschappen	153	12	102.600
BBL/Provincies	74	6	62.700
Gemeenten	55	4	191.100
Alle kopers	1.234	100	64.300

Bron: Kadaster.

Aandeel niet-natuurlijke personen

In figuur 3 zijn de aankopen van de belangrijkste rechtspersonen opgenomen. Omdat de werkzaamheden van het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) recent zijn overgegaan naar de provincies, zijn deze instanties samengenomen. De mobiliteit in deze kopersgroep komt over de hele periode voor 5/6e voor rekening van BBL. Het aandeel van BBL is vanaf 2009 sterk afgenomen: in 2013 was dit nog maar 5% tegen 26% in 2009 (DLG, 2014. Grondprijzmonitor 2013). De daling hangt samen met de bezuinigingen op het natuurbeleid en de terughoudende opstelling van provinciale opdrachtgevers.

Figuur 3 Grondaankopen (1.000 ha) door niet-natuurlijke rechtspersonen, 1993-2014



Bron: Kadaster.

In de periode van de sterke economische groei eind jaren negentig namen ook de grondaankopen van de gemeenten toe. Na 2009 zijn de aankopen van overheden sterk gedaald.

Wie handelt met wie

De agrariërs - die hoofdzakelijk in de groep natuurlijke personen vallen - domineren de agrarische grondmarkt. Ongeveer 60% (336.100 ha) van het totaal verhandeld areaal (564.800 ha) in de periode 2003-2012 bestaat uit overdracht van grond tussen natuurlijke personen (tabel 2).

Per saldo hebben de natuurlijke personen bijna 50.000 ha meer afgestaan dan verworven. Dat volume komt overeen met de afname van het agrarisch areaal in deze periode. Verder is 10% van het totaal verhandeld areaal gekocht door natuurlijke personen, van niet-natuurlijke personen.

Tabel 2 Verhandeld areaal (ha) naar koper en verkoper, 2003-2012

Verkoper	Koper				Totaal
	Natuurlijke personen	Vennootschappen	BBL/provincies	Gemeenten	
Natuurlijke personen	336.100	58.900	39.000	18.200	452.200
Vennootschappen	34.200	30.200	3.700	5.100	73.100
BBL/provincies	26.900	800	600	700	29.000
Gemeenten	6.100	1.300	1.800	1.300	10.500
Totaal	403.300	91.200	45.100	25.200	564.800

Bron: Kadaster.

Verantwoording en methode

Kadastrale overboekingen

Bron van de analyse vormen kadastrale overboekingen van agrarische percelen. De overboeking kan zowel een reguliere verkoop zijn als een publieke verkoop. De afbakening van het agrarisch gebruik is gebaseerd op de kadastrale 'cultuurcode'. Dat is de door de notaris in de akte opgenomen beschrijving van het doelgebruik van het perceel. In die gevallen dat minimaal één onderdeel van de overboeking aan een goede cultuurcode voldoet, dan wordt de gehele transactie meegenomen in de database. Op de volgende cultuurcodes is geselecteerd:

- Terrein Akkerbouw
- Terrein Grasland
- Bedrijvigheid Kas
- Terrein Teelt – Kweek
- Wonen Agrarisch

Voor de berekening van de oppervlakte verhandelde grond heeft geen verdere selectie plaatsgevonden. Dit betekent dat bijvoorbeeld familietransacties deel uitmaken van de selectie, zowel onverpachte als verpachte grond in de gegevens voorkomt en ook dat transacties van gehele bedrijven (inclusief de gebouwen) zijn meegenomen. Veel transacties in het buitengebied die niet tot de scope van dit onderzoek behoren, vallen als gevolg van de selectie op cultuurcodes af.

Voorbeelden hiervan zijn de transacties met wegen, burgerwoningen zonder agrarische grond en recreatieparken.

Waar sprake is van (geplande) gebiedsontwikkeling zien we vaak dat deze grond wel met een dergelijk oogmerk wordt verworven, maar dat pas bij overdrachten in latere fasen de cultuurcode 'nieuwbouw' wordt geregistreerd. Hierdoor bevatten de resultaten grondtransacties die als 'warme' grond kunnen worden getypeerd.

Kopers en verkopers

De verkrijgers (kopers) en vervreemders (verkopers) zijn ingedeeld in een aantal categorieën: Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) samen met provincies, gemeenten, vennootschappen en natuurlijke personen. De natuurlijke personen beschouwen we als agrariërs. Bij deze indeling zijn bv's, nv's en cv's in de categorie 'vennootschappen' opgenomen. Deze categorie moet niet alleen als 'commerciële beleggers/ontwikkelaars' worden geïnterpreteerd. PPS-constructies waarin ook overheden participeren, kunnen zo bijvoorbeeld als commercieel worden bestempeld en er is ook sprake van agrarische holdings die als juridisch eigenaar optreden voor één of meer boerderijen (agrarische beleggers). Op hoofdlijnen geeft deze toedeling ons inziens echter een goede weergave van de praktijk.

Koopsommen

De gemiddelde prijs per hectare dient alleen te worden berekend voor onbebouwde percelen. Immers, wanneer er een boerderij op het perceel staat is er geen sprake meer van een 'kale grondprijs'. Om deze reden zijn in de berekeningen van koopsommen per hectare alleen die transacties meegenomen, waarin alleen onbebouwde percelen zijn opgenomen en waarbij van al deze percelen de oppervlakte bekend is. Waar in de rapportage wordt gerefereerd aan de 'totale koopsom' zijn wel alle bedragen meegenomen, dus ook de koopsommen die betrekking hebben op bebouwde percelen.

Contact

LEI Wageningen UR
Postbus 29703
2502 LS Den Haag
www.wageningenUR.nl/lei

H.J. Silvis
T (070) 335 81 68
E huib.silvis@wur.nl

M.J. Voskuilen
T (070) 335 83 28
E martien.voskuilen@wur.nl

