

De grondmarkt in segmenten 1998-2000

J. Luijt

Projectcode 62533

Februari 2002

Rapport 4.02.01

LEI, Den Haag

Het LEI beweegt zich op een breed terrein van onderzoek dat in diverse domeinen kan worden opgedeeld. Dit rapport valt binnen het domein:

- Wettelijke en dienstverlenende taken
- Bedrijfsontwikkeling en concurrentiepositie
- Natuurlijke hulpbronnen en milieu
- Ruimte en Economie
- Ketens
- Beleid
- Gamma, instituties, mens en beleving
- Modellen en Data

Grondmarkt in segmenten 1998-2000

Luijt, J.

Den Haag, LEI, 2002

Rapport 4.02.01; ISBN 90-5242-707-0; Prijs €19,25 (inclusief 6% BTW)

60 p., fig., tab.

Overzicht van de grondprijs en grondmobiliteit in de periode 1998-2000. De gegevens hebben betrekking op 9 grondmarktsegmenten, te weten: landbouw, tuinbouw, bos- en natuurbeheer, delfstoffenwinning, recreatie, wonen en werken, vervoer, beleggingen en handel in onroerend goed en overheid. De uitkomsten laten een stijging van 150% van de prijzen van voor wonen en werken aangekochte landbouwgronden zien, terwijl 'groen' bestemde gronden met 44% in prijs toenamen. Jaarlijks wordt ongeveer 100.000 ha landbouwgrond verhandeld. Voor het grootste deel gaat het daarbij om overdrachten van het volle eigendom en voor een kleiner deel om overdrachten van met pacht of erfpacht belast eigendom.

Genoemde overzichten van de grondmarkt zijn het resultaat van samenwerking door de Dienst Landelijk Gebied van het ministerie van LNV, de Rijksplanologische Dienst en het LEI.

Bestellingen:

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: publicatie@lei.wag-ur.nl

Informatie:

Telefoon: 070-3358330

Telefax: 070-3615624

E-mail: informatie@lei.wag-ur.nl

© LEI, 2002

Vermenigvuldiging of overname van gegevens:

- toegestaan mits met duidelijke bronvermelding
 niet toegestaan



Op al onze onderzoeksopdrachten zijn de Algemene Voorwaarden van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO-NL) van toepassing. Deze zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Midden-Gelderland te Arnhem.

Inhoud

	Blz.
Woord vooraf	7
Samenvatting	9
1. Inleiding	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Gegevens en methode	13
1.3 Leeswijzer	13
2. Gegevensbestanden en koppelingen daarvan	14
2.1 Inleiding	14
2.2 Grondtransactiebestand	14
2.2.1 Bron Kadaster	14
2.2.2 Bron DLG	15
2.3 Landbouwtelling	18
2.3.1 Inhoud en omvang bestand	18
2.3.2 Relevante kengetallen	18
2.4 Landelijk Informatie Systeem van Arbeidsplaatsen en vestigingen	19
2.4.1 Inhoud en omvang bestand	19
2.4.2 Indeling in grondmarktsegmenten ten behoeve van prijs- en mobiliteitsanalyse	19
2.5 Methode en resultaten van de koppeling	23
2.5.1 Methode van koppelen	23
2.5.2 Waarnemingen per bestand	23
2.5.3 Koppelingen met de verkrijger (voorbeeld 2000)	24
2.5.4 Koppelingen met de vervreemder (voorbeeld 2000)	25
2.5.5 Conclusie	26
3. Grondmarktsegmenten	27
3.1 Alle segmenten	27
3.1.1 Integraal grondgebruik	27
3.1.2 Grondeigendom en grondmobiliteit	27
3.1.3 Integrale grondprijs	30
3.2 Groene bestemmingen	31
3.2.1 Totaaloverzicht	31
3.2.2 Landbouw en tuinbouw	33
3.2.3 Bos en natuur	41
3.2.4 Delfstoffenwinning en recreatie	47

	Blz.
3.3 Rode bestemmingen	48
3.3.1 Grondmobiliteit	48
3.3.2 Grondprijzen	50
3.4 Rode of groene bestemmingen?	51
4. Besluit	54
4.1 Conclusie	54
4.2 Mogelijke verbeteringen	54
4.3 Periodieke actualisatie	56
Literatuur	57
Bijlage	59

Woord vooraf

Deze rapportage geeft een overzicht van de ontwikkelingen in de diverse segmenten van de grondmarkt in de periode 1998-2000. Bedoelde ontwikkelingen betreffen zowel de omvang van het grondverkeer (de grondmobiliteit) als de hoogte van de grondprijs. In een aantal gevallen zijn de ontwikkelingen in kaartbeelden vastgelegd. De grondprijzen zijn weergegeven in guldens per hectare.

Het onderzoek is in opdracht van de Rijksplanologische Dienst (RPD) uitgevoerd door het LEI in samenwerking met de Dienst Landelijk Gebied (DLG) van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

Voor de Rijksplanologische Dienst hebben Arno Segeren en Johan van der Schuit richting gegeven aan het onderzoek.

Het project is uitgevoerd door Jan Luijt. Cees van Straaten heeft de koppeling van de gegevensbestanden verzorgd en Marcel Betgen maakte de kaarten. Dankzij de welwillende medewerking van Piet van Vugt en Ruud Troost van de DLG is het project mogelijk geworden.

Dit onderzoek is een eerste poging om empirisch materiaal aangaande de belangrijkste grondmarktsegmenten bijeen te brengen. Er zijn meerdere gegevensbestanden van de drie genoemde organisaties aan elkaar gekoppeld met als resultaat een verrijkt grondtransactiebestand. Bij voldoende succes zullen de deelnemende organisaties middelen trachten te vinden om aan een en ander een vervolg te geven, eventueel uitmondend in een periodieke rapportage.

De directeur,



Prof.dr.ir. L.C. Zachariasse

Samenvatting

Grondmarktsegmenten

Nederland bestaat uit 3,4 miljoen hectare land en 0,8 miljoen hectare water. Ongeveer 69% van het land is in 'groen' agrarisch gebruik, 16% in overig 'groen' gebruik, zoals bos-, natuur- en recreatieterreinen en 15% in 'rood' gebruik: woon- en werkgebied, infrastructuur en overige gronden. In dit onderzoek wordt getracht alle eigendomsoverdrachten van landbouwgronden in te delen naar het doel waarvoor ze werden aangekocht: groen of rood. Daartoe worden 9 grondmarktsegmenten onderscheiden, te weten: landbouw, tuinbouw, bos- en natuurbeheer, delfstoffenwinning, recreatie, wonen en werken, vervoer, beleggingen en handel in onroerend goed en overheid. In de periode van onderzoek - 1998 tot en met 2000 - bleek jaarlijks ongeveer 100.000 ha landbouwgrond te zijn verhandeld. Voor het grootste deel gaat het daarbij om overdrachten van het volle eigendom en voor het overige om overdrachten van met pacht of erfpacht belast eigendom. Van het totale verhandelde areaal kreeg ruim 68% een groene bestemming en 7% een rode. Van de overige 25% werd de bestemming niet duidelijk aangezien die landbouwgronden werden aangekocht door de overheid (10,5%), projectontwikkelaars en makelaars en beleggers in onroerend goed (4%) en een aantal onbekend gebleven, voornamelijk vrije, beroepsgroepen (10,5%). De prijzen van voor 'rode' toepassingen aangekochte landbouwgronden stegen met ongeveer 140% tot ruim 250.000 gulden per hectare in 2000, terwijl 'groen' bestemde gronden met 44% in prijs toenamen en in 2000 op 85.000 gulden per hectare uitkwamen.

Groene bestemmingen

Het groene segment van de grondmarkt wordt gedomineerd door de grootste grondgebruiker, de landbouw. Die sector verwierf bijna 56% van het totale verhandelde areaal en betaalde daarvoor in 2000 gemiddeld 81.000 gulden per hectare. Daarnaast werd 4% door tuinbouwbedrijven verworven en de rest (8%) door de overige groene sectoren: bosbouw, natuurbeheer (onder andere de DLG), delfstoffenwinning en recreatie. Binnen de landbouw ging 30,5% naar graasdierbedrijven, 17,5% naar akkerbouwbedrijven, bijna 2% naar hokdierbedrijven en bijna 6% naar gemengde bedrijven. Het relatief grote aandeel dat akkerbouwbedrijven verwierven in de onderhavige periode heeft te maken met de inmiddels beëindigde uitverkoop van landbouwgronden door Domeinen in Flevoland, doorgaans belast met pacht- of erfpachtrecht. Voor grond verworven voor een tuinbouw- of recreatiebestemming werden relatief hoge prijzen betaald en relatief lage voor bos- en natuurterreinen. Regionaal werden de hoogste prijzen gemeten in de (tuinbouw)gebieden in het Westen, in Flevoland en op de zandgronden in midden en zuid Nederland, terwijl de akkerbouwgebieden in het Noorden en het Zuidwesten het laagst geprijsd bleken.

De verschillen in grondprijzen tussen de bedrijfstypen en binnen een bedrijfstype kunnen vanuit de land- en tuinbouw eenvoudig worden begrepen uit de verschillen in intensiteit van het agrarisch grondgebruik (nge per hectare) en de bedrijfsomvang (nge per

bedrijf). Een relatief hoge intensiteit van het grondgebruik duidt op een relatief hoog saldo per hectare en een relatief grote omvang gaat doorgaans samen met een relatief grote financieringscapaciteit. Vanwege het eerste is de maximale biedprijs voor een extra hectare landbouwgrond van een intensief bedrijf(stype) relatief hoog en vanwege het tweede is de kans dat het bedrijf de aankoop ook daadwerkelijk kan financieren aanzienlijk. De grondprijs in het agrarische segment van de grondmarkt is dus bij een zeker blijvende landbouwbestemming gelijk aan wat er in de grondgebonden landbouw mee kan worden verdiend (inclusief de opbrengst uit de opname van een gelimiteerde hoeveelheid organische mest). Aangezien die zekerheid in Nederland niet bestaat maken grondeigenaren bijna altijd kans op een bestemmingswijziging van de grond. Die kans op een bestemmingswijziging verschilt van plaats tot plaats ¹. Bestaande en potentiële grondeigenaren brengen die ingeschatte kans in verband met de omvang van de winst of het verlies in geval van een bestemmingswijziging en zo ontstaan er regionaal verschillende optiewaarden van landbouwgrond. De marktprijs van een willekeurig perceel is daardoor opgebouwd uit enerzijds de opbrengstwaarde in de landbouw en uit anderzijds de gemiddelde vermogensmutatie in geval van een andere bestemming, gerelateerd aan de geschatte kans daarop. De invloed van 'rood' doet zich sterker gelden in perioden waarin 'rood' meer ruimte claimt. Dat gebeurt doorgaans vooral wanneer tijdens een hoogconjunctuur de huishoudinkomens stijgen. De prijzen van woningen en van landbouwgronden stijgen en dalen dan ook min of meer simultaan.

De invloed van 'rood' doet zich ook in de prijsontwikkeling van bosgronden voelen. De prijzen daarvan stegen tussen 1998 en 2000 aanzienlijk: van 18 tot bijna 30.000 gulden. Deze stijging moet wel gerelateerd zijn aan de toegenomen welvaart, aangezien de bedrijfsuitkomsten in de (particuliere) bosbouw in deze periode zoals altijd onder de nul bleven.

Voor landinrichting en natuurontwikkeling koopt de DLG-landbouwgronden aan in het agrarisch segment van de grondmarkt. Voor gronden gekocht in het kader van landinrichtingsprojecten betaalt men prijzen die vergelijkbaar zijn met de prijzen van gras- en bouwland. Gronden gekocht voor natuurontwikkeling zijn soms wat goedkoper (reservaatsvorming) en soms wat duurder (natuurontwikkeling).

Er blijken weinig overdrachten van landbouwgronden aan bedrijven die delfstoffen (zand, grind, enzovoorts) winnen. Er wordt dan ook maar een beperkt aantal vindplaatsen geëxploiteerd. De prijzen zijn als in het agrarisch grondmarktsegment.

Nederland telt ongeveer 82.000 ha recreatiegebied. Dat zijn parken, plantsoenen, sportterreinen, volkstuinten, dagrecreatieve- en verblijfsrecreatieve objecten en terreinen. Daarvan wordt jaarlijks ongeveer 1.200 ha (1,5%) verhandeld. Het prijsniveau ligt boven het niveau van het agrarisch grondmarktsegment. In het Noorden en Oosten is de prijs per hectare relatief laag, in het Westen en Zuiden relatief hoog.

Rode bestemmingen, projectontwikkeling en overheid

In termen van de sbi-codering gaat het bij rode bestemmingen om: industrie, openbare nutsvoorzieningen, bouwnijverheid, reparatie van consumentenartikelen en groot- en de-

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

tailhandel, horeca, vervoer, opslag en communicatie, financiële dienstverlening, overige zakelijke dienstverlening, verhuur en handel in onroerend goed, openbaar bestuur en sociale verzekering, onderwijs, gezondheid- en welzijnszorg, cultuur en overige dienstverlening.

De gemiddelde prijs van alle overgedragen landbouwgronden (alle segmenten) steeg tussen 1998 en 2000 met 66%. De gemiddelde prijsstijging van de groene bestemmingen (tuinbouw, landbouw, bos en natuur, delfstoffenwinning en recreatie) bleef daar, met een stijging van 40 tot 50%, ruim onder. Grote prijsstijgingen, van 100 tot 150%, lieten de rode bestemmingen zien. De gemiddelde prijzen voor landbouwgrond aangekocht voor rode bestemmingen stegen in 2000 tot gemiddeld ruim 240.000 gulden per hectare. De hoogste prijzen werden door bouwondernemingen betaald.

De handel in onroerend goed is een activiteit die zowel tot groene (agrarische make-laardij) als rode bestemmingen (projectontwikkeling) kan leiden. Gezien het prijsniveau gaat het waarschijnlijk grotendeels om toekomstige rode bestemmingen. Bij beleggingen in landbouwgronden lijken, qua prijsniveau, meer gronden met een blijvende landbouwbestemming betrokken te zijn. Onderverdeeld naar landsdelen blijken de laagste prijzen in het Noorden en de hoogste in het Westen (en Zuiden) te worden betaald.

Bij de 'overheid' ligt het onderscheid 'rood of groen' ook niet geheel duidelijk. Daar vallen bijvoorbeeld enerzijds 'groene' grondaankopen voor natuur door de DLG en anderzijds 'rode' grondaankopen voor stadsontwikkeling door gemeentelijke grondbedrijven onder. Voorzover traceerbaar zijn de aankopen van de DLG bij de 'groene bestemmingen' ondergebracht. De door de DLG verworven gronden kunnen in hetzelfde of een volgend jaar opnieuw van eigenaar wisselen. Verkrijgers zijn dan land- en tuinbouwers (landinrichting) of een natuurbeschermingsorganisatie (overdracht aan een eindbeheerder zoals Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten of een Provinciaal Landschap). Gronden die door gemeenten worden verworven en later bijvoorbeeld aan een woningbouwcoöperatie worden overgedragen worden nadien meestal niet meer in dit onderzoek zichtbaar. De cultuurtoestand is dan hoogst waarschijnlijk gewijzigd: geen landbouwgrond meer.

Gegevens en methode

De analyse heeft betrekking op transacties van landbouwgronden die door het Kadaster aan de Dienst Landelijk Gebied zijn geleverd over de jaren 1998, 1999 en 2000. Deze gegevens werden in verband gebracht met (gekoppeld aan) enerzijds de Landbouwtellingen van 1998, 1999 en 2000 en anderzijds de meest actuele versie van het Landelijk Informatie Systeem Arbeidsplaatsen (LISA), dat een landsdekkend beeld geeft van alle bedrijfsvestigingen in Nederland (exclusief land- en tuinbouwbedrijven).

Met behulp van de Landbouwtellingen zijn de agrarische grondmarktsegmenten geïdentificeerd. Nagegaan is welke kopers en verkopers van landbouwgrond in de periode 1998 tot en met 2000 in de Landbouwtellingen waren geregistreerd. De overige grondmarktsegmenten werden geïdentificeerd met behulp van het LISA. Identificatie van kopers en verkopers met dat bedrijfsvestigingen systeem is mogelijk omdat in dat systeem de activiteitencodering van het CBS, de standaardberoepenindeling (SBI'93), gehanteerd wordt.

Het resultaat van de koppelingen is een bruikbare scheiding in grondmarktsegmenten; zeker voor wat betreft de prijsanalyse. In elk segment bleken voldoende waarnemingen beschikbaar om een betrouwbare gemiddelde prijs per hectare te kunnen

afleiden. De mobiliteitsanalyse is nog voor verbeteringen vatbaar, aangezien ruim 10% van het verhandelde areaal nog niet aan een grondmarktsegment kon worden toegedeeld. Bij de koppeling van het transactiebestand met het bedrijfsvestigingssysteem met behulp van de unieke combinatie van postcode en huisnummer traden twee problemen op. Enerzijds wordt die koppeling bemoeilijkt doordat er nogal wat bedrijven in een verzamelgebouw zijn gehuisvest waardoor het niet duidelijk is welke van hen op de grondmarkt actief was. En anderzijds doordat de vrije beroepen niet altijd door de Kamers van Koophandel (die leveren de informatie voor het LISA) worden geregistreerd. Dat is alleen het geval wanneer men gebruikmaakt van bepaalde rechtsvormen (BV, VOF, enzovoorts). Het gevolg is dat de 'niet geïdentificeerde transacties' niet proportioneel aan de grondmarktsegmenten konden worden toegedeeld.

Het voornemen is periodiek overzichten van de grondprijs en de grondmobiliteit per grondmarktsegment te maken. En daarbij enige ruimte te creëren voor het verbeteren van de informatie betreffende de grondmobiliteit (per grondmarktsegment). Voor een dergelijk project is samenwerking tussen de verschillende belanghebbenden (DLG, RPD en LEI) onontbeerlijk, aangezien elk van hen over een deel van de gegevens beschikt.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten behoeve van een thema in de Balans Ruimtelijke Kwaliteit (BRK) van 2001 met als voorlopige titel 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied' heeft de Rijksplanologische Dienst behoefte aan informatie over het aantal, de oppervlakte en de prijs van transacties waarbij landbouwgrond betrokken is. Naast grond met een blijvende agrarische bestemming gaat het uitdrukkelijk ook om landbouwgrond die een andere bestemming kreeg of gaat krijgen. Om die reden dienen zowel agrarische kopers en verkopers als de overige kopers en verkopers van landbouw-, tuinbouw-, natuur- en bosgronden te worden geïdentificeerd.

1.2 Gegevens en methode

De analyse heeft betrekking op transacties van landbouwgronden die door het Kadaster aan de Dienst Landelijk Gebied zijn geleverd over de jaren 1998, 1999 en 2000. Deze gegevens worden in verband gebracht met (gekoppeld aan) enerzijds de Landbouwtellingen van 1998, 1999 en 2000 en anderzijds de meest actuele versie van het Landelijk Informatie Systeem Arbeidsplaatsen (LISA).

Met behulp van de Landbouwtellingen wordt het agrarisch grondmarktsegment geïdentificeerd. Nagegaan wordt welke kopers en verkopers van landbouwgrond in de periode 1998 tot en met 2000 in de Landbouwtellingen zijn geregistreerd. De overige grondmarktsegmenten worden geïdentificeerd met behulp van het LISA, dat een landsdekkend beeld geeft van bedrijfsvestigingen (exclusief landbouwbedrijven). Het LISA hanteert een activiteitencodering van het CBS: de standaardberoepenindeling (SBI'93).

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt uitvoerig ingegaan op de methode van onderzoek en de belangrijkste daarbij gemaakte keuzen. Hoofdstuk 3 geeft - per grondmarktsegment - de resultaten weer. Het laatste hoofdstuk bevat een vooruitblik. Daartoe wordt enerzijds nagegaan op welke wijze het (gekoppelde) databestand nog aan kwaliteit kan winnen en anderzijds een voorstel gedaan voor een periodieke actualisatie van die resultaten.

2. Gegevensbestanden en koppelingen daarvan

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de inhoud en omvang van het grondtransactiebestand, de Landbouwtelling en het LISA. Tevens wordt inzicht gegeven in de wijze waarop deze gegevensbestanden worden gebruikt om ermee informatie betreffende de diverse grondmarktsegmenten in Nederland te ontsluiten. Ten slotte geeft dit hoofdstuk de aanpak en resultaten weer van de koppeling van het grondtransactiebestand aan zowel de Landbouwtelling (agrarisches grondmarktsegment) als aan het LISA (overige grondmarktsegmenten)

2.2 Het grondtransactiebestand

2.2.1 Bron Kadaster

De informatie betreffende transacties van landbouwgronden komt uit notariële aktes en wordt bijgehouden door het Kadaster. Het betreft overdrachten van (1) vol eigendom, (2) eigendom belast met erfpachtrecht, (3) eigendom belast met pachtrecht en (4) het erfpachtrecht. Een akte of stuk kan uit meerdere transacties bestaan. En een transactie kan weer meerdere percelen bevatten.

Het Kadaster levert de DLG een transactie, wanneer minstens 1 perceel van die transactie voldoet aan een voor de DLG interessante cultuurtoestand, zoals land- en tuinbouwgrond, bosgrond, natuurterrein, enzovoorts. Daarnaast moet het om een relevant zakelijk recht gaan (zie hierboven). Het aantal geleverde gegevens per transactie is beperkt. De belangrijkste zijn:

- de datum waarop de transactie plaatsvond;
- naam en adres van koper en verkoper;
- het geboortejaar van koper en verkoper;
- een indicatie van het beroep van koper en verkoper (is per 01-01-2001 vervallen);
- de koopsom;
- indicatie of de koopsom betrouwbaar is;
- de oppervlakte van de verhandelde percelen;
- indicatie of de oppervlakte betrouwbaar is;
- de x- en y-coördinaat van elk van de verhandelde percelen;
- of er zich een opstal op een of meer van de percelen bevindt;
- het soort recht (vol eigendom, eigendom belast met erfpacht, enzovoorts);
- de transactievorm (onderhandse verkoop, onteigening, enzovoorts).

2.2.2 Bron DLG

Na ontvangst van het transactiebestand van het Kadaster wordt dit door de DLG ingelezen in INFOGROMA. Met behulp van die database voegen medewerkers van de DLG informatie aan het transactiebestand toe. Elke transactie wordt door hen beoordeeld en al dan niet als waardevol aangemerkt 'geaccepteerd' voor de eigen analyse van de grondmarkt. Daarbij is allereerst van belang of het om gronden met een relevante cultuurtoestand in combinatie met een interessant zakelijk recht gaat. Betreft het bijvoorbeeld een transactie van 9 ha vuilstortplaats en 1 ha grasland, dan wordt die transactie wel ontvangen, maar niet geaccepteerd. Zowel voor de prijsanalyse als voor het mobiliteitsoverzicht is een dergelijke transactie voor de DLG niet interessant. Verder moet het bedrag van de transactie betrouwbaar zijn enzovoorts.

In dit onderzoek worden de wel door het Kadaster geleverde, maar niet door de DLG geaccepteerde transacties, wel meegenomen in de analyse. Heeft de DLG een transactie eenmaal geaccepteerd, en dat gebeurt in ongeveer 75% van de gevallen, dan voegen de verschillende medewerkers in de regio's daaraan extra informatie toe. Deze extra informatie is derhalve niet beschikbaar voor niet door DLG geaccepteerde transacties.

Het soort recht (DLG-code 1)

Aan het overgedragen soort recht wordt het niet zakelijke 'eigendom belast met pachtrecht' en 'familie eigendom' toegevoegd. Dit resulteert, voor wat betreft het soort recht, in de volgende indeling:

- volle eigendom;
- eigendom belast met erfpachtrecht;
- eigendom belast met pachtrecht;
- familie eigendom;
- erfpacht (overeengekomen termijn);
- erfpacht (altijddurend).

Naast het soort recht tracht de DLG te achterhalen of aan de transactie van landbouwgrond een transactie van (melk)quotum was verbonden. Indien dat het geval blijkt, voegt men de prijs van het quotum evenals de omvang ervan (aantal kilogrammen melk) toe.

Het gebruik (DLG-code 2)

Het gebruik van de grond wordt zo goed mogelijk afgeleid uit de door het Kadaster geleverde informatie over de cultuurtoestand, de cultuuromschrijving en het beroep van vervreemder en verkrijger evenals de hoogte van de prijs. Uiteindelijk wordt per geaccepteerde transactie een van de volgende cultuurtoestanden ingevuld:

- grasland;
- bouwland;
- tuinland;
- boomgaard;
- natuurterrein;
- bos of houtwal;

- uiterwaard;
- water;bollenland;
- erf;
- glastuinbouw;
- land geschikt voor bollen;
- stadsuitbreiding;
- recreatie;
- overig.

Koopsom inclusief quotum (DLG-code 3)

Indien er sprake is van een grondtransactie waarbij de prijs van het melkquotum onderdeel uitmaakt van de koopsom dan wordt dat door de DLG via code 3 vermeld. Anders gezegd: de default-waarde 'N' van het veld 'Koopsom inclusief quotum' wordt dan veranderd in een 'J'.

Transactievorm en onteigeningswaarde (DLG-code 4)

Van de transacties is de transactievorm, zoals onderhandse verkoop, onteigening, enzovoorts bekend. Het veld 'Onteigeningswaarde' heeft een 'J' wanneer het een onteigening betreft en wanneer er onderhands tegen de onteigeningswaarde is gekocht. Dit omdat de DLG in sommige gevallen de onteigeningswaarde betaalt zonder daadwerkelijk te onteigenen.

De aanduiding vervreemder en verkrijger (DLG-code 5)

De DLG maakt gebruik van een oude indeling, waarvan men zelf aangeeft dat die voor verbetering vatbaar is. Het gaat om de volgende indeling:

- Bureau Beheer Landbouwgronden (DLG zelf);
- Rijk;
- Provincie;
- Gemeente;
- Publieke lichamen;
- Banken en verzekeringsmaatschappijen;
- Kerkelijke instellingen;
- Particuliere natuurbeschermingsorganisaties;
- Overige rechtspersonen, zijnde verpachter;
- Overige natuurlijke personen, zijn de verpachter;
- Familie;
- Pachter;
- Overige natuurlijke personen;
- Overige rechtspersonen;
- Erfpachter.

Wel of geen agrariër (DLG-code 6)

Zowel de vervreemder als de verkrijger worden door de DLG als agrariër aangemerkt, wanneer men de indruk heeft dat een vervreemder of verkrijger het hoofdberoep in de land- of tuinbouw heeft. In termen van de Landbouwtelling betekent dat men meer dan de

helpt van de beschikbare arbeidstijd in de land- of tuinbouw werkzaam is. Veelal is deze informatie af te leiden uit de gegevens van het Kadaster. Per 01-01-2001 is daar evenwel een eind aan gekomen, aangezien de notaris vanaf dat moment niet langer verplicht is een indicatie van het beroep van vervreemder en verkrijger in de akte te vermelden.

Opstal (DLG-code 7)

In geval van meer percelen in 1 transactie is bekend welk perceel bebouwd is. Veelal is niet bekend hoe de waarde daarvan zich verhoudt tot de percelen zonder opstallen, omdat er vaak maar 1 koopsom per transactie is.

De DLG gaat, ingeval het Kadaster niet uitdrukkelijk vermeld dat het perceel onbebouwd is, zelf na of er zich opstallen op een perceel bevinden.

De betrouwbaarheid van de oppervlakte en de koopsom

De verhandelde oppervlakte wordt door het Kadaster als niet betrouwbaar aangeduid, indien die door haar nog niet is ingemeten. Dat komt onder andere voor bij splitsing van kadastrale percelen. Voorzover de DLG daaromtrent wel informatie heeft, bijvoorbeeld in Landinrichtingsprojecten, voegt zij de juiste oppervlakte toe en wijzigt tegelijkertijd de betrouwbaarheidsindicatie. Is de koopsom niet betrouwbaar, maar krijgt de DLG-informatie over de juiste koopsom via een WBR-aanvraag (aanvraag voor kwijtschelding van de verschuldigde overdrachtsbelasting in verband met een structuurverbetering) bij het ministerie van LNV, dan vult men de juiste koopsom in en wijzigt men de betrouwbaarheidsindicatie.

Meer transacties in 1 akte

Of meerdere transacties uit 1 akte afkomstig zijn blijkt uit het veld 'Meerdere transacties bij stuk', afgekort 'stuk'. Dan staat er in dat veld een 'J' ingevuld in plaats van een 'N'. Het is ook te zien aan het meer dan eenmaal voorkomen van een (vrij lang) akte nummer (stuk-identificatienummer) in combinatie met de 'bewaarcode' (afkorting van het regionaal kadasterkantoor). Het komt soms voor dat de Grondbank Fagoed of de verzekeringsmaatschappij Fortis in een akte grond aankopen en het in dezelfde akte aan de vervreemder in erfpacht uitgeven. In het eerste geval is er dan sprake van een koopsom, terwijl die in het tweede geval nul is.

Meer percelen in een transactie

Van elk perceel levert het Kadaster de x y coördinaten (locatie ten opzichte van Parijs). Wanneer een transactie betrekking heeft op meerdere percelen, dan is er per perceel in het veld 'Meer onroerend goed' een 'J' ingevuld. Welke percelen tot een en dezelfde transactie behoren, is ook af te leiden uit het transactievolumnummer in combinatie met het tapennummer. Elk perceel heeft een eigen oppervlakte, maar meestal geen eigen koopsom. Die is doorgaans niet per perceel uitgesplitst. Elk perceel krijgt dan de gehele in de transactie vermelde koopsom. Om de koopsom van een transactie met behulp van het perceelsbestand te vinden, wordt de koopsom geselecteerd van het eerste perceel met de MOG-code 'j'.

Meerdere kopers of verkopers per transactie

Soms zijn er meer kopers of verkopers bij een transactie betrokken. Bijvoorbeeld wanneer twee personen ieder voor de helft een perceel kopen. In dat geval wordt er twee keer een half aandeel zakelijk recht verhandeld. Van een van de twee personen worden de gegevens bij de transactie vermeld en bij het aandeel zakelijk recht wordt een ½ ingevuld. Wel wordt de gehele koopsom vermeld.

2.3 De Landbouwtelling

2.3.1 Inhoud en omvang bestand

De Landbouwtelling strekt zich uit over de bedrijven van personen (rechtspersonen inbegrepen) die geheel of gedeeltelijk hun bestaan vinden in de land- en tuinbouw. Jaarlijks wordt aan alle agrariërs in het kader van de Landbouwtelling gevraagd welke gewassen op hun bedrijf worden verbouwd en hoe groot het areaal is van deze gewassen. Verder wordt gevraagd naar de samenstelling van de veestapel en naar het arbeidsvolume. Ten slotte wordt (periodiek, maar niet jaarlijks) gevraagd of er een bedrijfsopvolger is, of de grond en gebouwen in eigendom dan wel gepacht zijn, enzovoorts.

De telling staat ook bekend als 'meitelling'. In 1997 is echter voor het eerst voor alle landbouwbedrijven als peildatum 1 april gehanteerd.

De Landbouwtelling, waaraan agrariërs verplicht deelnemen, is een samenwerkingsproject van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De enquêtering wordt uitgevoerd door het Ministerie van LNV. Het CBS stelt vervolgens uit de gegevens statistieken samen. Bedrijven kleiner dan 3 Nederlandse grootte-eenheden (nge¹) worden niet in deze statistieken opgenomen. Jaarlijks wordt op deze wijze een trendmatig dalend aantal bedrijven geregistreerd. In 2000 ging het om krap 100.000 bedrijven met een netto beteelbaar oppervlak van bijna 2 miljoen hectare.

Het LEI krijgt jaarlijks, als onderdeel van de Dienst Landbouwkundig Onderzoek (DLO) van het Ministerie van LNV, de beschikking over de laatste Landbouwtelling. Op basis daarvan selecteert het Instituut bedrijven voor haar boekhoudnet of Bedrijven-Informatienet (Informatienet), waarmee onder meer een schatting wordt gemaakt van de inkomens- en vermogenspositie van land- en tuinbouwbedrijven.

2.3.2 Relevante kengetallen

Indien een koper (verkrijger) van landbouwgrond een registratienummer (BRS-nummer) in de Landbouwtelling heeft, spreken we van een transactie in het agrarisch segment van de grondmarkt. Verder kan met behulp van de gegevens van de Landbouwtelling zowel het

¹ De bedrijfsomvang van een agrarisch onderneming of een afzonderlijke productierichting wordt uitgedrukt in nge. Een nge staat voor 'Nederlandse grootte-eenheid'. Het is een maatstaf voor de bedrijfsomvang, die uitdrukt welk brutosaldo landbouwbedrijven per diersoort of gewas zouden kunnen realiseren als zij gemiddeld efficiënt produceren. Een nge komt overeen met een brutostandaardsaldo van ruim drieduizend gulden.

kopende als verkopende bedrijf worden getypeerd. Om die typeringen mogelijk te maken werden een aantal kengetallen van de Landbouwtellingen geselecteerd, waaronder de bedrijfsomvang, het bedrijfstype¹, de bedrijfsoppervlakte, de leeftijd van het bedrijfshoofd, het areaal in eigendom, in pacht enzovoorts (zie bijlage 1).

2.4 Het Landelijk Informatie Systeem van Arbeidplaatsen en Vestigingen

2.4.1 Inhoud en omvang bestand

Het doel van LISA Vestigingenregister is het bijeenbrengen van regionale vestigingsregistraties met daaraan gekoppelde werkgelegenheidsgegevens tot een integraal, landsdekkend, uniform en consistent vestigingsregister. Er is sprake van een vestiging indien er aan drie voorwaarden is voldaan:

- er is een permanent adres;
- er wordt op dat adres een economische activiteit of een zelfstandig beroep uitgeoefend;
- er wordt op of vanuit dit adres door minimaal 1 persoon voor minimaal 12 uur per week gewerkt.

Het vestigingsadres is het adres waar de vestiging daadwerkelijk is gevestigd of van waaruit de activiteiten worden uitgevoerd.

De economische activiteit per vestiging is de activiteit waarmee de meeste werkgelegenheid gemoeid is. Daarbij wordt de 'standaardbedrijfsindeling', de zogenaamde SBI-'93 codering, van het CBS gehanteerd. Het is tevens een beroepenindeling. In tabel 2.1 is tevens de hoofdberoepenindeling opgenomen. Soms worden er meerdere vestigingen van bedrijven op 1 adres geteld, bijvoorbeeld in bedrijfsverzamelgebouwen. Landbouwvestigingen worden in LISA niet geregistreerd. Daar is de Landbouwtelling voor. In 1999 bevatte LISA bijna 722.000 bedrijfsvestigingen.

2.4.2 Indeling in grondmarktsegmenten ten behoeve van prijs- en mobiliteitsanalyse

Het doel van de koppeling is inzicht verwerven in de ontwikkelingen op de grondmarkt in de diverse grondmarktsegmenten. Voor het verkrijgen van inzicht in de gemiddelde prijs per hectare per segment (prijs analyse) is een voldoende aantal, maar zijn niet perse alle, waarnemingen per segment vereist. Echter, voor het verkrijgen van inzicht in de grondmobiliteit binnen en tussen de segmenten zijn alle grondtransacties wel nodig. Vandaar dat voor wat betreft de prijsanalyse alleen transacties worden geselecteerd waarvan 100% z-

¹ Typering van de agrarische bedrijven volgens de NEG-typering vindt plaats op grond van de verdeling van het totale aantal nge per bedrijf over een aantal productierichtingen. Er wordt in de NEG-bedrijfstypering onderscheid gemaakt in 8 hoofdtypen. Drie gewasspecifieke hoofdtypen: akkerbouw-, tuinbouw-, en blijvende teeltbedrijven. Twee veeteelt hoofdtypen: graasdier- en hokdierbedrijven. En drie combinaties. Heeft meer dan 2/3 van het totale aantal nge van een bedrijf betrekking op een hoofdtype, dan wordt dat bedrijf daartoe gerekend. Gaat het om minder dan die 2/3 dan valt het bedrijf onder een gewassen- of een veeteeltcombinatie.

ker is dat ze tot een specifiek segment behoren. Terwijl voor wat betreft de mobiliteitsanalyse alle beschikbare informatie wordt aangewend om transacties aan een segment toe te delen.

Grondmarktsegmenten

In tabel 2.1 wordt aangegeven op welke wijze de grondmarktsegmenten zijn onderscheiden. Het onderscheiden van grondmarktsegmenten is gebeurd aan de hand van de hoofdberoepenindeling zoals die ook door het CBS gehanteerd wordt. Op basis van de 23 hoofdberoepen waarbij grondtransacties relevant zijn, zijn 15 grondmarktsegmenten onderscheiden. Na aggregatie blijven er nog 9 over, te weten: landbouw (LB), tuinbouw (TB), bos en natuur (B&N), delfstoffenwinning (DW), recreatie (RECR), vervoer (VERV), wonen en werken (W&W), beleggingen en handel in onroerend goed (B&H) en overheid (OV).

De activiteit 'natuurbeheer' (code 92532) is bij het grondmarktsegment 'bosbouw en natuur' ondergebracht.

Landbouw en tuinbouw zijn als hoofdberoep gesplitst en vanwege de uiteenlopende grondprijzen ondergebracht in twee afzonderlijke segmenten. Deze splitsing was mogelijk op basis van gegevens uit de Landbouwtelling. Het segment bos en natuur bestaat uit twee duidelijk gescheiden sub-segmenten, te weten: gronden met een gerealiseerde bestemming 'bos en natuur' en landbouwgronden die in het agrarisch segment zijn aangekocht teneinde in de toekomst die bestemming te krijgen. Bekend is dat de prijs per hectare nogal kan verschillen, maar het was niet mogelijk deze sub-segmenten te splitsen op basis van de beschikbare informatie. De segmenten 'delfstoffenwinning' en 'recreatie' zijn ondergebracht bij de groene bestemmingen.

Tabel 2.1 Opbouw grondmarktsegmenten

Bestemming	Bedrijfs categorie	Afkorting	Segment	Hoofdberoep	Groep	Sbi	
Groene bestemmingen	I=Landbouw	LB	1=Landbouw	L- en tuinbouw: NEG-type 1, 4/8	A12		
	II=Tuinbouw	TB	2=Tuinbouw	L- en tuinbouw: NEG-type 2,3	A11		
	III=Bos- en natuurbeheer	B&N	3=Bos en natuurbeheer	Bosbouw (en natuur)	A2	02 a)	
	IV=Delfstoffenwinning	DW	4=Delfstoffenwinning	Delfstoffenwinning	C	10/14	
	V=Recreatie	RECR	5=Recreatie	Cultuur, sport en recreatie	O3	92 b)	
Rode bestemmingen	VI=Wonen en werken	W&W	6=Bouwnijverheid	Bouwnijverheid	F	45	
		W&W	7=Industrie	Industrie	D	15/37	
		W&W	8=Nutsvoorzieningen	Nutsbedrijven	E	40/41	
		W&W	9=Handel	Reparatie, groot- en detailhandel	G	50/52	
		W&W	10=Horeca	Horeca	H	55	
		W&W	11=Private dienstverlening	Verhuur en zakelijke dienstverlening	K2	71/74	
		VERV	12=Vervoer	Overige dienstverlening	O4	93	
		VERV		Vervoer en opslag	I	60/64	
	Groene of rode bestemming	VIII=Beleggingen en handel in onroerend goed	B&H	13=Beleggingen	Financiële instellingen	J	66/67
			B&H		Politieke en kerkelijke instellingen	O2	91
			B&H	14=Handel	Handel in onroerend goed	K1	70
		OV	15=Publieke dienstverlening	Openbaar bestuur	L	75	
				Onderwijs	M	80	
Niet opgenomen (lege beroepsgroepen)				Gezondheidszorg en welzijn	N	85	
				Milieu en overige dienstverlening	O1	90	
				Particuliere huishoudens met personeel	P	95	
			Extras territoriale lichamen	Q	99		
			Visserij	B	05		

a) Inclusief code 92532: natuurbeheer; b) Exclusief code 92532: natuurbeheer

Delfstoffenwinning leidt na herinrichting van het betreffende gebied vaak tot een groene eindbestemming met een recreatieve functie. De grondprijs zal echter niet bepaald worden door deze eindbestemming, maar door de mogelijkheid tot het winnen van delfstoffen. Bij het segment recreatie is ervan uitgegaan dat indien er binnen dit segment grondaankopen worden gedaan, dit in meerderheid gaat om gronden ten behoeve van sport- of openluchtrecreatievoorzieningen en slechts bij uitzondering om grondaankopen ten behoeve van culturele voorzieningen of andere recreatieve activiteiten die niet in de groene omgeving plaats vinden. In het segment 'wonen en werken' zijn beide functies samengevoegd aangezien deze veelal gemengd een plek krijgen. Het segment 'beleggingen en handel in onroerend goed' bevat naast de financiële instellingen ook politieke en kerkelijke instellingen als hoofdberoep. Deze gronden zijn door de betreffende instellingen veelal in pacht uitgegeven.

Prijsanalyse

Zoals gezegd zijn voor een prijsanalyse niet per se alle waarnemingen vereist. Belangrijker is de betrouwbaarheid van de opgenomen transacties. Voor de prijsanalyse wordt geselecteerd op:

- recht = vol eigendom (geen verpachte gronden met een hierdoor lagere prijs);
- opstal = nee (geen gronden met opstallen met een hierdoor hogere prijs);
- quotum = nee (geen gronden met een melkquotum met een hierdoor hogere prijs);
- koopsom betrouwbaar = ja (inschatting toegevoegd door Kadaster/DLG);
- oppervlakte betrouwbaar = ja (inschatting toegevoegd door Kadaster/DLG).

Mobiliteitsanalyse

In de mobiliteitsanalyse kan geen onderscheid worden gemaakt tussen land- en tuinbouw. Alle extra beschikbare informatie wordt gebruikt om zoveel mogelijk transacties aan een grondmarktsegment toe te wijzen. Daarom wordt er alleen geselecteerd op (beperking) 'oppervlakte betrouwbaar'. Toedeling van een transactie aan een grondmarktsegment vindt plaats indien de transactie ten minste voldoet aan een van de hierna vermelde overige selecties (stappen).

Land- en tuinbouw (LB & TB)

Stap 1 SBI-code 01

Stap 2 Verkrijger heeft een registratienummer in de Landbouwtelling;

Stap 3 Verkrijger is volgens DLG-code 6: agrariër;

Stap 4 Verkrijger is volgens DLG-code 5: familie, pachter of erfpachter

Stap 5 Gebruik is volgens DLG-code 2: glastuinbouw

Bos en natuur (B&N)

Stap 1: SBI-codes 02, 92532;

Stap 2: Gebruik is volgens DLG-code 2: natuurterrein, bos en houtwal, uiterwaarden of water;

Stap 3: Verkrijger is volgens DLG-code 5: particuliere natuurbeschermingsorganisatie.

Delfstoffenwinning (DW)

Stap 1 SBI-codes 10-14

Recreatie (RECR)

Stap 1 SBI-codes 92, excl. 92532

Stap 2 Gebruik is volgens DLG-code 2: recreatie.

Wonen en werken (W&W)

Stap 1 SBI-codes: 15-37, 40-41, 45, 50-52, 55, 71-74, 93.

Vervoer (VERV)

Stap 1 SBI-codes 60-64

Beleggingen en handel in onroerend goed (B&H)

Stap 1 SBI-codes 66-67, 70, 91

Stap 2 Verkrijger is volgens DLG-code 5: banken en verzekeringsmaatschappijen of ker-
kelijke instellingen;

Stap 3 Verkrijger is volgens DLG-code 5: Bureau beheer landbouwgronden, overige
rechtspersoon zijnde verpachter of overige natuurlijke personen zijnde verpachter

Overheid (OV)

Stap 1 SBI-codes: 75, 80, 85, 90;

Stap 2 Verkrijger is volgens DLG-code 5: rijk, provincie, gemeente of publieke lichamen .

2.5 Methode en resultaten van de koppeling

2.5.1 De methode van koppelen

De koppelingen van het transactiebestand aan enerzijds de Landbouwtelling en aan ander-
zijds het LISA zijn gerealiseerd met behulp van de unieke combinatie 'postcode en
huisnummer'. Deze koppelingen zijn voor elk jaar 2 maal uitgevoerd, te weten: 1 maal met
de verkrijger en 1 maal met de vervreemder in het transactiebestand. De resultaten ervan
worden in de volgende paragraaf beschreven.

2.5.2 Waarnemingen per bestand

1. Transactiebestand (Bronhouder: Kdata, bewerkt door de DLG).

In:

- 1998: 20.343 transacties bestaande uit 52.310 percelen;
- 1999: 20.847 transacties bestaande 51.778 percelen;
- 2000: 21.427 transacties bestaande uit 57.541 percelen.

2. Landbouwtelling 2000 (bronhouder: LASER).

In de Landbouwtelling geregistreerde land- en tuinbouwers (bedrijf groter dan 3 nge):

- 1998: 104.814 geregistreerden;
- 1999: 101.545 geregistreerden;
- 2000: 97.483 geregistreerden.

3. LISA (bronhouder: Stichting LISA).

In:

- 1998: 699.503 bedrijfsvestigingen;
- 1999: 721.841 bedrijfsvestigingen;
- 2000: nog niet geactualiseerd.

2.5.3 Koppeling met de verkrijger (voorbeeld 2000)

Koppeling van de postcode en het huisnummer van de verkrijgers in het transactiebestand van 2000 met de postcodes en huisnummers van de in de Landbouwtelling van 2000 geregistreerde land- en tuinbouwers leverde 9.066 'matches' op. Daarvan bleken er in 862 gevallen twee registratienummers op 1 adres te zijn ingeschreven (vader en zoon, broers, enzovoorts). In die 862 gevallen werd het registratienummer met het kleinste bedrijf (kleinste aantal nge) verwijderd, waardoor er 8.204 'matches' resteerden (tabel 2.2: bovenste rij, laatste kolom).

Koppeling van de postcode en het huisnummer van de verkrijgers in het transactiebestand van 2000 met de postcodes en huisnummers van de in 1999 in LISA geregistreerde bedrijfsvestigingen (LISA 2000 was nog niet beschikbaar) leverde in eerste instantie 2.854 'matches' op. Dit bleken bedrijfsvestigingen van 1 bedrijf op 1 adres. Daarnaast waren 1.834 transacties goed voor ruim 7.000 'postcode/huisnummer' matches met een bedrijfsvestiging in LISA. Hier bleken meerdere bedrijven van hetzelfde adres gebruik te maken. Vandaar dat er in vele gevallen handmatig een keuze is gemaakt voor een bedrijf op zo 'n verzameladres. Meestal op basis van de naam van het bedrijf, maar soms ook op basis van andere bedrijfsgegevens.

Ook in geval van niet gekoppelde transacties werd er op naam machinaal en handmatig een sbi-code toegevoegd. Inclusief de transacties die met meerdere bedrijven op 1 LISA adres werden gekoppeld, werden hierdoor 3.518 verkrijgers van een sbi-nummer voorzien. In totaal werden daarmee 6.372 verkrijgers van landbouwgrond aan het LISA gekoppeld.

Ten slotte bleken 6.851 verkrijgers niet eenduidig te koppelen aan de Landbouwtelling of het LISA en kon er op basis van de naam geen sbi-nummer worden toegekend. Verwacht werd dat het daarbij met name om natuurlijke personen zou gaan, aangezien de bij de Kamers van Koophandel ingeschreven bedrijven in het LISA en de agrarische bedrijven in de Landbouwtelling terug te vinden moeten zijn. Deze verwachting werd niet geheel bewaarheid, aangezien er in het bestand van 6.851 niet-geïdentificeerde verkrijgers nog veel bedrijfsnamen voorkwamen.

Tabel 2.2 Resultaten a) van de koppeling van de transacties met enerzijds de Landbouwtelling en anderzijds het LISA in de jaren 1998, 1999 en 2000

Koppeling Transactiebestand met:	Vervreemder			Verkrijger		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000
Koppeling met:						
- Landbouwtellingen	<i>6.103</i>	<i>6.673</i>	<i>7.201</i>	<i>7.843</i>	<i>7.719</i>	<i>8.204</i>
- LISA.						
Pcode en Hnr: 1 op 1	<i>1.839</i>	<i>2.080</i>	<i>2.087</i>	<i>2.577</i>	<i>2.953</i>	<i>2.854</i>
Pcode en Hnr: 1 op n b)	<i>1.528</i>	<i>1.608</i>	<i>1.533</i>	<i>1.881</i>	<i>2.592</i>	<i>1.834</i>
- Geen koppeling	10.873	10.486	10.606	8.042	7.583	8.535
Sbi-code handmatig c)	<i>4.537</i>	<i>4.373</i>	<i>1.428</i>	<i>4.028</i>	<i>3.492</i>	<i>3.518</i>
Transacties met meitelling- nummer of sbi-code	<i>12.479</i>	<i>13.126</i>	<i>10.716</i>	<i>14.448</i>	<i>14.164</i>	<i>14.576</i>
Transacties zonder meitelling- nummer of sbi-code	7.864	7.721	10.711	5.895	6.783	6.851
Totaal aantal transacties	20.343	20.847	21.427	20.343	20.847	21.427
Totaal aantal percelen	52.310	51.778	57.541	52.310	51.778	57.541

a) Cursieve getallen duiden op transacties waaraan via koppeling of handmatig een nummer van de Landbouwtelling of een sbi-code is toegevoegd; b) Meerdere koppelingen van een transactie met een LISA-adres, aangezien op dat adres meerdere bedrijven met verschillende sbi-93 codes zijn gevestigd; c) Gekoppelde (1 op n) en niet-gekoppelde transacties, waar machinaal en handmatig, op basis van de naam, een sbi'93 code aan werd toegekend

2.5.4 Koppeling met de vervreemder (voorbeeld 2000)

Koppeling van de postcode en het huisnummer van de vervreemders in het transactiebestand van 2000 met de postcodes en huisnummers van de in de Landbouwtelling van 2000 geregistreerde land- en tuinbouwers leverde, na correctie voor meerdere agrarische bedrijven op 1 adres, 7.201 'matches' op. Dit is slechts eenderde van het bestand. De reden voor het beperkte aantal matches met de Landbouwtelling is waarschijnlijk dat oudere boeren die grond verkopen niet langer in de Landbouwtelling geregistreerd zijn.

Koppeling van de postcode en het huisnummer van de vervreemders in het transactiebestand van 2000 met de postcodes en huisnummers van de in 1999 in LISA geregistreerde bedrijfsvestigingen leverde in eerste instantie 2.087 'matches' op. Daarnaast zijn er nog 1.533 matches op verzameladressen. Via de naam bleken daarvan nog 1.064 te achterhalen. Hetgeen resulteerde in een restant van 469 koppelingen van een transactie met een niet geïdentificeerd bedrijf op een verzameladres. Ten slotte resteren er 10.606 transactie zonder koppeling aan de Landbouwtelling of LISA. Daarvan werd nog in 364 gevallen via de naam een sbi'93 nummer toegekend, waardoor er uiteindelijk 10.711 niet geïdentificeerde transacties overbleven. In tabel 2.2 zijn dergelijk uitkomsten ook voor 1998, 1999 weergegeven (zie voor een uitgebreid overzicht bijlage 3).

2.5.5 Conclusie

Het resultaat van de koppelingen is een bruikbare scheiding in grondmarktsegmenten voor de prijsanalyse en een nog onvolledige toedeling aan grondmarktsegmenten ten behoeve van de mobiliteitsanalyse.

Indien er meer transacties aan een grondmarktsegment toegevoegd kunnen worden, wordt het door het grotere aantal waarop een prijsanalyse gebaseerd is eerder mogelijk om de transacties naar gebiedsindelingen op een lagere schaal te differentiëren.

Het voornaamste probleem van de mobiliteitsanalyse is dat het nog omvangrijke deel 'niet toegedeelde transacties' niet proportioneel aan de grondmarktsegmenten kan worden toegedeeld. Dit omdat het zeer waarschijnlijk is dat binnen de categorie 'niet toegedeelde transacties' sommige grondmarktsegmenten onder- of overgeteld zijn.

Ten gevolge hiervan zijn de in hoofdstuk 3 gepresenteerde gegevens betreffende de grondprijzen per segment aanzienlijk 'harder' dan de gegevens betreffende de grondmobiliteit per segment.

3. Grondmarktsegmenten

3.1 Alle segmenten

3.1.1 Integraal grondgebruik

Nederland bestaat uit 3,4 miljoen hectare land en 0,8 miljoen hectare water. Ongeveer 69% van het land is in agrarisch gebruik, 16% in 'groen' gebruik - bos, natuur en recreatie - en 15% in 'rood' gebruik - woon- en werkgebied, infrastructuur en overige gronden - (tabel 3.1). Voor recreatie en natuur is voor de komende 30 jaar een behoefte becijferd van bijna een half miljoen ha, een uitbreiding met 55% ten opzichte van het huidige ruimtebeslag van deze functies. Afhankelijk van de groei van de economie en de bevolking zou verder zo'n 100 tot 200.000 ha nodig zijn voor woonruimte, bedrijven en infrastructuur. Dit betreft een uitbreiding van ruim 20 tot 40% ten opzichte van het huidige ruimtebeslag van deze functies. De behoefte aan ruimte (lees landbouwgrond) voor niet-landbouwfuncties is zowel op lange als korte termijn geconcentreerd in het westen van het land.

Tabel 3.1 Bodemgebruik in Nederland in vierkante kilometers

	1981	1989	1996
Landbouwgrond a)	24.133	23.991	23.508
Bossen	2.955	3.098	3.233
Bebouwde grond	2.836	2.970	3.201
Verkeer	1.289	1.306	1.340
Recreatie	710	761	827
Natuurlijk terrein	1.560	1.407	1.379
Overige gronden	445	349	385
w.o. bouwterreinen	326	215	235
Water b)	3.376	5.977	7.653
Totaal	37.305	39.858	41.526

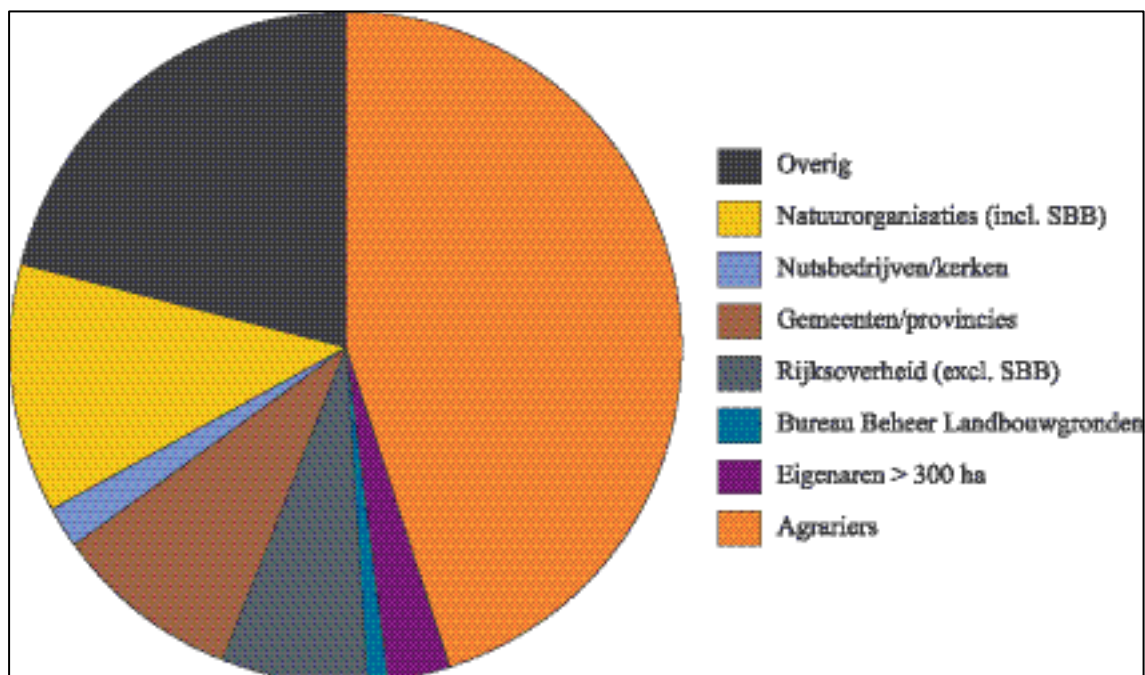
a) Omvat de oppervlakte cultuurgrond uit de Landbouwtelling, tuinen voor eigen gebruik, cultuurgrond van niet-telplachtigen, verspreide bebouwing, water smaller dan 6 meter, enzovoorts; b). In verband met gemeentelijke indeling van Waddenzee, Noordzee en IJsselmeer is de oppervlakte water vanaf 1989 aanzienlijk groter dan voorheen

Bron: CBS Bodemstatistiek.

3.1.2 Grondeigendom en grondmobiliteit

Het is allerm minst zeker dat eerder genoemde claims gerealiseerd zullen worden. Het overgrote deel van de ruimte is eigendom van boeren en tuinders (figuur 3.1) en voor hen

gelden uiteenlopende overwegingen om grond niet snel te vervreemden. Zo is er voor wat betreft de landbouwfunctie behoefte aan ruimte voor extensivering in de melkveehouderij en voor uitbreiding van het bedrijfsareaal in de tuinbouw.



Figuur 3.1 Grondeigendom (exclusief water) in Nederland rond 2000
Bron: SP/CBS, bewerking LEI.

Hoewel er jaarlijks een aanzienlijk areaal landbouw- en andere 'groene' gronden wordt verhandeld - tussen 1998 en 2000 ruim 100.000 ha per jaar - (tabel 3.2) komt daarvan slechts een klein deel beschikbaar voor andere doeleinden.

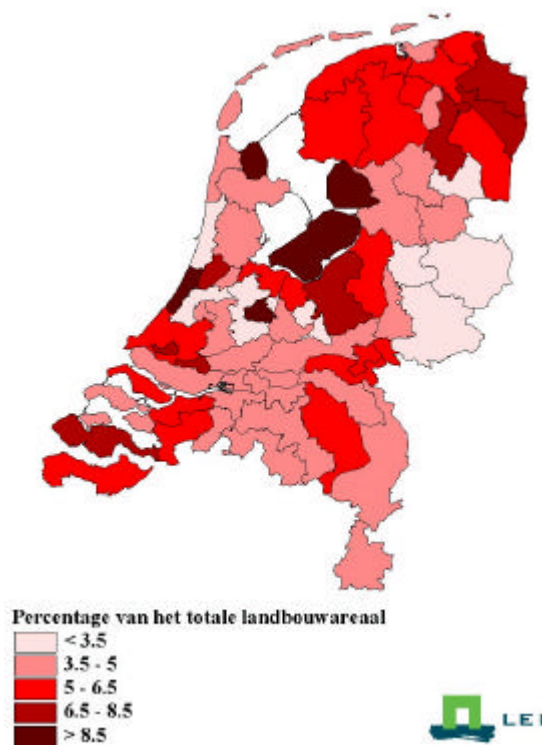
Tabel 3.2 Verhandeld areaal landbouwgrond naar de aard van het overgedragen recht (ha)

	1998	1999	2000
Volle eigendom	48.875	54.191	58.061
Eigendom belast met het erfpachtrecht	3.277	2.625	2.994
Eigendom belast met het pachtrecht	11.924	9.686	7.322
Familie-eigendom a)	15.698	15.385	23.357
Erfpachtrecht	2.161	2.719	3.167
Onbekend	16.408	14.635	20.812
Totaal	98.343	99.242	115.714

a) Informatie toegevoegd door de DLG.

Het grootste deel (bijna 64% in de periode 1998-2000) van de landbouwgronden wordt verhandeld bij bedrijfsoverdrachten, bedrijfsuitbreiding, hervestiging, aankoop grond met pacht- of erfpachtrecht, en vestiging van erfpacht in de landbouw. De oppervlakte landbouwgrond die voor rode functies wordt verworven is op het totale verhandelde areaal weliswaar beperkt (tabel 3.3: rode bestemmingen evenals het voor rood door de handel en de overheid verworven areaal), maar heeft wel voor een belangrijk deel bijgedragen aan de forse prijsstijging van landbouwgrond in de afgelopen jaren. De prijsstijging verspreidt zich over heel Nederland via uitgekochte agrariërs die zich elders hervestigen. Vooral de akkerbouwgebieden in het noorden en zuidwesten zijn daarbij in trek. Dat zou een van de oorzaken kunnen zijn van de grotere activiteiten op de grondmarkt in deze gebieden (zie tabel 3.6 en de kaarten 3.1 en 3.5).

Opmerkelijk is het grote aandeel (11%) dat de overheid op de 'agrarische' grondmarkt verwerft. Dat is zowel voor 'rode' (aankopen door gemeenten) als 'groene' (overdrachten van eerder door de DLG aangekochte gronden aan bijvoorbeeld Staatsbosbeheer of een provincie). De aankopen van de DLG worden apart geregistreerd aangezien dat tot dubbeltellingen zou kunnen leiden (zie tabel 3.15). Ook bij de handel en beleggingen in landbouwgronden zijn zowel rode als groene bestemmingen in het geding. Gezien de vrij hoge gemiddelde prijs per hectare (tabel 3.4) gaat het daarbij waarschijnlijk over



*Kaart 3.1 Jaarlijks verhandelde oppervlakte grond in procenten van het totale landbouwareaal per landbouwgebied (1998-2000)
Bestemming rood en groen*

wegend om landbouwgronden die via projectontwikkeling een rode bestemming krijgen. In de meeste gevallen komen deze gronden bij doorverkoop niet meer in het 'transactiebestand' van de DLG (zie paragraaf 2.2.1) terug omdat het dan veelal geen landbouwgrond meer betreft.

Tabel 3.3 Verworven landbouwgrond naar bestemming (ha)

Bedrijfs categorie	1998	1999	2000 a)
Goene bestemmingen b)	67.235	65.011	82.082
Rode bestemmingen c)	7.441	8.411	5.563
Beleggingen en handel in onroerend goed	2.745	2.427	7.442*)
Overheid	10.237	12.260	10.473
Onbekend	10.901	11.229	10.379
Totaal	98.343	99.242	115.714

a) In 2000 zijn handmatig op basis van de namen van bedrijven sbi-codes toegevoegd; b) Groene bestemming: land- en tuinbouw, bos en natuurterreinen, delfstoffenwinning en recreatie; c) Rode bestemmingen: bouwnijverheid, industrie, nutsbedrijven, handel, horeca, private dienstverlening en vervoer

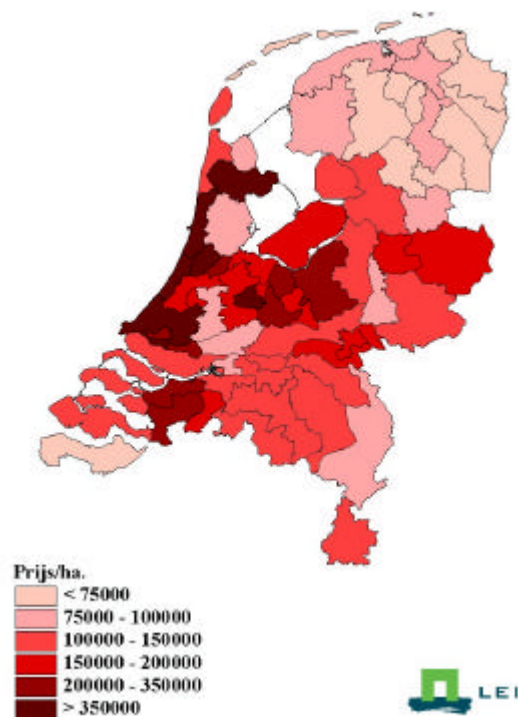
Tabel 3.4 Grondprijs per bestemming (in guldens per hectare)

Bedrijfs categorie	1998	1999	2000 a)
Groene bestemmingen a)	59.156	73.096	85.414
Rode bestemmingen a)	97.321	143.550	242.854
Beleggingen en handel in onroerend goed	141.304	233.450	252.419
Overheid	119.392	123.612	277.145
Onbekend	103.846	167.250	107.545
Totaal	81.097	114.042	134.457

a) Zie de voetnoten van tabel 3.3

3.1.3 Integrale grondprijs

In de periode 1998-2000 steeg de gemiddelde grondprijs van alle segmenten tezamen (de integrale grondprijs) van 81.100 gulden per hectare in 1998 tot 134.500 per hectare in 2000 (tabel 3.4), een stijging van 66%. De landbouwgronden die met het oog op een stedelijke bestemming werden verworven stegen aanzienlijk meer in prijs, van 97.300 gulden per hectare in 1998 tot 242.850 per hectare in 2000 (+150%), dan de landbouwgronden met een groene bestemming, van 59.150 gulden per hectare in 1998 tot 85.400 per hectare in 2000 (+44%). Het gaat in tabel 3.4 om overdrachten van het volle eigendom aan derden (niet familie), zonder opstallen of productierechten. Voor de land- en tuinbouw is nog als voorwaarde opgenomen dat de verkrijger geregistreerd in de Landbouwtelling dient te zijn.



Kaart 3.2 Koopprijzen losse onverpachte grond per landbouwgebied in 2000
Bestemming rood en groen

In het Westen en midden van het land werden de hoogste gemiddelde grondprijzen per landbouwgebied gemeten en in het Noorden de laagste (kaart 3.2).

3.2 Groene bestemmingen

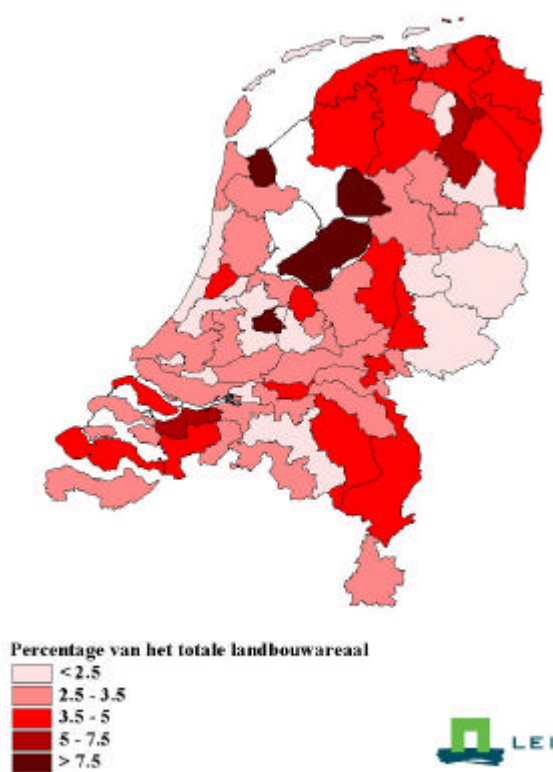
3.2.1 Totaaloverzicht

Tabel 3.5 geeft, voor zowel de verhandelde oppervlakte als de gemiddelde prijs per hectare, een uitsplitsing van de groene bestemmingen. De grondmobiliteit in het groene segment van de grondmarkt was het hoogst in de IJsselmeerpolders, in het Noorden en in een aantal landbouwgebieden in het Zuiden (kaart 3.3). Het groene segment van de grondmarkt wordt gedomineerd door landbouwbedrijven. Zowel voor wat betreft het verhandelde areaal als de prijs per hectare. Relatief hoge prijzen werden gemeten in de (tuinbouw)gebieden in het Westen, in Flevoland en op de zandgronden in midden en zuid Nederland, terwijl de akkerbouwgebieden in het Noorden en het Zuidwesten het laagst geprijsd bleken (kaart 3.4). Voor grond verworven voor tuinbouw- of recreatiebestemmingen worden relatief hoge prijzen betaald. Relatief laag geprijsd zijn bos- en natuurterreinen.

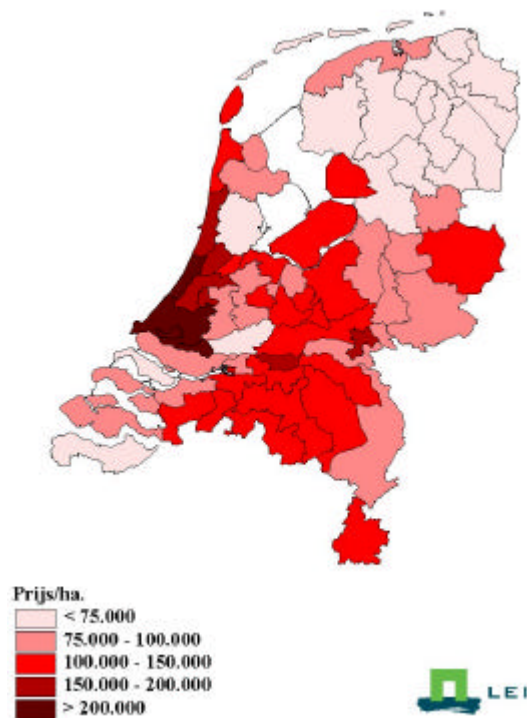
Tabel 3.5 Verhandeld areaal (ha) en prijs per ha (x 1.000 gld) van groene bedrijfscategorieën

Bedrijfscategorie	1998		1999		2000 a)	
	Ha	Prijs/ha	Ha	Prijs/ha	Ha	Prijs/ha
Groene bestemmingen, w.v.:	67.235	59,1	65.011	73,1	82.082	85,4
- DLG	3.109	59,3	3.381	68,3	3.996	90,2
- Tuinbouw	3.883	106,8	4.059	119,3	4.428	151,7
- Landbouw	55.531	55,6	52.870	67,5	65.905	81,2
- Bosbouw en natuurbeheer	3.538	41,7	3.324	48,1	6.191	56,1
- Delfstoffenwinning	130	64,8	68	58,4	302	90,9
- Recreatie	1.044	115,8	1.308	136,6	1.260	109,3
Rode bestemmingen	7.441	97,3	8.411	143,6	5.563	242,9
Beleggingen en handel in o.g.	2.745	141,3	2.427	233,4	7.442	252,4 a)
Overheid	10.237	119,4	12.260	123,6	10.473	277,1
Onbekend	10.901	103,8	11.229	167,3	10.379	107,5
Alle segmenten	98.343	81,1	99.242	114,0	115.714	134,5

a) In 2000 zijn handmatig op basis van de namen van bedrijven sbi-codes toegevoegd



Kaart 3.3 Jaarlijks verhandelde oppervlakte grond in procenten van het totale landbouwareaal per landbouwgebied (1998-2000)
Bestemming groen



Kaart 3.4 Koopprijzen losse onverpachte grond per landbouwgebied in 2000
Bestemming groen

3.2.2 Landbouw en tuinbouw

Grondgebruik

Het areaal cultuurgrond in gebruik bij geregistreerde land- en tuinbouwbedrijven is de afgelopen tien jaar licht gedaald. Daarbij liep vooral het areaal grasland (tabel 3.6). En voor het eerst sinds tijden nam ook het areaal voedergewassen af terug. Desondanks nemen grasland en voedergewassen tezamen nog 63% van het totale areaal cultuurgrond in beslag. Het tuinbouwareaal vertoont een continue stijging. Op de lange termijn bezien - zeg 50 jaar - was het juist de akkerbouw (granen) die veel terrein heeft ingeleverd en bleef het 'melkveeareaal' (grasland en ruwvoedergewassen) decennia lang hetzelfde. De afname van het areaal land- en tuinbouwgrond op lange termijn is daarmee bijna volledig ten koste gegaan van het akkerbouwareaal. Pas met de invoering van de melkquotering in 1984 en de daarmee gepaard gaande inkrimping van de (melk)veestapel werd die trend enigszins afgebogen.

Tabel 3.6 Veranderingen in het agrarisch grondgebruik, 1990-2000

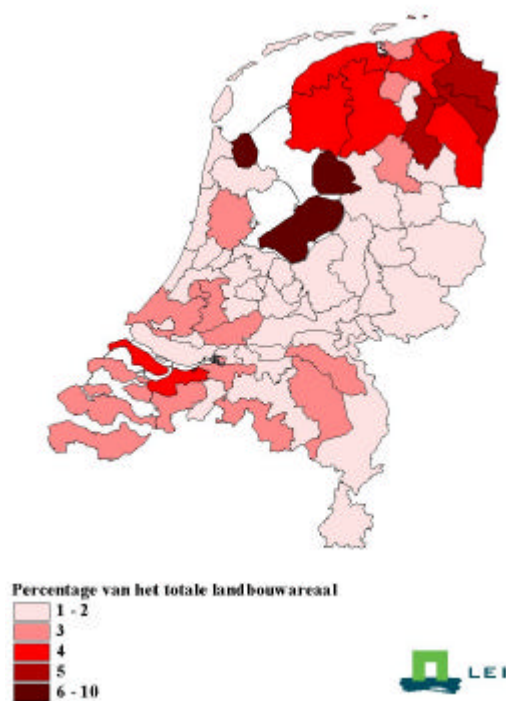
	Areaal (1.000 ha)	Verandering ha in % per jaar		Verdeling ha (%)	
	2000	1990-95	1995-00	1990	2000
Cultuurgrond a)	1.955	-0,4	-0,1	100,0	100,0
- Grasland	1.012	-0,9	-0,7	54,7	51,7
- Voedergewassen	220	1,7	-1,0	10,6	11,3
- Overig bouwland	586	-0,8	0,7	29,2	30,0
- Tuinbouw open grond	101	1,0	0,6	4,7	5,2
- Tuinbouw onder glas	10,5	0,8	0,7	0,5	0,5
- Braak + snelgroeiend hout	26	13,8	17,6	0,3	1,3

a) Oppervlakte (gemeten maat) in gebruik bij geregistreerde land- en tuinbouwbedrijven

Bron: CBS-Landbouwtellingen, bewerking LEI.

Grondmobiliteit

Er werd in de onderhavige periode nogal wat grond verhandeld in belangrijke akkerbouwstreken, zoals het Noordelijk zeekleigebied, het Noordelijk zandgebied, de Veenkoloniën, de IJsselmeerpolders en het Zuidelijk zeekleigebied (tabel 3.7 en kaart 3.5).



Kaart 3.5 Jaarlijks verhandelde oppervlakte grond in procenten van het totale landbouwareaal per landbouwgebied (1998-2000)
Bestemming land- of tuinbouw

Tabel 3.7 Door land- en tuinbouwbedrijven verworven areaal a) per landsdeel, gemiddeld 1998- 2000

Bedrijfs categorie	Noord	Oost	West	Zuid
Land- en tuinbouw tezamen	3,5	2,5	2,5	2,5
Alle segmenten tezamen	5,2	4,2	4,5	4,8
Totaal landbouwareaal b)	625.924	649.737	536.915	429.308

a) Verworven areaal in procenten van het totale areaal landbouwgrond in een gebied; b) Landbouwtellingen: cultuurgronden en gronden met overige bestemming

Daarvoor zijn meerdere redenen. In de eerste plaats staat het rendement van akkerbouwbedrijven al jaren onder druk. Verder zijn voormalige akkerbouwbedrijven, vanwege het doorgaans voor melkveebedrijven aanzienlijke bedrijfsareaal, bijzonder in trek bij zich hervestigende melkveehouders die voor rood of groen zijn uitgekocht. Hervestiging wordt fiscaal gestimuleerd. Door de bedrijfsvoering te verplaatsen naar een andere locatie in plaats van het bedrijf te beëindigen wordt voorkomen dat met de belastingdienst moet worden afgerekend over de stakingswinst (vooral winst op in prijs gestegen productiemiddelen als grond, gebouwen en productierechten). Ten tweede hield de Dienst der Domeinen van het Ministerie van Financiën tot en met het voorjaar van 2000 grote uitverkoop. In de tweede helft van de jaren negentig heeft de Dienst in Flevoland en in de Wieringermeer zoveel mogelijk gronden verkocht. Hoofdzakelijk verpachte grond aan de zittende pachter, maar ook in erfpacht uitgegeven gronden aan de zittende erfpachter evenals enige vrije (onverpachte) gronden. Begin 2000 is die actie stopgezet. Dit in verband met steeds maar stijgende agrarische grondprijzen en geruchten over nieuwe niet-agrarische bestemmingen op landbouwgrond in Flevoland.

Tabel 3.8 Aantal door land- en tuinbouwers verworven hectares landbouwgrond a)

Bedrijfstype	1998	1999	2000
Tuinbouw	2.626	2.631	2.486
Blijvende teelten	1.257	1.428	1.942
Totaal Tuinbouw	3.883	4.059	4.428
Akkerbouw	18.129	16.761	20.061
Graasdier	28.809	28.788	38.156
Hokdier	2.058	1.552	1.739
Gemengd	6.535	5.769	5.948
Totaal landbouw	55.531	52.870	65.905
Totaal land- en tuinbouw	59.414	56.930	70.333
Alle segmenten	98.343	99.242	115.714

a) Niet aan de Landbouwtelling te relateren, maar door de DLG als 'agrarisch' aangemerkte transacties zijn proportioneel aan de bedrijfstypen toegerekend

Van alle soorten overgedragen rechten (exclusief de niet geïdentificeerde transacties) werd in de periode 1998-2000 in hectares gemeten ruim tweederde verworven door land- en tuinbouwers (tabel 3.8). Daarvan verwierven tuinbouwbedrijven 4% en landbouwers 56%. Binnen de landbouw was dit verdeeld in 17,5% naar akkerbouwers, 30,5% naar melkveehouders (graasdieren), bijna 2% naar de intensieve veehouderij en 6% naar gemengde bedrijven. Het relatief grote aandeel dat akkerbouwbedrijven verwierven heeft in de onderhavige periode duidelijk te maken gehad met de eerder genoemde uitverkoop van landbouwgronden, doorgaans belast met pacht- of erfpachtrecht, door Domeinen in Flevoland.

Grondprijzen

Het weergeven van een gemiddelde grondprijs voor de periode 1998-2000 is minder zinvol omdat de grondprijs zich juist binnen deze periode zo onstuimig heeft ontwikkeld. Tabel 3.9 geeft daarom voor elk jaar grondprijzen binnen het landbouwsegment van de grondmarkt weer. De gemiddelde prijs van land- en tuinbouwgrond steeg tussen 1998 en 2000 met ruim 25.000 tot 85.000 gulden per hectare. De verschillen tussen de diverse bedrijfstypen zijn aanzienlijk, maar namen gedurende de periode wat af. Wanneer wordt afgezien van de minder grondgebonden tuinbouw en de intensieve veehouderij, kunnen we constate- ren dat de verschillen tussen de akkerbouw en de melkveehouderij (graasdier bedrijven) in 2000 vrijwel zijn verdwenen. De hervestiging van voor rood of groen uitgekochte bedrij- ven heeft een nivellerend effect op het verschil tussen de prijzen van gras- en bouwland evenals op de nog aanzienlijk van elkaar verschillende regionale agrarische grondprijzen.

Tabel 3.9 Gemiddelde grondprijs per bedrijfstype in de jaren 1998-2000

Bedrijven	1998 Prijs/ha	1999 Prijs/ha	2000 Prijs/ha
Akkerbouw	48.400	61.700	80.500
Tuinbouw	131.800	141.100	77.700
Blijvende teelt	74.600	96.500	91.500
Graasdier	55.200	65.800	81.200
Hokdier	61.800	75.300	88.500
Gemengde a)	60.200	71.000	78.900
Totaal b)	59.500	71.100	85.200

a) Gewassencombinaties, veeteeltcombinaties en combinaties van beide; b) De totalen komen niet (exact) overeen met de totalen in tabel 3.4 omdat in die tabel ook de overige groene bestemmingen zijn opgenomen

Voor de meeste akkerbouwbedrijven, die van alle bedrijfstypen gemiddeld het meest extensief produceren, zijn de door de melkveehouderij gedomineerde grondprijzen veel te hoog opgelopen. Alleen de allergrootste akkerbouwbedrijven (tabel 3.10: bovenste rij, laatste 3 kolommen) bleken in 2000, waarschijnlijk vanwege hun grotere financierings- capaciteit, nog actief op de grondmarkt.

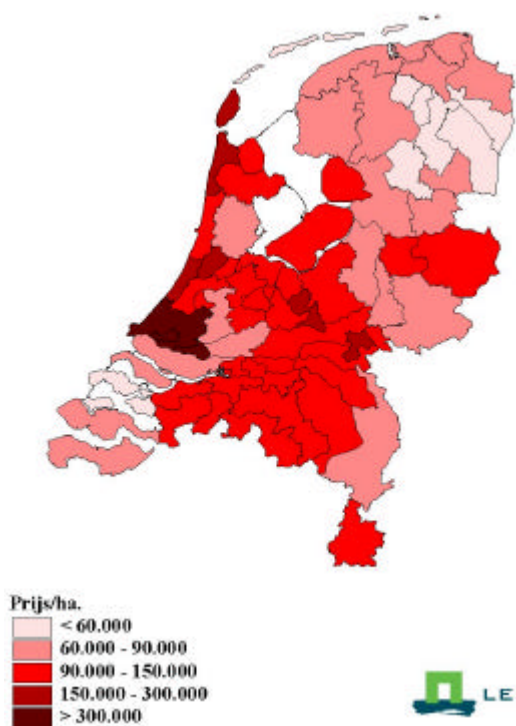
Tabel 3.10 *Typering (gemiddelden) van het grondaankopende bedrijf in de jaren 1998-2000*

Bedrijven	1998			1999			2000		
	opp	nge	nge/ha	opp	nge	nge/ha	opp	nge	nge/ha
Akkerbouw	54	87	1,6	61	95	1,5	121	175	1,5
Tuinbouw	12	211	17,4	13	252	19,1	15	275	18,7
Blijvende teelt	10	120	12,5	10	113	11,2	17	124	7,3
Graasdier	36	106	3,0	36	100	2,8	38	101	2,7
Hokdier	10	135	13,7	9	122	13,9	9	130	13,7
Gemengde a)	35	102	3,0	41	129	3,1	32	99	3,1
Totaal	34	114	3,4	35	117	3,3	44	124	2,9

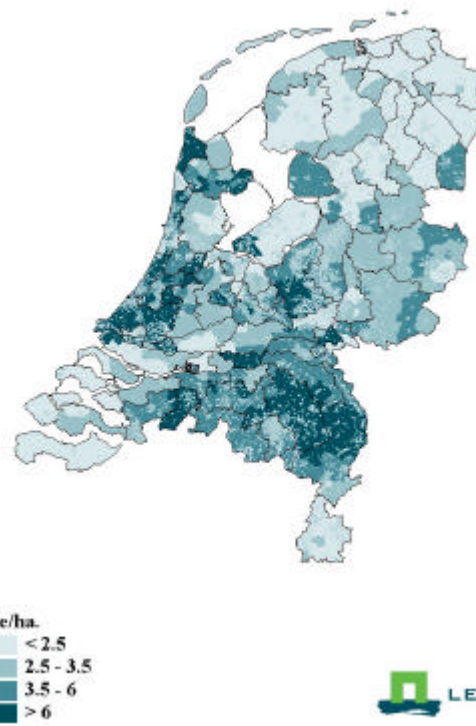
a) Gewassencombinaties, veeteeltcombinaties en combinaties van beide

Melkveehouderijbedrijven 'domineren' of liever 'beïnvloeden' de prijs van (akker)bouwland omdat deze bedrijven doorgaans een wat hogere netto-opbrengst per hectare realiseren bij een wat intensiever gebruik van het bedrijfsareaal. Daarnaast beïnvloeden melkveebedrijven, die tegen relatief hoge prijzen in het westen van het land worden uitgekocht en zich vervolgens elders gaan hervestigen, de prijs van bouwland in andere delen van het land. Vanwege beide redenen kunnen melkveebedrijven een hogere prijs per hectare bieden. Daarom heeft vooral de akkerbouw de laatste decennia veel areaal in moeten leveren en is het areaal grasland en voedergewassen in stand gebleven. Dat beslaat nog bijna 2/3 van het totale areaal.

De verschillen in grondprijzen tussen de bedrijfstypen en binnen een bedrijfstype kunnen dus eenvoudig worden begrepen uit de verschillen in intensiteit van het grondgebruik (nge per hectare) en de bedrijfsomvang (nge per bedrijf). Een relatief hoge intensiteit van het grondgebruik duidt op een relatief hoog saldo per hectare en een relatief grote omvang gaat doorgaans samen met een relatief grote financieringscapaciteit. Vanwege het eerste is de maximale biedprijs voor een extra hectare landbouwgrond van een intensief bedrijf(stype) relatief hoog en vanwege het tweede is de kans dat het bedrijf de aankoop ook daadwerkelijk kan financieren aanzienlijk. In tabel 3.11 zijn de bedrijfstypen gesorteerd naar de hoogte van de betaalde prijs per hectare landbouwgrond en dat blijkt grofweg samen te gaan met een vergelijkbare sortering van de intensiteit van het grondgebruik evenals de bedrijfsomvang. De relatie tussen de intensiteit van het grondgebruik blijkt ook wanneer de regionale prijzen van losse onverpachte landbouwgrond (kaart 3.6) worden vergeleken met de regionaal verschillende intensiteit van het agrarisch grondgebruik (kaart 3.7).



Kaart 3.6 Koopprijzen losse onverpachte grond per landbouwgebied in 2000
Bestemming land- of tuinbouw



Kaart 3.7 Intensiteit van de agrarische productie (nge/ha) per gemeente in 2000

Tabel 3.11 De grondprijs per bedrijfstype a) in relatie tot de intensiteit van het grondgebruik en de bedrijfsomvang

Bedrijven	1998			1999			2000		
	prijs/ha	nge/ha	nge/bedr	prijs/ha	nge/ha	nge/bedr	prijs/ha	nge/ha	nge/bedr
Akkerbouw	48.400	1,6	87	61.700	1,5	95	80.500	1,5	175
Graasdier	55.200	3,0	106	65.800	2,8	100	81.200	2,7	101
Gemengde b)	60.200	3,0	102	71.000	3,1	129	78.900	3,1	99
Blijvende teelt	74.600	12,5	120	96.500	11,2	113	91.500	7,3	124
Tuinbouw	131.800	17,4	211	141.100	19,1	252	177.700	18,7	275
Totaal	59.500	3,4	114	71.100	3,3	117	85.200	2,9	124

a) Exclusief de niet grondgebonden hokdierbedrijven; b) Gewassencombinaties, veeteeltcombinaties en combinaties van beide

Naast het vergelijk tussen de bedrijfstypen is het mogelijk de bedrijfsomvang van grondaankopende bedrijven binnen elk bedrijfstype af te zetten tegen dat van het gemiddelde bedrijf. In elk bedrijfstype blijken de bedrijven die in de periode 1998-2000 grond aankochten aanzienlijk groter te zijn dan het gemiddelde bedrijf (tabel 3.12).

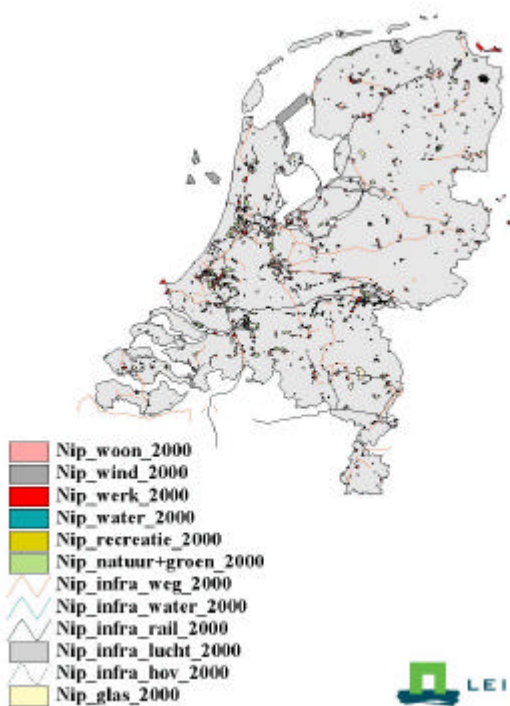
Tabel 3.12 De bedrijfsomvang (nge) van grondaankopende bedrijven in de periode 1998-2000 ten opzichte van het gemiddelde per bedrijfstype a) in 1999

Bedrijven	Grondaankopende bedrijven in 1998/2000 nge per bedrijf	Alle bedrijven in 1999 nge per bedrijf
Akkerbouw	119	57
Graasdier	102	60
Gemengde b)	110	68
Blijvende teelt	119	90
Tuinbouw	246	192
Totaal	118	78

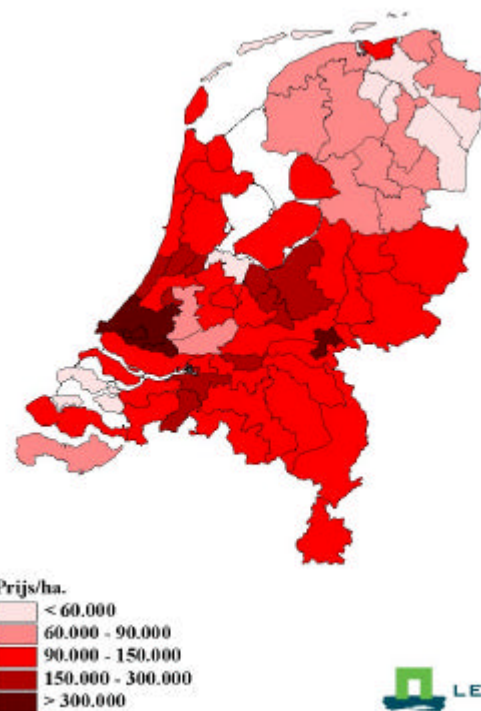
a) Exclusief de niet grondgebonden hokdierbedrijven; b) Gewassencombinaties, veeteeltcombinaties en combinaties van beide

In Flevoland, Gelderland, Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant werd in 2000 al regelmatig meer dan 100.000 gulden per hectare betaald, ook voor grond buiten de tuinbouwsector. Groningen en Drenthe blijven de goedkoopste provincies, hoewel de prijzen ook daar tot bijna 60.000 gulden per hectare stegen (kaart 3.6). De snelle prijsstijging in de periode 1998-2000 kan moeilijk in verband worden gebracht met de resultaten in de landbouw. De prijs van landbouwgrond is theoretisch gelijk aan de contante waarde van alle in de toekomst verwachte grondopbrengsten. Die grondopbrengsten zijn bij een zeker blijvende landbouwbestemming gelijk aan wat er in de grondgebonden landbouw mee kan worden verdiend (inclusief de opbrengst uit de opname van een gelimiteerde hoeveelheid organische mest). Maar die zekerheid is er in Nederland niet, en grondeigenaren maken daarom kans op een bestemmingswijziging van de grond. Die kans op een bestemmingswijziging verschilt van plaats tot plaats ¹. Bestaande en potentiële grondeigenaren brengen die veronderstelde kans in verband met de omvang van de winst of het verlies in geval van een bestemmingswijziging en zo ontstaan er regionaal verschillende optiewaarden van landbouwgrond. De marktprijs van een willekeurig perceel is daardoor opgebouwd uit enerzijds de contante waarde van alle in de toekomst verwachte opbrengsten in de landbouw en uit anderzijds de gemiddelde vermogensmutatie in geval van een andere bestemming, gerelateerd aan de geschatte kans daarop. Beide componenten verschillen per gebied. Zo zijn de landbouwopbrengsten in Flevoland aanzienlijk hoger dan in de Groningse en Drentse Veenkoloniën en is de optiewaarde in het West Nederland in het

¹ Vanwege de fiscaal aantrekkelijke binnenlandse hervestiging van voor rood of groen uitgekochte landbouwbedrijven verspreid een gerealiseerde bestemmingswijzigingswinst zich over heel Nederland.

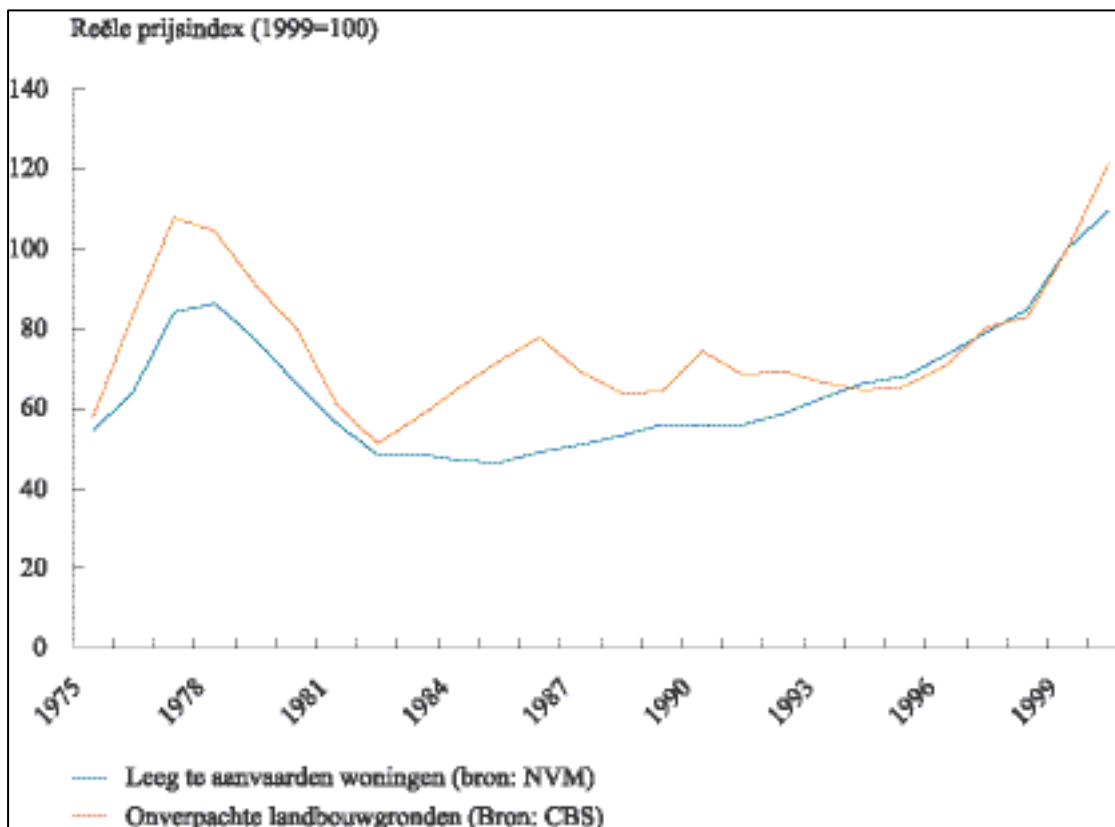


Kaart 3.8 Nederland in plannen (NIP)



Kaart 3.9 Koopprijzen onverpachte grond per landbouwgebied in 2000
Bestemming land- of tuinbouw

algemeen hoger dan in Noord Nederland (vergelijk kaart 3.8, Nederland in plannen, met kaart 3.9, de regionaal verschillende prijzen van onverpachte landbouwgronden). Voor de kansbepaling op een toekomstige bestemmingswijziging is de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening van belang. Wanneer een perceel landbouwgrond onverwacht in een groene contour komt te liggen, vervalt immers een deel van de (niet-agrarische) optiewaarde van dat perceel. Naarmate de groene zonerings door grondeigenaren meer serieus wordt genomen, vervalt er een steeds groter deel van die optiewaarde. Het omgekeerde doet zich voor bij een perceel dat onverwacht binnen een rode contour wordt ingedeeld. De invloed van 'rood' doet zich sterker gelden in perioden waarin 'rood' meer ruimte claimt. Dat gebeurt doorgaans vooral wanneer tijdens een hoogconjunctuur de huishoudinkomens stijgen. De prijzen van woningen stijgen dan. Figuur 3.2 brengt dit in beeld. De prijzen van woningen en van landbouwgrond stijgen en dalen in dezelfde periodes. De enige uitzondering hierop, de incidentele prijsstijging van landbouwgrond rond 1986, heeft te maken met het in werking treden van de mestwetgeving.



Figuur 3.2 Ontwikkeling van de reële prijsindex van woningen en landbouwgronden

3.2.3 Bos en natuur

(Particulier) bosbezit en rendement

Het rendement van bosbezit bestaat uit directe en indirecte opbrengsten. De directe opbrengsten bestaan onder andere uit houtverkopen en subsidies in het kader van het Programma Beheer, een subsidiestelsel voor bos- en natuurbeheer van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. De indirecte opbrengst bestaat uit een eventuele waardeestijging van bosgrond. Van waardeestijging kan sprake zijn bij een voortgezette bosbestemming (de Boswet ziet daar op toe) of bij een bestemmingswijziging (aanleg infrastructuur, enzovoorts).

Tabel 3.13 Procentuele verdeling van het Nederlandse bosbezit a) naar categorieën van boseigenaren

Categorie eigenaren	1975	1991	1993	1995	1998
Particulier bosbezit (Informatienet)	37,7	24,3	22,8	22,4	23,0
Organisaties voor Natuurbehoud	9,1	12,2	13,4	13,2	15,5
Totaal privaatrechtelijk bosbezit	46,8	36,5	36,2	35,6	38,5
Staatsbosbeheer	23,9	32,4	32,0	32,5	32,7
Ander Rijksbezit	8,6	9,3	10,6	10,4	8,5
Gemeenten	19,5	18,6	18,1	17,6	17,3
Overig publiekrechtelijk	1,2	3,2	3,1	3,8	3,0
Totaal publiekrechtelijk bosbezit	53,2	63,5	63,8	64,4	61,5
Totaal	100	100	100	100	100

a) Exclusief bosbezittingen kleiner dan 5 ha
Bron: Bosschap en jaarverslagen Staatsbosbeheer.

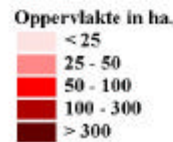
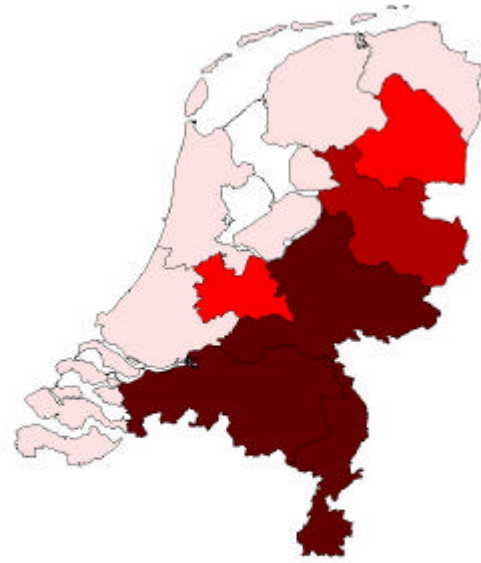
Direct rendement

Het Bosschap registreert alle eigenaren met minimaal 5 ha bos. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen publiekrechtelijk bosbezit, zoals de boseigendommen van het Rijk (Staatsbosbeheer, Domeinen, Defensie, enzovoort), de provincies, de waterschappen, de gemeenten enzovoort, en privaatrechtelijk bosbezit (tabel 3.13). In 1996 besloeg het Nederlandse bos 323.300 ha (tabel 3.1). De meeste bossen vinden we in het midden, evenals in het Noordoosten en Zuidoosten van Nederland (zie kaart 3.10). Vanzelfsprekend is in die landsdelen ook de mobiliteit van bosgronden het grootst (kaart 3.11).

Het directe rendement van het private bosbezit is uiterst klein. Zo leed het particuliere bosbedrijf in 1999 een verlies van ruim 100 gulden per hectare, wat aanzienlijk minder is dan in de twee voorafgaande jaren. De uitkomsten hebben betrekking op particuliere bedrijven met meer dan 5 ha bos. Ook de grotere particuliere bosbedrijven, met meer dan 50 ha bos, zagen het bedrijfresultaat ten opzichte van voorgaande jaren verbeteren. Het verlies van 52 gulden in 1998 daalde tot 5 gulden per hectare in 1999 (figuur 3.3).



Kaart 3.10 Bos

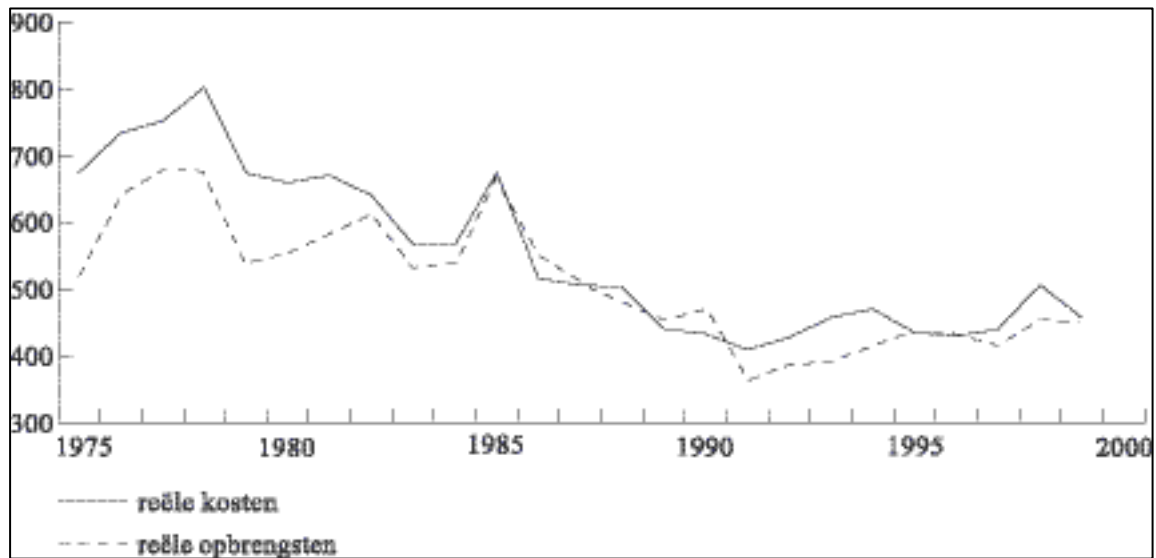


Kaart 3.11 Jaarlijks verhandelde oppervlakte grond per provincie (1998-2000)
Bestemming bos en houtwallen

Het resultaat per hectare wordt in de particuliere bosbouw sterk bepaald door de bedrijfsoppervlakte. Het kleinere bedrijf leidt elk jaar een verlies van enkele honderden gulden per hectare, terwijl bedrijven met meer dan 250 ha doorgaans op elke hectare wat winst maken. Per hectare zijn de verliezen dan wel het grootst op de kleinste bedrijven, maar in absolute zin is het verlies van bedrijven met 100 tot 250 ha bos het grootst. Bij deze omvang wordt het effect van kleinere verliezen per hectare overtroffen door het effect van een grotere oppervlakte.

Het particuliere bosbedrijf krijgt zijn inkomsten uit de verkoop van hout en uit subsidies voor zijn bijdrage aan natuur en recreatie. De houtproductie raakt de laatste jaren wat op de achtergrond, terwijl de natuur- en recreatiefunctie van het bos door de samenleving steeds belangrijker wordt gevonden. Particuliere boscijgenaren spelen hier weliswaar op in, maar toch zijn de inkomsten uit de verkoop van hout en andere bosproducten evenals subsidies voor de meeste bosbedrijven nog onvoldoende om de relatief hoge onderhoudskosten van het bos te compenseren. De bosbedrijven in het centrum van het land realiseren van oudsher de hoogste opbrengsten uit recreatie, in 1999 ging het gemiddeld om bijna 120 gulden per hectare. Die bedrijven maken daarvoor echter ook relatief veel kosten, waardoor de bedrijfsresultaten van deze bedrijven doorgaans slechter zijn dan van die in het Zuiden en Noorden.

Bij de vaststelling van het bedrijfsresultaat in de particuliere bosbouw zijn geen rentekosten in rekening gebracht voor het in grond en opstanden geïnvesteerde vermogen. Dit wijkt af van de gebruikelijke berekeningswijze van het LEI voor de land- en tuinbouw. Als deze rentekosten over de tot 30.000 gulden per hectare gestegen waarde van bosgronden (tabel 3.14) ook in rekening worden gebracht, valt het bedrijfsresultaat nog aanzienlijk slechter uit.



Figuur 3.3 Ontwikkeling van de gemiddelde reële opbrengsten en kosten per hectare in de periode 1975-2000, bedrijven groter dan 50 ha (gecorrigeerd voor de koopkracht van de gulden: basisjaar 2000)

Indirect rendement

Evenals landbouwgrond zijn ook de - onder de Boswet vallende - bosgronden in de onderhavige periode in prijs gestegen. Tabel 3.14 laat een gemiddelde stijging van 67% zien. De stijging was vooral aanzienlijk in Overijssel en Gelderland. Daarmee is de laatste jaren het indirecte rendement van bosbezit heel wat beter dan het directe rendement.

Tabel 3.14 *Verhandeld areaal en gemiddelde prijs per ha bos en houtwallen per provincie, 1998-2000*

Provincie a)	1998		1999		2000	
	Opp.	Prijs/ha	Opp.	Prijs/ha	Opp.	Prijs/ha
Friesland	18	9.064	10	12.433	14	21.302
Drenthe	49	16.101	47	13.763	70	15.215
Overijssel	164	14.953	46	17.108	170	37.243
Gelderland	219	18.523	204	31.670	274	39.275
Noord-Brabant	360	21.428	387	22.335	160	23.768
Limburg	504	15.298	398	19.098	112	15.735
Nederland	1.330	17.821	1.173	24.166	1.033	29.683

a) In de overige provincies werd niet of nauwelijks bosgrond verhandeld
Bron: Kdata, codering DLG.

Natuurontwikkeling

In het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet tot 2018 nog ruim 100.000 ha grond worden verworven. Wordt echter rekening gehouden met reeds verworven ruilgronden, dan gaat het nog om 84.000 ha (tabel 3.15). De kosten hiervan zijn geraamd op bijna 6 miljard gulden (gebaseerd op de gemiddelde grondprijzen in 1999). Om aan alle agrarische en niet-agrarische ruimtebehoeften te voldoen, is daarom het zoveel mogelijk combineren van functies een voor de hand liggende strategie. De landbouw kan en wil daarbij, volgens de LTO, vooral een grote rol spelen bij het beheer van natuur en landschap.

Tabel 3.15 *Grondverwerving voor Ecologische Hoofdstructuur: stand van zaken 2000*

Provincie	Natuurontwikkelingsgebieden			Reservataatsgebieden		
	Taakst.	Verworven	Ruilgrond	Taakst.	Verworven	Ruilgrond
Groningen	2.965	823	780	7.393	3.789	677
Friesland	5.685	1.651	245	10.600	4.067	1.203
Drenthe	3.394	1.294	880	11.140	4.863	826
Overijssel	7.200	684	689	10.372	3.452	812
Flevoland	316	212	0	1.280	693	0
Gelderland	8.316	1.884	1.972	10.058	2.754	1.519
Utrecht	4.950	604	435	5.293	1.978	691
N-Holland	2.839	576	575	10.397	5.556	781
Z-Holland	3.301	1.511	502	7.932	3.025	1.328
Zeeland	2.125	885	411	3.247	1.412	540
N-Brabant	5.992	1.487	301	14.872	4.287	1.058
Limburg	4.427	521	179	7.412	2.368	249
Totaal 2000	51.510	12.132	6.969	100.000	38.244	9.684
Totaal 1999	51.510	10.929	6.325	100.000	35.368	9.874

Bron: Jaarverslag 2000, Dienst Landelijk Gebied, 2001.

Door de gestegen grondprijzen in het landbouwsegment van de grondmarkt, nemen de kosten voor de overheid voor het realiseren van de taakstellingen op het gebied van natuur, bos en recreatie snel toe. Volgens tabel 3.16 werd in 1999 een gemiddelde prijs betaald van 54.300 gulden per hectare (3.117 ha) en in 2000 van 68.000 gulden per hectare. Ondanks de stijging van de prijs per hectare zit die nog altijd ruim onder de gemiddelde grondprijs in het landbouwsegment van de grondmarkt (vergelijk de gemiddeld betaalde prijzen in landinrichtingsprojecten). Dit heeft te maken met de wat mindere kwaliteit van de gronden bij landbouwkundig gebruik. Voor recreatie werden in het kader van de Randstadgroenstructuur (bufferzones tussen grote steden) aanzienlijk hogere prijzen betaald.

Tabel 3.16 Grondverwerving door de DLG in 1999 en 2000 ten behoeve van natuur en landschap per categorie

Categorie	1999		2000	
	Ha	Prijs/ha	Ha	Prijs/ha
Landinrichtingsprojecten	2.940	72.500	3.164	81.400
Natuur en landschap	3.117	54.300	3.957	68.000
w.v.				
- Reservaatsvorming	1.459	53.000	1.820	65.500
- Natuurontwikkeling	692	64.200	995	92.900
- Natuurontw. in uiterwaarden	450	60.000	332	81.600
- Natuurterreinen/landgoederen	314	27.600	545	19.400
- Bos- en landschapselementen	202	58.900	265	74.700
Bufferzones	209	122.200	479	99.100

Bron: Jaarverslag 2000, Dienst Landelijk Gebied, 2001.

De informatie die aan het onderhavige onderzoek kan worden ontleend ten aanzien van de voor bos- en natuurterreinen betaalde prijzen (tabel 3.17) zijn een mix van de tabellen 3.14 (bestaande bos- en houtwallen) en 3.16 (eerder verworven landbouwgronden die tegen een zekere prijs aan de eindbeheerder worden overgedragen).

Tabel 3.17 Door bosondernemingen en natuurterreinbeheerders betaalde prijzen (in gld/ha)

	1998		1999		2000	
	Opp.	Prijs/ha	Opp.	Prijs/ha	Opp.	Prijs/ha
Noord	290	33.876	187	42.913	420	59.430
Oost	253	37.850	-	-	173	43.756
West	616	39.558	22	43.252	351	53.340
Zuid	429	52.269	160	58.013	654	58.924
Totaal	1.588	41.681	370	49.606	1.598	56.186

Bron: Kdata, DLG-codering.

3.2.4 Delfstoffenwinning en recreatie

Er blijken weinig overdrachten van landbouwgronden aan bedrijven die delfstoffen (zand, grind, enzovoorts) winnen. Er zijn dan ook maar een beperkt aantal vindplaatsen (zie kaart 3.12). Verder is het mogelijk dat er met de winning geen grondtransactie gepaard gaat. Voorzover er transacties werden geregistreerd was het niveau van de prijzen min of meer vergelijkbaar met het agrarisch grondmarktsegment (tabel 3.18).



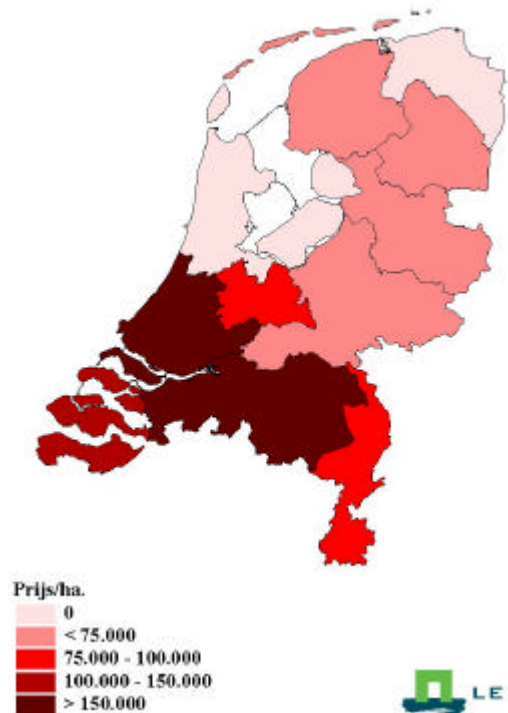
Kaart 3.12 Delfstoffenwinning

Tabel 3.18 Verhandeld areaal (ha) en prijs per ha (x 1.000 gld) van groene bedrijfscategorieën

Bedrijfscategorie	1998		1999		2000 a)	
	Ha	Prijs/ha	Ha	Prijs/ha	Ha	Prijs/ha
Groene bestemmingen, w.v.:	67.235	59,1	65.011	73,1	82.082	85,4
- Delfstoffenwinning	130	64,8	68	58,4	302	90,9
- Recreatie	1.044	115,8	1.308	136,6	1.260	109,3
Alle segmenten	98.343	81,1	99.242	114,0	115.714	134,5

a) In 2000 zijn handmatig op basis van de namen van bedrijven sbi-codes toegevoegd

Nederland telt ongeveer 82.000 ha recreatiegebied (Stichting Recreatie, 1998). Dat zijn parken, plantsoenen, sportterreinen, volkstuinen, dagrecreatieve- en verblijfsrecreatieve objecten en terreinen. Volgens tabel 3.18 wordt daarvan jaarlijks ongeveer 1.200 ha (1,5%) verhandeld. Het prijsniveau ligt boven het niveau van het agrarisch grondmarktsegment. In het Noorden en Oosten is de prijs per hectare relatief laag, in het Westen en Zuiden relatief hoog (kaart 3.13).

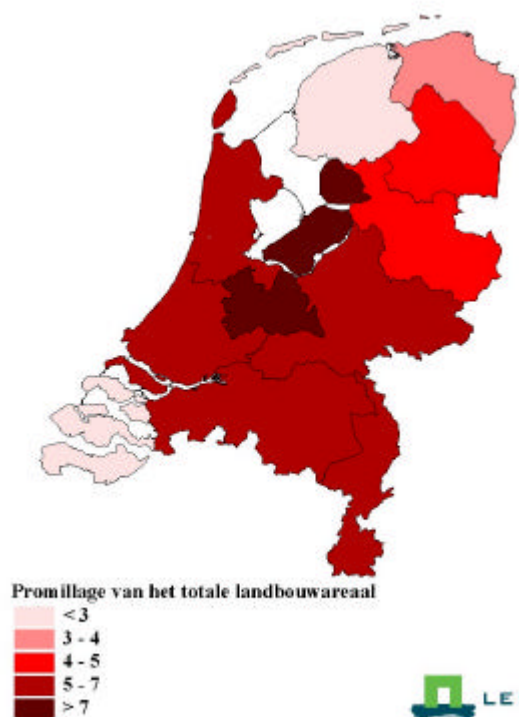


Kaart 3.13 Koopprijzen losse onverpachte grond per landbouwgebied in 2000
Bestemming recreatie

3.3 Rode bestemmingen

3.3.1 Grondmobiliteit

In termen van de SBI codering gaat het bij rode bestemmingen om de volgende activiteiten: industrie, openbare nutsvoorzieningen, bouwnijverheid, reparatie consumentenartikelen en groot- en detailhandel, horeca, vervoer, opslag en communicatie, financiële instellingen, verhuur en handel in onroerend goed en overige zakelijke dienstverlening, openbaar bestuur en sociale verzekering, onderwijs, gezondheid- en welzijnszorg, cultuur en overige dienstverlening. Tabel 3.19 en kaart 3.14 geeft een overzicht van de regionale variatie in de aankopen van landbouwgronden door deze 'rode' beroepsgroepen. En in tabel 3.20 worden de aankopen door de 'rode' beroepsgroepen afgezet tegen onder meer de 'groene'.



Kaart 3.14 Jaarlijks verhandelde oppervlakte grond in procenten van het totale landbouwareaal per provincie (1998-2000)
Bestemming rood

Tabel 3.19 Grondmobiliteit (verworven areaal in procenten van het totale areaal landbouwgrond a) in een gebied) per (hoofd)bedrijfs categorie en landsdeel, gemiddeld 1998-2000 b)

Bedrijfs categorie	Noord	Oost	West	Zuid
Groene bestemmingen	3,81	2,87	2,87	3,16
Wonen en werken	0,30	0,30	0,23	0,36
Vervoer	0,01	0,03	0,04	0,02
Beleggingen en handel in o.g.	0,12	0,12	0,19	0,14
Overheid	0,50	0,37	0,56	0,58
Onbekend	0,44	0,53	0,58	0,52
Alle segmenten tezamen	5,19	4,22	4,47	4,78
Totaal landbouwareaal	625.924	649.737	536.915	429.308

a) Landbouwtelling 2000: cultuurgronden en gronden met overige bestemming; b) In 2000 zijn handmatig op basis van de namen van bedrijven sbi-codes toegevoegd

Tabel 3.20 Verworven landbouwgrond naar (hoofd)bedrijfs categorie (ha)

Bedrijfs categorie	1998	1999	2000 a)
Goene bestemmingen	67.235	65.011	82.082
Rode bestemmingen w.v.:	7.441	8.411	5.563
- Industrie	537	310	404
- Nutsvoorzieningen	364	682	140
- Bouwnijverheid	1.082	1.186	1.126
- Handel	2.125	2.563	1.352
- Horeca	597	829	574
- Vervoer	562	379	645
- Private dienstverlening	1.322	2.175	2.462
Beleggingen en handel in onroerend goed	2.745	2.427	7.442 a)
Overheid	10.237	12.260	10.473
Onbekend	10.901	11.299	10.379 a)
Totaal	98.343	99.242	115.714

a) In 2000 zijn handmatig op basis van de namen van bedrijven sbi-codes toegevoegd

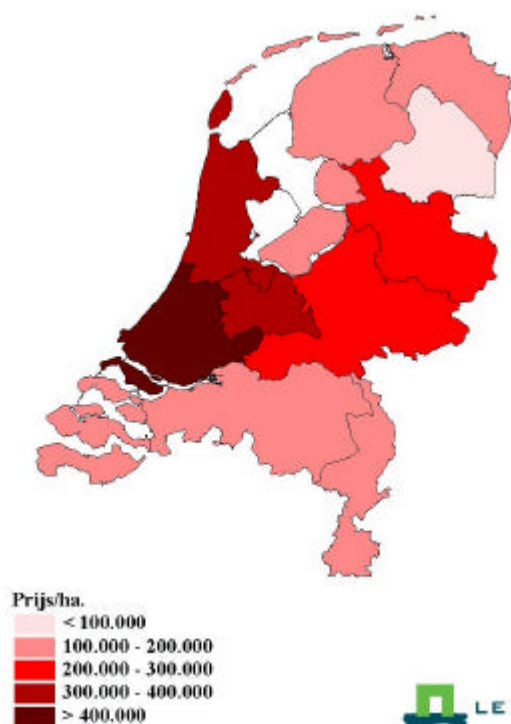
3.3.2 Grondprijzen

Tabel 3.21 geeft inzicht in de prijsontwikkeling van landbouwgronden die in de periode 1998-2000 of voor rode bestemmingen werden verworven. En kaart 3.15 geeft daarvan de regionale verbijzondering.

Tabel 3.21 Grondprijs per (hoofd)bedrijfs categorie (1.000 glds/ha)

Bedrijfs categorie	1998	1999	2000 a)
Groene bestemmingen	59,1	73,1	85,4
Rode bestemmingen w.v.:	97,3	143,6	242,9
- Industrie	90,4	157,7	124,9
- Nutsvoorzieningen	69,2	58,4	40,8
- Bouwnijverheid	148,3	176,0	541,8
- Handel	82,3	148,6	163,2
- Horeca	106,9	129,1	127,0
- Vervoer	90,2	113,4	182,5
- Private dienstverlening	80,7	136,9	108,6
Beleggingen en handel in onroerend goed	141,3	233,5	252,4
Overheid	119,4	123,6	277,1
Onbekend	103,8	167,3	107,5
Totaal	81,1	114,0	134,5

a) In 2000 zijn handmatig op basis van de namen van bedrijven sbi-codes toegevoegd



Kaart 3.15 Koopprijzen losse onverpachte grond per landbouwgebied in 2000
Bestemming rood

Het betreft overdrachten van het volle eigendom van landbouwgronden aan derden, niet belast met andere rechten (productierechten, pachtrecht, erfpachtrecht) en opstallen. De gemiddelde prijs van alle overgedragen (landbouw)gronden steeg tussen 1998 en 2000 met 66%. De gemiddelde prijsstijging van de groene bestemmingen (tuinbouw, landbouw en bos en natuur) bleef daar, met een stijging van 40 tot 50%, ruim onder. Grote prijsstijgingen, van 100 tot 150%, lieten de rode bestemmingen zien. De gemiddelde prijzen voor landbouwgrond aangekocht voor rode bestemmingen stegen in 2000 tot gemiddeld 243.000 gulden per hectare.

3.4 Rode of groene bestemming?

Beleggingen en handel in onroerend goed en overheid

De handel in onroerend goed is een activiteit, die zowel tot groene (agrarische makelaardij) als rode bestemmingen (projectontwikkeling) kan leiden. Zoals echter in het begin van dit hoofdstuk reeds verwoord gaat het, gezien het prijsniveau (tabel 3.22), waarschijnlijk grotendeels om toekomstige rode bestemmingen. Bij beleggingen in landbouwgronden lijken, qua prijsniveau, meer gronden met een blijvende landbouwbestemming betrokken te zijn.

Onderverdeeld naar landsdelen blijken de laagste prijzen in het Noorden en de hoogste in het Westen (en Zuiden) te worden betaald (tabel 3.23).

Bij de 'overheid' ligt het onderscheid 'rood of groen' ook niet geheel duidelijk. Daar vallen bijvoorbeeld enerzijds 'groene' grondaankopen voor natuur door de DLG en anderzijds 'rode' grondaankopen voor stadsontwikkeling door gemeentelijke grondbedrijven onder. Voorzover traceerbaar ¹ zijn de aankopen van de DLG echter bij de 'groene bestemmingen' ondergebracht. De door de DLG verworven gronden kunnen in hetzelfde of een volgend jaar opnieuw van eigenaar wisselen. Verkrijgers zijn dan land- en tuinbouwers (landinrichting) of een natuurbeschermingsorganisatie (overdracht aan een eindbeheerder zoals Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten of een Provinciaal Landschap). Gronden die door gemeenten worden verworven en later bijvoorbeeld aan een woningbouwcoöperatie worden overgedragen worden nadien meestal niet meer in dit onderzoek zichtbaar. De cultuurtoestand is dan hoogst waarschijnlijk gewijzigd: geen landelijk gebied meer.

De transacties die niet aan een verkrijger konden worden toegedeeld bestaan grotendeels uit personen of bedrijven met een vrij beroep (veehandel, projectontwikkeling, enzovoorts). De vrije beroepen worden voor een belangrijk deel (afhankelijk van de bedrijfsvorm) niet geregistreerd door de Kamers van koophandel die de bron vormen van het LISA bedrijfsvestigingen register. Verder gaat het om 'overige' particulieren (bijvoorbeeld oudere agrariërs, hobby boeren, enzovoorts). En ten slotte om sommige bedrijven die in een verzamelgebouw zijn gelokaliseerd of om bedrijven die nog geen deel van LISA uitmaken (niet geactualiseerd).

Tabel 3.22 Grondprijs per (hoofd)bedrijfs categorie (1.000 glds/ha)

Bedrijfs categorie	1998	1999	2000 a)
Groene bestemmingen	59,1	73,1	85,4
Rode bestemmingen	97,3	143,6	242,9
Beleggingen en handel in onroerend goed w.v.:	141,3	240,3	250,4
- Beleggingen in onroerend goed	114,9	152,6	192,2
- Projectontwikkeling en o.g. handel	173,2	285,2	277,8
Overheid	119,4	123,6	277,1
Onbekend	103,8	167,3	107,5
Totaal	81,1	114,0	134,5

a) In 2000 zijn handmatig op basis van de namen van bedrijven sbi-codes toegevoegd

¹ Er is nog een duidelijk verschil tussen het in tabel 3.5 (dit onderzoek) geregistreerde areaal dat de DLG jaarlijks verwerft en de (eigen) opgave in de jaarverslagen van de DLG (tabel 3.16).

Tabel 3.23 Door overheid en beleggers en onroerend goed handel (projectontwikkeling) betaalde prijzen (x 1.000 gld/ha) voor landbouwgronden

Bedrijfscategorie	Noord	Oost	West	Zuid
Beleggingen				
- 1998	31,3	161,3	116,4	114,6
- 1999	104,2	166,1	206,8	103,5
- 2000	105,6	173,5	163,2	370,0
Projectontwikkeling				
- 1998	79,8	219,7	152,0	254,3
- 1999	108,7	135,6	269,3	502,8
- 2000	114,6	240,1	387,5	329,3
Overheid				
- 1998	71,2	129,3	180,2	104,8
- 1999	87,0	127,6	168,6	115,1
- 2000	107,8	298,5	547,0	198,4

Voor het jaar 2000 (ook handmatig sbi-codes toegevoegd) is een eenvoudige schatting van de grondverwerving ten behoeve van rode bestemmingen gemaakt. Het totaal komt uit op bijna 19.000 ha (tabel 3.24). Dat komt neer op 18% van alle overgedragen hectaren. En in relatie tot het gehele areaal landbouwgrond gaat het om 0,84% per jaar. Dat is hoog in vergelijking met het jaarlijkse dalingspercentages van landbouwgrond in de Bodemstatistiek en de Landbouwtellingen (tabel 3.6). Bedacht moet echter worden dat door de intermediaire positie van de handel in onroerend goed sommige percelen wel eens twee keer van eigenaar zijn gewisseld.

Tabel 3.24 Schatting van het areaal landbouwgrond dat jaarlijks voor rood wordt aangekocht

Wonen en werken	6.610
Vervoer	529
Beleggingen en handel in onroerend goed (rood)	4.205
Overheid (11.000 x 1/2)	5.495
	16.839
Onbekend (proportioneel toegerekend)	1.950
Totaal rood	18.789
Totale areaal landbouwgronden	2.241.884

4. Besluit

4.1 Conclusies

Grondprijzen

Het met de Landbouwtelling en het LISA gekoppelde transactiebestand levert goede prijsindicaties per grondmarktsegment. En naarmate er meer transacties aan een grondmarktsegment toegevoegd kunnen worden, wordt het door het grotere aantal waarop een prijsanalyse gebaseerd is eerder mogelijk om de transacties naar gebiedsindelingen op een lagere schaal te differentiëren.

De prijzen van transacties van landbouwgronden die in de segmenten 'beleggingen en handel in onroerend goed' en 'overheid' werden geregistreerd zijn voorsnog weinigzeggend. Bij beleggingen en handel in landbouwgronden gaat het meestal om een toekomstige rode bestemming (projectontwikkeling), maar soms ook om beleggingen in het agrarisch segment van de grondmarkt. Hetzelfde probleem doet zich voor bij de Overheid. Daaronder vallen zowel de (groene) aankopen van landbouwgronden door de DLG ter realisatie van de ecologische hoofdstructuur (EHS), maar ook (rode) aankopen van gemeenten voor stadsuitbreiding.

Grondmobiliteit

De koppeling van de gegevens levert voorsnog een onvolledig beeld op van de grondmobiliteit per grondmarktsegment. De weergegeven mobiliteitsoverzichten zijn dan ook hooguit indicatief.

Alhoewel er door de koppeling met de Landbouwtelling een eenduidige definitie van het agrarisch grondmarktsegment is geschapen, geeft dat weliswaar een goed beeld van de grondprijzen, maar nog geen volledig overzicht van de grondmobiliteit in het agrarisch segment van de grondmarkt omdat zeer kleine agrarische bedrijven niet in de Landbouwtelling worden geregistreerd.

De koppeling van het transactiebestand met LISA wordt enerzijds bemoeilijkt doordat er nogal wat bedrijven in een verzamelgebouw zijn gehuisvest waardoor het niet duidelijk is welke van hen op de grondmarkt actief was en anderzijds doordat de vrije beroepen alleen door de Kamers van Koophandel worden geregistreerd voorzover men gebruikmaakt van bepaalde rechtsvormen (BV, VOF, enzovoorts).

4.2 Mogelijke verbeteringen

Definiëring segmenten

Een zo eenduidig mogelijke definiëring van de grondmarktsegmenten vergroot de betrouwbaarheid van de resultaten.

Het aanbrengen van een onderscheid in het segment bos- en natuurbeheer in 'bestaand bos en natuur' en 'bos en natuur in ontwikkeling' zou een betere beschrijving van de werkelijkheid geven. Dit is zowel van belang bij de mobiliteitsanalyse als bij de prijsanalyse.

Toedeling van transacties aan segmenten

Het zoveel mogelijk toerekenen van transacties aan een segment geeft met name een verbetering van de mobiliteitsanalyse.

De Landbouwtelling is onvolledig. Zo maken de allerkleinste bedrijven, waarvan het bedrijfshoofd doorgaans landbouw als nevenberoep uitoefent, geen deel uit van de Landbouwtelling. Ook oudere (voormalige) landbouwers, die het invullen van het formulier van de Landbouwtelling over laten aan een jongere opvolger, worden niet als landbouwer herkend. Een mogelijkheid om toch nog een aantal voormalige dan wel te kleine landbouwers te identificeren is koppeling van het transactiebestand met een Landbouwtelling uit het verleden. Daarnaast kan voor alle segmenten gebruikgemaakt worden van de door de DLG aan het transactiebestand toegevoegde informatie. Eén van de gehanteerde variabelen is de aanduiding van de vervreemder en verkrijger. DLG geeft zelf aan dat deze indeling voor verbetering vatbaar is. Er moet daarom een indeling worden gezocht die beter aansluit bij de sbi-indeling zoals door het CBS gehanteerd wordt.

Veel in het transactiebestand voorkomende bedrijven van personen met een vrij beroep, zoals sommige projectontwikkelaars, accountants, architecten, bouwers, enzovoorts komen in LISA niet voor omdat de kamers van koophandel deze vrije beroepen alleen inschrijven wanneer er sprake is van bepaalde rechtsvormen. Handmatig kan aan een groot aantal hiervan op basis van de naam een sbi-code worden toegekend, maar dat is tijdrovend en duur¹. Beter is het gebruik te maken van adressenbestanden van verenigingen van uitoefenaren van een vrij beroep.

Een ander probleem betreft het voorkomen van meer bedrijven op 1 adres, waardoor het bedrijf dat grond heeft gekocht of verkocht niet kan worden geïdentificeerd. Ook in bij land- en tuinbouwbedrijven komt dat, zij het in veel mindere mate, voor.

Mogelijk kan er in dergelijke gevallen alsnog machinaal op 'naam' worden gekoppeld, maar dan moeten er van de namen van veel voorkomende kopers en verkopers in het transactiebestand synoniemen worden bedacht. Bijvoorbeeld Staatsbosbeheer, SBB, de Staat der Nederlanden, de Staat, enzovoorts.

Intermediaire handel (privaat en publiek): groen of rood?

De belangrijkste andere nog resterende onvolkomenheid betreft de intermediaire handel in landbouwgronden door projectontwikkelaars, makelaars en de DLG. Voor wat betreft projectontwikkelaars en dergelijke lijkt het vanwege het hoge prijsniveau in veel gevallen te gaan om transacties van landbouwgronden met een toekomstige rode bestemming, maar om hoeveel het gaat is niet duidelijk. Dit probleem zou grotendeels kunnen worden opgelost, indien het transactiebestand zou worden gekoppeld met het ledenbestand van de NVM, de Nederlandse Vereniging van Makelaars (onderscheidt onder meer agrarische en niet agrarische makelaars) en met de ledenbestanden van verenigingen van projectontwik-

¹ Misschien mogelijk met behulp van de medewerkers in de regio van de DLG.

kelaars. Ook de DLG houdt zich, als door de overheid aangestuurd aan- en verkoopbureau van gronden in het landelijk gebied, bezig met de intermediaire handel in onroerend goed. De aankopen van de DLG spelen zich voornamelijk af in het agrarische segment van de grondmarkt. En ook het merendeel van de verkopen bevindt zich in het groene segment. Echter, landbouwgronden worden door de DLG aangekocht met het oog op verschillende toekomstige bestemmingen. In de eerste plaats in het kader van de Landinrichtingswet voor agrarische bestemmingen (een klein deel daarvan krijgt - via onderbedeling - uiteindelijk een infrastructurele bestemming), in de tweede plaats voor de bestemming bos en natuur in het kader van de realisatie van de EHS en in de derde plaats voor de bestemming recreatie, bijvoorbeeld de Randstad groenstructuur. Alhoewel de DLG zelf overzichten bijhoudt van de - per regeling - betaalde prijzen, kan er toch een vertekend beeld ontstaan omdat de aankopen in sommige gevallen mogelijk werden door flankerend financieel beleid, zoals bijvoorbeeld de regeling bedrijfshervestiging en -beëindiging.

Voorgesteld wordt in een vervolgonderzoek deze en andere opties te toetsen en zo nodig de huidige resultaten daarmee te verbeteren.

4.3 Periodieke actualisatie

De belangstelling voor actuele en betrouwbare informatie betreffende de diverse grondmarktsegmenten is structureel groot. Voorbeelden waarbij die informatie een rol speelt zijn: de verwerving van landbouwgronden in het kader van de Landinrichting, de EHS en de SGR, de fiscale waardering van verpachte en onverpachte gronden voor Box 3 van de IB en voor de successie¹, de opbouw van de prijs per m² in geval van woningbouwlocaties en bedrijventerreinen, enzovoorts.

Het voornemen is dan ook periodiek overzichten van de grondprijzen en de grondmobiliteit per grondmarktsegment te maken. En daarbij enige ruimte te creëren voor het verbeteren van de informatie betreffende de grondmobiliteit (per grondmarktsegment). Voor een dergelijk continu project is samenwerking tussen de verschillende belanghebbenden (DLG, RPD en LEI) onontbeerlijk. In de toekomst zal naast de huidige samenwerking ook samenwerking worden gezocht met het Natuurplanbureau en het toekomstige Ruimtelijke Planbureau (RPB).

¹ De Staatsecretaris van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heeft de Tweede Kamer per brief van 11 september 2001 over het pachtbeleid (27 924, nr. 1) laten weten voornemens te zijn een percentage van de vrije waarde als waarderingsgrondslag voor verpachte grond te gaan hanteren. Een percentage dat oploopt, naarmate de contractduur korter is.

Literatuur

Berger, E.P., J.M. van den Hoek, J. Luijt en R.A.M. Schrijver, *Bedrijfsuitkomsten in de Nederlandse particuliere bosbouw over 1999*. LEI-rapport 1.01.01. Den Haag, 2001.

CBS, *De Landbouwtelling 2000*. Den Haag, 2000.

LNV, *Richtlijnen met betrekking tot het coderen van transacties in INFOGROMA*. Dienst Landelijk gebied, Utrecht, 1997.

LNV, *Verbeterde levering van koopprijsgegevens door Kdata B.V.* Nieuwsbrief INFOGROMA Fase 2, nummer 8. Dienst Landelijk Gebied, Utrecht, 1998.

LNV, *Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)*. Brief aan de Tweede Kamer d.d. 26-03-2001, Den Haag, 2001a.

LNV, *Jaarverslag 2000*. Dienst Landelijk gebied, Utrecht, 2001b.

Silvis, H.J. en C. van Bruchem, *Landbouw-Economisch Bericht 2001*. Periodieke Rapportage 1-01. LEI, Den Haag, 2001.

Stichting LISA, *LISA HANDBOEK; Definities, samenstelling en achtergronden LISA*. Tilburg, 1999.

Stichting Recreatie, *Recreatiecijfers bij de hand*. LNV Kennis- en innovatiecentrum, Den Haag, 1998.

Bijlage 1 Relevante informatie uit de Landbouwtelling

1. Kengetallen Landbouwtellingen	1998	1999	2000	Informatienet-code
Cultuurgrond kadastraal	-	-	-	1.3.1
Grienden, biezen	-	-	-	1.3.2.2
Bos	-	-	-	1.3.2.5
Overige gronden	-	-	-	1.3.2, excl. 1.3.2.2 en 1.3.2.5
Cultuurgrond gemeten maat	-	-	-	3.1+3.2+3.3+3.4+3.5+3.7
Akkerbouwgrond + braakland	-	-	-	3.1+3.5
Tuinbouw open grond	-	-	-	3.2
Tuinbouw onder glas	-	-	-	3.3
Grasland	-	-	-	3.4
Snelgroeiend hout	-	-	-	3.7
Grond in eigendom	-	-	-	1.4.1.1
Erfpacht	-	-	-	1.4.1.2
Reguliere pacht	-	-	-	1.4.1.3.3
Vrije pachtvormen	-	-	-	1.4.1.3 minus 1.4.1.3.3
Andere exploitatievormen	-	-	-	1.4.1.4
Oppervlakte huiskavel	-	-	-	1.4.3.2
Aantal kavels	-	-	-	- 1.4.3.1
Biologische productiewijze	-	-	-	1.13.1
Verbrede landbouw	-	-	-	1.14
w.v. natuurbeheer	-	-	-	1.14.1+1.14.2
Hoofd/nevenberoep	-	-	-	1.8.1.011
Rechtspersoon	-	-	-	1.8.1.02
Leeftijd oudste bedrijfshoofd	-	-	-	1.8.1.03
Opleiding	-	-	-	1.8.1.05
Medewerkende echtgenoot	-	-	-	1.8.1.09
Aantal gezinsleden veel betaald werk	-	-	-	1.8.1.10.1
Aantal gezinsleden weinig betaald werk	-	-	-	1.8.1.10.2
Opvolger	-	-	-	1.9.11
Totaal aantal arbeidskrachten	-	-	-	2.1.3
Arbeidskrachten < 20 uur	-	-	-	2.1.3.1+2.2.3.1+2.1.4.1
Arbeidskrachten > 20 uur	-	-	-	2.1.3.2+2.2.3.2+2.1.4.2
Granen	-	-	-	3.1.1
Peulvr. Handelsgew.Lbzaden	-	-	-	3.1.2+3.1.3+3.1.4
Pootaardappelen	-	-	-	3.1.5.1+3.1.5.2
Consumptieaardappelen	-	-	-	- 3.1.5.3+3.1.5.4
Fabrieksaardappelen	-	-	-	3.1.5.5
Suikerbieten	-	-	-	3.1.5.6
Rest knol- en wortelgewassen	-	-	-	3.1.5.7+3.1.5.8+3.1.5.9
Groenvoedergewassen (maïs)	-	-	-	3.1.6
Rest gewassen	-	-	-	3.1.7+3.1.8+3.1.9

2. Kengetallen Landbouwtellingen	1998	1999	2000	Informatienet-code
Groenten	-	-	-	3.2.1
Fruit	-	-	-	3.2.2+3.2.3
Zaden	-	-	-	3.2.4
Bloem- en boomkwekerij en vaste pl.	-	-	-	3.2.5+3.2.6+3.2.7
Bloembollen	-	-	-	3.2.8
Opfok en melkproductie	-	-	-	4.1.1
Vlees- en weidevee (ruwvoerbasis)	-	-	-	4.1.2
Vleeskalveren (melkbasis)	-	-	-	4.1.3
Lammeren en schapen	-	-	-	4.3.1+4.3.2
Melgaiten	-	-	-	4.4.4
Varkens	-	-	-	4.5.1+4.5.2+4.5.3
Kippen	-	-	-	4.6.1
(vanaf 3.1.1 tot 4.6.1 idem met 'nge' Als voorvoegsel)				
Hokcapaciteit vleeskalveren	-	-	-	1.7.2.1
Hokcapaciteit vleesvarkens	-	-	-	1.7.2.2
Hokcapaciteit vleeskuikens	-	-	-	1.7.2.3
Gve graasdieren	-	-	-	1.2.3.1
Gve graasdieren per ha voedergew.	-	-	-	1.2.3.1/(3.4+3.1.6)
Totaal nge	-	-	-	1.2.2.1
Nge/ha (kad.)	-	-	-	1.2.2.1/1.3.1
Neg-type 1996 (uitgebreid)	-	-	-	1.2.2.5
Neg-type 1996 (compact)	-	-	-	1.2.2.6
Sbe	-	-	-	1.2.1.1
Sbe/ha (kad)	-	-	-	1.2.1.1/1.3.1
VAT-type	-	-	-	1.2.1.2
Gemeentenummer	-	-	-	
Provincie	-	-	-	1.1.2.1
Corop-gebieden	-	-	-	1.1.2.6
Landbouwgebieden 1991 (66)	-	-	-	1.1.2.7
Groepen van landbouwgebieden (14)	-	-	-	1.1.2.8