

# GRONDPRIJSMONITOR 2007

RECENTE ONTWIKKELINGEN IN DE AGRARISCHE GRONDMARKT

**Dienst Landelijk Gebied**

**8 september 2008**

## **Inhoud**

1. Inleiding
2. Samenvatting
3. Leeswijzer
4. Uitgangspunten
5. Grondprijzen: het landelijke beeld
6. Regionale bewegingen in de grondprijzen
7. Grondmarkt gedifferentieerd naar stedelijke invloed
8. Mobiliteit in de grondmarkt
9. Realisatie BBL ten opzichte van de totale markt

## **Bijlagen**

1. Gebiedsindeling naar groepen van landbouwgebieden en naar roze en groene gebieden
2. Kaart van de indeling naar groepen van landbouwgebieden
3. Kaart van de indeling naar roze en groene gebieden

## **1 Inleiding**

De Dienst Landelijk gebied (DLG) brengt jaarlijks de ontwikkelingen van de agrarische grondmarkt in Nederland in beeld. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit biedt deze jaarlijkse rapportage van DLG - de grondprijzemonitor - aan de Tweede Kamer aan.

## **2 Samenvatting**

De stijgende trend in de grondprijzen zet in 2007 door. De afgelopen twee jaar is de gemiddelde grondprijs met in totaal 16 % gestegen. Er is geen verschil tussen wat marktpartijen voor gronden betalen en wat Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) betaalt. Beide volgen dezelfde trend. De stijging is een landelijk beeld, dat vrijwel overal ook op regionaal niveau optreedt. In de gebieden waar stedelijke invloed speelt, stijgen de grondprijzen de laatste jaren flink, vooral in het randstedelijk gebied. In de noordelijke provincies is de grondprijsstijging minder, hier is de gemiddelde grondprijs relatief laag. De dynamiek op de grondmarkt neemt toe, vooral in de gebieden met lagere grondprijzen.

BBL heeft in het stedelijke Westelijk Holland, waar de grondprijs zeer hoog is (ca. € 70.000/ha), een marktaandeel van 60%. In dit gebied liggen forse beleidsopgaven voor Recreatie om de Stad en de Ecologische Hoofdstructuur. Ondanks de druk op de grondmarkt en daarmee de hoge grondprijzen, heeft BBL hier – binnen de heersende marktprijzen - veel hectares gekocht. Landelijk bekeken is het marktaandeel van BBL ten opzichte van 2006 gedaald, van 23 naar 13%.

## **3 Leeswijzer**

De grondprijzemonitor behandelt de ontwikkeling in de grondprijzen op drie niveaus:

1. Een schets van het landelijke beeld van de grondprijzontwikkeling (paragraaf 5);
2. Een specificatie van de grondprijzen naar regionaal niveau (paragraaf 6);
3. Een verbijzondering van de grondprijzen naar stedelijke invloed (paragraaf 7).

Paragraaf 8 behandelt de regionale dynamiek in de grondmarkt. Daarbij wordt zowel het aantal transacties als het aantal hectares in de tijd gevolgd. In paragraaf 9 wordt de realisatie van het BBL ten opzichte van de totale markt in beeld gebracht.

## **4 Uitgangspunten**

### **Gebiedsindeling**

Vooruitlopend op de introductie van het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG), rapporteerde de grondprijzemonitor vanaf 2005 op provinciaal niveau. Na twee jaar is besloten de grondprijzemonitor weer te baseren op de landbouwgebieden, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) die al jaren hanteert. Gebleken is dat provinciale gemiddelde grondprijz- en grondmobiliteitscijfers niet voldoende zeggingskracht bezitten. Dat is een gevolg van het binnen de meeste provincies voorkomen van regio's met (zeer) verschillende prijsniveaus en verschillende grondmobiliteit.

De gebiedsindeling in de grondprijzemonitor over 2007 gaat daarom uit van de indeling in de 66 CBS-landbouwgebieden. Deze landbouwgebieden zijn op basis van vergelijkbaarheid in landbouwstructuur, grondsoort en grondprijzen geclusterd in twintig groepen (zie bijlage 1).

Sinds enkele jaren staan in de grondprijzemonitor overzichten van 'roze' en 'groene' gebieden en van 'rode' transacties. Over 2007 zijn tien landbouwgebieden als 'roze' bestempeld (zie bijlage 1). 'Roze' gebieden hebben een 'agrarische' bestemming, maar de aanwezigheid van de stad is voelbaar op de grondmarkt. De andere 56 landbouwgebieden zijn 'groene' gebieden. Dit zijn gebieden met een agrarisch karakter, waar de aanwezigheid van de stedelijke markt niet wordt gevoeld.

Bij de 'rode' transacties gaat het niet om topografisch onderscheidbare gebieden, maar om transacties die een 'rode' achtergrond hebben: doordat een bestemmingsplan is of wordt gewijzigd voor stadsuitbreiding, worden er veel hogere prijzen geboden (zie tabel 2).

### Aard van het bronmateriaal

De gegevens in deze grondprijmonitor zijn afkomstig van het Kadaster en van het Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL). Bij alle berekeningen, zowel van Kadaster als van BBL, zijn transacties met pachtvrije gronden betrokken, waarbij de verkrijgers zowel agrariërs als niet-agrariërs kunnen zijn. De gegevens hebben betrekking op de verkoop van landbouwgrond. Transacties waarbij sprake is van bijkomende zaken als (melk)quotum, gebouwen, schadevergoedingen of toeslagen worden bij de selectie van brondata, uitgesloten. De grondprijmonitor gaat over de 'kale' grondprijzen. Familietransacties en transacties van gehele bedrijven zijn eveneens buiten beschouwing gelaten. Bij dit soort transacties hebben andere mechanismen invloed op de prijs.

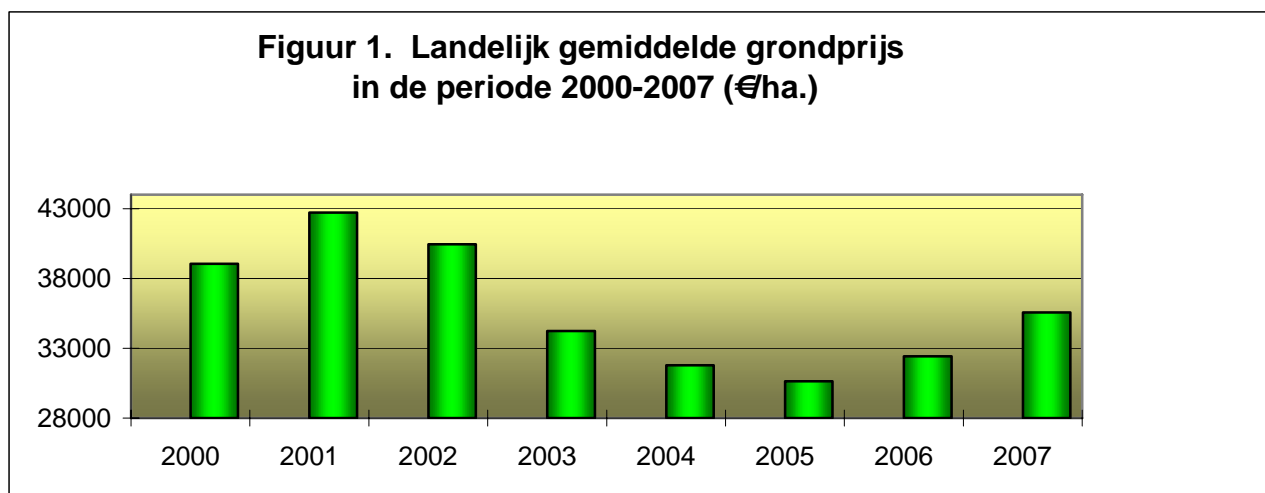
### Aanpassing ten opzichte van vorige grondprijmonitoren

In voorgaande jaren maakte de grondprijmonitor voor de BBL-transacties geen selectie naar grondgebruik, zoals dat voor de Kadasterdata wel plaatsvond. Daardoor kwamen voor BBL ook de transacties van bijvoorbeeld natuur, glastuinbouw of bollenteelt in de brondata voor de grondprijmonitor, terwijl de Kadasterdata alleen betrekking hadden op grasland, bouwland, tuinland (geen glastuinbouw) en boomgaard. Hierdoor ontstond een niet geheel zuivere vergelijking tussen BBL en 'de markt'. In deze grondprijmonitor is een 'zuivere vergelijking' tussen 'de markt' en BBL gerealiseerd door dezelfde selectiecriteria voor beide databronnen toe te passen. Om ook vergelijking met voorgaande grondprijmonitoren mogelijk te maken zijn beide selecties opgenomen:

1. De eerste ('2007-totaal') is vergelijkbaar met voorgaande twee jaren en kent (voor de BBL-transacties) geen selectie naar grondgebruik. Deze gegevens kunnen vergeleken worden met die van voorgaande jaren, (maar is niet geheel nauwkeurig in de vergelijking tussen BBL-transacties en transacties in 'de markt').
2. Bij de tweede ('2007-selectie') zijn de BBL-transacties gebaseerd op alleen die transacties waar sprake is van grasland, bouwland, tuinland (geen glastuinbouwgrond) en boomgaard (net als voor de Kadasterdata het geval is). Daardoor kan de 'prestatie van BBL' ten opzichte van de totale markt (paragraaf 9) correct en nauwkeuriger worden vergeleken.

## 5 Grondprijzen: het landelijke beeld

Vanaf 2005 stijgt de landelijk gemiddelde grondprijs. Met een gemiddelde van € 35.554,= per hectare in 2007 stijgt de landelijk gemiddelde grondprijs de laatste twee jaar met 16%. Ten opzichte van 2006 is de prijsstijging in 2007 bijna 10%.



## 6 Regionale bewegingen in de grondprijzen

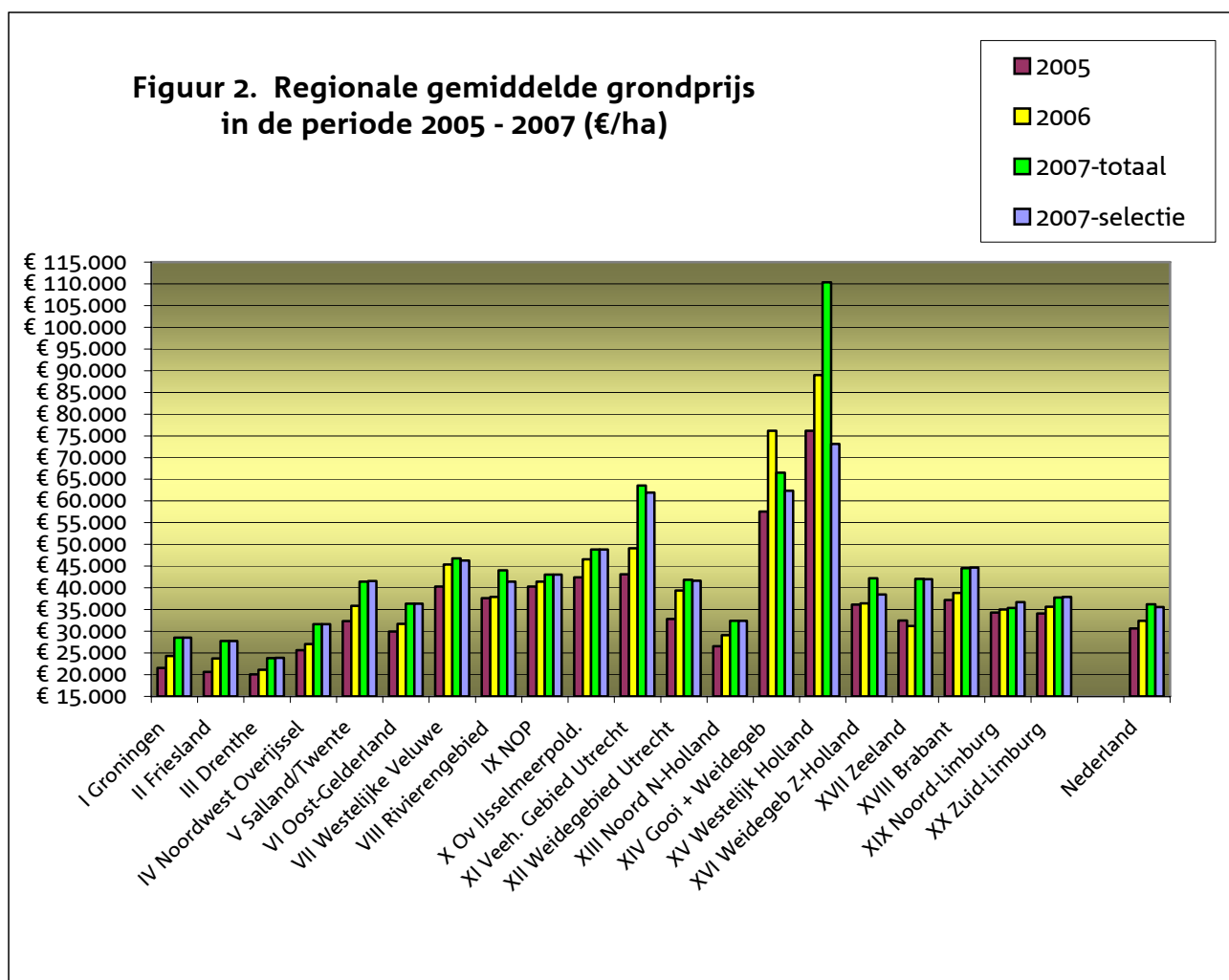
In alle regio's, behalve het Noord-Hollands Gooi- en Weidegebied, stijgt de laatste jaren de grondprijs. De regionale uitkomsten zijn in drieën te verdelen: noordelijke regio's met relatief lage gemiddelde grondprijzen (ca. 25.000 – 30.000 €/ha. Randstad-regio's met gemiddelde grondprijzen van ca. 60.000 €/ha. en regio's in midden en zuid Nederland met gemiddelde grondprijzen van circa € 40.000,/ha (Limburg ca. 35.000€/ha)(zie figuur 2).

### Noordelijke regio's met relatief lage grondprijzen

In het noordelijke deel van Nederland (Groningen, Friesland, Drenthe en de noordelijke delen van Overijssel en Noord-Holland) en in Zeeland zijn de gemiddelde grondprijzen relatief laag ( € 25.000 - 30.000/ha.). In deze gebieden is sprake van grondgebonden landbouw: akkerbouw en veeteelt domineren het grondgebruik. Stedelijke invloed speelt hier niet.

### Randstad met hoge druk op grondmarkt

Bij de gebieden Veehouderijgebied Utrecht, Gooi en Weidegebied N-Holland en Westelijk Holland is de druk op de grondmarkt hoog. De hoge gemiddelde grondprijzen (€ 60.000,-/ha) zijn het gevolg van de stedelijke invloedssfeer en van intensieve agrarische sectoren als bollenteelt, glastuinbouw en boomteelt. Bovendien speelt hier de beleidsopgave Recreatie om de Stad (Rods).



In deze grondprijzmonitor zijn de BBL-resultaten over 2007 gesplitst: in 2007-totaal en 2007-selectie (zie toelichting in paragraaf 3).

## Regio's met gemiddelde grondprijzen

Een groot deel van Midden- en Zuid Nederland (m.u.v. Limburg) heeft gemiddelde grondprijzen van circa € 40.000,- per hectare. Er is sprake van meerdere typen grondgebruik: recreatie en toerisme, intensieve land- en tuinbouw en water en natuur, vereisen grond.

Over het algemeen zijn de verschillen tussen '2007-selectie' en '2007-totaal' klein. De invloed van de selectie op grondgebruik heeft vooral zichtbare gevolgen in de gebieden Gooi en Weidegebied en Westelijk Holland. Dit komt door de duidelijke aanwezigheid van glastuinbouw en bollengrond in die gebieden (zie ook paragraaf 9).

## 7 Grondmarkt gedifferentieerd naar stedelijke invloed

De gebieden met stedelijke invloed, de 'roze' gebieden, bevinden zich in vijf landbouwgebieden: Gelders Rivierengebied, Utrechts Weidegebied, Gooi en weidegebied van N-Holland, Westelijk Holland en

Tabel 1. Vergelijking resultaten van roze en groene deelgebieden 2005 - 2007

ROZE	2005			2006			2007-totaal		
	Aant trans.	Opp. (ha)	Prijs	Aant trans.	Opp. (ha)	Prijs	Aant trans.	Opp. (ha)	Prijs
VIII Rivierengebied	20	92	41.007	9	18	49.871	23	90	50.052
XII Weidegebied Utr.	17	53	45.700	10	27	61.893	17	38	66.945
XIV Gooi en Weideg	36	145	66.011	31	297	70.168	24	100	62.311
XV Westelijk Holland	37	242	74.733	50	230	88.470	53	299	73.345
XVI Weidegebied Z-H	12	66	41.859	15	62	41.109	19	109	37.052
Nederland	112	598	61.221	115	634	73.041	136	636	61.713

GROEN	2005			2006			2007-totaal		
	Aant trans.	Opp. (ha)	Prijs	Aant trans.	Opp. (ha)	Prijs	Aant trans.	Opp. (ha)	Prijs
I Friesland	249	1.651	21.539	263	2.287	24.309	353	3.115	28.524
II Groningen	398	2.452	20.666	490	2.762	23.719	635	3.518	27.742
III Drenthe	302	1.525	20.100	423	2.414	21.096	570	3.417	23.811
IV NW-Overijssel	304	1.259	25.630	293	1.306	27.055	405	1.779	31.632
V Salland/Twente	292	746	32.300	281	704	35.861	386	1.124	41.435
VI O-Gelderland	495	1.545	29.223	602	1.655	31.698	616	1.989	36.326
VII West-Veluwe	149	318	40.267	178	304	45.388	155	313	46.804
VIII Rivierengebied	146	434	36.170	132	401	37.379	188	657	40.245
IX NOP	39	792	40.282	27	568	41.450	63	1.077	43.055
X Ov IJss.polders	15	456	42.393	14	365	46.606	24	376	48.797
XI Veeh Utrecht	75	365	33.734	119	512	39.407	101	461	41.834
XII Weidegebied Utr	37	175	38.491	45	191	43.114	40	155	60.684
XIII N-Holland Nrd	194	1.495	28.574	185	1.290	29.115	271	2.123	32.374
XIV Gooi en Weideg *)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XV Westelijk Holland	8	14	134.592	7	3	63.696	2	5	60.129
XVI Weidegebied Z-H	160	836	35.373	224	1.988	38.376	273	1.443	38.543
XVII Zeeland	248	1.490	32.470	290	1.511	31.176	302	1.599	42.085
XVIII Brabant	889	2.537	37.200	825	2.595	38.827	957	3.859	44.555
XIX N-Limburg	363	898	32.756	414	1.107	34.995	450	1.310	35.388
XX Z-Limburg	241	479	36.993	268	470	37.042	184	333	37.776
Nederland	4.604	19.467	29.704	5.081	22.437	31.276	5.913	28.395	34.969

\*) In Gooi en Weidegebied Noord-Holland is geen groen deel; het hele landbouwgebied is roze deelgebied.

Weidegebied van Zuid-Holland. De gemiddelde transactieprijs in de 'roze' gebieden ligt anderhalf tot twee keer zo hoog als het landelijk gemiddelde. Daarnaast liggen de transactiepreisen voor de 'roze' gebieden in 2006 gemiddeld hoger dan in de jaren 2005 en 2007, bij ongeveer hetzelfde aantal transacties en hoeveelheid hectares. Dit wordt met name bepaald door de uitkomsten in Westelijk Holland.

In het tweede deel van de tabel 1 zijn voor alle onderscheiden deelgebieden de 'groene' transactiepreisen gegeven. Voor het Noord-Hollandse Gooi en Weidegebied kan dat niet omdat dat gehele landbouwgebied 'roze' is. Ook Westelijk Holland geeft geen representatieve uitkomsten, omdat maar een klein deel van dit landbouwgebied als 'groen' kan worden aangemerkt.

Beide tabellen in deze paragraaf zijn zo opgesteld dat vergelijking met de grondprijsmonitoren van voorgaande jaren mogelijk is: het betreft de data van Kadaster en BBL-totaal (2007-totaal: zie paragraaf 3).

De gemiddelde grondprijs van de rode transacties stijgt in 2007 naar € 280.000,- per hectare. Ook het aantal hectares waar het om gaat, neemt fors toe. Tot vorig jaar waren de 'rode' grondprijzen in een deel van het noorden lager dan het landelijk gemiddelde. In 2007 zijn de regionale verschillen kleiner.

**Tabel 2. Gerealiseerde grondprijzen in rode gebieden (wijzigingen in Bestemmingsplan)**

ROOD	2005			2006			2007-totaal		
	Aantal trans.	Opp. (ha)	Prijs (€)	Aantal trans.	Opp. (ha)	Prijs (€)	Aantal Trans.	Opp. (ha)	Prijs (€)
Groningen	10	36	105.301	35	309	101.007	45	288	202.102
Friesland	35	81	136.469	40	156	144.358	30	171	159.603
Drenthe	34	140	118.943	24	114	133.616	42	179	181.400
NW-Overijssel	53	212	125.832	41	108	151.159	39	202	220.824
Salland/Twente	59	103	256.728	57	115	196.986	76	176	214.228
O-Gelderland	64	114	271.754	63	90	274.041	70	176	280.936
West-Veluwe	26	42	300.302	27	61	338.361	38	83	375.291
Rivierengebied	41	97	259.860	47	128	299.972	50	110	277.424
NOP	3	9	132.345	0	0	0	11	46	243.282
Ov IJss.polders	2	32	209.320	2	132	307.543	15	106	579.151
Veeh Utrecht	17	62	238.631	24	95	279.424	21	123	259.105
Weide Utrecht	5	15	130.315	13	39	367.931	13	24	482.544
N-Holland Nrd	48	133	160.078	74	320	216.928	48	310	200.743
Gooi +N-H Zd	15	93	376.148	39	101	410.443	38	111	514.837
Weide Z-H	38	195	280.599	32	99	276.630	59	263	290.946
Westelijk Holl	30	194	374.225	49	151	338.794	39	100	428.922
Zeeland	29	67	221.218	33	80	201.742	21	31	239.977
Brabant	123	287	260.136	148	345	250.580	166	436	318.057
N-Limburg	52	73	232.496	49	71	306.188	43	85	390.954
Z-Limburg	14	44	230.374	11	7	255.411	7	7	313.235
<b>Nederland</b>	<b>698</b>	<b>2.029</b>	<b>235.631</b>	<b>808</b>	<b>2.520</b>	<b>233.531</b>	<b>871</b>	<b>3.026</b>	<b>280.012</b>

## **8 Mobiliteit in de grondmarkt**

De mobiliteit op de grondmarkt stijgt. Vooral in de gebieden met lagere grondprijzen is de dynamiek op de grondmarkt hoog (zie tabel 3 en figuur 3). Er zijn ook gebieden waar de grondmarkt stagneert: Veehouderijgebied van Utrecht, Gooi en weidegebied N-Holland en Westelijk Holland. Het lijkt erop dat door de hoge grondprijzen de agrarische sector hier nauwelijks marktpartij meer is. Door het gebrek aan

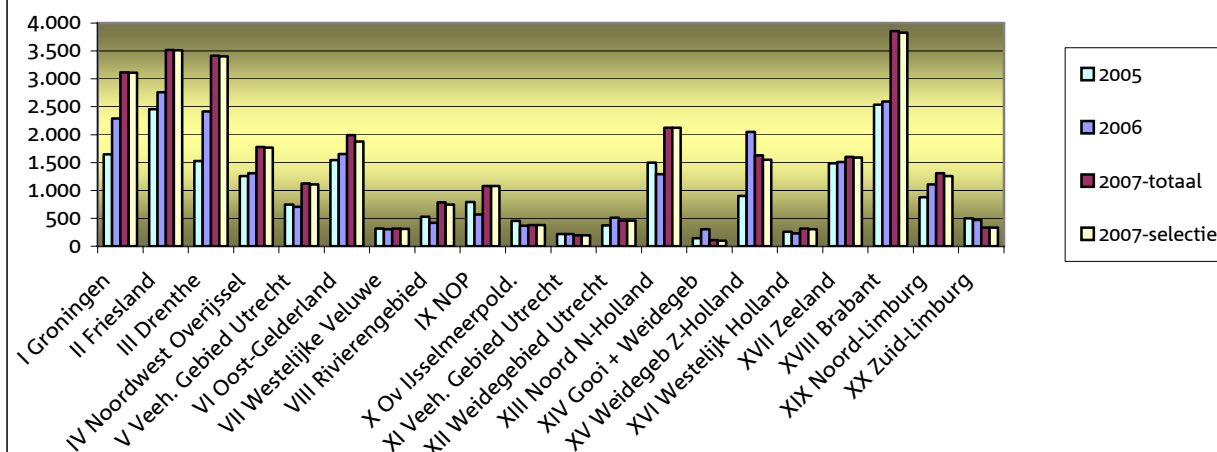
aanbod op de grondmarkt, staat in deze gebieden de verwerving voor beleidsopgaven onder druk (zie paragraaf 9).

In tabel 3 en de figuren 3 en 4 worden de absolute waarden (aantallen hectares en aantal transacties) en de relatieve waarden (percentage van areaal cultuurgrond) volgens de nieuwe gebiedsindeling gegeven.

Tabel 3. Regionale grondmobiliteit (in hectare en in percentage van totale areaal cultuurgrond)

	2005		2006		2007-totaal	
	Absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	Relatief
Groningen	1.648	1,0	2.286	1,4	3.115	1,9
Friesland	2.456	1,1	2.761	1,2	3.518	1,5
Drenthe	1.525	1,0	2.414	1,6	3.417	2,2
NW Overijssel	1.254	1,0	1.306	1,1	1.779	1,4
Salland/Twente	746	0,6	704	0,6	1.124	1,0
O-Gelderland	1.546	1,0	1.655	1,1	1.989	1,3
W-Veluwe	317	1,1	304	1,1	313	1,1
Rivierengebied	526	1,0	418	0,8	789	1,4
NOP	793	2,1	568	1,5	1.077	2,9
Ov. IJssel	456	0,9	365	0,7	376	0,7
Veeh Utrecht	217	0,9	218	0,9	196	0,9
Weide Utrecht	374	0,8	512	1,1	461	1,0
N-Holland Nrd	1.496	1,3	1.290	1,2	2.123	1,9
Gooi + N-H Zd	144	0,7	305	1,5	108	0,5
Weide Z-H	902	0,8	2.051	1,9	1.630	1,5
Westelijk Holl	258	0,8	231	0,7	318	1,0
Zeeland	1.489	1,2	1.511	1,3	1.599	1,3
Brabant	2.537	1,0	2.595	1,0	3.859	1,5
N-Limburg	880	1,2	1.107	1,5	1.310	1,8
Z-Limburg	497	1,7	470	1,6	333	1,1
Nederland	20.065	1,0	23.071	1,2	29.435	1,4

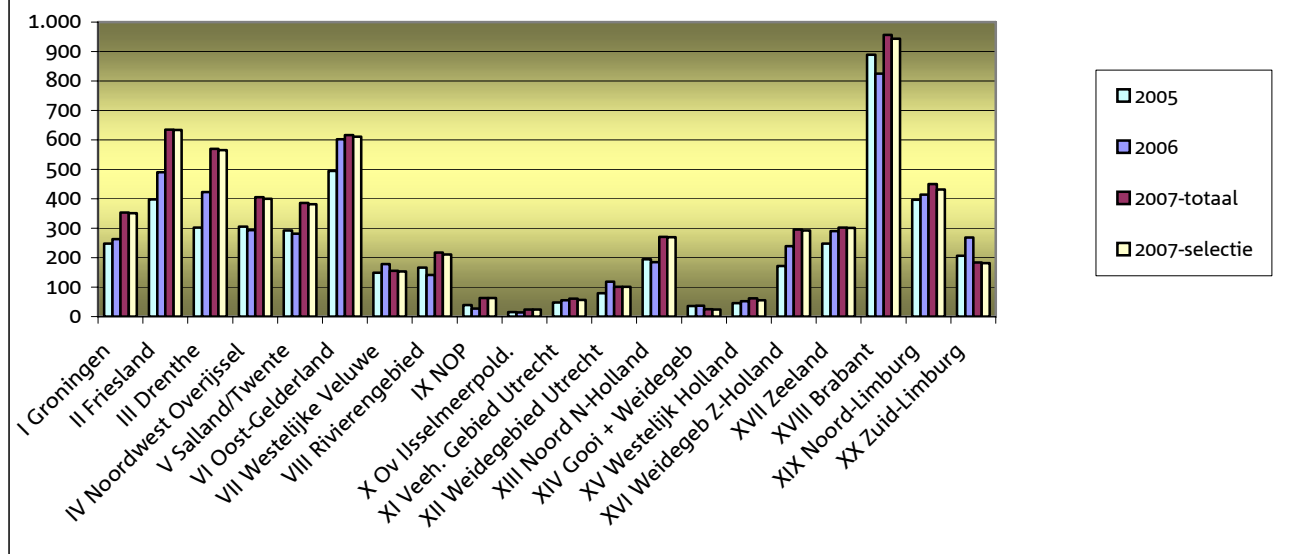
Figuur 3 Regionale grondmobiliteit in hectares in de periode 2005 - 2007





Meest zeggend is de relatieve mobiliteit: de hoeveelheid grond die van eigenaar is gewisseld ten opzichte van het totale areaal cultuurgrond. Absolute waarden in aantallen hectares en transacties zeggen minder, omdat de gebieden qua oppervlakte cultuurgrond nogal verschillen en soms een beperkt aantal transacties met een groot aantal hectares het beeld bepaald, terwijl in andere gebieden veel transacties met een beperkt aantal hectares het beeld bepalen.

**Figuur 4. Regionale grondmobiliteit in aantal transacties in de periode 2005 - 2007**



## 9 Realisatie BBL ten opzichte van de totale markt

In deze paragraaf is de realisatie door BBL afgezet tegen de totale realisatie in de grondmarkt. Onderscheiden zijn de resultaten 2007-totaal als 2007-selectie (zie paragraaf 3!).

### Grondprijzen

Uit tabel 5, "2007-totaal" (alle BBL-transacties) blijkt dat BBL - landelijk gemiddeld - 10 % meer betaalde dan de gehele markt. Dit wordt vooral veroorzaakt door transacties in Salland/Twente, Westelijke Veluwe, Gooiland en Weidegebied, Weidegebied van Zuid-Holland en Westelijk Holland. De hogere door BBL betaalde gemiddelde grondprijs in deze gebieden is toe te schrijven aan transacties met bollengrond en glastuinbouw die wel in de BBL-selectie 2007-totaal en niet in de Kadasterdata voorkomen.. In de overige gebieden, waar dat type transacties vrijwel niet voorkomt, zijn de bedragen die BBL voor grond betaalde vergelijkbaar met die van de totale markt, met een afwijking naar beneden in Noord-Limburg.

Uit de tabel 2007-selectie (met alleen bouwland, grasland, boomgaard en tuingrond, zoals ook het geval is in de Kadasterdata) blijkt dat BBL 'prijsconform met de totale markt' werkt. Gemiddeld over Nederland betaalt BBL voor bijna alle transacties de gemiddelde grondprijs van de totale markt. In twee gebieden – Salland/Twente en Westelijke Veluwe – ligt de door BBL betaalde grondprijs hoger dan gemiddeld in de markt betaalde prijzen

Tabel 4. Regionale vergelijking van BBL met alle marktpartijen in 2007-totaal en 2007-selectie

2007-totaal	BBL			alle marktpartijen		
	opper- vlakke	aantal transacties	grondprijs	opper- vlakke	aantal transacties	grondprijs
Groningen	354	28	21.605	3.115	353	28.524
Friesland	151	26	20.351	3.518	635	27.742
Drenthe	186	36	20.954	3.417	570	23.811
Noordwest Overijssel	288	48	27.273	1.779	405	31.632
Salland/Twente	233	50	46.623	1.124	386	41.435
Oost-Gelderland	359	51	34.001	1.989	616	36.326
Westelijke Veluwe	34	13	57.104	313	155	46.804
Rivierengebied	261	31	45.379	789	217	44.012
NOP		0		1.077	63	43.055
Ov IJsselmeerpolders		0		376	24	48.797
Veeh.gebied Utrecht	30	12	68.257	196	61	63.552
Weidegebied Utrecht	48	11	36.144	461	101	41.834
Noord N-Holland	198	38	25.774	2.123	271	32.374
Gooi + weidegebied	22	7	80.513	108	25	66.521
Weidegeb Z-Holland	279	30	59.456	1.630	296	42.202
Westelijk Holland	195	34	129.209	318	62	110.351
Zeeland	312	29	34.642	1.599	302	42.085
Brabant	978	100	38.956	3.859	957	44.555
Noord-Limburg	208	58	24.109	1.310	450	35.388
Zuid-Limburg	51	26	34.706	333	184	37.776
<b>Nederland</b>	<b>4.189</b>	<b>628</b>	<b>39.094</b>	<b>29.435</b>	<b>6.133</b>	<b>36.239</b>

2007-selectie	BBL			alle marktpartijen		
	opper- vlakke	aantal transacties	grondprijs	opper- vlakke	aantal transacties	grondprijs
Groningen	352	26	21.665	3.113	351	28.535
Friesland	147	25	20.490	3.514	634	27.756
Drenthe	170	31	21.923	3.401	565	23.872
Noordwest Overijssel	279	43	26.991	1.770	400	31.610
Salland/Twente	218	45	47.716	1.109	381	41.579
Oost-Gelderland	246	46	33.304	1.876	611	36.375
Westelijke Veluwe	32	11	52.823	311	153	46.297
Rivierengebied	219	25	36.802	747	211	41.421
NOP		0		1.077	63	43.055
Ov IJsselmeerpolders		0		376	24	48.797
Veeh.gebied Utrecht	27	8	57.076	193	57	61.915
Weidegebied Utrecht	47	11	33.963	460	101	41.623
Noord N-Holland	197	37	26.066	2.122	270	32.404
Gooi + weidegebied	14	6	58.521	100	24	62.323
Weidegeb Z-Holland	201	26	37.091	1.552	292	38.439
Westelijk Holland	181	27	68.152	304	55	73.130
Zeeland	305	28	33.939	1.592	301	41.983
Brabant	948	86	39.117	3.829	943	44.639
Noord-Limburg	152	40	30.602	1.254	432	36.679
Zuid-Limburg	49	23	35.506	331	181	37.913
<b>Nederland</b>	<b>3.784</b>	<b>544</b>	<b>35.136</b>	<b>29.030</b>	<b>6.049</b>	<b>35.554</b>

## Marktaandeel

In vergelijking met 2006 heeft BBL in 2007 een kleiner marktaandeel: 13 % (alleen bouwland, grasland, tuinbouwgrond en boomgaard) à 14 % (alle transacties), ten opzichte van 23 % in 2006 (alle transacties). Opvallend is het hoge aandeel van BBL in Westelijk Holland, namelijk 60% van de grondmarkt. Hier liggen forse beleidsopgaven voor de Ecologische Hoofdstructuur en Recreatie om de Stad en de grondprijs is hier zeer hoog (ca. €70.000/ha). In het rivierengebied (Nadere uitwerking Rivierengebied en PKB Ruimte voor de Rivier) en in Brabant is BBL een meer dan gemiddelde speler. In de Flevopolders verrichtte BBL in 2007 nog geen transacties: realisatie van de robuuste verbindingzone bevond zich nog in een voorbereidend stadium.

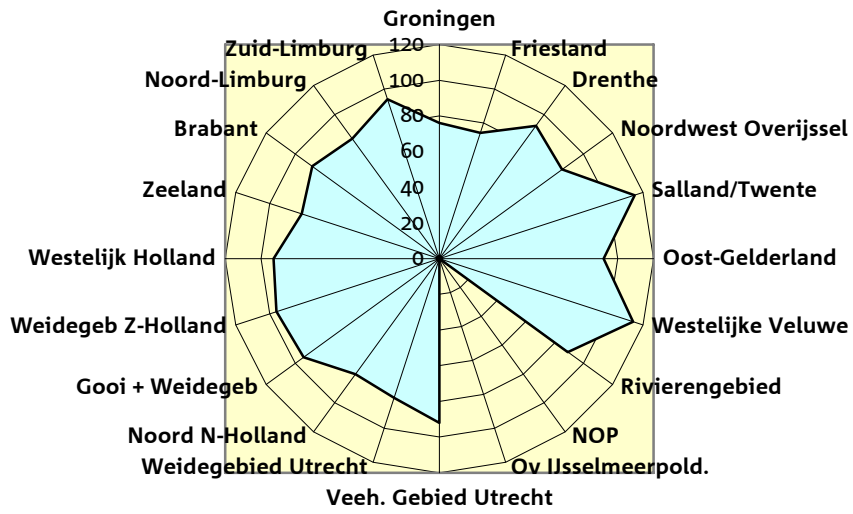
**Tabel 5. Samenvatting van realisatie van BBL tov de totale markt, gespecificeerd naar het marktaandeel in oppervlakte en naar de gerealiseerde transactiewaarden in 2006, 2007-totaal en 2007-selectie**

Resultaat BBL tov totale resultaat in 2006						
	opp.betrokken bij een transactie			Gemiddelde grondprijs		
	BBL	totaal	markt-aandeel BBL (%)	BBL	Totaal	geïndexeerd prijsverschil
Groningen	474	2.287	21	23.048	24.309	95
Friesland	279	2.762	10	26.433	23.719	111
Drenthe	634	2.414	26	21.202	21.096	101
Noordwest Overijssel	294	1.306	23	25.384	27.055	94
Salland/Twente	168	704	24	34.427	35.861	96
Oost-Gelderland	277	1.655	17	28.598	31.698	90
Westelijke Veluwe	37	304	12	55.720	45.388	123
Rivierengebied	25	418	6	32.445	37.923	86
NOP	66	568	12	31.075	41.450	75
Ov IJsselmeerpold.	12	365	3	43.500	46.606	93
Veeh. Gebied Utrecht	103	218	47	57.247	49.102	117
Weidegebied Utrecht	145	512	28	33.488	39.407	85
Noord N-Holland	148	1.290	11	23.649	29.115	81
Gooi + Weidegeb	256	305	84	83.262	76.162	109
Weidegeb Z-Holland	1.002	2.051	49	38.214	36.413	105
Westelijk Holland	151	231	65	97.302	89.016	109
Zeeland	522	1.511	35	29.830	31.176	96
Brabant	391	2.595	15	35.947	38.827	93
Noord-Limburg	287	1.107	26	36.691	34.995	105
Zuid-Limburg	147	470	31	33.308	35.679	90
<b>Nederland</b>	<b>5.416</b>	<b>23.071</b>	<b>23</b>	<b>35.785</b>	<b>32.424</b>	<b>110</b>

<b>2007-totaal</b>						
	opp. betrokken bij een transactie			gemiddelde grondprijs		
	BBL	totaal	marktaandeel BBL (%)	BBL	totaal	geïndexeerd prijsverschil
Groningen	354	3.115	11	21.605	28.524	76
Friesland	151	3.518	4	20.351	27.742	73
Drenthe	186	3.417	5	20.954	23.811	88
Noordwest Overijssel	288	1.779	16	27.273	31.632	86
Salland/Twente	233	1.124	21	46.623	41.435	113
Oost-Gelderland	359	1.989	18	34.001	36.326	94
Westelijke Veluwe	34	313	11	57.104	46.804	122
Rivierengebied	261	789	33	45.379	44.012	103
NOP	0	1.077	0	0	43.055	0
Ov IJsselmeerpold.	0	376	0	0	48.797	0
Veeh. Gebied Utrecht	30	196	15	68.257	63.552	107
Weidegebied Utrecht	48	461	10	36.144	41.834	86
Noord N-Holland	198	2.123	9	25.774	32.374	80
Gooi + Weidegeb	22	108	20	80.513	66.521	121
Weidegeb Z-Holland	279	1.630	17	59.456	42.202	141
Westelijk Holland	195	318	61	129.209	110.351	117
Zeeland	312	1.599	19	34.642	42.085	82
Brabant	978	3.859	25	38.956	44.555	87
Noord-Limburg	208	1.310	16	24.109	35.388	68
Zuid-Limburg	51	333	15	34.706	37.776	92
<b>Nederland</b>	<b>4.189</b>	<b>29.435</b>	<b>14</b>	<b>39.990</b>	<b>36.239</b>	<b>110</b>
<b>2007-selectie</b>						
Groningen	352	3.113	11	21.665	28.535	76
Friesland	147	3.514	4	20.490	27.756	74
Drenthe	170	3.401	5	21.923	23.872	92
Noordwest Overijssel	279	1.770	16	26.991	31.610	85
Salland/Twente	218	1.109	20	47.716	41.579	115
Oost-Gelderland	246	1.876	13	33.304	36.375	92
Westelijke Veluwe	32	311	10	52.823	46.297	114
Rivierengebied	219	747	29	36.802	41.421	89
NOP	0	1.077	0		43.055	0
Ov IJsselmeerpold.	0	376	0		48.797	0
Veeh. Gebied Utrecht	27	193	14	57.076	61.915	92
Weidegebied Utrecht	47	460	10	33.963	41.623	82
Noord N-Holland	197	2.122	9	26.066	32.404	80
Gooi + Weidegeb	14	100	14	58.521	62.323	94
Weidegeb Z-Holland	201	1.552	13	37.091	38.439	96
Westelijk Holland	181	304	60	68.152	73.130	93
Zeeland	305	1.592	19	33.939	41.983	81
Brabant	948	3.829	25	39.117	44.639	88
Noord-Limburg	152	1.254	12	30.602	36.679	83
Zuid-Limburg	49	331	15	35.506	37.913	94
<b>Nederland</b>	<b>3.784</b>	<b>29.030</b>	<b>13</b>	<b>35.136</b>	<b>35.554</b>	<b>99</b>

In Tabel 5 zijn de resultaten specifiek gemaakt. Hier vindt u het marktaandeel en het grondprijverschil van BBL en ten opzichte van de gehele grondmarkt. Om te kunnen beoordelen of er in 2007 uitschieters aan de orde zijn geweest, zijn dezelfde resultaten voor 2006 opgenomen.

**Figuur 5. Regionale verhouding in de gerealiseerde transactiewaarden tussen BBL (2007-selectie) en de totale markt in 2007 (100 betekent gelijke prijsniveau's)**



**Bijlage 1. Gebiedsindelingen in de Grondprijmonitor: naar groepen van CBS-landbouwgebieden en naar roze en groene gebieden**

PROVINCIE	LANDBOUW- GEBIEDSGROEP	LANDBOUWGEBIED	ONDERSCHIED ROZE/GROENE DEELGEBIEDEN	GEBIEDSINDELING GRONDPRIJSMONITOR
Groningen	Bouwhoek en Hogeland	2001 DE MARNE	groen	<b>I Groningen (2001,2002,2003,2004,2005,2006)</b>
		2006 OOSTELIJK HOGELAND	groen	
		2003 OOST BOUWSTREEK GRON.	groen	
	Veenkolonien en Oldambt	2004 WESTERWOLDE & GR.VEENKOL.	groen	
		2002 CENTR. WEIDEGEBIED GRON.	groen	
	Noordelijk Weidegebied	2005 GRON.ZUID.WESTERKWARTIER	groen	
Friesland	Bouwhoek en Hogeland	2101 NOORDELIJK FRIESLAND	groen	<b>II Friesland (2101,2102,2103,2104)</b>
		2102 WEIDESTREEK IN FRIESLAND	groen	
	Noordelijk Weidegebied	2103 DE WOUDEN	groen	
		2104 EILANDEN	groen	
Drenthe	Veenkolonien en Oldambt	2202 SMILDE/C.ZANDGEB.DRENTHE	groen	<b>III Drenthe (2201,2202,2203,2204,2205)</b>
		2205 DRENTSE VEENKOL.&HONDSRUG	groen	
	Noordelijk Weidegebied	2201 WEIDEGEB.V/H NOORDERVELD	groen	
		2203 ZUIDW.WEIDEGEB.DRENTHE	groen	
	Oostelijk Veehouderijgebied	2204 ZUID.ZANDGEB.DRENTHE	groen	
	Overijssel	Noordelijk Weidegebied	2301 WEIDEGEBIED IN OVERIJSEL	
2302 NOORDOOST OVERIJSEL			groen	
Oostelijk Veehouderijgebied		2303 TWENTE	groen	<b>V Salland/Twente (2303,2304)</b>
		2304 SALLAND	groen	

<b>Gelderland</b>			
	Oostelijk Veehouderijgebied		<b>VI Oost-Gelderland (2501,2502,2503,2508)</b>
	2502 IJSSELSTREEK	groen	
	2503 ZUIDELIJK GELDERLAND	groen	
	2508 ACHTERHOEK	groen	
	Centraal Veehouderijgebied		
	2501 OOSTELIJKE VELUWE	groen	
	2507 WESTELIJKE VELUWE	groen	<b>VII Westelijke Veluwe (2507)</b>
	Rivierengebied		
	2504 OOST.BETUWE EN NIJMEGEN	roze	<b>VIII Rivierengebied (2504,2505,2506)</b>
	2505 VELUWEZOOM EN BETUWE	groen	
	2506 BOMMELERWAARD	groen	
<b>Flevoland</b>			
	IJsselmeerpolders		
	2401 NOORDOOSTELIJKE POLDER	groen	<b>IX NOP (2401)</b>
	2402 ZUIDELIJKE IJSSELM.POLD.	groen	<b>X Ov IJsselmeerpold. (2402)</b>
<b>Utrecht</b>			<b>XI Veeh.gebied Utrecht (2601,2603,2605)</b>
	Centraal Veehouderijgebied		<b>XII Weidegebied Utrecht (2602,2604)</b>
	2605 ZANDGEBIED IN UTRECHT	groen	
	Hollands/Utrecht weidegebied		
	2602 WEST.WEIDEGEB. IN UTRECHT	groen	
	2604 EEMLAND	groen	
	Rivierengebied		
	2601 KR.RIJNSTREEK EN HEUV.RUG	groen	
	2603 CENT.TUINB.GEB.IN UTRECHT	roze	
<b>Noord-Holland</b>			<b>XIII Noord N-Holland (2701,2704,2705,2706)</b>
	IJsselmeerpolders		<b>XIV Gooi + Weidegeb (2702,2703,2707,2708)</b>
	2701 WIERINGEN & WIERINGERMEER	groen	
	Westelijk Holland		
	2702 HAARLEMMERMEER	roze	
	2703 AMSTELLAND EN AALSMEER	roze	
	2704 TEXEL EN LAND VAN ZIJPE	groen	
	2705 WEST-FRIESLAND EN OMG.	groen	
	2708 KENNEMERLAND	roze	
	Waterland/Droogmakerijen		
	2706 WATERL.& NH.DROOGMAKERIJ.	groen	
	Hollands/Utrecht weidegebied		
	2707 'T GEIN EN GOOILAND	roze	
<b>Zuid-Holland</b>			<b>XV Westelijk Holland (2802,2805,2808,2809)</b>
	Westelijk Holland		<b>XVI Weidegeb Z-Holland (2801,2803,2804,2806,2807)</b>
	2802 ROTTERDAM EN OMGEVING	roze	
	2804 WESTELIJK RIJNLAND	roze	
	2805 BOSKOOP EN RIJNEVELD	roze	
	2808 BOLLENSTREEK	groen	
	2809 WESTL.& ZH DROOGMAKERIJEN	roze	
	Hollands/Utrecht weidegebied		
	2806 KRIMPENERW.& OOST.RIJNLND	groen	
	2807 ALBLASSERW.& VIJFHARENLND	groen	
	Zuid-westelijk Akkerbouwgebied		
	2801 VOORNE-PUTTEN & HOEKSE W.	groen	
	2803 GOEREE OVERFLAKEE	groen	

Zeeland			
	2901 NOORDELIJK ZEELAND	groen	<b>XVII Zeeland</b> (2901,2902,2903)
	2902 WALCHEREN EN Z.BEVELAND	groen	
	2903 ZEEUWSCH-VLAANDEREN	groen	
Noord-Brabant			
	Rivierengebied		<b>XVIII Brabant</b> (3001 t/m 3010)
	3004 OOSTELIJKE LANGSTRAAT	groen	
	Zuid-westelijk Akkerbouwgebied		
	3001 NOORDWESTHOEK	groen	
	3003 BIESBOSCH	groen	
	Zuidwest Brabant		
	3005 WESTELIJKE ZANDGRONDEN	groen	
	3006 LAND VAN BREDA	groen	
	Zuidelijk veehouderijgebied		
	3002 WESTELIJKE LANGSTRAAT	groen	
	3007 DE KEMPEN	groen	
	3008 MIDDEN NOORD BRABANT	groen	
	3009 MAASLAND & LAND VAN CUIJK	groen	
	3010 WESTELIJK PEELGEBIED	groen	
Limburg			
	Zuidelijk veehouderijgebied		<b>XIX Noord-Limburg</b> (3101)
	3101 NOORD LIMBURG	groen	
	Zuid-Limburg		<b>XX Zuid-Limburg</b> (3102)
	3102 ZUID LIMBURG	groen	



**Bijlage 2. Kaart van de gebiedsindeling naar groepen van landbouwgebieden.**



**Grondprijzmonitor 2007**

*CBS Landbouwgebieden*

schaal: 1:1.400.000

datum: 26 juni 2008

DLG realiseert groene plannen  
voor 16 miljoen Nederlanders!




**dienst landelijk gebied**  
voor ontwikkeling en beheer

**Bijlage 3. Kaart van de gebiedsindeling naar roze en groene gebieden.**



datum	2 oktober 2007
schaal	
DLG realiseert groene plannen voor 16 miljoen Nederlanders!	



**dienst landelijk gebied**  
voor ontwikkeling en beheer