

Vraag naar landbouwgrond blijft overeind

Het boerenbestand vergrijsjt. Door gebrek aan opvolgers zal de komende vijftien jaar 34 procent van de agrarische bedrijven stoppen, verwacht het LEI in een studie naar bedrijfsopvolging. Omdat schaalvergroting een noodzaak is voor boeren blijft er vraag naar hun grond. De prijs van grond lijkt de komende jaren wel te gaan dalen.

Jan Luijt van het LEI onderzocht de handel in agrarische grond en grond die voor agrarische doeleinden werd aangekocht. Jaarlijks verandert één tot twee procent van het areaal cultuurgrond van eigenaar. De prijs van een perceel hangt onder meer af van de geschiktheid als landbouwgrond en de ligging, zoals de verstelijking in de buurt en de afstand tot recreatiegebieden.

Vergeleken met 1970 ligt de prijs voor agrarische grond nu, niet gecorrigeerd voor inflatie, twaalf keer hoger, bij een huidige gemiddelde prijs van zo'n 40 duizend euro. Maar de verschillen in Nederland zijn groot. In de Randstad en rond veel grote steden elders in het land kostte in 2008 agrarische grond soms meer dan 100 duizend euro per hectare, in de drie noordelijk provincies en Zeeland was dit merendeels tussen de 20 en 50 duizend euro.

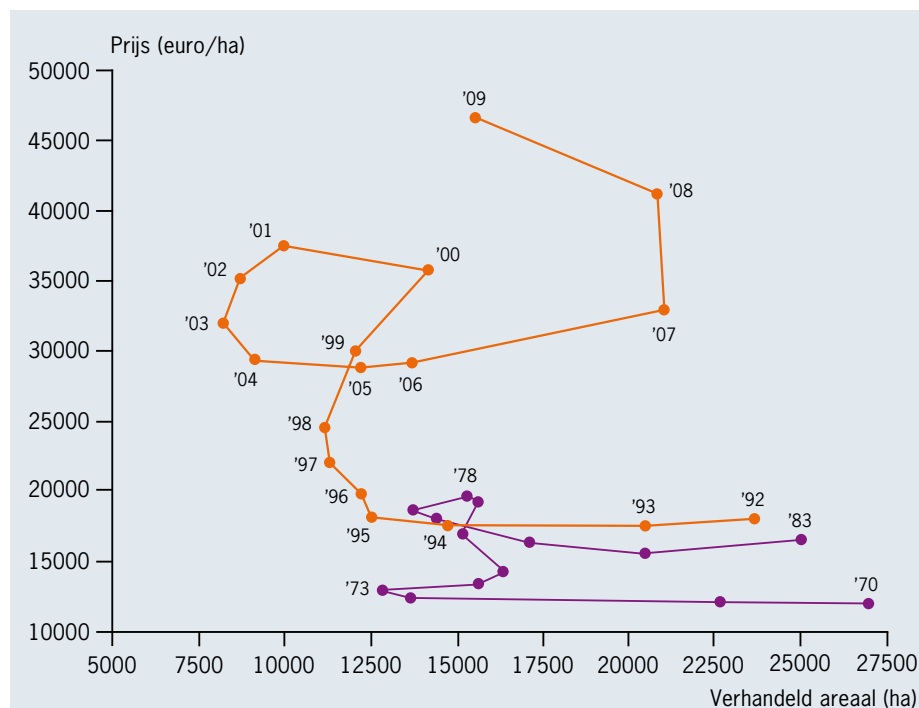
De agrarische grondmarkt is ook vooral een lokale markt, aldus Luijt. 'Het gros van de agrarische kopers woont binnen een straal van zeven kilometer van het gekochte perceel.' Zijn er lokaal meer kopers dan verkopers dan stijgt de prijs per hectare, zijn er meer verkopers dan gegadigden dan daalt de prijs.



Hoe dichterbij de stad en hoe groter de stad, hoe duurder de agrarische grond.

Alleen in stedelijke gebieden hebben dergelijke lokale verhoudingen geen invloed op de prijs. Daar telt: hoe dichterbij de stad en hoe groter

de stad, hoe duurder. 'Vanwege de schaalvergroting zal ook bij een krimpende bevolking de vraag naar landbouwgrond blijven bestaan. Want pas als collega's stoppen kunnen boeren hun bedrijf vergroten', zegt Luijt. Na bedrijfsbeëindiging wordt grond vaak nog wel een tijd vastgehouden, in de hoop dat de prijs gaat stijgen. Dat dit kan lonen is te zien in de prijscycli die de onderzoeker aantoonde, en de grondprijs ook enigszins voorspelbaar maakt. De komende jaren zakt de prijs, verwacht Luijt. Onder meer omdat de Dienst Landelijk Gebied minder of geen grond meer gaat aankopen ten bate van natuurontwikkeling, en zelfs van ruilgronden af moet en daarbij in sommige regio's een fors marktaandeel heeft. Ook Staatsbosbeheer moet terreinen verkopen. Daarnaast stoten projectontwikkelaars grond af waar de bouw van woningen of bedrijven niet doorgaat. 'Deze beleidswijzigingen zullen lokaal zeker effect gaan hebben op de prijs.'



Grondmarktscyclus in de periode 1970-1983 en 1992-2009.

Domein	Agroketens en visserij
Informatie:	LEI-rapporten 2010-013 en 042
Contact:	Jan.Luijt@wur.nl 070 - 335 81 57